

Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. GI 01/39

„Gleisdreieck Aulweg“

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

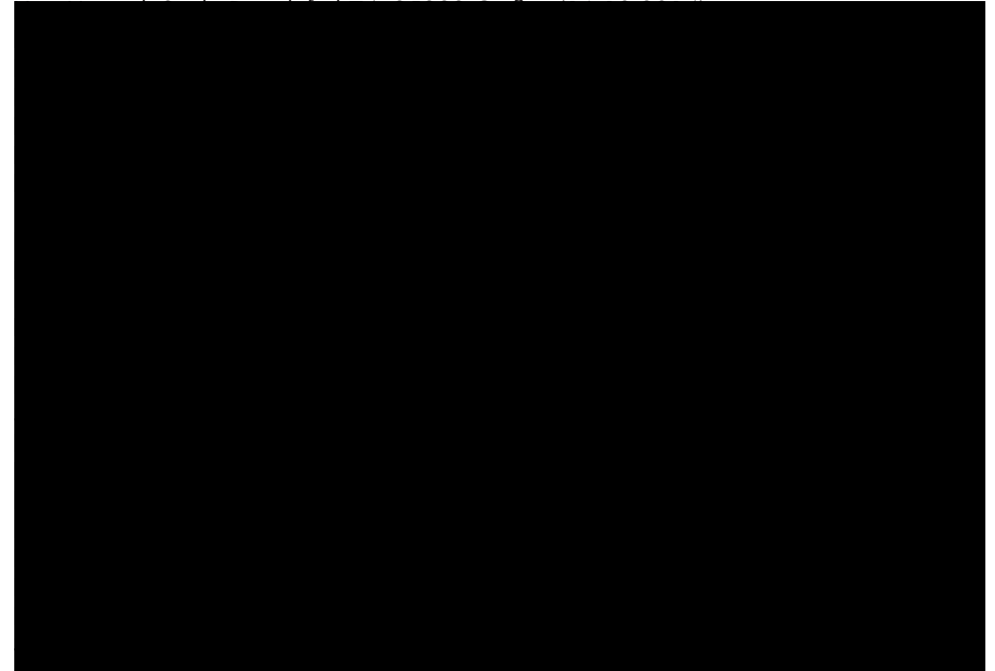
Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

Gießen, den 09.06.2015

Anlage 1

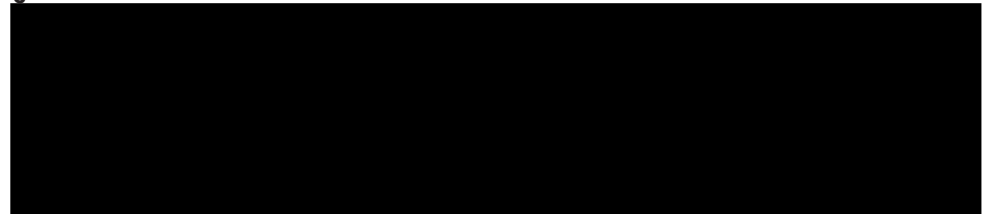
Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 13.10.2014 bis 24.10.2014

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



Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB vom 15:04.2015 bis 15:05:2014

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





Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.10.2014 – 21.11.2014

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

Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege (04.05.2015)
Regierungspräsidium Gießen (12.05.2015)
Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (13.05.2015)
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Mitte (19.05.2015)

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

Universitätsstadt Gießen, Stadtvermessungsamt (29.04.2015)
Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt (08.05.2015)
Universitätsstadt Gießen, Untere Bauaufsichtsbehörde (13.05.2015)
Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (08.06.2015 und 15.05.2015)

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragter (16.04.2015)
Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (17.04.2015)
Magistrat der Stadt Wetzlar, Stadtplanungsamt (21.04.2015)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (21.04.2015)
PLEdoc GmbH (22.04.2015)
EnergieNetz Mitte GmbH (22.04.2015)
hessenARCHÄOLOGIE (23.04.2015)
Handelsverband Hessen Süd e.V. (24.04.2015)
Stadtwerke Gießen AG, Abteilung Nahverkehr – Services (24.04.2015)
Hessen Mobil Straßenverkehrsmanagement, Dillenburg (27.04.2015)
Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- und Fuhramt (04.05.2015)
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest (08.05.2015)
Universitätsstadt Gießen, Jugendamt (11.05.2015)
Kreisausschuss LK Gießen, FD Wasser- und Bodenschutz (11.05.2015)
IHK Gießen-Friedberg (11.05.2015)
Stadtwerke Gießen AG, Abteilung Wärmeversorgung (11.05.2015)

Polizeipräsidium Mittelhessen, Abteilung Einsatz (12.05.2015)
Universitätsstadt Gießen, Abteilung Wirtschaftsförderung (13.05.2015)
Universitätsstadt Gießen, Ordnungsamt, Straßenverkehrsbehörde (13.05.2015)
Universitätsstadt Gießen, Mittelhessische Wasserbetriebe (18.05.2015)
Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt (18.05.2015)
Rhein-Main-Verkehrverbund GmbH (19.05.2015)

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

Amt für Bodenmanagement
Archäologischer Denkmalpfleger, Herr Manfred Blechschmidt
Universitätsstadt Gießen, Hochbauamt, Untere Denkmalschutzbehörde
Handwerkskammer
Kreishandwerkerschaft
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Andrea Malkmus
Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Naturschutz e.V., Matthias Korn
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
Naturschutzbund Deutschland e.V., Monika Schütz
Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Main/Saarbrücken
Mittelhessen Netz GmbH, MIT.N Abt. Stromversorgung
Stadtwerke Gießen AG, Abteilung Wasserversorgung
Stadtwerke Gießen AG, Mit.N., Abteilung Gasversorgung Technische Hochschule Mittelhessen
Universitätsstadt Gießen, Gartenamt
Universitätsstadt Gießen, Frauenbeauftragte
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Ortsverband Stadt und Landkreis Gießen
Universitätsstadt Gießen, Schulverwaltungsamt

Hinweis zur Anordnung der Stellungnahmen

Zur verbesserten Handhabung und Übersicht werden die abzuwägenden Stellungnahmen in der folgenden Auflistung entgegen der oben aufgeführten Zusammenstellung nach den einzelnen Beteiligungsschritten

- a) in der Reihenfolge
1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage des Planentwurfes und
 2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Unterrichtung/ Beteiligung zum Vorentwurf und
 3. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage des Planentwurfes angeordnet, wobei
- b) in beiden Öffentlichkeits-Beteiligungsschritten abgegebene Stellungnahmen der gleichen Person oder Institution zusammengefügt werden.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



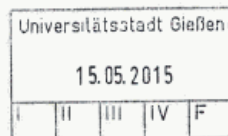
Handwritten signature/initials

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Offenlage des Bebauungsplanes
gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 15.04. bis einschließlich 15.05.2015

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen



(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

Allgemeines Interesse:

Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:

Besonderes Interesse als Bauwillige/r:

Besonderes Interesse als Anwohner/in:

Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:

Sonstige besondere Interessen:

Gießen soll eine Stadt mit FLAIR werden !

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 15.05.2015 (Posteingang)

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



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [Redacted]

vom: 12.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

1. Verkehrsgutachten

1. Im Gutachten geht man von einer täglichen Ein- und Ausfahrt von 1600 Fahrzeugen aus! Das bedeutet, dass die bisherigen Ampelzeiten an der Kreuzung Aulweg, Schiffenbergerweg, Bismarck- und Gnauthstraße verändert werden müssen --- d.h. die „Rotphasen“ werden sich verlängern. Dies wiederum bedeutet, dass sich der Verkehr in den Straßen stauen wird und Lärm und Abgase erheblich zunehmen werden. Schon jetzt ist die Gnauthstraße zu Stoßzeiten und bei geschlossenen Schranken verstopft! Die im Stau stehenden Fahrzeuge verbreiten durch laufende Motoren und laute Musikanlagen Lärm, die Abgase verpesten die Luft! Die Luftverschmutzung ist besonders bei extremer Wetterlage (Nebel und heiße Tage), sowie in Stauperioden, und wenn LKWs in der engen Straße feststecken, unerträglich. Im Aulweg wird die Situation ähnlich werden, besonders wenn Busse an den Haltestellen stehen (oft auch auf beiden Seiten gleichzeitig stehend). Eine zukünftige zusätzliche Verkehrsbelastung könnte mit einer Reduzierung der Wohnungsanzahl abgemildert werden.

2. Umweltgutachten

Um die wichtige Kaltluftzufuhr aus dem Osten nicht zu blockieren, sollten die Gebäudehöhen reduziert werden und die Blockbildung unterbrochen werden. Warum wurde dieses Gutachten (schon im Juli 2014 erstellt) in Informationsveranstaltungen nie erwähnt?

Eine Reduzierung der Gebäudehöhe würde sich auch besser in das Gesamtbild des Viertels, zu den z.T. unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden Riegelpfad und Gnauthstraße, einfügen.

Die anteilige Berechnung zur Begrünung des Areals verstehe ich nicht! In diesem von schädlichen Umwelteinflüssen stark beeinträchtigten Quartier dürfte z.B. die Dachflächenbegrünung nicht mit 100% angerechnet werden. Die umfangreichen Flächen mit Rasengittersteinen sind keine vollwertige Begrünung. Bei der geplanten Masse an Beton reichen die vorgesehenen Grünflächen nicht aus.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 12.05.2015

Behandlungsvorschlag:

zu 1.: Der Forderung nach einer wesentlichen Verringerung der Anzahl der geplanten Wohneinheiten aus verkehrlichen und klimatischen Gründen wird nicht entsprochen. Die angestrebte Baudichte ist in der Innenstadtrandlage städtebaulich und im Sinne der Stärkung der Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme wertvoller Ressourcen städtebaulich vertretbar und sinnvoll. Die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehre sowie der damit verbundenen Immissionen wurde zudem gutachterlich nachgewiesen.

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als verträglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Richtung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert, und ein Umbau des Knotenpunktes sowie der Signalsteuerung sind nicht erforderlich.

Von einer unverhältnismäßigen Zunahme an Schadstoffemissionen und erhöhten Luftbelastung durch die Neuplanung ist gegenüber der bisherigen Nutzung des RKH-Geländes als Busdepot mit täglichen An- und Abfahrten dieseltreibener Busse, einschließlich der Mitarbeiter, nicht auszugehen. Die zusätzliche Belastung in der Gnauthstraße liegt in der Spitzenstunde bei ca. 10 Fahrzeugbewegungen in Richtung Schiffenberger Weg und bei ca. 10 Fahrzeugen vom Schiffenberger Weg in die Gnauthstraße.

Der Rückstau aufgrund der Schrankenschließungen am Bahnübergang Schiffenberger Weg wird gemäß der räumlichen Verteilung durch die neuen Fahrzeugbewegungen in der Spitzenstunde mit maximal 35 Kfz/h zusätzlich belastet. Dies bedeutet bei ca. 7 Schließungen pro Stunde eine zusätzliche Belastung von ca. 5 Kfz pro Schließung.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

1. Verkehrsgutachten

1. Im Gutachten geht man von einer täglichen Ein- und Ausfahrt von 1600 Fahrzeugen aus! Das bedeutet, dass die bisherigen Ampelzeiten an der Kreuzung Aulweg, Schiffenbergerweg, Bismarck- und Gnauthstraße verändert werden müssen --- d.h. die „Rotphasen“ werden sich verlängern. Dies wiederum bedeutet, dass sich der Verkehr in den Straßen stauen wird und Lärm und Abgase erheblich zunehmen werden. Schon jetzt ist die Gnauthstraße zu Stoßzeiten und bei geschlossenen Schranken verstopft! Die im Stau stehenden Fahrzeuge verbreiten durch laufende Motoren und laute Musikanlagen Lärm, die Abgase verpesten die Luft! Die Luftverschmutzung ist besonders bei extremer Wetterlage (Nebel und heiße Tage), sowie in Stauperioden, und wenn LKWs in der engen Straße feststecken, unerträglich. Im Aulweg wird die Situation ähnlich werden, besonders wenn Busse an den Haltestellen stehen (oft auch auf beiden Seiten gleichzeitig stehend). Eine zukünftige zusätzliche Verkehrsbelastung könnte mit einer Reduzierung der Wohnungsanzahl abgemildert werden.

2. Umweltgutachten

2. Um die wichtige Kaltluftzufuhr aus dem Osten nicht zu blockieren, sollten die Gebäudehöhen reduziert werden und die Blockbildung unterbrochen werden. Warum wurde dieses Gutachten (schon im Juli 2014 erstellt) in Informationsveranstaltungen nie erwähnt?
- Eine Reduzierung der Gebäudehöhe würde sich auch besser in das Gesamtbild des Viertels, zu den z.T. unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden Riegelpfad und Gnauthstraße, einfügen.
- Die anteilige Berechnung zur Begrünung des Areals verstehe ich nicht! In diesem von schädlichen Umwelteinflüssen stark beeinträchtigten Quartier dürfte z.B. die Dachflächenbegrünung nicht mit 100% angerechnet werden. Die umfangreichen Flächen mit Rasengittersteinen sind keine vollwertige Begrünung. Bei der geplanten Masse an Beton reichen die vorgesehenen Grünflächen nicht aus.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 12.05.2015

Noch zu 1.:

Beim Bahnübergang Lahn-Kinzigbahn im Aulweg liegt die zusätzliche Belastung voraussichtlich bei ca. 1 - 2 zusätzlich wartenden Fahrzeugen pro geschlossener Schranke. Dass die Wartezeiten meistens mit laufenden Motoren verbracht werden, lässt sich durch planerische Maßnahmen leider nicht beeinflussen.

Laut Aussage des Luftreinhalteplans Lahn-Dill wäre eine Verbesserung der verkehrsbedingten Stickstoffoxid-Belastung nur durch eine nicht umsetzbare Verkehrsreduzierung um 2/3 des gesamten Verkehrsaufkommens möglich.

Zu 2.: Der Anregung, die geplanten Gebäudehöhen aus klimatischen und denkmalpflegerischen Gründen zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

Die in der Presse zitierte Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur bezieht sich auf die in der 1. Bürgerinformationsveranstaltung am 15.07.2014 vorgestellte erste städtebauliche Konzeption. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurden die damaligen Anregungen und Hinweise des Amtes für Umwelt und Natur berücksichtigt.

Die aktuelle Stellungnahme des Umweltamtes zum Klima basiert auf der modellgestützten Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen durch das Ingenieurbüro GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus dem Jahr 2014.

Die Planungshinweiskarte weist den überbauten Bereich als mäßig bis hoch bioklimatisch belasteten Bereich aus. Für diese Fläche wird eine Entsiegelung, Verbesserung der Durchlüftung, Schaffung von Grünbereichen sowie bei Bebauung Blockinnenhofbegrünung empfohlen.

Das inzwischen überarbeitete städtebauliche Konzept strebt eine lockere Blockrandbebauung mit großzügig angelegten Frei- und Grünflächen an. Eine Behinderung des Kaltluftstromes aus der Klingelbachau kann folglich durch die Freihaltung einer ca. 32.0 m breiten Schneise zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Gnauthstraße und der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden. Somit wird auch zukünftig die Zufuhr von Frischluft in die Innenstadt gewährleistet. Ebenso wird eine Verteilung der Frischluft durch die lockere offene Bebauung im Plangebiet ermöglicht. Die umfangreichen Frei- und Grünflächen einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung tragen zu einer erheblichen Verbesserung des Kleinklimas bei.

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

1. Verkehrsgutachten

Im Gutachten geht man von einer täglichen Ein- und Ausfahrt von 1600 Fahrzeugen aus! Das bedeutet, dass die bisherigen Ampelzeiten an der Kreuzung Aulweg, Schiffenbergerweg, Bismarck- und Gnauthstraße verändert werden müssen --- d.h. die „Rotphasen“ werden sich verlängern. Dies wiederum bedeutet, dass sich der Verkehr in den Straßen stauen wird und Lärm und Abgase erheblich zunehmen werden. Schon jetzt ist die Gnauthstraße zu Stoßzeiten und bei geschlossenen Schranken verstopft! Die im Stau stehenden Fahrzeuge verbreiten durch laufende Motoren und laute Musikanlagen Lärm, die Abgase verpesten die Luft! Die Luftverschmutzung ist besonders bei extremer Wetterlage (Nebel und heiße Tage), sowie in Stauperioden, und wenn LKWs in der engen Straße feststecken, unerträglich. Im Aulweg wird die Situation ähnlich werden, besonders wenn Busse an den Haltestellen stehen (oft auch auf beiden Seiten gleichzeitig stehend). Eine zukünftige zusätzliche Verkehrsbelastung könnte mit einer Reduzierung der Wohnungsanzahl abgemildert werden.

2. Umweltgutachten

2. Um die wichtige Kaltluftzufuhr aus dem Osten nicht zu blockieren, sollten die Gebäudehöhen reduziert werden und die Blockbildung unterbrochen werden. Warum wurde dieses Gutachten (schon im Juli 2014 erstellt) in Informationsveranstaltungen nie erwähnt?

Eine Reduzierung der Gebäudehöhe würde sich auch besser in das Gesamtbild des Viertels, zu den z.T. unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden Riegelpfad und Gnauthstraße, einfügen.

Die anteilige Berechnung zur Begrünung des Areals verstehe ich nicht! In diesem von schädlichen Umwelteinflüssen stark beeinträchtigten Quartier dürfte z.B. die Dachflächenbegrünung nicht mit 100% angerechnet werden. Die umfangreichen Flächen mit Rasengittersteinen sind keine vollwertige Begrünung. Bei der geplanten Masse an Beton reichen die vorgesehenen Grünflächen nicht aus.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 12.05.2015

Noch zu 2.:

Gegenüber der in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 15.07.2014 vorgestellten Planung hat das aktuelle städtebauliche Konzept gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes vom 13.05.2015 folgende Verbesserungen:

- die Erweiterung des Grünbereich-Korridors in Ost-Westrichtung trägt zur Sicherstellung des Weitertransports von Frischluft bei,
- im Vergleich zum ersten städtebaulichen Konzept wurde der Abstand zwischen der vorhandenen Bebauung in der Gnauthstraße zur geplanten Neubebauung verbreitert (s.o),
- das Gebäude Ecke Aulweg/Schiffenberger Weg um ca. 25 m zugunsten der Grünfläche zurückgenommen,
- den Empfehlungen zur Entsiegelung und Begrünung im Blockinnenbereich sowie zur Oberflächengestaltung, diese wasserdurchlässig mit günstigen Verdunstungseigenschaften zu befestigen, wurde gefolgt.

Somit wurde im Rahmen des geänderten Bebauungskonzeptes, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, den Anregungen des Umweltamtes entsprochen.

Die zulässige Anzahl der Geschosse ist in intensiver Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde planungsrechtlich festgesetzt, dass die gegenüber der denkmalgeschützten Bebauung in der Gnauthstraße wirksamen Staffelgeschosse von der Traufe um 0,80 m zurückzusetzen sind und somit der Eindruck einer fünfgeschossigen Bebauung vermieden wird. Laut Aussage der zuständigen Denkmalschutzbehörden ist von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz § 16.2 HDSchG nicht auszugehen.

Der Anteil der Begrünung wird unter der textlichen Festsetzung A Ziffer 7.2 prozentual zur Grundstücksfläche geregelt. So sind im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 50% der Grundstücksfläche zu begrünen. Wenn die Dachfläche zu 60% begrünt wird, kann diese Fläche zu 50% angerechnet werden. Werden bei einer 100m² großen Dachfläche 60m² begrünt, können davon 30m² auf die Begrünung der Grundstücksfläche angerechnet werden. Die Anrechnung ist gerade zu Gunsten der Förderung des lokalen Klimas wegen der guten Verdunstungseigenschaften gerechtfertigt.

3. Verschattungsgutachten

3. In den bisherigen Bürgerinformationsveranstaltungen wurde auf Nachfrage immer erklärt, dass die Häuser in der Gnauthstraße nicht verschattet würden. Im Gutachten ist zu sehen, dass dies nicht stimmt! Besonders in den Wintermonaten erhalten die Häuser keinerlei Sonnenlicht mehr, was eine zusätzliche Verschlechterung des Wohnens zur Folge haben wird. Auch hier hätte eine Geschossreduzierung eine positive Wirkung.
4. Negativ aufgefallen ist mir, dass bei der Lärmberechnung durch Bahn- und Autoverkehr nur die Situation für die künftigen Bewohner des Geländes „Gleisdreieck“ berücksichtigt wurde. Wie wird der Bahnlärm sich zur Gnauthstraße verstärken (Schallreflektierung durch die Neubauten am Gleis)?
5. Es wäre schön, wenn Stadtplaner und Parlamentarier die Lebenssituation bereits im Viertel wohnender Bürger stärker, berücksichtigen würden. Keine Not zwingt heute dazu, auf dichtestem Raum Betonburgen zu erstellen, um möglichst viele Menschen hier ansiedeln zu können. Mit dem Bauvorhaben in der jetzigen Form wird sich die Lebensqualität für jetzige und zukünftige Anwohner verschlechtern werden! Eine Chance wird vertan, dieses Viertel ästhetisch und umweltverträglich zu gestalten. Und bitte, argumentieren Sie jetzt nicht damit, dass es in Frankfurt und anderen Städten noch viel schlechter sei. Wenn die Verantwortlichen wirklich wollen, dass unsere Stadt attraktiver und lebenswerter wird, dürfen sie sich nicht an Negativ-Beispielen orientieren!

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 12.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 3.: Der Einschätzung, dass die geplanten Gebäudehöhen einen relevanten Einfluss auf die Verschattung der Wohngebäude in der Gnauthstraße zur Folge haben, wird aufgrund der Erkenntnisse der vorliegenden Verschattungsstudie widersprochen.

Nach der Sonnenstandstudie ist bei tiefstem Sonnenstand am 21.12. ab 14:00 Uhr von einer kompletten Verschattung der zum Plangebiet hin orientierten Gebäudefassaden in der Gnauthstraße auszugehen. Der gleiche Verschattungsgrad trifft auch für die Gebäude auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Gnauthstraße zu. In den bebauten Innenstadtrandlagen ist in den Wintermonaten meistens eine Verschattung der gegenüber liegenden Gebäudefassaden anzunehmen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität kann daraus nicht abgeleitet werden, da in der deutlich überwiegenden Jahreszeit eine Verschattung weitgehend ausbleibt.

Zu 4.: Die Annahme, dass das vorliegende Lärmgutachten nur die geplante Neubebauung berücksichtigt, kann nicht nachvollzogen werden. Darüber hinaus sind die immissionschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und die Verträglichkeit sowohl bezüglich der geplanten Neubebauung sowie der vorhandenen Bestandsbebauung nachgewiesen.

Bei der Berechnung der Schallwerte im Plangebiet wurde nur das Gebäude 6 unmittelbar neben dem geplanten Parkhaus einbezogen. Ansonsten beziehen sich die im Akustischen Gutachten angegebenen Immissionspunkte ausschließlich auf die bestehende Bebauung im Bereich des Riegelpfades und der Gnauthstraße. Da die ermittelten Schallimmissionen erheblich unter den Immissionsrichtwerten für schutzbedürftige Wohnräume liegen, sind keine aufwendigen zusätzlichen Maßnahmen zur Schalldämmung an den bestehenden Wohngebäuden erforderlich. Somit sind eine kostenintensive Dämmung und der Einbau hochwertiger Schallschutzfenster nicht erforderlich.

Zu 5.: Die Einschätzung, die Anwohner würden nicht ausreichend in die Planung einbezogen und beteiligt, kann vom Magistrat nicht nachvollzogen werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden neben den verfahrensrechtlich notwendigen formellen Beteiligungsschritten insgesamt 3 weitere Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit durchgeführt.

Im Vorfeld der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, stellten die Investoren am 15.07.2014 in einer Bürgerinformationsveranstaltung in der Kongresshalle ein erstes

3. Verschattungsgutachten

3. In den bisherigen Bürgerinformationsveranstaltungen wurde auf Nachfrage immer erklärt, dass die Häuser in der Gnauthstraße nicht verschattet würden. Im Gutachten ist zu sehen, dass dies nicht stimmt! Besonders in den Wintermonaten erhalten die Häuser keinerlei Sonnenlicht mehr, was eine zusätzliche Verschlechterung des Wohnens zur Folge haben wird.
Auch hier hätte eine Geschossreduzierung eine positive Wirkung.
4. Negativ aufgefallen ist mir, dass bei der Lärmberechnung durch Bahn- und Autoverkehr nur die Situation für die künftigen Bewohner des Geländes „Gleisdreieck“ berücksichtigt wurde. Wie wird der Bahnlärm sich zur Gnauthstraße verstärken (Schallreflektierung durch die Neubauten am Gleis)?
5. Es wäre schön, wenn Stadtplaner und Parlamentarier die Lebenssituation bereits im Viertel wohnender Bürger stärker, berücksichtigen würden. Keine Not zwingt heute dazu, auf dichtestem Raum Betonburgen zu erstellen, um möglichst viele Menschen hier ansiedeln zu können. Mit dem Bauvorhaben in der jetzigen Form wird sich die Lebensqualität für jetzige und zukünftige Anwohner verschlechtern werden! Eine Chance wird vertan, dieses Viertel ästhetisch und umweltverträglich zu gestalten. Und bitte, argumentieren Sie jetzt nicht damit, dass es in Frankfurt und anderen Städten noch viel schlechter sei.
Wenn die Verantwortlichen wirklich wollen, dass unsere Stadt attraktiver und lebenswerter wird, dürfen sie sich nicht an Negativ-Beispielen orientieren!



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:



vom: 12.05.2015

Noch zu 5.:

städtebauliches Konzept für die Bebauung, Nutzung und Erschließung des ehemaligen RKH-Geländes vor. Bei der Präsentation wurden der Planungsansatz für ein neues Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen für bis zu 400 neue BewohnerInnen und die vorgesehene Gebietsinfrastruktur erläutert. In der anschließenden Diskussion nutzten die anwesenden Anlieger und BürgerInnen die Gelegenheit, wichtige Anregungen und Kritikpunkte vorzubringen, die zum Teil in der weiteren Planung und Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt werden konnten.

Nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Oktober 2014 und Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung vom 13. bis 24.10.2014 fand am 25. November 2014 eine öffentliche Ortsbegehung auf dem ehemaligen RKH-Gelände mit anschließender Präsentation und Diskussion im ehemaligen Verwaltungsgebäude statt. Aufgrund der regen Beteiligung und der zahlreich vorgebrachten Anregungen erfolgte im Auftrag der Investoren eine erneute Überarbeitung des städtebaulichen Planungskonzeptes in mehreren Varianten, die insbesondere die Stellung der Gebäude, ihre Dimensionierung, die Erschließung, die Gestaltung des Parkhauses, die Freiflächen und die Nutzung der Dachflächen berücksichtigt. Am 25.02.2015 wurde in einer erneuten Bürgerinformationsveranstaltung im Stadtverordnetensitzungssaal der Entwurf zum Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“ vorgestellt, in der die BürgerInnen die Gelegenheit hatten, weitere Anregungen und Bedenken vorzubringen.

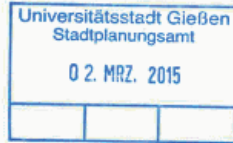
Die Bevölkerungsentwicklung und der dringende Wohnbedarf zwingen die Stadt Gießen die notwendigen Bauflächen vor dem Hintergrund des umweltpolitischen Ziels der Innen- vor Außenentwicklung vorrangig im Innenbereich und hier bevorzugt im Bereich vorhandener Brachflächen zur Verfügung zu stellen. Im Aufstellungsverfahren wurden insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange der Denkmalschutzes, die Belange des Umweltschutzes, die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen sowie die Belange des Verkehrs berücksichtigt. Gemäß gesetzlichem Auftrag wurden in diesem Zusammenhang auch die Belange der betroffenen Nachbarschaften einbezogen.

Abwägungsbeachtlich sind aber auch die Interessen von Investoren, die aufgrund der wirtschaftlichen Ausgangssituation (Gründerwerb an Höchstpreisen, Rückbau und Altlastsanierung, Neuerschließung) auf eine gewisse Ausnutzung des Baulandes angewiesen sind.

*Eingang Bestätigt
02.03.2015*

Genth, Matthias

Von: Mittrücker, Sabine
Gesendet: Montag, 2. März 2015 08:17
An: Holscher, Holger; Genth, Matthias
Betreff: WG: Kontaktformular-Nachricht an Stadtplanungsamt



Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Sabine Mittrücker
Stadtplanungsamt

<<<Logo der Universitätsstadt Gießen>>>

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Berliner Platz 1
35390 Gießen
Telefon: 0641 306-1351
Telefax: 0641 306-2352
E-Mail: sabine.mittruecker@giessen.de
www.giessen.de

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [Redacted]
Gesendet: Freitag, 27. Februar 2015 17:50
An: Stadtplanungsamt
Betreff: Kontaktformular-Nachricht an Stadtplanungsamt

Name: [Redacted]
From: [Redacted]

Anliegen : Betr.: Gleisdreieck Aulweg -- Bebauung RKH- Gelände, neueste Planung
Zwar hat der Investor die Anzahl der Wohnungen etwas reduziert und nach Seite der Gnauthstraße eine Auflockerung vorgenommen ---- die vom Denkmalschutz geforderte Zurücksetzung des Staffelgeschosses um 0,80m fällt leider kaum ins Gewicht; da hätte man mehr fordern müssen ---aber nach wie vor bin ich der Meinung, dass die geplanten Gebäude zu hoch, zu zahlreich, zu wenig gegliedert, zu massiv und somit nicht dem Charakter des Viertels angepasst sind!
Niedrigere und kleinteiliger Gebäude würden sich besser in das Umfeld mit dem denkmalgeschützten Ensemble der Gnauthstraße, den z.T. denkmalgeschützten Häusern des Riegelpfads und den niedrigeren Häusern des Aulwegs einfügen können!!
Da in Diskussionen immer wieder argumentiert wird, die Akzeptanz der Neubebauung sei eine Geschmacksfrage, möchte ich betonen, dass mir der Baustil in Anlehnung an Gebäude des "Bauhauses" an sich ganz gut gefällt ---- aber weniger Masse, weniger Höhe eine bessere Gliederung (kleinteiliger) wären mehr Klasse und sicher ein ästhetischer Gewinn für Gießen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [Redacted]

vom: 27.02.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 6.: Der Anregung die Gebäudehöhen, die Bauvolumen und die Anzahl der Geschosse zu Gunsten der benachbarten und in Teilen denkmalgeschützten Bebauung zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Die Bedenken hinsichtlich einer mangelhaften Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange werden zurückgewiesen.

Eine wesentliche Verschattung der denkmalgeschützten Bebauung entlang der Gnauthstraße ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der absoluten maximalen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand von mind. 32,00 m zwischen den Gebäuden) nicht zu erwarten. Die Wirksamkeit dieser planungsrechtlichen Festsetzungen wird durch die Erkenntnisse der erstellten Verschattungsstudie nachgewiesen.

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand entlang der umliegenden Bebauung. Zudem wurde die befürchtete Verschattung in einer eigens dafür erstellten Verschattungsstudie überprüft und konnte für unbegründet erklärt werden. Eine dauerhafte Verschattung angrenzender Grundstücke und Gebäude findet gemäß den Ergebnissen der offengelegten Verschattungsstudie nicht statt und ist im geringen Umfang nur in den Wintermonaten zu erwarten. Im Bereich innerstädtischer Bebauung ist aufgrund der besonderen Lage eine von Tages- und Jahreszeiten abhängige Verschattung zumutbar.

Die zulässige Anzahl der Geschosse ist in intensiver Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde planungsrechtlich festgesetzt, dass die gegenüber der denkmalgeschützten Bebauung in der Gnauthstraße wirksamen Staffelgeschosse von der Traufe um 0,80 m zurückzusetzen sind und somit der Eindruck einer fünfgeschossigen Bebauung vermieden wird. Zur vorliegenden Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Durch den Höhenversprung des Geländes zur Umgebung und dem baulichen Abstand zu den Kulturdenkmälern ist nicht von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz nach § 16.2 HDSchG auszugehen. Der geringste Abstand zwischen geplanten Parkhaus und Gebäude Riegelpfad 76 beträgt 37,0 m. Ansonsten betragen die Abstände zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang des Riegelpfades zwischen 27,0 m und 50,0 m. Die Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Wohnblocks Riegelpfad/Aulweg/Liebigstraße/Wilsonstraße sind deutlich geringer. Hier muss generell von einer

6.

*Eingang bestätigt
02.03.2015*

Genth, Matthias

Von: Mitrücker, Sabine
Gesendet: Montag, 2. März 2015 08:17
An: Holscher, Holger; Genth, Matthias
Betreff: WG: Kontaktformular-Nachricht an Stadtplanungsamt



Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Sabine Mitrücker
Stadtplanungsamt

<<<Logo der Universitätsstadt Gießen>>>

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Berliner Platz 1
35390 Gießen
Telefon: 0641 306-1351
Telefax: 0641 306-2352
E-Mail: sabine.mitruecker@giessen.de
www.giessen.de

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [Redacted]
Gesendet: Freitag, 27. Februar 2015 17:30
An: Stadtplanungsamt
Betreff: Kontaktformular-Nachricht an Stadtplanungsamt

Name: [Redacted]
From: [Redacted]

6.

Anliegen : Betr.: Gleisdreieck Aulweg -- Bebauung RKH- Gelände, neueste Planung
Zwar hat der Investor die Anzahl der Wohnungen etwas reduziert und nach Seite der
Gnauthstraße eine Auflockerung vorgenommen ---- die vom Denkmalschutz geforderte
Zurücksetzung des Staffelgeschosses um 0,80m fällt leider kaum ins Gewicht; da hätte
man mehr fordern müssen ---aber nach wie vor bin ich der Meinung, dass die geplanten
Gebäude zu hoch, zu zahlreich , zu wenig gegliedert, zu massiv und somit nicht dem
Charakter des Viertels angepasst sind!
Niedrigere und kleinteiliger Gebäude würden sich besser in das Umfeld mit dem
denkmalgeschützten Ensemble der Gnauthstraße, den z.T. denkmalgeschützten Häusern des
Riegelpfads und den niedrigeren Häusern des Aulwegs einfügen können!!
Da in Diskussionen immer wieder argumentiert wird, die Akzeptanz der Neubebauung sei
eine Geschmacksfrage, möchte ich betonen, dass mir der Baustil in Anlehnung an Gebäude
des "Bauhauses" an sich ganz gut gefällt ----- aber weniger Masse, weniger Höhe eine
bessere Gliederung (kleinteiliger) wären mehr Klasse und sicher ein ästhetischer
Gewinn für Gießen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [Redacted]

vom: 27.02.2015

Noch zu 6.:

zumutbaren Beeinträchtigung der „freien Sicht“ und teilweisen Verschattung durch eine für Gießen typische verdichtete Innenstadtrandbebauung in „bevorzugter Lage“ ausgegangen werden.

Durch die an die Umgebung angepassten Gebäudehöhen und in Teilbereichen bereits vorhandene vier- bis fünfgeschossige Bebauung fügt sich die geplante Bebauung ein. In dieser Innenstadtrandlage Gießens prägen bereits zahlreiche Gebäude mit höherer Geschoszahl die Stadtlandschaft. Da in den bereits bestehenden Blockbebauungen der überwiegende Teil der Freiflächen für Stellplätze genutzt wird, bestehen kaum gemeinschaftlich nutzbare Freizeitbereiche. Hier hebt sich die geplante Bebauung mit den großzügig angelegten und multifunktional nutzbaren Freiflächen im Blockinnenbereich positiv ab.

Insgesamt ist das geplante Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Gemengelage städtebaulich vertretbar und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarschaft. Im Übrigen geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Zusätzlich wurde ein 3-D-Modells erstellt, das die städtebaulich gelungene Aufwertung des Plangebietes durch die geplante Bebauung anschaulich vor Augen führt.

Die angestrebte Anzahl der Wohneinheiten folgt dem planerischen Ziel, im Siedlungsbereich vorhandene Brachflächen für eine verdichtete Bauweise u.a. durch Geschosswohnungsbau zu nutzen, um auf die weitere flächenzehrende Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verzichten. Die Anzahl der Vollgeschosse und die damit verbundene Höhe der Gebäude ermöglicht eine Bauweise, die einerseits dringend benötigten Wohnraum bereitstellt andererseits aber auch eine großzügige Gestaltung der Frei- und Grünflächen zulässt, die zu einem attraktiven Wohnumfeld beiträgt. Dieser Kompromiss schließt eine kleingliedrige Bebauung aus, wobei das vorgesehene städtebauliche Konzept die vorhandene Maßstäblichkeit nicht sprengt und die Höhe der benachbarten Gebäude berücksichtigt.



Universitätsstadt Giessen Der
Magistrat Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen



BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen:

7. Fehlen einer Gesamtplanung für das Viertel
Leihgesternerweg/Aulweg/Gnauthstraße
Kein Verkehrskonzept erstellt --- verkehrstechnische Anbindung problematisch ---
zu viele zusätzliche Fahrzeuge
Während der Bauzeit Beeinträchtigung von Aulweg, Riegelpfad und Gnauthstraße
durch Schwerlastverkehr: Belastung des Straßenbelags, Lärmzunahme,
Feinstaubzunahme, Verkehrsstaus
Anwohner wurden in Planungen nicht mit einbezogen!
Die große Eile – Beschleunigungsverfahren –, läßt wenig Zeit zur Information
Zu große Verdichtung, zu hohe Gebäude bedingen eine erhebliche
Beeinträchtigung der Licht- und Luftzufuhr für die Anwohner. Die Höhe der
Gebäude sollte unbedingt reduziert werden.
Die Bauzeit von mindestens 3 Jahren ist eine Zumutung für die Anwohner.
Bisher wurde pro Investor und contra Bürger entschieden --- deshalb ab jetzt bitte
die Bürger berücksichtigen!
Stadtplaner und Stadtparlamentarier sollten sich vor der Genehmigung von
Baumaßnahmen die Frage stellen: "Würde ich unter diesen Voraussetzungen
dort leben wollen?" --- und dann erst entscheiden!!!

Datum: 17.10.2014

(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:

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von [REDACTED]

vom: 17.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 7.: Der Einschätzung, es fehle an einer städtischen Gesamtplanung, wird widersprochen. Die übergeordnete Betrachtung der beabsichtigten städtebaulichen Gesamtentwicklung für das Gemeindegebiet und die sich hieraus ergebende Art der Bodennutzung erfolgt bauleitplanerisch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung weiterer informeller Planungen (z.B. Masterplan) und landes- und bundespolitischer Zielvorgaben (Innen- vor Außenentwicklung).

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Gewerbefläche dar und muss gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die geplante städtebauliche Entwicklung angepasst werden. Durch die Umwidmung der Gewerbefläche in eine Wohn- bzw. Mischbaufläche und die Entwicklung der geplanten Bebauung mit dem zukünftigen Nutzungsangebot wird zukünftig eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht.

Im Jahr 2004 wurde zudem das „Strategische und räumliche Entwicklungskonzept der Universitätsstadt Giessen (Masterplan) 2020“ als städtebauliches Rahmenkonzept erarbeitet und durch die Stadtverordnetenversammlung als informelles Planungsinstrument beschlossen. Der Masterplan formuliert entsprechende Zielaussagen zur weiteren städtebaulichen und wohnungspolitischen Entwicklung.

Das Gleisdreieck Aulweg (RKH-Gelände) liegt nach den Aussagen des Masterplans im Bereich der konsolidierten Siedlungsgebiete. Ein Leitziel des Masterplanes für die Gesamtstadt ist auch die Stärkung des Siedlungsbestandes mit einer Priorität in der Innenentwicklung und dem Entwicklungsszenario einer kompakten und vernetzten Stadt. Die Besiedlung einer Brachfläche mit guter Infrastruktur hat Vorrang vor der Erschließung von Flächen im Außenbereich. Die Vorteile der Innenentwicklung liegen insbesondere in der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der gestalterischen und ökologischen Aufwertung vor allem bei Gewerbeflächen mit hohem Versiegelungsgrad und der Nutzung bereits bestehender Infrastrukturen (kurze Wege, Anbindung an den ÖPNV und die vorhandenen technischen Infrastrukturen). Demgegenüber stehen als Folgen einer weiteren Zersiedelung der Landschaft die



Universitätsstadt Giessen Der
Magistrat Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen



BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen:

7. Fehlen einer Gesamtplanung für das Viertel
Leihgesternerweg/Aulweg/Gnauthstraße
8. Kein Verkehrskonzept erstellt --- verkehrstechnische Anbindung problematisch ---
zu viele zusätzliche Fahrzeuge
9. Während der Bauzeit Beeinträchtigung von Aulweg, Riegelpfad und Gnauthstraße
durch Schwerlastverkehr: Belastung des Straßenbelags, Lärmzunahme,
Feinstaubzunahme, Verkehrsstaus
Anwohner wurden in Planungen nicht mit einbezogen!
Die große Eile – Beschleunigungsverfahren –, läßt wenig Zeit zur Information
Zu große Verdichtung, zu hohe Gebäude bedingen eine erhebliche
Beeinträchtigung der Licht- und Luftzufuhr für die Anwohner. Die Höhe der
Gebäude sollte unbedingt reduziert werden.
Die Bauzeit von mindestens 3 Jahren ist eine Zumutung für die Anwohner.
Bisher wurde pro Investor und contra Bürger entschieden --- deshalb ab jetzt bitte
die Bürger berücksichtigen!
Stadtplaner und Stadtparlamentarier sollten sich vor der Genehmigung von
Baumaßnahmen die Frage stellen: "Würde ich unter diesen Voraussetzungen
dort leben wollen?" --- und dann erst entscheiden!!!

Datum: 17.10.2014

(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:

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 17.10.2014

Noch zu 7.:

Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen am Stadtrand, die zwangsläufige Zunahme des motorisierten Individualverkehrs und die kostenintensive Errichtung der notwendigen Erschließungsanlagen. Selbstverständlich werden bei Neuplanungen dieser Größenordnung wichtige Fragestellungen bspw. zu den Themen Verkehr, Immissionen und Umwelt sowohl projektbezogen als auch auf Quartiers- bzw. Stadtteilebene untersucht und auf ihre Verträglichkeit hin überprüft. Vor diesem Hintergrund entspricht die geplante Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche mit der vorliegenden städtebaulichen Nachfolgekonzeption den stadtentwicklungspolitischen Zielen des Magistrats, den Zielen des Masterplans, den regionalplanerischen sowie bundes- und landespolitischen Vorgaben.

Zu 8.: Eine gutachterliche Untersuchung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens hinsichtlich der Verkehrsverteilung und Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes wurde erstellt und hat die verkehrlichen Auswirkungen als verträglich eingestuft.

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als verträglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Richtung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert und ein Umbau des Knotenpunktes nicht erforderlich.

Zu 9.: Der Einschätzung, die geplanten Baumaßnahmen würden zu einer Schädigung des Aulwegs führen, wird widersprochen. Der Hinweis zur Zunahme von Immissionen während der Bauphase wird zur Kenntnis genommen.

Eine zusätzliche Belastung des Aulwegs durch Schwerlastverkehr, Lärm und Staub während der Bauphase lässt sich grundsätzlich nicht vermeiden. Im Zusammenhang mit der von der geplanten Neubebauung unabhängigen erforderlichen Erneuerung des bestehenden Kanalnetzes



Universitätsstadt Gießen Der
Magistrat Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen:

9. Fehlen einer Gesamtplanung für das Viertel
Leihgesternerweg/Aulweg/Gnauthstraße
Kein Verkehrskonzept erstellt --- verkehrstechnische Anbindung problematisch ---
zu viele zusätzliche Fahrzeuge
10. Während der Bauzeit Beeinträchtigung von Aulweg, Riegelpfad und Gnauthstraße
durch Schwerlastverkehr: Belastung des Straßenbelags, Lärmzunahme,
Feinstaubzunahme, Verkehrsstaus
- Anwohner wurden in Planungen nicht mit einbezogen!
Die große Eile – Beschleunigungsverfahren –, läßt wenig Zeit zur Information
Zu große Verdichtung, zu hohe Gebäude bedingen eine erhebliche
Beeinträchtigung der Licht- und Luftzufuhr für die Anwohner. Die Höhe der
Gebäude sollte unbedingt reduziert werden.
Die Bauzeit von mindestens 3 Jahren ist eine Zumutung für die Anwohner.
Bisher wurde pro Investor und contra Bürger entschieden --- deshalb ab jetzt bitte
die Bürger berücksichtigen!
Stadtplaner und Stadtparlamentarier sollten sich vor der Genehmigung von
Baumaßnahmen die Frage stellen: "Würde ich unter diesen Voraussetzungen
dort leben wollen?" --- und dann erst entscheiden!!!

Datum: 17.10.2014

(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:

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 17.10.2014

Noch zu 9.:

sowie der Anbindung des Plangebietes an das Fernwärmenetz, wird der Aulweg grundhaft erneuert und ausgebaut. Somit wird der derzeit mangelhafte Straßenzustand saniert. Der Investor wird im Rahmen der Bauleitung auf die Einhaltung der geltenden Vorschriften achten und durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung die Belastungen während der Bauphase auf ein Mindestmaß reduzieren. Die Baumaßnahme wird in mehreren Bauabschnitten durchgeführt und voraussichtlich nach insgesamt 3 Jahre abgeschlossen sein. Die zu erwartenden Rückbau- und Hochbaumaßnahmen lassen nicht auf eine unangemessenen Belästigung schließen, die über das üblicherweise zu tolerierende Maß hinaus geht.

Zu 10.: Die Einschätzung, die Anwohner würden nicht ausreichend in die Planung einbezogen und beteiligt, kann vom Magistrat nicht nachvollzogen werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden neben den verfahrensrechtlich notwendigen formellen Beteiligungsschritten insgesamt 3 weitere Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit durchgeführt. Mit der Einführung des „beschleunigten Verfahrens“ hat der Gesetzgeber auf Bundesebene den Kommunen ein Instrument an die Hand gegeben, dass wie in dem vorliegenden Fall dazu genutzt werden soll brachgefallene, innerstädtische Flächen zu revitalisieren und damit eine flächensparende, ökologisch nachhaltige Baupolitik zu betreiben.

Im Vorfeld der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, stellten die Investoren am 15.07.2014 in einer Bürgerinformationsveranstaltung in der Kongresshalle ein erstes städtebauliches Konzept für die Bebauung, Nutzung und Erschließung des ehemaligen RKH-Geländes vor. Bei der Präsentation wurden der Planungsansatz für ein neues Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen für bis zu 400 neue BewohnerInnen und die vorgesehene Gebietsinfrastruktur erläutert. In der anschließenden Diskussion nutzten die anwesenden Anlieger und BürgerInnen die Gelegenheit, wichtige Anregungen und Kritikpunkte vorzubringen, die zum Teil in der weiteren Planung und Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt werden konnten.

Nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Oktober 2014 und Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung vom 13. bis 24.10.2014 fand am 25. November 2014 eine öffentliche Ortsbegehung auf dem ehemaligen RKH-Gelände mit anschließender Präsentation und Diskussion im ehemaligen Verwaltungsgebäude statt. Aufgrund der regen Beteiligung und der zahlreich vorgebrachten Anregungen erfolgte im Auftrag der Investoren eine erneute Überarbeitung des städtebaulichen Planungskonzeptes in mehreren Varianten, die insbesondere



Universitätsstadt Giessen Der
Magistrat Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen



BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen:

- Fehlen einer Gesamtplanung für das Viertel
Leihgesternerweg/Aulweg/Gnauthstraße
Kein Verkehrskonzept erstellt --- verkehrstechnische Anbindung problematisch ---
zu viele zusätzliche Fahrzeuge
9. Während der Bauzeit Beeinträchtigung von Aulweg, Riegelpfad und Gnauthstraße durch Schwerlastverkehr: Belastung des Straßenbelags, Lärmzunahme, Feinstaubzunahme, Verkehrsstaus
 10. Anwohner wurden in Planungen nicht mit einbezogen!
Die große Eile – Beschleunigungsverfahren –, läßt wenig Zeit zur Information
Zu große Verdichtung, zu hohe Gebäude bedingen eine erhebliche
 11. Beeinträchtigung der Licht- und Luftzufuhr für die Anwohner. Die Höhe der Gebäude sollte unbedingt reduziert werden.
 12. Die Bauzeit von mindestens 3 Jahren ist eine Zumutung für die Anwohner.
Bisher wurde pro Investor und contra Bürger entschieden --- deshalb ab jetzt bitte die Bürger berücksichtigen!
Stadtplaner und Stadtparlamentarier sollten sich vor der Genehmigung von Baumaßnahmen die Frage stellen: "Würde ich unter diesen Voraussetzungen dort leben wollen?" --- und dann erst entscheiden!!!

Datum: 17.10.2014

(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:

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 17.10.2014

Noch zu 10.:

die Stellung der Gebäude, ihre Dimensionierung, die Erschließung, die Gestaltung des Parkhauses, die Freiflächen und die Nutzung der Dachflächen berücksichtigt. Am 25.02.2015 wurde in einer erneuten Bürgerinformationsveranstaltung im Stadtverordnetensitzungssaal der Entwurf zum Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“ vorgestellt, in der die BürgerInnen die Gelegenheit hatten, weitere Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a Absatz 1 kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, wenn sie für die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Neben der Beachtung des großen Interesses der Öffentlichkeit und der benachbarten AnwohnerInnen verzichtet die Stadt Giessen grundsätzlich bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens auf die Möglichkeit, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abzusehen.

Zu 11.: Eine erhebliche Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr der Bewohner ist durch die Planungen nicht zu erwarten. Durch die geplante Bebauung und Durchgrünung des Plangebietes sowie die umfassende Entsiegelung vorhandener Betonflächen (Aufheizung) ist eher von einer Verbesserung der bestehenden Klimasituation auszugehen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 2 und 6 verwiesen.

Zu 12.: Eine Belastung durch Bauzeiten über mehrere Jahre ist in innerstädtischen Lagen sowie in Neubaugebieten häufig die Regel und zumutbar. Die Investoren, Bauherren und Baufirmen sind verpflichtet, die geltenden Regeln und gesetzlichen Vorschriften einzuhalten und die Belastungen durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung während der Bauphase auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Die Baumaßnahme wird in mehreren Bauabschnitten durchgeführt und voraussichtlich nach insgesamt 3 Jahre abgeschlossen sein. Die zu erwartenden Rückbau- und Hochbaumaßnahmen lassen nicht von einer unangemessenen Belästigung ausgehen, die über das üblicherweise zu tolerierende Maß hinaus geht.



Universitätsstadt Giessen Der
Magistrat Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen



BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen:

- Fehlen einer Gesamtplanung für das Viertel
Leihgesternerweg/Aulweg/Gnauthstraße
Kein Verkehrskonzept erstellt --- verkehrstechnische Anbindung problematisch ---
zu viele zusätzliche Fahrzeuge
Während der Bauzeit Beeinträchtigung von Aulweg, Riegelpfad und Gnauthstraße
durch Schwerlastverkehr: Belastung des Straßenbelags, Lärmzunahme,
Feinstaubzunahme, Verkehrsstaus
Anwohner wurden in Planungen nicht mit einbezogen!
Die große Eile – Beschleunigungsverfahren –, läßt wenig Zeit zur Information
Zu große Verdichtung, zu hohe Gebäude bedingen eine erhebliche
Beeinträchtigung der Licht- und Luftzufuhr für die Anwohner. Die Höhe der
Gebäude sollte unbedingt reduziert werden.
Die Bauzeit von mindestens 3 Jahren ist eine Zumutung für die Anwohner.
Bisher wurde pro Investor und contra Bürger entschieden --- deshalb ab jetzt bitte
die Bürger berücksichtigen!
13. Stadtplaner und Stadtparlamentarier sollten sich vor der Genehmigung von
14. Baumaßnahmen die Frage stellen: "Würde ich unter diesen Voraussetzungen
dort leben wollen?" --- und dann erst entscheiden!!!

Datum: 17.10.2014

(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:

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 17.10.2014

zu 13.: Der Einschätzung, es würde contra Öffentlichkeit und pro Investor entschieden, weist der Magistrat mit Nachdruck zurück.

Die Entscheidung, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich vertretbare Neubebauung und Aufwertung eines brachliegenden Gewerbegrundstückes zu schaffen, ist sowohl im Sinne der Investoren als auch im Sinne des Interesses der Allgemeinheit und der BürgerInnen, die in der Innenstadtrandlage eine Wohnung suchen. Hierbei ist das Abwägungsgebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, gemäß § 1 Absatz 7 BauGB zu beachten.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 10 verwiesen.

Zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aufgabe der Stadtplanung ist es die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Kriterien zu berücksichtigen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gewährleisten zu können. Diese unterliegen jedoch genauso wie die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht der Abwägung. Ziel einer jeden städtebaulichen Planung ist es ein für die Allgemeinheit ausgewogenes und nachhaltiges Ergebnis zu erzielen und zur Schaffung eines lebenswerten Umfeldes beizutragen.

Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:

Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1 35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 17.10.2014

Behandlungsvorschlag:

17. APR. 2015

Beteiligung Bauleitplanverfahren für die Öffentlichkeit

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurücksenden an:

Magistrat der Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35353 Gießen

oder per Fax: 0641 306-2352

Bitte beachten Sie, dass die mit * gekennzeichneten Felder Pflichtfelder sind, die ausgefüllt werden müssen.

| | |
|--|----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> B-Plan-Nummer oder <input type="checkbox"/> FNP-Änderungsnummer:* | GI 01/39 GI 01/39 |
| Gebietsbezeichnung:* | Gleisdreieck Aulweg |

| | |
|---------------------------|------------|
| Angaben zur Person | |
| Name, Vorname | [REDACTED] |
| Straße, Hausnummer | [REDACTED] |
| Postleitzahl | [REDACTED] |
| Telefon | [REDACTED] |

| | |
|--|---|
| Freiwillige Angaben | |
| Ich äußere mich in der Eigenschaft als | <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer |
| | <input type="checkbox"/> Mieter / Pächter |
| | <input type="checkbox"/> sonstiger Betroffener |
| | <input type="checkbox"/> allgemein Planungsinteressierter |

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung:

Die geplanten baulichen Veränderungen im Gebiet Gleisdreieck Aulweg werden für uns als Hauseigentümer und Anwohner zu erheblichen Veränderungen führen. Eine Wohnbebauung wird von mir grundsätzlich bejaht. Auch die Errichtung einer Kita trifft auf meine volle Zustimmung. Wünschenswert ist meiner Meinung nach eine vollständige Schließung des Parkhauses, dessen Geschosshöhe auf 3 begrenzt sein sollte. Alle Wohngebäude sollten nicht mehr als 3 Geschosse (mit dem geplanten Staffelgeschoss ja sowieso 4) aufweisen, um die entstehende Monumentalität zu mildern. Das Gebäude 7 sollte, wie bereits auf einem vorhergehenden Plan zu sehen, in 2 Baukörper aufgeteilt werden.

| | |
|-------------------|---------------|
| Ort, Datum* | Unterschrift* |
| Gießen 15.04.2015 | [REDACTED] |

Das Stadtplanungsamt bedankt sich für Ihre Mitarbeit!

© Universitätsstadt Gießen / Beteiligung Bauleitplanverfahren Öffentlichkeit 10/08

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 15.04.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Die Einschätzung, dass die geplante Bebauung zu einer sichtbaren städtebaulichen Veränderung im Quartier beiträgt, wird geteilt. Durch die vorliegende Planung wird das Gebiet insgesamt städtebaulich neu geordnet und aufgewertet.

Gegenüber der bisherigen Nutzung des Geländes als Busdepot wird durch die geplante Wohnbebauung mit ergänzenden Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kita), attraktiven Freiflächen, die für Aufenthalt, Kommunikation und die Freizeitgestaltung genutzt werden können sowie durch das geplante Parkhaus zu Gunsten einer kompakten Unterbringung der erforderlichen Stellplätze eine erhebliche städtebauliche Aufwertung erreicht. Eine erhöhte Belastung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen ist im Bereich des Aulweges und des Knotenpunktes Aulweg/Schiffenberger Weg zu erwarten. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des städtebaulichen Konzeptes, der Unterbringung des überwiegenden Teils des ruhenden Verkehrs in einem geschlossenen Parkhaus, die Lärm- und Schadstoffimmissionen gegenüber der bisherigen Nutzung nicht zunehmen. Dies wird durch die vorliegenden Gutachten bestätigt. Ebenso kann der Nachweis über die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes durch das vorliegende Verkehrsgutachten erbracht werden.

Zu 2.: Der Anregung, das Parkhaus vollständig geschlossen auszuführen und auf 3 Geschosse zu begrenzen, wird nicht gefolgt.

Die vorliegenden Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen zu den Immissionen des Parkhauses weisen nach, dass das vorliegende Konzept zum Parkhaus mit geschlossenen Nord- und Südfassaden keine erhöhten Lärmwerte für die Bebauung entlang des Riegelpfades und der Gnauthstraße erwarten lässt. Die Immissionsrichtwerte für besonders schützenswerten Wohnraum werden deutlich unterschritten. Dennoch wird das Stadtplanungsamt den Bauherren auf die eingegangene Anregung zur geschlossenen Ausführung des Parkhauses hinweisen. Der Bebauungsplan trifft keine planungsrechtlichen Vorgaben zu der offenen oder geschlossenen Ausführung der Parkhausfassaden, so dass eine nachträgliche Überarbeitung der planerischen Konzeption grundsätzlich möglich ist.

Durch die Anlage eines Parkdecks unterhalb des Geländeneiveaus sind maximal 4 Parkdecks sichtbar. Die Parkdecks sollen zudem in Split-Level-Bauweise ausgeführt werden, so dass die Geschosse nicht in ihrer vollen Höhe räumlich wirksam werden. Der Bebauungsplan begrenzt

17. APR. 2015

Gießen

Beteiligung Bauleitplanverfahren für die Öffentlichkeit

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurücksenden an:

Magistrat der Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35353 Gießen

oder per Fax: 0641 306-2352

Bitte beachten Sie, dass die mit * gekennzeichneten Felder Pflichtfelder sind, die ausgefüllt werden müssen.

| | |
|--|----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> B-Plan-Nummer oder <input type="checkbox"/> FNP-Änderungsnummer:* | GI 01/39 61 01/39 |
| Gebietsbezeichnung:* | Gleisdreieck Aulweg |

| | |
|---------------------------|--|
| Angaben zur Person | |
| Name, | |
| Straße, | |
| Postleitz. | |
| Telefon | |

| | |
|--|---|
| Freiwillige Angaben | |
| Ich äußere mich in der Eigenschaft als | <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer |
| | <input type="checkbox"/> Mieter / Pächter |
| | <input type="checkbox"/> sonstiger Betroffener |
| | <input type="checkbox"/> allgemein Planungsinteressierter |

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung:

Die geplanten baulichen Veränderungen im Gebiet Gleisdreieck Aulweg werden für uns als Hauseigentümer und Anwohner zu erheblichen Veränderungen führen. Eine Wohnbebauung wird von mir grundsätzlich bejaht. Auch die Errichtung einer Kite trifft auf meine volle Zustimmung. Wünschenswert ist meiner Meinung nach eine vollständige Schließung des Parkhauses, dessen Geschossezahl auf 3 begrenzt sein sollte. Alle Wohngebäude sollten nicht mehr als 3 Geschosse (mit dem geplanten Staffelgeschoss ja sowieso 4) aufweisen, um die entstehende Monumentalität zu mildern. Das Gebäude 7 sollte, wie bereits auf einem vorhergehenden Plan zu sehen, in 2 Baukörper aufgeteilt werden.

| | |
|--------------------|----------------------|
| Ort, Datum* | Unterschrift* |
| Gießen 15.04.2015 | |

Das Stadtplanungsamt bedankt sich für Ihre Mitarbeit!

© Universitätsstadt Gießen / Beteiligung Bauleitplanverfahren Öffentlichkeit 10/08

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 15.04.2015

Noch zu 2.:

zudem die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 175,0 m üNN. Diese liegt unterhalb den Gebäudehöhen der Bebauung im Riegelpfad.

Zu 3.: Der Anregung, die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 3 Geschosse zu begrenzen, wird nicht entsprochen.

Ziel des vorliegenden Entwurfs zum Bebauungsplan ist es, gemäß dem Leitbild der Stadt Gießen und der großen Nachfrage nach Wohnraum, eine hohe Verdichtung zur Gunsten einer attraktiven Freiflächengestaltung zu ermöglichen und damit auch auf die Inanspruchnahme von wertvollen Flächen im Außenbereich zu verzichten. Je höher die Geschoszahl umso geringer sind die Überbauung und Versiegelung in der Fläche. Somit können gemäß der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan im Allgemeinen Wohngebiet 50% der Flächen gärtnerisch begrünt werden.

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand der umliegenden Bebauung. Zudem wurde die befürchtete Verschattung in einer eigens dafür erstellten Verschattungsstudie überprüft und konnte für unbegründet erklärt werden. Eine dauerhafte Verschattung angrenzender Grundstücke und Gebäude findet gemäß den Ergebnissen der offengelegten Verschattungsstudie nicht statt und ist im geringen Umfang nur in den Wintermonaten zu erwarten. Im Bereich innerstädtischer Bebauung ist aufgrund der besonderen Lage eine von Tages- und Jahreszeiten abhängige Verschattung zumutbar.

Nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept soll das ursprünglich in geschlossener Bauweise vorgesehene Gebäude 7 in 2 Baukörper aufgeteilt werden. Allerdings wird in dem Bebauungsplan eine gemeinsame überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, da zwischen den beiden Wohngebäuden ein eingeschossiger Funktionsbau für die Unterbringung von Fahrrädern, etc. geplant ist. Eine genauere Differenzierung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche wäre möglich gewesen, hätte aber bei späteren notwendigen Konzeptänderungen eine zu starre Wirkung. Die Errichtung von zwei Solitären in der überbaubaren Grundstücksfläche soll parallel in einem Städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherren vereinbart werden.

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

persönliche Kommentare

siehe Anhang,

im Übrigen schließe ich mich den Ausführungen der BI "Gleisdreieck Aulweg" an

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: 21.10.2014

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

Allgemeines Interesse:

Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:

Besonderes Interesse als Bauwillige/r:

Besonderes Interesse als Anwohner/in:

Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:

Sonstige besondere Interessen:



Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von:

vom: 21.10.2014

Behandlungsvorschlag:

35392 Gießen, den 20.10.2014

An das Stadtplanungsamt Gießen

(Stichwort:) Unterrichtung „B-Plan Gleisdreieck Aulweg“

Berliner Platz 1

35393 Gießen

Persönlicher Kommentar

Als Hausbesitzerin und Anwohnerin im Riegelpfad 92 liegt uns das zu bebauende RKH-Gelände unmittelbar gegenüber.

Dem Vorhaben, dieses Gelände mit Wohnungen zu bebauen, stimme ich grundsätzlich zu und halte dieses bei entsprechender Planung und Ausführung durchaus für eine Bereicherung des Südviertels.

4. Bei Betrachtung der in den Tageszeitungen erschienen Computersimulationen erscheinen mir die Ankündigungen des Bauherren, ein „grünes Wohngebiet mitten in der Stadt“ schaffen zu wollen, eher zweifelhaft. (Informationsveranstaltung im Juli 2014)

Daher einige Fragen:

5. Wie fügt sich die geplante Geschoßhöhe und die z.T. sehr massiven Bauten in die bestehende Nachbarschaft ein (z.T. denkmalgeschützte Bebauung im Aulweg, Riegelpfad, Gnauthstr)?
6. Wie kann bei der dichten Bebauung (abschreckendes Beispiel der ehemaliger Parkplatz Heyligenstaedt) ein grünes Wohngebiet entstehen? Sind da die begrünten Dächer mit eingerechnet?
- Zu welchen Verschattungen wird die Bebauung bei den an die Bahnlinie grenzenden Häusern in der Gnauthstr. führen?
- Vorgesehen sind laut Informationsabend etwa 150 Wohnungen für etwa 400 Bewohner. Es werden also mindestens 150 Autos aus dem Gelände heraus- und wieder hineinfahren, alles durch die Einfahrt Aulweg, in dem bereits jetzt zu Stoßzeiten Staus zu beobachten sind. Um, laut Plan, das Parkhaus zu erreichen, müssen die Fahrzeuge praktisch die gesamte Bebauung umfahren, da das Parkhaus im Hinteren Bereich geplant ist. Eine zusätzliche Lärmbelästigung!
- Als Anwohnerin und Bürgerin der Stadt Gießen bin ich mit der vorgelegten Planung nicht einverstanden und fordere zu mindesten eine Reduzierung der Bebauungsdicht und der Geschoßhöhen.

Mit freundlichen Grüßen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von:

vom: 21.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 4.: Die Einschätzung, dass aufgrund des städtebaulichen Konzeptes kein grünes Wohngebiet mitten in der Stadt geschaffen werden kann, wird nicht geteilt.

Vielmehr können aufgrund der geplanten aufgelockerten Blockrandbebauung mit der viergeschossigen Bauweise und der Unterbringung der erforderlichen Kfz-Stellplätze in einem Parkhaus im Innenbereich und am Gebietsrand großzügige Frei- und Grünflächen angelegt werden. Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Der Bebauungsplan trifft zudem grünplanerische Festsetzungen bzgl. Stellung der Gebäude, ihre Dimensionierung, der Freiflächen, zur versickerungsfähigen Herstellung von Wegen und Stellplätzen sowie zu Dach- und Fassadenbegrünungen. Somit ist die Ankündigung, ein „grünes Wohngebiet mitten in der Stadt“ zu schaffen, durchaus realisierbar.

Zu 5.: Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich an den Höhen (First) der umgebenden Bebauung entlang des Riegelpfades und der Gnauthstraße. Sie sind insbesondere unter Berücksichtigung der denkmalpflegerisch bedeutsamen Gesamtanlage im Bereich der Gnauthstraße mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt.

Mit den angepassten Gebäudehöhen und der in Teilbereichen bereits vorhandenen vier- bis fünfgeschossigen Bebauung (Riegelpfad, Bismarckstraße) fügt sich die geplante Bebauung in den Bestand der Umgebung ein. In der Innenstadtrandlage wird die Stadtlandschaft Gießens bereits durch zahlreiche Gebäude mit höherer Geschoszahl geprägt. Planungsrechtlich sind das geplante Maß der baulichen Nutzung und die Höhe der Gebäude innerhalb der bestehenden Gemengelage zulässig und städtebaulich vertretbar.

Zu 6.: Ein Vergleich mit der Bebauung des ehemaligen Parkplatzes „Heyligenstaedt“ ist nicht angebracht, da das vorliegende Bebauungskonzept für das ehem. RKH-Gelände statt einer Zeilen- eine Blockrandbebauung vorsieht, die die Anlage von großzügigen Frei- und Grünflächen im Blockinnenbereich ermöglicht.

Der Bebauungsplan setzt einen Begrünungsanteil von 50 % bzw. 20 % im Allgemeinen Wohn-

35392 Gießen, den 20.10.2014

An das Stadtplanungsamt Gießen

(Stichwort:) Unterrichtung „B-Plan Gleisdreieck Aulweg“

Berliner Platz 1

35393 Gießen

Persönlicher Kommentar

Als Hausbesitzerin und Anwohnerin im Riegelpfad 92 liegt uns das zu bebauende RKH-Gelände unmittelbar gegenüber.

Dem Vorhaben, dieses Gelände mit Wohnungen zu bebauen, stimme ich grundsätzlich zu und halte dieses bei entsprechender Planung und Ausführung durchaus für eine Bereicherung des Südviertels.

Bei Betrachtung der in den Tageszeitungen erschienen Computersimulationen erscheinen mir die Ankündigungen des Bauherren, ein „grünes Wohngebiet mitten in der Stadt“ schaffen zu wollen, eher zweifelhaft. (Informationsveranstaltung im Juli 2014)

Daher einige Fragen:

Wie fügt sich die geplante Geschoßhöhe und die z.T. sehr massiven Bauten in die bestehende Nachbarschaft ein (z.T. denkmalgeschützte Bebauung im Aulweg, Riegelpfad, Gnauthstr)?

6. Wie kann bei der dichten Bebauung (abschreckendes Beispiel der ehemaliger Parkplatz Heyligenstaedt) ein grünes Wohngebiet entstehen? Sind da die begrünten Dächer mit eingerechnet?

7. Zu welchen Verschattungen wird die Bebauung bei den an die Bahnlinie grenzenden Häusern in der Gnauthstr. führen?

8. Vorgesehen sind laut Informationsabend etwa 150 Wohnungen für etwa 400 Bewohner. Es werden also mindestens 150 Autos aus dem Gelände heraus- und wieder hineinfahren, alles durch die Einfahrt Aulweg, in dem bereits jetzt zu Stoßzeiten Staus zu beobachten sind. Um, laut Plan, das Parkhaus zu erreichen, müssen die Fahrzeuge praktisch die gesamte Bebauung umfahren, da das Parkhaus im hinteren Bereich geplant ist. Eine zusätzliche Lärmbelastung!

Als Anwohnerin und Bürgerin der Stadt Gießen bin ich mit der vorgelegten Planung nicht einverstanden und fordere zu mindesten eine Reduzierung der Bebauungsdicht und der Geschoßhöhen.

Mit freundlichen Grüßen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von:

vom: 21.10.2014

Noch zu 6.:

gebiet bzw. dem Mischgebiet als Mindestmaß fest. Das städtebauliche Konzept sieht zudem auf den geplanten Gebäuden Dachbegrünung vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen es, dass bei einem Dachbegrünungsanteil von mehr als 60 % der Dachfläche der darüber liegende Anteil auf die Begrünung der Grundstücksflächen angerechnet werden kann. Zusätzlich tragen die begrünten Dächer zu einer Verbesserung des Kleinklimas und Aufwertung des Wohnumfeldes bei.

Zu 7.: Eine zusätzliche übermäßige Verschattung der unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäude in der Gnauthstraße ist durch die geplanten Gebäudehöhen nicht zu erwarten.

Nach der vorliegenden Verschattungsstudie ist aufgrund der großen Abstände der Gebäude untereinander (zwischen 27,00 und 35,00 m) eine Verschattung benachbarter Gebäude und angrenzender Grundstücke nur im geringen Umfang in den Wintermonaten zu erwarten. Im Bereich innerstädtischer Bebauung ist eine von Tages- und Jahreszeiten abhängige Verschattung zumutbar.

Zu 8.: Die Verkehrsverträglichkeit wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens untersucht und mittels eines Verkehrsgutachtens nachgewiesen. Darüber hinaus muss die erwartete Zunahme an Immissionsbelastungen aufgrund der Ergebnisse der erstellten Akustischen Gutachten zurückgewiesen werden.

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als verträglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Richtung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert und ein Umbau des Knotenpunktes nicht erforderlich.

35392 Gießen, den 20.10.2014

An das Stadtplanungsamt Gießen

(Stichwort:) Unterrichtung „B-Plan Gleisdreieck Aulweg“

Berliner Platz 1

35393 Gießen

Persönlicher Kommentar

Als Hausbesitzerin und Anwohnerin im Riegelpfad 92 liegt uns das zu bebauende RKH-Gelände unmittelbar gegenüber.

Dem Vorhaben, dieses Gelände mit Wohnungen zu bebauen, stimme ich grundsätzlich zu und halte dieses bei entsprechender Planung und Ausführung durchaus für eine Bereicherung des Südviertels.

Bei Betrachtung der in den Tageszeitungen erschienen Computersimulationen erscheinen mir die Ankündigungen des Bauherren „ein „grünes Wohngebiet mitten in der Stadt“ schaffen zu wollen, eher zweifelhaft. (Informationsveranstaltung im Juli 2014)

Daher einige Fragen:

Wie fügt sich die geplante Geschoßhöhe und die z.T. sehr massiven Bauten in die bestehende Nachbarschaft ein (z.T. denkmalgeschützte Bebauung im Aulweg, Riegelpfad, Gnauthstr)?

Wie kann bei der dichten Bebauung (abschreckendes Beispiel der ehemaliger Parkplatz Heyligenstaedt) ein grünes Wohngebiet entstehen? Sind da die begrünten Dächer mit eingerechnet?

Zu welchen Verschattungen wird die Bebauung bei den an die Bahnlinie grenzenden Häusern in der Gnauthstr. führen?

Vorgesehen sind laut Informationsabend etwa 150 Wohnungen für etwa 400 Bewohner. Es werden also mindestens 150 Autos aus dem Gelände heraus- und wieder hineinfahren, alles durch die Einfahrt Aulweg, in dem bereits jetzt zu Stoßzeiten Staus zu beobachten sind. Um, laut Plan, das Parkhaus zu erreichen, müssen die Fahrzeuge praktisch die gesamte Bebauung umfahren, da das Parkhaus im hinteren Bereich geplant ist. Eine zusätzliche Lärmbelästigung!

9. Als Anwohnerin und Bürgerin der Stadt Gießen bin ich mit der vorgelegten Planung nicht einverstanden und fordere zu mindesten eine Reduzierung der Bebauungsdicht und der Geschoßhöhen.

Mit freundlichen Grüßen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von:

vom: 21.10.2014

Zu 9.: Die Ablehnung des geplanten städtebaulichen Konzeptes wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Baudichte und Anzahl der Geschosse ist im Rahmen der bestehenden Bebauung städtebaulich vertretbar. Es erfolgt somit eine angepasste Bauweise, die sich in die Umgebung einfügt. Sie entspricht den üblichen Dichtewerten in Innenstadtrandlage. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Gebäude und Nutzung der Grundstücke ist nicht zu erwarten. Im Übrigen wird verwiesen auf die Ausführungen zu den Pkt. 3 und 5.



Universitätsstadt Giessen
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Berliner Platz 1, 35390 Giessen

Universitätsstadt Giessen
 Stadtplanungsamt
 28. APR. 2015
 GL

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Offenlage des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Bau-
 gesetzbuch (BauGB)
 vom 15.04.2015 bis einschließlich 15.05.2015

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

*Gestaltung Einmündung Aulweg im Duffenberger Weg
 zw. Schifferberger Weg 1 bis 6 stadtauswärts*



(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:



Adresse:

Datum:

27.04.2015

(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: 15.05.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
 (Stichwort:) Offenlage
 „B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
 Berliner Platz 1
 35390 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:



vom: 27.04.2015

Behandlungsvorschlag:

1. Situation:

- Zur Zeit wird der Schiffenberger Weg in diesem Abschnitt 2-spurig geführt (ca. 140m). Der Verkehr aus Nahrungsberg, Bismarckstr. und Gnanthstraße (bis auf die letzten 10m) ^{schlecht} im Wechsel 1-spurig, der weitere Schiffenberger Weg ist ebenfalls 1-spurig ausgebaut.
- Der 2-spurig geführte Teil wird oft zum Überholungsnetz (Lärm, Bestand, Gefahr).
- Für Autofahrer aus dem Hofweg kann der Fußgängerüberweg in Höhe Hofweg 1 beim Rechtsabbiegen nicht gut eingesehen werden (Gefahr für Fußgänger).
- Radfahrer befahren in dieser Kurve den engen Gehweg in beide Richtungen (Gefahr für Fußgänger).
- Radfahrer aus der Gnanthstraße queren den Schiffenberger Weg in Richtung Altenfelds Weg häufig diagonal!

Die geänderte Verkehrsführung ist in der Anlage eingezzeichnet.

- Insgesamt wird der Verkehr für alle Teilnehmer übersichtlicher, flüssiger und sicherer.
- Für Radfahrer aus der Gnanthstraße wird es attraktiver, den Weg über die Querung des Schiffenberger Weges in Höhe Hofweg 1 zu suchen.
- Der weitere Radweg im Schiffenberger Weg kann an gleicher Stelle beginnen.
- Für die Fußgänger ist die Querung in Höhe Hofweg 1 sicherer.


Der finanzielle Aufwand ist insgesamt relativ gering.
Die Ampelschaltung kann bleiben wie sie ist.

Anlage: 1

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: 

vom: 27.04.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Die Gestaltung und Verkehrsregelung im Bereich des Knotenpunktes Schiffenberger Weg/Aulweg/Gnanthstraße/Bismarckstraße/Nahrungsberg ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung. Die vorgebrachten Anregungen können daher nicht berücksichtigt werden, sind aber an das zuständige Tiefbauamt der Universitätsstadt Gießen weitergeleitet worden.

Das städtische Tiefbauamt teilte daraufhin mit, dass im Zusammenhang mit dem grundhaften Ausbau des Aulwegs insbesondere wegen der Leitungsträger nicht in den Knotenpunkt Schiffenberger Weg bzw. den Bahnübergang eingegriffen werden soll, da dies eine eigenständige und wegen der Beteiligung der Bahn langwierige Planung darstellt.

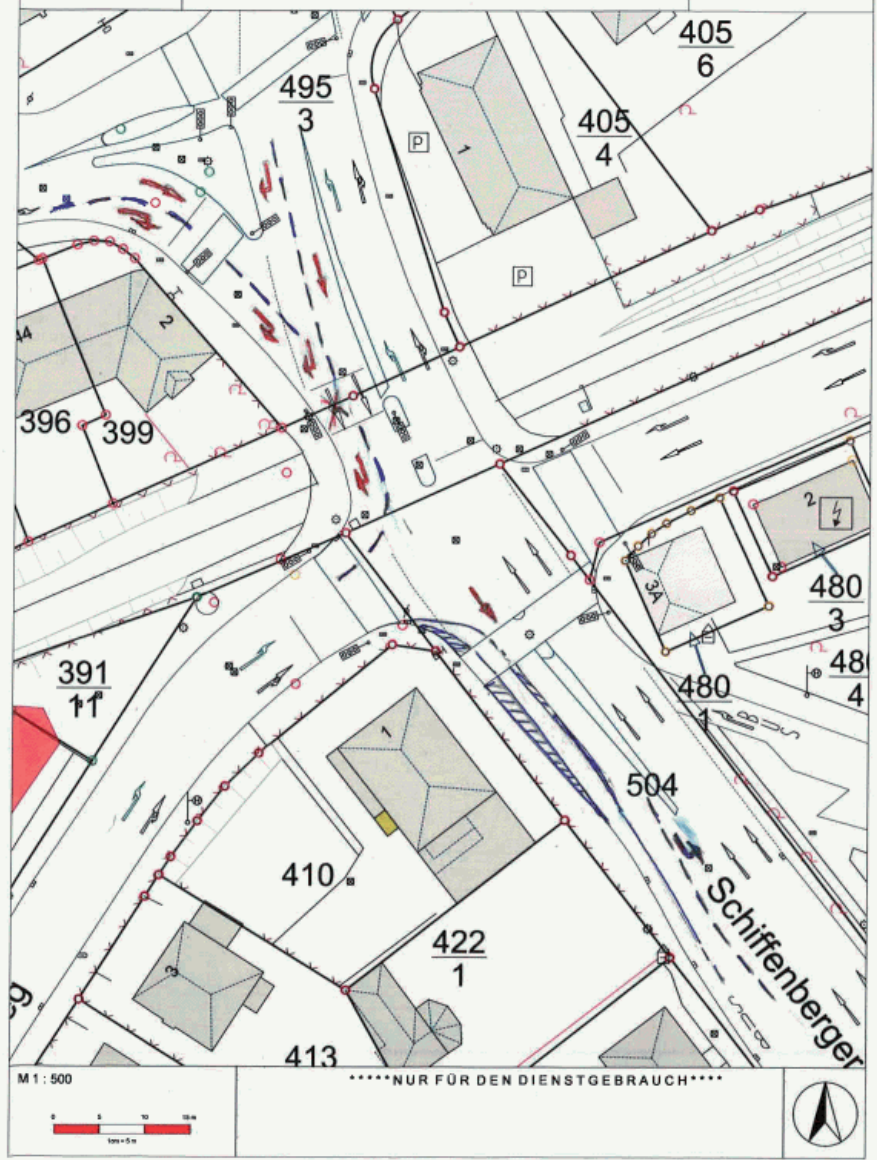
Im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Spuränderung muss davon ausgegangen werden, dass in die LSA-Schaltung eingegriffen und daher eine verkehrstechnische Überprüfung der Leistungsfähigkeit sowie Veränderung der LSA-Schaltung notwendig werden würde.

Anregung z. Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“ Anlage



Universitätsstadt Giessen

Datum: 20.04.2015
Bearbeiter:



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: [Redacted] vom: 27.04.2015

Behandlungsvorschlag:

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

2. Die Einfahrt zum Grundstück Aulweg 1 befindet sich wenige Meter vor der Ampel am Gießenburger Weg. Eine direkte Zufahrt vom Gießenburger Weg auf das Grundstück ist bei Beschränkung bzw. bei fehlendem Verkehr wg. roter Ampel i. d. R. nicht möglich. Deszint besteht eine Wendemöglichkeit in der Einfahrt zum Rkt-Belände. Eine weitere Wendemöglichkeit besteht in akzeptabler Nähe mit v. in der Neuplanung der Zufahrt zum Bebauungsgebiet sollte dies beachtet werden (ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

23.10.14

(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: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von:

vom: 23.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 2.: Der Anregung wurde entsprochen. Eine Wendemöglichkeit besteht auch zukünftig im Bereich der Zufahrt auf das Plangebiet vom Aulweg.



Gießen, den 17.05.2015

*Jm - Gt
H*

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Betr. BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“
*Offenlage des Bebauungsplanes
gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 15.04. bis einschließlich 15.05.2015
im Stadtplanungsamt Gießen*

hier Nachtrag zu meiner Stellungnahme vom 07.05.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei meiner erneuten Sichtung der vorgelegten Lärmgutachten am heutigen Tage musste ich feststellen, dass keines der vier vorgelegten akustischen Gutachten (*Nachweis des Schallimmissionsschutzes – Parkhaus an Mehrfamilienhäusern, Aulweg 14-16, Gießen; Berechnung der Änderung des Verkehrslärms durch geplante Wohnbebauung Aulweg 14-16, Gießen; Messung und Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels - geplante Wohnbebauung Aulweg 14-16, Gießen; Messung und Beurteilung der Schwingungseinwirkungen durch Schienenverkehr - geplante Wohnbebauung Aulweg, Gießen*) die Auswirkungen der Fahrzeugbewegungen auf der Zufahrtstraße zum Parkhaus auf dem Grundstück Aulweg 14-16 auf die zu erwartenden Lärm-Immissionen berücksichtigt. Der Aussagen des Akustischen Gutachtens betreffs *Nachweis des Schallimmissionsschutzes – Parkhaus an Mehrfamilienhäusern, Aulweg 14-16, Gießen* sind also unvollständig und falsch. Ein Bebauungsplan kann auf der Grundlage dieses Materials nicht erstellt werden. Ich stelle den Antrag, ein geeignetes Gutachten vom Bauträger erstellen zu lassen und die Offenlage des Bebauungsplans zu wiederholen.

Seite 1 von 2

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 17.05.2015

Behandlungsvorschlag:

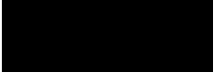
Zu 1.: Die Einschätzung, die Akustischen Gutachten berücksichtigten nicht die Auswirkungen der Fahrzeugbewegungen auf der internen Erschließungsstraße, wird nicht geteilt.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der internen Erschließungsstraße wird sowohl in dem Akustischen Gutachten „Messung und Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels - geplante Wohnbebauung Aulweg 14-16“ (Seite 11) sowie auch das Akustische Gutachten „Berechnung der Änderung des Verkehrslärms durch geplante Wohnbebauung Aulweg 14-16“ (Seite 8) berücksichtigt und in die Berechnungen einbezogen.

Es ist daher auch nicht notwendig die Gutachten zu überarbeiten und eine erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfes durchzuführen.

Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme betroffener Bürger endete vorgestern, Freitag, 15.05.2015. Dieses Schreiben sende ich Ihnen heute, Sonntag, 17.05.2015 per Email an Herrn Henrich und Herrn Genth. Sie erhalten es auf dem Postweg mit entsprechender Verzögerung.

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

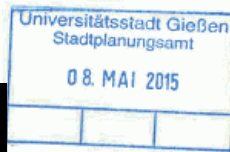
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von:



vom: 17.05.2015

Behandlungsvorschlag:



Gießen, den 07.05.2015

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Betr. BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“
*Offenlage des Bebauungsplanes
gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 15.04. bis einschließlich 15.05.2015
im Stadtplanungsamt Gießen*

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Bebauungsplan GI01/39 nehme ich als Eigentümer des Grundstücks Riegelpfad 76 wie folgt Stellung:

2. Der Bebauungsplanentwurf Gleisdreieck Aulweg trägt den Interessen und Rechten der Anwohner im Riegelpfad nur unzureichend oder gar nicht Rechnung. Die Dichte der geplanten Bebauung ist, wie von den Anwohnern der umliegenden Straßen von Anfang an moniert wurde, viel zu hoch. Die daraus resultierenden Probleme lassen sich beispielhaft an der Gestaltung des Parkhauses erläutern.

1. Das Parkhaus ist zu hoch.
2. Die zu erwartenden Immissionen sind zu hoch.
3. Die Gestaltung des Areals hat negative Auswirkungen auf das Stadtbild.

Das Bauvorhaben widerspricht daher dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme.

Seite 1 von 4

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 07.05.2015

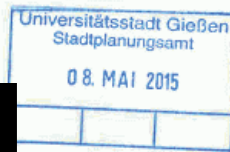
Behandlungsvorschlag:

Zu 2.: Die Einschätzung, die Anwohner würden nicht ausreichend in die Planung einbezogen und beteiligt, kann vom Magistrat nicht nachvollzogen werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden neben den verfahrensrechtlich notwendigen formellen Beteiligungsschritten insgesamt 3 weitere Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit durchgeführt.

Im Vorfeld der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, stellten die Investoren am 15.07.2014 in einer Bürgerinformationsveranstaltung in der Kongresshalle ein erstes städtebauliches Konzept für die Bebauung, Nutzung und Erschließung des ehemaligen RKH-Geländes vor. Bei der Präsentation wurden der Planungsansatz für ein neues Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen für bis zu 400 neue BewohnerInnen und die vorgesehene Gebietsinfrastruktur erläutert. In der anschließenden Diskussion nutzten die anwesenden Anlieger und BürgerInnen die Gelegenheit, wichtige Anregungen und Kritikpunkte vorzubringen, die zum Teil in der weiteren Planung und Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt werden konnten.

Nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Oktober 2014 und Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung vom 13. bis 24.10.2014 fand am 25. November 2014 eine öffentliche Ortsbegehung auf dem ehemaligen RKH-Gelände mit anschließender Präsentation und Diskussion im ehemaligen Verwaltungsgebäude statt. Aufgrund der regen Beteiligung und der zahlreich vorgebrachten Anregungen erfolgte im Auftrag der Investoren eine erneute Überarbeitung des städtebaulichen Planungskonzeptes in mehreren Varianten, die insbesondere die Stellung der Gebäude, ihre Dimensionierung, die Erschließung, die Gestaltung des Parkhauses, die Freiflächen und die Nutzung der Dachflächen berücksichtigt. Am 25.02.2015 wurde in einer erneuten Bürgerinformationsveranstaltung im Stadtverordnetensitzungssaal der Entwurf zum Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“ vorgestellt, in der die BürgerInnen die Gelegenheit hatten, weitere Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen hinsichtlich der Dimensionierung des Parkhauses, der zu erwartenden Immissionen und der städtebaulichen Gestaltung werden unter den folgenden Punkten eingehend behandelt.



Gießen, den 07.05.2015

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Betr. BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“
*Offenlage des Bebauungsplanes
gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 15.04. bis einschließlich 15.05.2015
im Stadtplanungsamt Gießen*

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Bebauungsplan GI01/39 nehme ich als Eigentümer des Grundstücks Riegelpfad 76 wie folgt Stellung:

Der Bebauungsplanentwurf Gleisdreieck Aulweg trägt den Interessen und Rechten der Anwohner im Riegelpfad nur unzureichend oder gar nicht Rechnung. Die Dichte der geplanten Bebauung ist, wie von den Anwohnern der umliegenden Straßen von Anfang an moniert wurde, viel zu hoch. Die daraus resultierenden Probleme lassen sich beispielhaft an der Gestaltung des Parkhauses erläutern.

1. Das Parkhaus ist zu hoch.
2. Die zu erwartenden Immissionen sind zu hoch.
3. Die Gestaltung des Areals hat negative Auswirkungen auf das Stadtbild.

3. Das Bauvorhaben widerspricht daher dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme.

Seite 1 von 4

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 07.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 3.: Die Einschätzung, die Bebauungsplanung und das zugrunde liegende städtebauliche Konzept widersprechen dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme, wird nicht geteilt. Die vorliegende städtebauliche Konzeption ist das Ergebnis einer durchgeführten Variantenprüfung und entspricht einer mit dem Wohnumfeld verträglichen und mit geringen Immissionen innerhalb des Zuständigkeitsrahmens verbundenen Lösung.

Gerade am Beispiel des Parkhauses wird deutlich, wie eine hohe Wohndichte einschließlich des erforderlichen Stellplatzangebotes und ein attraktives Wohnumfeld mit großzügig gestalteten Freiflächen kombiniert werden kann.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange der Denkmalschutzes, die Belange des Umweltschutzes, die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen sowie die Belange des Verkehrs berücksichtigt. Somit wurde gemäß dem gesetzlichen Auftrag auch den Belangen der betroffenen Nachbarschaften entsprochen.

4. Denkmalschutz

In der Planung wurde nicht berücksichtigt, dass einige Häuser im Riegelpfad unter Denkmalschutz stehen. Aus meiner Sicht als Eigentümer des denkmalgeschützten Hauses Riegelpfad 76 ist das geplante Parkhaus ein Fremdkörper in unserem bestehenden Wohngebiet und wird eine Neuvermietung von Wohnungen in meinem Haus erheblich erschweren. Künftige Interessenten werden sich am Anblick des massigen Baukörpers stören. Die offene Westfassade wird zweifellos eine stete Quelle von Lärm und Abgasen sein. Dies wird hinterfragt werden und in zahlreichen Fällen Mietinteressenten abschrecken. Somit können in Zukunft auch die hohen Kosten der Instandhaltung des Baudenkmals nicht erwirtschaftet werden, was dem Grundgedanken des Denkmalschutzes widerspricht.

Höhe des Parkhauses

Der Bebauungsplanentwurf sieht ein zu großes Parkhaus vor, das nach Aussage eines der beiden Geschäftsführer von *Depant* in einem Gespräch mit mir auch in Bezug zum Gesamtvorhaben überdimensioniert ist. Auf dem gesamten Baugrundstück Gleisdreieck sind sogar mehr Stellplätze vorgesehen, als die Satzung der Stadt Gießen verlangt. Noch im vergangenen Jahr hat die Firma in Ihrer Werbung ein Parkhaus mit 180 Stellplätzen angekündigt und damals waren noch mehr Wohnungen geplant. Wie den von Ihnen offengelegten Unterlagen zu entnehmen ist, sind auch Stellplätze für Gewerbetreibende vorgesehen (Zitat: IAB – Akustisches Gutachten A68 271 / 4474, Seite 4: *Die Stellplätze sind Anwohnern sowie Mitarbeitern der Gewerbebetriebe an der Ecke Riegelpfad/Aulweg in Gießen zugeordnet*). Es besteht unter dem Aspekt der Wohnbebauung also keine Notwendigkeit für ein Parkhaus mit so vielen Stellplätzen. Außerdem könnte man einige Parkdecks genauso gut an gleicher Stelle unterirdisch bauen. Dem Investor wollen Sie die Mehrkosten nicht zumuten, den Anwohnern aber die Immissionen und den hässlichen Anblick.

Immissionen/Lärm

Bei der Lektüre des Parkhaus-Lärmgutachtens ist festzustellen, dass es ausschließlich den Interessen des Bauträgers dient. Dadurch wird nachgewiesen, dass die Lärmbelästigung für die zu verkaufenden und zu bauenden Wohnung beim Einbau entsprechender Fenster vertretbar ist: Wären die südliche und die nördliche Parkhausfassade nicht geschlossen, würden alle neu zu errichtenden Gebäude mit Ausnahme derjenigen im Aulweg vom Parkhaus beschallt. Der Investor hätte folglich mit Rücksicht auf die zu verkaufenden Wohnungen kein allseitig offenes Parkhaus bauen können. Es ist bekannt, dass die meisten Anwohner des Riegelpfades aus Gründen des Denkmalschutzes nicht einmal über die technischen, geschweige denn die wirtschaftlichen Möglichkeiten verfügen, sich durch Dämmung und hochwertige Fenster gegen den Lärm des Parkhauses zu schützen.

Einige Zahlen des Lärmgutachtens sind realitätsfern. So wird zum Beispiel davon ausgegangen, dass die für das Gewerbe vorgesehenen Parkplätze keine Fahrzeugbewegungen während der Nacht verursachen, das widerspricht der Tatsache, dass auch ein Gaststättenbetrieb auf dem Gelände geplant ist. Das Lärmgutachten gibt keine Isophonen für die Nacht an. Daher kann hier zu den nächtlichen Werten im Augenblick nicht

Seite 2 von 4

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von

vom: 07.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 4.: Die Bedenken hinsichtlich einer mangelhaften Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange werden zurückgewiesen.

Die städtebauliche Konzeptplanung sowie der vorliegende Bebauungsplan wurden mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Deren Anregungen wurden insbesondere in der Gestaltung der Staffelgeschosse berücksichtigt. Zur vorliegenden Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Durch den Höhenversprung des Geländes zur Umgebung und dem baulichen Abstand zu den Kulturdenkmälern ist nicht von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz nach § 16.2 HDSchG auszugehen. Der geringste Abstand zwischen geplanten Parkhaus und Gebäude Riegelpfad 76 beträgt 37,0 m. Ansonsten betragen die Abstände zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang des Riegelpfades zwischen 27,0 m und 50,0 m. Die Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Wohnblocks Riegelpfad/Aulweg/Liebigstraße/Wilsonstraße sind deutlich geringer. Hier muss generell von einer zumutbaren Beeinträchtigung der „freien Sicht“ und teilweisen Verschattung durch eine für Gießen typische verdichtete Innenstadtrandbebauung in „bevorzugter Lage“ ausgegangen werden. Vermutlich wird der größte Teil der Freiflächen für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze genutzt.

Eine „massive“ Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Gebäudes Riegelpfad 76 besteht nach Auffassung des Magistrates nicht. Die Sicht in die Richtung Gnauthstraße ist aufgrund der versetzten Lage des Parkhauses in keiner Weise eingeschränkt. Mit der angestrebten attraktiven Fassadengestaltung und -begrünung erfolgt eine gestalterisch ansprechende Ausführung des Parkhauses. Darüber hinaus sind die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Parkhauses gutachterlich untersucht und als verträglich nachgewiesen worden. Die gemäß der Technischen Anleitung/TA Lärm anzulegenden Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete werden an der bestehenden Wohnbebauung sogar um mindestens 6 db(A) unterschritten. Aufgrund der heutigen Abgasreinigungsstandards sowie der im Rahmen der von Landesbehörden betriebenen Luftreinhalte-Überwachung kann allgemein ausgeführt werden, dass eine besondere Belastungssituation durch Autoabgase oder Feinstaub nicht angezeigt ist.

4. Denkmalschutz

In der Planung wurde nicht berücksichtigt, dass einige Häuser im Riegelpfad unter Denkmalschutz stehen. Aus meiner Sicht als Eigentümer des denkmalgeschützten Hauses Riegelpfad 76 ist das geplante Parkhaus ein Fremdkörper in unserem bestehenden Wohngebiet und wird eine Neuvermietung von Wohnungen in meinem Haus erheblich erschweren. Künftige Interessenten werden sich am Anblick des massigen Baukörpers stören. Die offene Westfassade wird zweifellos eine stete Quelle von Lärm und Abgasen sein. Dies wird hinterfragt werden und in zahlreichen Fällen Mietinteressenten abschrecken. Somit können in Zukunft auch die hohen Kosten der Instandhaltung des Baudenkmals nicht erwirtschaftet werden, was dem Grundgedanken des Denkmalschutzes widerspricht.

5. Höhe des Parkhauses

Der Bebauungsplanentwurf sieht ein zu großes Parkhaus vor, das nach Aussage eines der beiden Geschäftsführer von *Depant* in einem Gespräch mit mir auch in Bezug zum Gesamtvorhaben überdimensioniert ist. Auf dem gesamten Baugrundstück Gleisdreieck sind sogar mehr Stellplätze vorgesehen, als die Satzung der Stadt Gießen verlangt. Noch im vergangenen Jahr hat die Firma in Ihrer Werbung ein Parkhaus mit 180 Stellplätzen angekündigt und damals waren noch mehr Wohnungen geplant. Wie den von Ihnen offengelegten Unterlagen zu entnehmen ist, sind auch Stellplätze für Gewerbetreibende vorgesehen (Zitat: IAB – Akustisches Gutachten A68 271 / 4474, Seite 4: *Die Stellplätze sind Anwohnern sowie Mitarbeitern der Gewerbebetriebe an der Ecke Riegelpfad/Aulweg in Gießen zugeordnet*). Es besteht unter dem Aspekt der Wohnbebauung also keine Notwendigkeit für ein Parkhaus mit so vielen Stellplätzen. Außerdem könnte man einige Parkdecks genauso gut an gleicher Stelle unterirdisch bauen. Dem Investor wollen Sie die Mehrkosten nicht zumuten, den Anwohnern aber die Immissionen und den hässlichen Anblick.

Immissionen/Lärm

Bei der Lektüre des Parkhaus-Lärmgutachtens ist festzustellen, dass es ausschließlich den Interessen des Bauträgers dient. Dadurch wird nachgewiesen, dass die Lärmbelastigung für die zu verkaufenden und zu bauenden Wohnung beim Einbau entsprechender Fenster vertretbar ist: Wären die südliche und die nördliche Parkhausfassade nicht geschlossen, würden alle neu zu errichtenden Gebäude mit Ausnahme derjenigen im Aulweg vom Parkhaus beschallt. Der Investor hätte folglich mit Rücksicht auf die zu verkaufenden Wohnungen kein allseitig offenes Parkhaus bauen können. Es ist bekannt, dass die meisten Anwohner des Riegelpfades aus Gründen des Denkmalschutzes nicht einmal über die technischen, geschweige denn die wirtschaftlichen Möglichkeiten verfügen, sich durch Dämmung und hochwertige Fenster gegen den Lärm des Parkhauses zu schützen.

Einige Zahlen des Lärmgutachtens sind realitätsfern. So wird zum Beispiel davon ausgegangen, dass die für das Gewerbe vorgesehenen Parkplätze keine Fahrzeugbewegungen während der Nacht verursachen, was widerspricht der Tatsache, dass auch ein Gaststättenbetrieb auf dem Gelände geplant ist. Das Lärmgutachten gibt keine Isophonen für die Nacht an. Daher kann hier zu den nächtlichen Werten im Augenblick nicht

Seite 2 von 4

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 07.05.2015

Noch zu 4.:

Ein Ausfall an Mieteinkünften ist somit weder aufgrund der Positionierung und Gestaltung des Parkhauses innerhalb des Plangebietes noch aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnungen in vergleichbarer Innenstadtrandlage zu erwarten. Eine diesbezügliche Entschädigungspflicht besteht generell nicht.

Zu 5.: Im vorliegenden Bebauungsplan ist die maximale Höhe des Parkhauses mit 175,00 m üNN festgesetzt. Die Festlegung der Anzahl der Stellplätze ist dagegen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, allerdings ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ein Stellplatznachweis gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen zu führen. Die Aussagen eines der Geschäftsführer kann leider nicht überprüft oder interpretiert werden.

Die geplante Höhe des Parkhauses liegt gemäß dem städtebaulichen Konzept beigefügten System-Gelände-Schnitt mit 174,50 m unterhalb der Firsthöhen der Bebauung im Riegelpfad (Riegelpfad 76, FH = 177,19 m, Wilsonstraße 1 FH = 177,33, TH = 175,29, Riegelpfad 88/90 FH = 175,46 m). Ob der Investor oder Bauherr diese maximale Höhe für die Errichtung des Parkhauses benötigt, ist von seiner Bauplanung und der Anzahl der unterzubringenden Stellplätze abhängig. Grundsätzlich ist die Errichtung des Parkhauses im Sinne des städtebaulichen Gesamtkonzeptes positiv zu bewerten. Somit kann auf eine flächenzehrende Anordnung der erforderlichen Stellplätze zu Gunsten großzügig angelegter Frei- und Grünflächen verzichtet werden. Die Anlage einer Tiefgarage ist auch wegen der geplanten großzügigen Freiflächen und den damit verbundenen technischen (tiefere Auskofferung für entsprechende großzügigere oberirdische Wurzelungsbereiche) und wirtschaftlichen Herausforderungen nicht vorgesehen.

Im Bereich der Fläche mit Besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung Parkhaus können die erforderlichen Stellplätze für die Anlieger im Plangebiet untergebracht werden. Zusätzlich sind Stellplätze für ca. 20 Mitarbeiter eines benachbarten Gewerbebetriebes vorgesehen. Darüber hinaus sind an anderen Stellen des Plangebietes Stellplätze für Besucher und Kurzzeitparken geplant.

Denkmalschutz

In der Planung wurde nicht berücksichtigt, dass einige Häuser im Riegelpfad unter Denkmalschutz stehen. Aus meiner Sicht als Eigentümer des denkmalgeschützten Hauses Riegelpfad 76 ist das geplante Parkhaus ein Fremdkörper in unserem bestehenden Wohngebiet und wird eine Neuvermietung von Wohnungen in meinem Haus erheblich erschweren. Künftige Interessenten werden sich am Anblick des massigen Baukörpers stören. Die offene Westfassade wird zweifellos eine stete Quelle von Lärm und Abgasen sein. Dies wird hinterfragt werden und in zahlreichen Fällen Mietinteressenten abschrecken. Somit können in Zukunft auch die hohen Kosten der Instandhaltung des Baudenkmals nicht erwirtschaftet werden, was dem Grundgedanken des Denkmalschutzes widerspricht.

Höhe des Parkhauses

Der Bebauungsplanentwurf sieht ein zu großes Parkhaus vor, das nach Aussage eines der beiden Geschäftsführer von *Depant* in einem Gespräch mit mir auch in Bezug zum Gesamtvorhaben überdimensioniert ist. Auf dem gesamten Baugrundstück Gleisdreieck sind sogar mehr Stellplätze vorgesehen, als die Satzung der Stadt Gießen verlangt. Noch im vergangenen Jahr hat die Firma in Ihrer Werbung ein Parkhaus mit 180 Stellplätzen angekündigt und damals waren noch mehr Wohnungen geplant. Wie den von Ihnen offengelegten Unterlagen zu entnehmen ist, sind auch Stellplätze für Gewerbetreibende vorgesehen (Zitat: IAB – Akustisches Gutachten A68 271 / 4474, Seite 4: *Die Stellplätze sind Anwohnern sowie Mitarbeitern der Gewerbebetriebe an der Ecke Riegelpfad/Aulweg in Gießen zugeordnet*). Es besteht unter dem Aspekt der Wohnbebauung also keine Notwendigkeit für ein Parkhaus mit so vielen Stellplätzen. Außerdem könnte man einige Parkdecks genauso gut an gleicher Stelle unterirdisch bauen. Dem Investor wollen Sie die Mehrkosten nicht zumuten, den Anwohnern aber die Immissionen und den hässlichen Anblick.

6. Immissionen/Lärm

Bei der Lektüre des Parkhaus-Lärmgutachtens ist festzustellen, dass es ausschließlich den Interessen des Bauträgers dient. Dadurch wird nachgewiesen, dass die Lärmbelästigung für die zu verkaufenden und zu bauenden Wohnung beim Einbau entsprechender Fenster vertretbar ist: Wären die südliche und die nördliche Parkhausfassade nicht geschlossen, würden alle neu zu errichtenden Gebäude mit Ausnahme derjenigen im Aulweg vom Parkhaus beschallt. Der Investor hätte folglich mit Rücksicht auf die zu verkaufenden Wohnungen kein allseitig offenes Parkhaus bauen können. Es ist bekannt, dass die meisten Anwohner des Riegelpfades aus Gründen des Denkmalschutzes nicht einmal über die technischen, geschweige denn die wirtschaftlichen Möglichkeiten verfügen, sich durch Dämmung und hochwertige Fenster gegen den Lärm des Parkhauses zu schützen.

Einige Zahlen des Lärmgutachtens sind realitätsfern. So wird zum Beispiel davon ausgegangen, dass die für das Gewerbe vorgesehenen Parkplätze keine Fahrzeugbewegungen während der Nacht verursachen, das widerspricht der Tatsache, dass auch ein Gaststättenbetrieb auf dem Gelände geplant ist. Das Lärmgutachten gibt keine Isophonen für die Nacht an. Daher kann hier zu den nächtlichen Werten im Augenblick nicht

Seite 2 von 4

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 07.05.2015

Zu 6.: Die Annahme, dass das vorliegende Lärmgutachten nur die geplante Neubebauung berücksichtigt, kann nicht nachvollzogen werden. Darüber hinaus sind die immissionschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und die Verträglichkeit sowohl bezüglich der geplanten Neubebauung sowie der vorhandenen Bestandsbebauung nachgewiesen.

Bei der Berechnung der Schallwerte im Plangebiet wurde nur das Gebäude 6 unmittelbar neben dem geplanten Parkhaus einbezogen. Ansonsten beziehen sich die im Akustischen Gutachten angegebenen Immissionspunkte ausschließlich auf die bestehende Bebauung im Bereich des Riegelpfades und der Gnauthstraße. Da die ermittelten Schallimmissionen erheblich unter den Immissionsrichtwerten für schutzbedürftige Wohnräume liegen, sind keine aufwendigen zusätzlichen Maßnahmen zur Schalldämmung an den bestehenden Wohngebäuden erforderlich. Somit sind eine kostenintensive Dämmung und der Einbau hochwertiger Schallschutzfenster nicht erforderlich. Darüber hinaus könnten aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen, sofern sie denn erforderlich wären, nicht außerhalb des Plangeltungsreiches festgesetzt werden.

Die geplante Gaststätte ist im Gebäude 1 an der Einmündung Aulweg/Schiffenberger Weg vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze für die Gäste und Besucher sind unmittelbar am Gebäude vor Ort vorgesehen und planungsrechtlich festgesetzt. Zusätzliche Fahrzeugbewegungen im Parkhaus sind durch die Gaststättenbesucher daher nicht zu erwarten. Im vorliegenden Schallgutachten werden sowohl die Tag- und Nachwerte angegeben. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist auch für die Nacht nicht zu erwarten.

Messungen vor Ort sind aufgrund der noch nicht realisierten Bebauung und Nutzung des Plangebietes nicht möglich und im Bebauungsplanverfahren üblicherweise auch nicht erforderlich. Statt dessen wurden unter Einbeziehung der verfügbaren Daten durch Berechnungen und Prognosen die zu erwartenden Schallimmissionen ermittelt. Diese liegen aufgrund der angenommenen Maximalwerte in der Regel höher als die messbaren Realwerte. Darüber hinaus gibt es keinen Anlass an den Angaben des Gutachtens zu zweifeln. Bei dem Verfasser des Gutachtens handelt es sich um ein anerkanntes Ingenieurbüro und das angewandte Verfahren entspricht den Anforderungen an die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift (TA Lärm) zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Die vorgeschlagenen ergänzenden Maßnahmen zur Schalldämmung an der Ostseite des Parkhauses führen insbesondere zu einer Reduzierung der Schallimmissionen für das Gebäude Nr. 6 im Plangebiet. Darüber hinaus sind geschlossene Nord- und Südfassaden vorgese-

Denkmalschutz

In der Planung wurde nicht berücksichtigt, dass einige Häuser im Riegelpfad unter Denkmalschutz stehen. Aus meiner Sicht als Eigentümer des denkmalgeschützten Hauses Riegelpfad 76 ist das geplante Parkhaus ein Fremdkörper in unserem bestehenden Wohngebiet und wird eine Neuvermietung von Wohnungen in meinem Haus erheblich erschweren. Künftige Interessenten werden sich am Anblick des massigen Baukörpers stören. Die offene Westfassade wird zweifellos eine stete Quelle von Lärm und Abgasen sein. Dies wird hinterfragt werden und in zahlreichen Fällen Mietinteressenten abschrecken. Somit können in Zukunft auch die hohen Kosten der Instandhaltung des Baudenkmals nicht erwirtschaftet werden, was dem Grundgedanken des Denkmalschutzes widerspricht.

Höhe des Parkhauses

Der Bebauungsplanentwurf sieht ein zu großes Parkhaus vor, das nach Aussage eines der beiden Geschäftsführer von *Depant* in einem Gespräch mit mir auch in Bezug zum Gesamtvorhaben überdimensioniert ist. Auf dem gesamten Baugrundstück Gleisdreieck sind sogar mehr Stellplätze vorgesehen, als die Satzung der Stadt Gießen verlangt. Noch im vergangenen Jahr hat die Firma in Ihrer Werbung ein Parkhaus mit 180 Stellplätzen angekündigt und damals waren noch mehr Wohnungen geplant. Wie den von Ihnen offengelegten Unterlagen zu entnehmen ist, sind auch Stellplätze für Gewerbetreibende vorgesehen (Zitat: IAB – Akustisches Gutachten A68 271 / 4474, Seite 4: *Die Stellplätze sind Anwohnern sowie Mitarbeitern der Gewerbebetriebe an der Ecke Riegelpfad/Aulweg in Gießen zugeordnet*). Es besteht unter dem Aspekt der Wohnbebauung also keine Notwendigkeit für ein Parkhaus mit so vielen Stellplätzen. Außerdem könnte man einige Parkdecks genauso gut an gleicher Stelle unterirdisch bauen. Dem Investor wollen Sie die Mehrkosten nicht zumuten, den Anwohnern aber die Immissionen und den hässlichen Anblick.

6. Immissionen/Lärm

Bei der Lektüre des Parkhaus-Lärmgutachtens ist festzustellen, dass es ausschließlich den Interessen des Bauträgers dient. Dadurch wird nachgewiesen, dass die Lärmbelästigung für die zu verkaufenden und zu bauenden Wohnung beim Einbau entsprechender Fenster vertretbar ist: Wären die südliche und die nördliche Parkhausfassade nicht geschlossen, würden alle neu zu errichtenden Gebäude mit Ausnahme derjenigen im Aulweg vom Parkhaus beschallt. Der Investor hätte folglich mit Rücksicht auf die zu verkaufenden Wohnungen kein allseitig offenes Parkhaus bauen können. Es ist bekannt, dass die meisten Anwohner des Riegelpfads aus Gründen des Denkmalschutzes nicht einmal über die technischen, geschweige denn die wirtschaftlichen Möglichkeiten verfügen, sich durch Dämmung und hochwertige Fenster gegen den Lärm des Parkhauses zu schützen.

Einige Zahlen des Lärmgutachtens sind realitätsfern. So wird zum Beispiel davon ausgegangen, dass die für das Gewerbe vorgesehenen Parkplätze keine Fahrzeugbewegungen während der Nacht verursachen, das widerspricht der Tatsache, dass auch ein Gaststättenbetrieb auf dem Gelände geplant ist. Das Lärmgutachten gibt keine Isophonen für die Nacht an. Daher kann hier zu den nächtlichen Werten im Augenblick nicht

Seite 2 von 4

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 07.05.2015

Noch zu 6.:

hen, die vor allem zu einer Reduzierung der Schallimmissionen an den vorhandenen Gebäuden in der Gnauthstraße und im Riegelpfad beitragen. Eine zusätzliche Abschirmung der Auffahrtrampen ist nicht erforderlich, da diese in der Mitte des Gebäudes liegen. Generell ist davon auszugehen, dass durch das geplante Parkhaus keine Schallimmissionen zu erwarten sind, die die Immissionsrichtwerte sowohl am Tag als auch nachts überschreiten. Zusätzliche Maßnahmen zur Schalldämmung sind aufgrund des Parkhausbetriebes nicht erforderlich.

ausreichend Stellung bezogen werden. Da in der Gegenwart keinerlei Lärmmessungen vorgenommen werden und Ihre Behörde auf meine Rückfrage bereits zwei Mal Messungen abgelehnt hat, sind Zweifel an der Anwendbarkeit der TA Lärm gerechtfertigt. Dem Gutachten gemäß finden im Parkhaus mit 204 Stellplätzen in 24 Stunden 832,32 Fahrzeugbewegungen statt, nämlich 97,9 Bewegungen während der Nacht und 734,4 während des Tages. Der Wert bei Tage entspricht also 0,77 Fahrzeugbewegungen pro Minute, wobei bis zu vier Etagen über offene Auffahrtrampen zu überwinden sind. Das führt zu einem Dauer-Geräuschpegel. Aus den genannten Gründen stelle ich die Anwendbarkeit der TA Lärm in Frage.

Auf Seite 16 des Gutachtens werden zur Reduzierung der Immissionen am östlich gelegenen Wohnhaus Gebäude 6 empfohlen:

- Ergänzende bzw. stärker absorbierende Materialien innerhalb des Parkhauses, insbesondere auf Ebene EG und 1.OG.
- Verringern der Öffnungsfläche der Fassade an der Ostseite.

Alle vorgeschlagenen lärmindernden Maßnahmen nützen nur der Neubebauung. Bemerkenswert ist, dass mein Gebäude genau gegenüber der Westfassade liegt und dort keinerlei Abschirmung der Fassade und der Auffahrtrampen vorgesehen ist.

7. Immissionen/Schadstoffe und Luftqualität

Das Umweltamt der Stadt Gießen stellt mit Schreiben vom 28. Juli 2014 fest, Zitat: *Grundsätzlich bestehen aus altlastenfachlicher Sicht gegen die beabsichtigte bauplanungsrechtliche Ausweisung keine Bedenken, jedoch ist nicht auszuschließen, dass weitere - bisher nicht bekannte - lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser vorhanden sind. Es ist fraglich, wie diese Belastungen nach Baubeginn festgestellt werden sollen. Unter anderem befand sich in der Nähe meines Hauses bis in die achtziger Jahre ein großer oberirdischer Tank. Weiterhin haben Augenzeugen berichtet, dass mutmaßliche Gefahrstoffe besonders in der Spitze des Gleisdreiecks gelagert worden seien. Ich verlange für die Dauer der Erdarbeiten für das Parkhaus eine Überwachung durch eine zertifizierte Stelle, wie beispielsweise TÜV oder DEKRA. Das städtische Umweltamt erhebt dieselbe Forderung auf Seite 2 oben seiner Stellungnahme. Einzelheiten bitte ich dort zu entnehmen.*

Das besagte Gutachten stellt darüber hinaus fest, dass unter anderem die Spitze des Gleisdreiecks zwischen Gnauthstraße und Riegelpfad ein Bereich mit erhöhter Luftbelastung ist. Die geplante Bebauung wird den Luftaustausch, genauer die Zufuhr von Frischluft in die Innenstadt, behindern, weil sie als Barriere wirkt. Diese Argumente wurden bereits von der Presse aufgegriffen, nicht jedoch die Überlegung, dass das Parkhaus zusätzliche Belastungen bewirken wird. Das Lärmgutachten geht von 832,32 Fahrzeugbewegungen in 24 Stunden im Parkhaus aus, auf dem gesamten Gelände werden 1600 Bewegungen pro Tag angenommen. Kalt gestartete Motoren verursachen jedoch einen wesentlich höheren Schadstoffausstoß als warme. Diese Tatsache wurde nach meinem Kenntnisstand bisher noch nicht vorgebracht. Angesichts dieser Belastungen werde ich im Falle der Genehmigung des Parkhauses prüfen lassen, ob ich Nachbar dieser Anlage im rechtlichen Sinn bin. Die zu erwartenden hohen Schadstoffemissionen des Parkhauses scheinen diese Annahme zu rechtfertigen.

Seite 3 von 4

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 07.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 7.: Die angeführten Bedenken hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen sind in den Textlichen Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf unter Teil C Kennzeichnungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 1, sowie in dem zugehörigen Kapitel der Begründung bereits ausreichend berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt sowie das Regierungspräsidium Gießen, Abt. Umwelt rechtzeitig zu beteiligen und bei Aushub- und Bodenarbeiten eine Baubegleitung durch einen unabhängigen Gutachter sicher zu stellen ist. Die angegebenen Belastungen sind durch Recherche bekannt und wurden im Rahmen einer Umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchung ermittelt, hinsichtlich ihrer Gefährdung bewertet und untersucht. Somit sind die erforderlichen Anforderungen zum Bodenschutz und Altlastensanierung ausreichend gewährleistet. Der Bauherr ist sich der möglichen Bodenbelastungen bewusst und wird die entsprechenden Vorgaben und Auflagen im Rahmen der Bauarbeiten berücksichtigen.

Von einer unverhältnismäßigen Zunahme an Schadstoffemissionen und erhöhten Luftbelastung durch die Neuplanung ist gegenüber der bisherigen Nutzung des RKH-Geländes als Busdepot nicht auszugehen.

Die in der Presse zitierte Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur bezieht sich auf die in der 1. Bürgerinformationsveranstaltung am 15.07.2014 vorgestellte erste städtebauliche Konzeption. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurden die damaligen Anregungen und Hinweise des Amtes für Umwelt und Natur berücksichtigt.

Die aktuelle Stellungnahme des Umweltamtes zum Klima basiert auf der modellgestützten Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen durch das Ingenieurbüro GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus dem Jahr 2014.

Die Planungshinweiskarte weist den überbauten Bereich als mäßig bis hoch bioklimatisch belasteten Bereich aus. Für diese Fläche wird eine Entsiegelung, Verbesserung der Durchlüftung, Schaffung von Grünbereichen sowie bei Bebauung Blockinnenhofbegrünung empfohlen.

Das inzwischen überarbeitete städtebauliche Konzept strebt eine lockere Blockrandbebauung mit großzügig angelegten Frei- und Grünflächen an. Eine Behinderung des Kaltluftstromes aus der Klingelbachau kann folglich durch die Freihaltung einer ca. 32.0 m breiten Schneise

ausreichend Stellung bezogen werden. Da in der Gegenwart keinerlei Lärmmessungen vorgenommen werden und Ihre Behörde auf meine Rückfrage bereits zwei Mal Messungen abgelehnt hat, sind Zweifel an der Anwendbarkeit der TA Lärm gerechtfertigt. Dem Gutachten gemäß finden im Parkhaus mit 204 Stellplätzen in 24 Stunden 832,32 Fahrzeugbewegungen statt, nämlich 97,9 Bewegungen während der Nacht und 734,4 während des Tages. Der Wert bei Tage entspricht also 0,77 Fahrzeugbewegungen pro Minute, wobei bis zu vier Etagen über offene Auffahrtrampen zu überwinden sind. Das führt zu einem Dauer-Geräuschpegel. Aus den genannten Gründen stelle ich die Anwendbarkeit der TA Lärm in Frage.

Auf Seite 16 des Gutachtens werden zur Reduzierung der Immissionen am östlich gelegenen Wohnhaus Gebäude 6 empfohlen:

- Ergänzende bzw. stärker absorbierende Materialien innerhalb des Parkhauses, insbesondere auf Ebene EG und 1.OG.
- Verringern der Öffnungsfläche der Fassade an der Ostseite.

Alle vorgeschlagenen lärmindernden Maßnahmen nützen nur der Neubebauung. Bemerkenswert ist, dass mein Gebäude genau gegenüber der Westfassade liegt und dort keinerlei Abschirmung der Fassade und der Auffahrtrampen vorgesehen ist.

7. Immissionen/Schadstoffe und Luftqualität

Das Umweltamt der Stadt Gießen stellt mit Schreiben vom 28. Juli 2014 fest, Zitat: *Grundsätzlich bestehen aus altlastenfachlicher Sicht gegen die beabsichtigte bauplanungsrechtliche Ausweisung keine Bedenken, jedoch ist nicht auszuschließen, dass weitere - bisher nicht bekannte - lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser vorhanden sind.* Es ist fraglich, wie diese Belastungen nach Baubeginn festgestellt werden sollen. Unter anderem befand sich in der Nähe meines Hauses bis in die achtziger Jahre ein großer oberirdischer Tank. Weiterhin haben Augenzeugen berichtet, dass mutmaßliche Gefahrstoffe besonders in der Spitze des Gleisdreiecks gelagert worden seien. Ich verlange für die Dauer der Erdarbeiten für das Parkhaus eine Überwachung durch eine zertifizierte Stelle, wie beispielsweise TÜV oder DEKRA. Das städtische Umweltamt erhebt dieselbe Forderung auf Seite 2 oben seiner Stellungnahme. Einzelheiten bitte ich dort zu entnehmen.

Das besagte Gutachten stellt darüber hinaus fest, dass unter anderem die Spitze des Gleisdreiecks zwischen Gnauthstraße und Riegelpfad ein Bereich mit erhöhter Luftbelastung ist. Die geplante Bebauung wird den Luftaustausch, genauer die Zufuhr von Frischluft in die Innenstadt, behindern, weil sie als Barriere wirkt. Diese Argumente wurden bereits von der Presse aufgegriffen, nicht jedoch die Überlegung, dass das Parkhaus zusätzliche Belastungen bewirken wird. Das Lärmgutachten geht von 832,32 Fahrzeugbewegungen in 24 Stunden im Parkhaus aus, auf dem gesamten Gelände werden 1600 Bewegungen pro Tag angenommen. Kalt gestartete Motoren verursachen jedoch einen wesentlich höheren Schadstoffausstoß als warme. Diese Tatsache wurde nach meinem Kenntnisstand bisher noch nicht vorgebracht. Angesichts dieser Belastungen werde ich im Falle der Genehmigung des Parkhauses prüfen lassen, ob ich Nachbar dieser Anlage im rechtlichen Sinn bin. Die zu erwartenden hohen Schadstoffemissionen des Parkhauses scheinen diese Annahme zu rechtfertigen.

Seite 3 von 4

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 07.05.2015

Noch zu 7.:

zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Gnauthstraße und der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden. Somit wird auch zukünftig die Zufuhr von Frischluft in die Innenstadt gewährleistet. Ebenso wird eine Verteilung der Frischluft durch die lockere offene Bebauung im Plangebiet ermöglicht. Die umfangreichen Frei- und Grünflächen einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung tragen zu einer erheblichen Verbesserung des Kleinklimas bei. Gegenüber der in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 15.07.2014 vorgestellten Planung hat das aktuelle städtebauliche Konzept gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes vom 13.05.2015 folgende Verbesserungen:

- die Erweiterung des Grünbereich-Korridors in Ost-Westrichtung trägt zur Sicherstellung des Weitertransports von Frischluft bei,
- im Vergleich zum ersten städtebaulichen Konzept wurde der Abstand zwischen der vorhandenen Bebauung in der Gnauthstraße zur geplanten Neubebauung verbreitert (s.o),
- das Gebäude Ecke Aulweg/Schiffenberger Weg um ca. 25 m zugunsten der Grünfläche zurückgenommen,
- den Empfehlungen zur Entsigelung und Begrünung im Blockinnenbereich sowie zur Oberflächengestaltung, diese wasserdurchlässig mit günstigen Verdunstungseigenschaften zu befestigen, wurde gefolgt.

Somit wurde im Rahmen des geänderten Bebauungskonzeptes, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, den Anregungen des Umweltamtes entsprochen.

Die Planungshinweiskarte bewertet die lufthygienische Situation von Hauptverkehrsstraßen, wobei der Schiffenberger Weg als lufthygienisch belastet ausgewiesen wird. Es handelt sich um eine Luftbelastung bei austauscharmer Wetterlage. Die Kaltluft produzierende Fläche der Klingelbachau ist frei von verkehrsbedingten Emittenten und kann daher als Frischluftstrom zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen. Sicherlich führen Kaltstarts zu einem höheren Schadstoffausstoß. Die im Parkhaus vorgesehenen Lüftungs- und Filteranlagen sowie die modernen Filteranlagen der PKW tragen zu einer erheblichen Minderung der Schadstoffbelastung bei. Gegenüber der ursprünglichen Nutzung des Geländes als Busdepot mit Kaltstarts von dieselbetriebenen Bussen im Freien wird sich die zukünftige Schadstoffbelastung durch die geplante Wohnbebauung sowohl in der Luft als auch im Bereich des Bodens sicherlich erheblich reduzieren.

8. **Gestaltung**

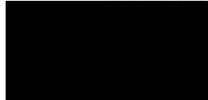
Natürlich werden die Auffahrtrampen zu den Parkdecks die Quelle der meisten Immissionen sein. Wie wenig Rücksicht die Planung auf das Gemeinwohl nimmt, ist daran abzulesen, dass die Auffahrtrampen nach Osten durch einen Aufzugschacht und Wände abgeschirmt, jedoch nach Westen völlig offen belassen werden. Dem Investor kann angesichts eines so umfangreichen Bauvorhabens zugemutet werden, auch ein klein wenig für die alteingesessenen Nachbarn zu tun. Wenn die Außenwände des Parkhauses allseits geschlossen wären, wie z. B. beim Parkhaus Galerie Neustädter Tor, würden die Lärmbelastungen der Anwohner deutlich verringert und der Einbau von Abgasfilteranlagen wäre möglich.

Immergrüne Bäume zur Abschirmung des Parkhauses, insbesondere der Westfassade wären eine geeignete Maßnahme zur Verbesserung des Stadtbildes. Unter Verzicht auf die unsinnige kleingärtnerische Nutzung der Fläche in der Gleisspitze westlich des Parkhauses kann dessen Westfassade mit hohen Bäumen problemlos abgeschirmt werden. Leider verzichtet der Bebauungsplanentwurf auf diese Maßnahme.

Die Firma Depant hat in Marburg in der alten Kasseler Straße ein Parkhaus errichtet, das durchaus gefällig anzusehen ist, sechs Bilder werden diesem Schreiben angefügt. Dort sind auch die Auffahrtrampen teilweise verkleidet. Leider scheint keine Absicht vorhanden zu sein, diesen Entwurf auf das Gleisdreieck Aulweg zu übertragen. Ich plädiere dafür, die geschlossenen Fassaden des Parkhauses mit Fenstern wie bei dem besagten aufzulockern.

Ich bitte Sie um eine Rückmeldung, inwieweit meine Einwendungen zu einer Änderung des Bebauungsplanes führen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Sechs Fotos im Anhang

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: 

vom: 07.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 8.: Die Annahme, dass die Anordnung der Auffahrtrampen zu einer erhöhten Lärmbelastung beiträgt, wird nicht geteilt.

Die Auffahrtrampen sind in der Mitte des Parkhauses angeordnet, so dass in Kombination mit den geschlossenen Nord- und Südfassaden eine zusätzliche Belastung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann. Eine generell geschlossene Fassadengestaltung ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich. Dennoch liegen die ermittelten Werte im vorliegenden Akustischen Gutachten selbst bei offener Fassadengestaltung erheblich unter den Immissionsrichtwerten für Allgemeines Wohngebiet.

In der Spitze des Plangebietes westlich des Parkhauses ist zeichnerisch die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Ergänzend ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter A Ziffer 7.5 die Begrünung der Außenfassaden des Parkhauses mit standortgerechten und heimischen Kletterpflanzen oder Rankern festgesetzt. Die Anpflanzung immergrüner Bäume ist in der Regel nicht vorgesehen, da sie weder heimisch noch standortgerecht sind und nur einen geringen ökologischen Stellenwert in unserer Region haben.

Die weiteren Anregungen zur Gestaltung werden aufgegriffen und an den Bauherrn im Rahmen der Stellungnahme zum Bauantrag weiter gereicht.



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 07.05.2015

Behandlungsvorschlag:



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 07.05.2015

Behandlungsvorschlag:



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 07.05.2015

Behandlungsvorschlag:



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

GT

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

persönliche Kommentare

siehe Anhang,

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: 17.10.2014

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

Allgemeines Interesse:



Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:



Besonderes Interesse als Bauwillige/r:



Besonderes Interesse als Anwohner/in:



Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:



Sonstige besondere Interessen:



Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von:



vom: 17.10.2014

Behandlungsvorschlag:

[REDACTED]

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014
im Stadtplanungsamt Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

9. nach Einsichtnahme der von Ihnen ins Internet gestellten Unterlagen möchte ich meine Kritik am Vorhaben des Baurträgers vortragen, wobei gegen eine Wohnbebauung des Geländes grundsätzlich nichts einzuwenden ist. Die geplante Bebauung mit bis zu 160 Wohnungen ist viel zu dicht. Ich bitte Ihre Behörde um die Reduzierung sowohl der Gebäudehöhe als auch der Baufensterflächen.

Wie der Anlage *61_Städtebauliches_Konzept_Gleisdreieck_Aulweg_Unterrichtung.pdf* zu entnehmen ist, würde die geplante Bebauung sowohl den Bewohnern des Riegelpfads als auch denen der Gnauthstraße die Sicht nehmen, letzteren sogar den Blick nach Süden. Die Häuser in beiden Straßen verfügen über Satteldächer oder Walmdächer, die Neubauten über Flachdächer. Das Penthouse von Gebäude 6 überragt die First seines Nachbargebäudes in der Gnauthstraße um mehr als drei Meter (Schnitt A-A), bzw. den Dachansatz in der Gnauthstraße um mehr als neun Meter (Schnitt A-A), das Gebäude 5 überragt den Dachansatz des Nachbargebäudes im Riegelpfad um ca. 3,80m (Schnitt A-A).

Diese Neubauten würden die aktuelle Verkehrssituation im Aulweg, den angrenzenden Straßen und Kreuzungen erheblich verschärfen. Das Lärmgutachten (LAB - AKUSTISCHES GUTACHTEN A 67160/4464_Seite 4 von 13) erkennt an, dass (Zitat) *durch den Fahrzeugverkehr auf dem Aulweg und dem nahegelegenen Schiffenberger Weg sowie durch nördlich und südlich des Geländes gelegene Bahnstrecken eine Geräuschvorbelastung besteht*. Der Investor rechnet mit einem erheblichen Stellplatzbedarf, sonst wäre kein dreigeschossiges Parkhaus mit 55 Stellplätzen pro Etage in Planung. Ein so hohes zusätzliches Fahrzeugaufkommen dürfte wesentlich zur weiteren Belastung der Anwohner beitragen.

Ansonsten berücksichtigt das „akustische Gutachten“, wie dort erklärt wird, ausschließlich die Interessen des Baurträgers wie Dämmwerte von Fenstern etc. Lärm, der von den künftigen Bewohnern generiert wird, ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Dabei sind insbesondere im Bereich des künftigen Parkhauses durch Fahrzeuglärm, schlagende Autotüren und ganz besonders durch das geplante Basketballfeld bzw. Fußballfeld auf dem Dach des Parkhauses mit erheblichen Belästigungen zu rechnen. Es ist nicht auszuschließen, dass durch ein Spielfeld auf dem Dach die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten wird. Der Gipfel der Rücksichtslosigkeit des Baurträgers besteht darin, dieses Feld den alteingesessenen Anwohnern vor deren Fassaden zu setzen, möglichst weit weg von den Neubauwohnungen. Die neuen Bewohner dürfen dann vor den Fenstern der Alteingesessenen lärmern. Sollte diese Planung umgesetzt werden, sind vermutlich rechtliche

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 17.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 9.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Bebauung des ehemaligen RKH-Geländes für Wohnzwecke wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, die Gebäudehöhen und die Anzahl der Geschosse sowie die überbaubaren Grundstücksflächen zu Gunsten der benachbarten Bebauung zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Eine Verschattung der gegenüberliegenden Bebauung entlang des Aulwegs ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der absoluten maximalen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand von ca. 30,00 m zwischen den Gebäuden) nicht zu erwarten. Die Wirksamkeit dieser planungsrechtlichen Festsetzungen wird durch die Erkenntnisse der erstellten Verschattungsstudie nachgewiesen.

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand entlang der umliegenden Bebauung. Zudem wurde die befürchtete Verschattung in einer eigens dafür erstellten Verschattungsstudie überprüft und konnte für unbegründet erklärt werden. Eine dauerhafte Verschattung angrenzender Grundstücke und Gebäude findet gemäß den Ergebnissen der offengelegten Verschattungsstudie nicht statt und ist im geringen Umfang nur in den Wintermonaten zu erwarten. Im Bereich innerstädtischer Bebauung ist aufgrund der besonderen Lage eine von Tages- und Jahreszeiten abhängige Verschattung zumutbar.

Die zulässige Anzahl der Geschosse ist auch in intensiver Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt worden. Durch die an die Umgebung angepassten Gebäudehöhen und in Teilbereichen bereits vorhandene vier- bis fünfgeschossige Bebauung fügt sich die geplante Bebauung ein. In dieser Innenstadtrandlage Gießens prägen bereits zahlreiche Gebäude mit höherer Geschoszahl die Stadtlandschaft.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen fügen sich hinsichtlich ihrer Ausmaße grundsätzlich in die umgebende Bebauung ein. Eine Ausnahme stellt hierbei das 54,00 m breite Baufenster im südlichen Bereich des Plangebiets an der Kreuzung Riegelpfad/Aulweg dar. Ausschlaggebend für diese Festsetzung sind insbesondere die Nutzungsanforderungen der an dieser Stelle geplanten Kindertagesstätte. Die Notwendigkeit der Ansiedlung einer Gebietsinfrastruktur ergibt sich aus der städtischen Bedarfsplanung. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption wurden im Bereich des Plangebiets verschiedene Standorte für die Kindertagesstätte geprüft. Letztlich wurde sich für diesen zentralen Standort

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014
im Stadtplanungsamt Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

9. nach Einsichtnahme der von Ihnen ins Internet gestellten Unterlagen möchte ich meine Kritik am Vorhaben des Baurägers vortragen, wobei gegen eine Wohnbebauung des Geländes grundsätzlich nichts einzuwenden ist. Die geplante Bebauung mit bis zu 160 Wohnungen ist viel zu dicht. Ich bitte Ihre Behörde um die Reduzierung sowohl der Gebäudehöhe als auch der Baufensterflächen.
10. Wie der Anlage *61_Städtebauliches_Konzept_Gleisdreieck_Aulweg_Unterrichtung.pdf* zu entnehmen ist, würde die geplante Bebauung sowohl den Bewohnern des Riegelpfads als auch denen der Gnauthstraße die Sicht nehmen, letzteren sogar den Blick nach Süden. Die Häuser in beiden Straßen verfügen über Satteldächer oder Walmdächer, die Neubauten über Flachdächer. Das Penthouse von Gebäude 6 überragt die First seines Nachbargebäudes in der Gnauthstraße um mehr als drei Meter (Schnitt A-A), bzw. den Dachansatz in der Gnauthstraße um mehr als neun Meter (Schnitt A-A), das Gebäude 5 überragt den Dachansatz des Nachbargebäudes im Riegelpfad um ca. 3,80m (Schnitt A-A).

Diese Neubauten würden die aktuelle Verkehrssituation im Aulweg, den angrenzenden Straßen und Kreuzungen erheblich verschärfen. Das Lärmgutachten (LAB - AKUSTISCHES GUTACHTEN A 67160/4464_Seite 4 von 13) erkennt an, dass (Zitat) *durch den Fahrzeugverkehr auf dem Aulweg und dem nahegelegenen Schiffenberger Weg sowie durch nördlich und südlich des Geländes gelegene Bahnstrecken eine Geräuschvorbelastung besteht*. Der Investor rechnet mit einem erheblichen Stellplatzbedarf, sonst wäre kein dreigeschossiges Parkhaus mit 55 Stellplätzen pro Etage in Planung. Ein so hohes zusätzliches Fahrzeugaufkommen dürfte wesentlich zur weiteren Belastung der Anwohner beitragen.

Ansonsten berücksichtigt das „akustische Gutachten“, wie dort erklärt wird, ausschließlich die Interessen des Baurägers wie Dämmwerte von Fenstern etc. Lärm, der von den künftigen Bewohnern generiert wird, ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Dabei sind insbesondere im Bereich des künftigen Parkhauses durch Fahrzeuglärm, schlagende Autotüren und ganz besonders durch das geplante Basketballfeld bzw. Fußballfeld auf dem Dach des Parkhauses mit erheblichen Belästigungen zu rechnen. Es ist nicht auszuschließen, dass durch ein Spielfeld auf dem Dach die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten wird. Der Gipfel der Rücksichtslosigkeit des Baurägers besteht darin, dieses Feld den alteingesessenen Anwohnern vor deren Fassaden zu setzen, möglichst weit weg von den Neubauwohnungen. Die neuen Bewohner dürfen dann vor den Fenstern der Alteingesessenen lärmern. Sollte diese Planung umgesetzt werden, sind vermutlich rechtliche

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 17.10.2014

Noch zu 9.:

entschieden, da er verkehrstechnisch gut an das städtische Verkehrsnetz angeschlossen ist und auch die Flächen für die gesetzlich notwendigen Grün- und Spielanlagen sehr gut integriert werden können. Letztlich handelt es sich bei den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen um ein Angebot, das nicht zwangsweise ausgenutzt werden muss und zudem auch einen gewissen Spielraum bei der Errichtung der geplanten Baukörper einräumt. Insgesamt ist das geplante Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Gemengelage städtebaulich vertretbar und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarschaft. Im Übrigen geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Durch die Erstellung eines 3-D-Modells wird zudem die städtebaulich gelungene Aufwertung des Plangebietes durch die geplante Bebauung anschaulich vor Augen geführt.

Zu 10.: Aufgrund der Bestimmungen des Bauplanungsrechtes sowie der einschlägigen Rechtsprechung besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf uneingeschränkte Sicht in Innenstadtlage.

Aufgrund der gestalterischen Gemengelage ist die umgebende Bebauung nicht durch eine einheitlich geformte Dachlandschaft geprägt. So wurden insbesondere im Aulweg einige Gebäude mit Flachdach errichtet. Die geplanten viergeschossigen Gebäude mit zurückgesetzten Staffelgeschossen, die durch Dachterrassen und Dachbegrünung eine vielfältige Gestaltung ermöglichen, fügen sich gut in das Stadtbild ein. Die Gebäudehöhen und die Geschossigkeit wurden mit den Denkmalschutzbehörden insbesondere unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange im Bereich der Gnauthstraße abgestimmt. Auch aufgrund des Abstandes der geplanten Bebauung von mindestens 32,00 m kann eine gestalterische Beeinträchtigung der Gebäude und ihre Verschattung ausgeschlossen werden. Insgesamt orientieren sich die geplanten Gebäudehöhen an der umgebenden Bebauung. Durch die zurückgesetzten Staffelgeschosse wird die Wahrnehmung der Gebäudehöhe beeinflusst. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter Pkt. 9 verwiesen.

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014
im Stadtplanungsamt Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsichtnahme der von Ihnen ins Internet gestellten Unterlagen möchte ich meine Kritik am Vorhaben des Baurägers vortragen, wobei gegen eine Wohnbebauung des Geländes grundsätzlich nichts einzuwenden ist. Die geplante Bebauung mit bis zu 160 Wohnungen ist viel zu dicht. Ich bitte Ihre Behörde um die Reduzierung sowohl der Gebäudehöhe als auch der Baufensterflächen.

Wie der Anlage *61_Städtebauliches_Konzept_Gleisdreieck_Aulweg_Unterrichtung.pdf* zu entnehmen ist, würde die geplante Bebauung sowohl den Bewohnern des Riegelpfads als auch denen der Gnauthstraße die Sicht nehmen, letzteren sogar den Blick nach Süden. Die Häuser in beiden Straßen verfügen über Satteldächer oder Walmdächer, die Neubauten über Flachdächer. Das Penthouse von Gebäude 6 überragt die First seines Nachbargebäudes in der Gnauthstraße um mehr als drei Meter (Schnitt A-A), bzw. den Dachansatz in der Gnauthstraße um mehr als neun Meter (Schnitt A-A), das Gebäude 5 überragt den Dachansatz des Nachbargebäudes im Riegelpfad um ca. 3,80m (Schnitt A-A).

11.

Diese Neubauten würden die aktuelle Verkehrssituation im Aulweg, den angrenzenden Straßen und Kreuzungen erheblich verschärfen. Das Lärmgutachten (LAB - AKUSTISCHES GUTACHTEN A 67160/4464_Seite 4 von 13) erkennt an, dass (Zitat) *durch den Fahrzeugverkehr auf dem Aulweg und dem nahegelegenen Schiffenberger Weg sowie durch nördlich und südlich des Geländes gelegene Bahnstrecken eine Geräuschvorbelastung besteht*. Der Investor rechnet mit einem erheblichen Stellplatzbedarf, sonst wäre kein dreigeschossiges Parkhaus mit 55 Stellplätzen pro Etage in Planung. Ein so hohes zusätzliches Fahrzeugaufkommen dürfte wesentlich zur weiteren Belastung der Anwohner beitragen.

Ansonsten berücksichtigt das „akustische Gutachten“, wie dort erklärt wird, ausschließlich die Interessen des Baurägers wie Dämmwerte von Fenstern etc. Lärm, der von den künftigen Bewohnern generiert wird, ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Dabei sind insbesondere im Bereich des künftigen Parkhauses durch Fahrzeuglärm, schlagende Autotüren und ganz besonders durch das geplante Basketballfeld bzw. Fußballfeld auf dem Dach des Parkhauses mit erheblichen Belästigungen zu rechnen. Es ist nicht auszuschließen, dass durch ein Spielfeld auf dem Dach die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten wird. Der Gipfel der Rücksichtslosigkeit des Baurägers besteht darin, dieses Feld den alteingesessenen Anwohnern vor deren Fassaden zu setzen, möglichst weit weg von den Neubauwohnungen. Die neuen Bewohner dürfen dann vor den Fenstern der Alteingesessenen lärmern. Sollte diese Planung umgesetzt werden, sind vermutlich rechtliche

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 17.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 11.: Eine gutachterliche Untersuchung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung und Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen wurde erstellt und hat die Verkehrsauswirkungen als verträglich eingestuft.

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als verträglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Richtung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert und ein Umbau des Knotenpunktes nicht erforderlich.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes erstellten Immissionsgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die geplante Neubebauung entgegen der allgemeinen Annahmen tendenziell eher zu einer Verbesserung als zu einer Verschlechterung der Geräuschbelastung durch Schallreflexionen für die bestehenden Wohnhäuser beiträgt. Lediglich im Bereich des Aulwegs ist ein Anstieg von bis zu 0,3 dB zu erwarten, der jedoch deutlich unter der für den Menschen wahrnehmbaren Schwelle von 3 dB liegt. Die geplante Neubebauung wirkt damit für ihre Umgebung wesentlich stärker als Abschirmung vor dem Verkehrslärm denn als Reflexionsfläche. Darüber hinaus wurden auch die Immissionen des Parkhauses für die angrenzende Wohnbebauung gutachterlich überprüft und die Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) nachgewiesen.

[REDACTED]

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014
im Stadtplanungsamt Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsichtnahme der von Ihnen ins Internet gestellten Unterlagen möchte ich meine Kritik am Vorhaben des Baurägers vortragen, wobei gegen eine Wohnbebauung des Geländes grundsätzlich nichts einzuwenden ist. Die geplante Bebauung mit bis zu 160 Wohnungen ist viel zu dicht. Ich bitte Ihre Behörde um die Reduzierung sowohl der Gebäudehöhe als auch der Baufensterflächen.

Wie der Anlage *61_Städtebauliches_Konzept_Gleisdreieck_Aulweg_Unterrichtung.pdf* zu entnehmen ist, würde die geplante Bebauung sowohl den Bewohnern des Riegelpfades als auch denen der Gnauthstraße die Sicht nehmen, letzteren sogar den Blick nach Süden. Die Häuser in beiden Straßen verfügen über Satteldächer oder Walmdächer, die Neubauten über Flachdächer. Das Penthouse von Gebäude 6 überragt die First seines Nachbargebäudes in der Gnauthstraße um mehr als drei Meter (Schnitt A-A), bzw. den Dachansatz in der Gnauthstraße um mehr als neun Meter (Schnitt A-A), das Gebäude 5 überragt den Dachansatz des Nachbargebäudes im Riegelpfad um ca. 3,80m (Schnitt A-A).

Diese Neubauten würden die aktuelle Verkehrssituation im Aulweg, den angrenzenden Straßen und Kreuzungen erheblich verschärfen. Das Lärmgutachten (LAB - AKUSTISCHES GUTACHTEN A 67160/4464_Seite 4 von 13) erkennt an, dass (Zitat) *durch den Fahrzeugverkehr auf dem Aulweg und dem nahegelegenen Schiffenberger Weg sowie durch nördlich und südlich des Geländes gelegene Bahnstrecken eine Geräuschvorbelastung besteht*. Der Investor rechnet mit einem erheblichen Stellplatzbedarf, sonst wäre kein dreigeschossiges Parkhaus mit 55 Stellplätzen pro Etage in Planung. Ein so hohes zusätzliches Fahrzeugaufkommen dürfte wesentlich zur weiteren Belastung der Anwohner beitragen.

12. Ansonsten berücksichtigt das „akustische Gutachten“, wie dort erklärt wird, ausschließlich die Interessen des Baurägers wie Dämmwerte von Fenstern etc. Lärm, der von den künftigen Bewohnern generiert wird, ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Dabei sind insbesondere im Bereich des künftigen Parkhauses durch Fahrzeuglärm, schlagende Autotüren und ganz besonders durch das geplante Basketballfeld bzw. Fußballfeld auf dem Dach des Parkhauses mit erheblichen Belästigungen zu rechnen. Es ist nicht auszuschließen, dass durch ein Spielfeld auf dem Dach die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten wird. Der Gipfel der Rücksichtslosigkeit des Baurägers besteht darin, dieses Feld den alteingesessenen Anwohnern vor deren Fassaden zu setzen, möglichst weit weg von den Neubauwohnungen. Die neuen Bewohner dürfen dann vor den Fenstern der Alteingesessenen lärmern. Sollte diese Planung umgesetzt werden, sind vermutlich rechtliche

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 17.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 12.: Die vorliegenden Gutachten beziehen sich hinsichtlich der Formulierung von Schallschutzmaßnahmen auf die Neuplanung, da keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen für Bereiche außerhalb des Plangeltungsbereiches getroffen werden können und auch nicht begründbar sind. Gleichwohl berücksichtigen die vorliegenden Immissionsgutachten den angrenzenden (Wohnungs-)Bestand und weisen die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit nach.

Die Außenlärmbelastungen der geplanten Wohnbebauung werden überwiegend durch die beiden angrenzenden Bahnstrecken und das hohe Verkehrsaufkommen im Bereich des östlich verlaufenden Aulwegs verursacht. Insbesondere der Straßenverkehr beeinflusst den maßgeblichen Außenlärmpegel an den nach Osten ausgerichteten Fassaden. Die Reduzierung der Lärmbelastung in den Innenräumen der Bestandsgebäude kann durch die lärmindernden Wirkungen handelsüblicher Isolierglasfenster und Dämmmaßnahmen an den Außenwänden erreicht werden. Darüber hinaus können schallgedämmte Lüftungselemente in der Fassade oder an der Fensterkonstruktion eingebaut werden, um einen ausreichenden Lärmschutz für Schlafräume und Kinderzimmer zu gewährleisten. Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Lage und der städtebaulichen Rahmenbedingungen als die geeigneten Mittel zur erforderlichen Reduzierung der Lärmbelastung einzustufen. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aufgrund des baulichen Aufwandes, der Höhe der Gebäude und der trennenden städtebaulichen Wirkung von Schallschutzwänden aus.

Die Außenwände des Parkhauses werden entlang des Riegelpfades und der Bebauung in der Gnauthstraße geschlossen ausgeführt, so dass für die gegenüberliegende Bebauung keine Lärmimmissionen zu erwarten sind.

Auf die Anlage eines Sportfeldes oder einer Fläche für Freizeitaktivitäten auf dem Parkhaus wird verzichtet. Dagegen kann die private Nutzung von begrünten Dachflächen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

Im Übrigen wird auf die Ausführung zu Pkt. 11 verwiesen.

Auseinandersetzungen vorprogrammiert. Ob das „Urban Gardening“ auch die Möglichkeit zu Feiern auf dem Dach zulässt, bleibt vorläufig offen, eine klare Regelung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wäre wünschenswert.

13. Im Vergleich zu Bauvorhaben der *Wohnbau* in Gießen ist verwunderlich, dass bei der geplanten Bebauung nicht der Ansatz der teilweisen Energieautarkie verfolgt wird. Anstelle von Dachgärten wäre Photovoltaik zeitgemäß. Das ist dem Bauträger vermutlich zu teuer, würde aber die Umweltbilanz der Gebäude erhöhen. Die Neubebauung im geplanten Umfang versiegelt den überwiegenden Teil des Baugrundstücks, verringert die Zufuhr von Frischluft und erzeugt zusätzliche Abgase, z.B. auch durch Autos.
14. Es ist fraglich, ob sich angesichts einer möglichen Konjunkturabschwächung, Sättigung der Nachfrage und der relativen Unattraktivität der sehr verdichteten Bebauung und der Lage zwischen zwei Bahnstrecken überhaupt genügend Käufer für die geplanten Wohnungen finden lassen. Falls nicht, ist möglicherweise auch mit Bauruinen zu rechnen.
15. Ich bitte Sie daher nochmals, wie bereits oben vorgetragen, um eine Reduzierung der Höhe sämtlicher Gebäude und gleichzeitig um eine Reduzierung der Baufensterflächen.

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: 

vom: 17.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Einen verpflichtenden Zwang zur Errichtung baulicher Anlagen zur Produktion regenerativer Energien trifft die Stadt Gießen in ihren Bauleitplänen regelmäßig nicht. Die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen ist gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zulässig. Darüber hinaus wird das Plangebiet an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen, sodass dem ökologischen Ziel zur Energieeinsparung entsprochen wird.

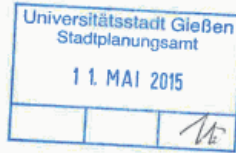
Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter den Pkt. 7 und 11 verwiesen.

Zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Sättigung der Nachfrage und Bauruinen als ihre Folge sind nicht zu erwarten. Aufgrund entsprechender Prognosen wird für den Wohnstandort Gießen weiterhin von einem Einwohnerzuwachs ausgegangen, weshalb insbesondere Wohnstandorte in Innenstadtrandlage aufgrund ihrer guten infrastrukturellen Einbindung und der kurzen Wege gefragt sein werden. Zudem ist aufgrund der bisherigen Rückmeldungen des Investors über den Vermarktungsstand von einer ausreichenden Nachfrage auszugehen. Leerstände sind daher nicht zu befürchten.

Zu 15.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Es wird auf die Ausführungen zu Pkt. 9 verwiesen.



8. Mai 20015

*JK - GT
1/2*

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Offenlage „B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

(Offenlage des Bebauungsplanes gemäß §3 Abs. 2 i.V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 15.04. bis einschließlich 15.05.215 im Stadtplanungsamt Gießen)

Hier : Anregung (besonderes Interesse als betroffener Eigentümer)

Der Verfasser bezieht sich auf das Gutachten zur „Umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchung“ der Firma Geonorm GmbH.

Das Gutachten führt auf Seite 3 aus: „ Zur Feststellung des Bodenaufbaus und zur Entnahme von repräsentativen Bodenproben wurden insgesamt 20 Rammkernsondierungen niedergebracht und zwei Schürfe angelegt...“.

Im „Lageplan mit Eintrag der Bohrpunkte“ ist klar ersichtlich, dass mit der Rammkernsondierung 16 die letzte Bohrung in westlicher Richtung (auf Höhe der Hausnummer 14 der Gnauthstrasse und gegenüber der Kreuzung Wilsonstrasse/Riegelpfad) vorgenommen wurde.

1. Damit wird einer relevanter Teil des vom Bebauungsplan Nr. GI 01/39 erfassten Gebietes nicht vom oben genannten Gutachten erfasst.

Erschwerend kommt hinzu, dass - nach den mir vorliegenden Informationen - in dem von den Gutachtern nicht untersuchtem Geländeabschnitt in den Zeiten des Betriebes des Bahnausbesserungswerkes gerade dort explizit Schadstoffe ausgebracht wurden.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 08.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Die Einschätzung, dass ein relevanter Teil des Plangebietes nicht von der „Umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchung“ erfasst wird, wird nicht geteilt.

Die Verteilung der durchgeführten Bodenproben innerhalb des Plangebietes ist durchaus gleichmäßig und repräsentativ. Darüber hinaus bestehen von Seiten des Amtes für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen gegen die geplante Nutzung der Grundstücke keine Bedenken. Aufgrund der vorliegenden Bodenuntersuchung sowie den Hinweisen des Amtes für Umwelt und Natur ist der gesamte Geltungsbereich als altlastenverdächtige Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnet. Im Baugenehmigungsverfahren sind das Amt für Umwelt und Natur sowie das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen. Zusätzlich sind sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen im Rahmen der Baumaßnahmen vor Ort zu überwachen und zu protokollieren. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass weitere vertiefende Untersuchungen notwendig sein können. Insbesondere in den Bereichen, die für die Anlage von Grünflächen oder Kinderspielflächen vorgesehen sind, kann der Austausch des Bodens notwendig sein. Stärker belastete Teile des Bodenaushubs sind zu entsorgen oder anderweitig zu verwerten.

Dennoch wird der Hinweis sowohl an den Investor als auch an die zuständigen Behörden weitergeleitet.

Teile dieses Geländeabschnittes sollen für die Errichtung des Parkhauses geöffnet werden und auf den dahinterliegenden Geländeteilen soll laut Investor ausgerechnet sogenanntes „urban gardening“ stattfinden.

Gemeint ist damit die Idee von Gärten und landwirtschaftlich genutzten Flächen in Städten - auf Brachen usw. sollen Blumen gezüchtet und Gemüse angebaut werden, um mit jedem Beet wieder ein Stück Natur in die Stadt zu holen.

Unter dem Strich kann von repräsentativen Bodenproben nicht die Rede sein.

2. Damit steht die Aussagefähigkeit des Gutachtens insgesamt dahin.



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: 

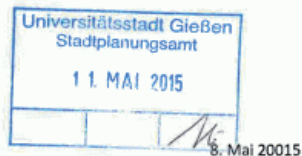
vom: 08.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 2.: Die Einschätzung, dass die Aussagefähigkeit des Gutachtens nicht gegeben ist, wird nicht geteilt.

Es gibt keinen Anlass an der Fachkompetenz des vorliegenden Bodengutachtens zu zweifeln, da es sich bei dem Gutachter Geonorm GmbH um ein anerkanntes Ingenieurbüro mit entsprechender Fachexpertise handelt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 1 verwiesen.



Handwritten signature and initials: "Hm - Gt Hm"

Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Offenlage „B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35390 Giessen

Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

(Offenlage des Bebauungsplanes gemäß §3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 15.04. bis einschließlich 15.05.215 im Stadtplanungsamt Giessen)

Hier : Anregung (besonderes Interesse als betroffener Eigentümer)

Der **Bebauungsplan** bezieht sich auf eine städtebaulich exponierte Fläche, die in Form eines Dreiecks von den Straßen Riegelpfad, Gnauthstraße und Aulweg umfasst wird.

Im Riegelpfad und in der Gnauthstraße befinden sich zahlreiche ausgewiesene Kulturdenkmäler, die nachbarschaftlich die vorgesehenen Neubauten flankieren - überdies ist die gesamte Gnauthstraße als denkmalpflegerisch bedeutsame Gesamtanlage eingetragen.

3. Zur städtebaulichen und kulturellen Würdigung und zum Schutz der zahlreichen nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz ausgewiesenen Kulturdenkmäler in der Nachbarschaft des Neubauprojekts, ist der Erlass einer Gestaltungssatzung geboten. Zumindest sollte das Instrument eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor verwendet werden.
4. Die um sich greifende „KFW 70 Standard- Einheitsbebauung“ in ihrer planerischen Monotonie, quaderförmigen Wucht und rein renditeorientierten Umsetzung ist ästhetisch mindestens diskussionswürdig.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [Redacted]

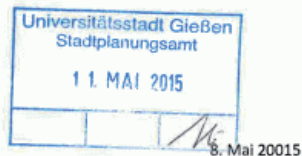
vom: 08.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 3.: Eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft ist nach Einschätzung der zuständigen Denkmalfachbehörden (Landesamt für Denkmalpflege und Untere Denkmalschutzbehörde Universitätsstadt Giessen) nicht zu erwarten. Die Erstellung einer Gestaltungssatzung ist auch deshalb nicht erforderlich.

Die städtebauliche Konzeptplanung sowie der vorliegende Bebauungsplan wurden mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Deren Anregungen wurden insbesondere in der Gestaltung der Staffelgeschosse berücksichtigt. Zur vorliegenden Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Durch den Höhenversprung des Geländes zur Umgebung und dem baulichen Abstand zu den Kulturdenkmälern ist nicht von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz nach § 16.2 HDSchG auszugehen. Der geringste Abstand zwischen geplanten Parkhaus und Gebäude Riegelpfad 76 beträgt 37,0 m. Ansonsten betragen die Abstände zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang des Riegelpfades zwischen 27,0 m und 50,0 m. Die Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Wohnblocks Riegelpfad/Aulweg/Liebigstraße/Wilsonstraße sind deutlich geringer. Hier muss generell von einer zumutbaren Beeinträchtigung der „freien Sicht“ und teilweisen Verschattung durch eine für Giessen typische verdichtete Innenstadtrandbebauung in „bevorzugter Lage“ ausgegangen werden. Aus der stadtplanerischen Erfahrung in der Abstimmung baugestalterischer Lösungen in der Umgebung denkmalgeschützter Anlagen heraus ist auch nicht begründbar, dass Neubauvorhaben mit historischen Bauelementen (insbesondere Dachformen) ausgeführt werden.

Der Gesetzgeber hat darüber hinaus den Kommunen mittels § 9 Abs. 4 BauGB die Möglichkeit eingeräumt, dass auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den Bebauungsplänen aufgenommen werden können. Der Magistrat macht in dem vorliegenden Bebauungsplan davon Gebrauch und trifft bestimmte Gestaltungsfestsetzungen. Die Ausarbeitung einer separaten Gestaltungssatzung ist fachlich nicht geboten und wäre zudem sehr aufwendig. Ein Städtebaulicher Vertrag, der über die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Vorgaben zur Gestaltung enthalten soll, ist nicht erforderlich.



Handwritten notes:
Hm - 6t
Hm

Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Offenlage „B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35390 Giessen

Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

(Offenlage des Bebauungsplanes gemäß §3 Abs. 2 i.V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 15.04. bis einschließlich 15.05.2015 im Stadtplanungsamt Giessen)

Hier : Anregung (besonderes Interesse als betroffener Eigentümer)

Der Bebauungsplan bezieht sich auf eine städtebaulich exponierte Fläche, die in Form eines Dreiecks von den Straßen Riegelpfad, Gnauthstraße und Aulweg umfasst wird.

Im Riegelpfad und in der Gnauthstraße befinden sich zahlreiche ausgewiesene Kulturdenkmäler, die nachbarschaftlich die vorgesehenen Neubauten flankieren - überdies ist die gesamte Gnauthstraße als denkmalpflegerisch bedeutsame Gesamtanlage eingetragen.

Zur städtebaulichen und kulturellen Würdigung und zum Schutz der zahlreichen nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz ausgewiesenen Kulturdenkmäler in der Nachbarschaft des Neubauprojekts, ist der Erlass einer Gestaltungsatzung geboten. Zumindest sollte das Instrument eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor verwendet werden.

4. Die um sich greifende „KFW 70 Standard- Einheitsbebauung“ in ihrer planerischen Monotonie, quaderförmigen Wucht und rein renditeorientierten Umsetzung ist ästhetisch mindestens diskussionswürdig.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: 

vom: 08.05.2015

Zu 4.: Die Einschätzung zur Ästhetik der geplanten Bebauung wird zur Kenntnis genommen.

Insbesondere in Innenstadtrandlagen ist ein Nebeneinander unterschiedlicher Baustile städtebaulich vertretbar und wünschenswert. Die Beurteilung unterschiedlicher Baustile ist oftmals mit subjektiven Wahrnehmungen und Empfindungen verbunden, die selbstverständlich nicht immer den ästhetischen Ansprüchen Einzelner gerecht werden können.

Entsprechend ist auch die umgebende Bebauung im Quartier Riegelpfad, Aulweg und Gnauthstraße geprägt. Von einem einheitlichen für das Stadtbild besonders prägenden Baustil kann nicht ausgegangen werden. Grundsätzlich ist ein Nebeneinander von modernen und denkmalpflegerisch geschützten Gestaltungsmerkmalen zulässig. Aus der Nachbarschaft zu Kulturdenkmälern und denkmalpflegerisch bedeutsamen Gesamtanlagen zwingend die Aufstellung einer Gestaltungsatzung herzuleiten, kann insbesondere für dieses Quartier nicht nachvollzogen werden. Auch die städtebauliche Entwicklung Giessens wird insbesondere von der hohen Nachfrage nach Wohnraum und nachhaltigen Förderung der Innenentwicklung bestimmt. Die Gestaltung der Gebäude wird wesentlich vom jeweiligen Zeitgeist und den neuen bautechnischen Anforderungen geprägt, die u.a. auch zu Energieeffizienz und Klimaschutz beitragen sollen. Der „KFW-Standard“ führt nicht zwangsläufig zu einer „Einheitsbebauung“. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich die geplante Bebauung in ihrer Maßstäblichkeit, der Anordnung der Baukörper sowie Bau- und Freiflächengestaltung gut in die Umgebung einfügt und zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gebiets beiträgt. Oftmals führt gerade der Kontrast von Altbauten und neuen Bauformen zu einem attraktiven Stadtbild.

Mittlerweile schiebt sich ein Keil dieser fragwürdigen Neubauobjekte vom Erkaüterweg bis zur Südanlage und von der Bootshausstraße, Hammstraße, Schlachthof bis hin zum Güternbahnhof.

5. Die Eigentümer denkmalgeschützter Liegenschaften in der Nachbarschaft fragen sich zusätzlich, wie es sein kann, dass einerseits ihre eigenen Unterhaltssanierungen von Seiten der Denkmalbehörden mit bis in Details gehenden und kostenintensiven Auflagen versehen werden und andererseits ein Investor, der keinerlei Bindungen zum Viertel mit seinen gewachsenen architektonischen, sozialen und kulturellen Strukturen hat, ohne begrenzende Auflagen hinsichtlich Stadtbild- und Umgebungsanpassung seine monetären Interessen zu Lasten der Bewohner und unmittelbaren Nachbarn durchsetzen kann.
6. Der Verfasser bittet um Auskunft, ob die Stadt Gießen sich mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu den Aspekten des Denkmalschutzes ins Benehmen gesetzt hat und welche ggf. planungsrechtlich relevanten Anregungen und/oder Auflagen von Seiten des Landesamtes ergangen sind.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 08.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 5.: Die Einschätzung einer (vermeintlichen) Ungleichbehandlung wird zur Kenntnis genommen.

Zur Bewertung der Stadtbild-Auswirkungen des Planungsvorhabens wird auf die Ausführungen zu Pkt. 4 verwiesen.

Die durch das Hessische Denkmalschutzgesetz vorgegebenen Auflagen sind generell von allen Eigentümern denkmalgeschützter Gebäude zu beachten. Dies gilt unabhängig von der jeweiligen benachbarten Bebauung. Wie oben bereits angeführt, wurden die von der Denkmalpflege vorgeschlagenen Auflagen in der überarbeiteten Planung und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zu 6.: Eine Abstimmung zwischen der Universitätsstadt Gießen und den zuständigen Denkmalfachbehörden (Landesamt für Denkmalpflege, Untere Denkmalschutzbehörde) hat sowohl im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes als auch der durchgeführten Beteiligungsschritte stattgefunden. Die Anregungen der Denkmalschutzbehörden wurden sowohl bei der Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der Gebäudehöhen, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Gestaltung der Staffelgeschosse in dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.



Universitätsstadt Giessen
17.10.2014

Universitätsstadt Giessen
Stadtplanungsamt
17. OKT. 2014

Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen

Handwritten signature

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

7.

Gibt es einen relevanten "Masterplan" für das Viertel der den Status Quo und Perspektiven für die Entwicklung des Viertel beschreibt? Ist es von Seiten der Stadtplanung zu einer Gesamtschau der Wirkungen auf das Viertel durch die vorgesehene Bebauung RKH, die Bebauung des ehemaligen Heyligenstaedt Parkplatzes, Schaffung eines Behörden- und Dienstleistungszentrum auf dem ehemaligen Betriebsgelände Heyligenstaedt, die kommende Nutzung der Industriebrache Heyligenstaedt (Hallen) und die Fortsetzung der Bebauung Bänningergelände (Handel) gekommen oder erfolgt die Genehmigung der Bauprojekte lediglich in einer fragmentarischen Einzelbetrachtung? Sämtliche vorgenannten Bebauungen erfolgen in einem Radius von lediglich ca. 500 Metern

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:
Adresse:
Datum: 16.10.2014

(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:

Schreibweise der Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort): Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

1 von 2

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 16.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 7.: Im Jahr 2004 wurde das „Strategische und räumliche Entwicklungskonzept der Universitätsstadt Giessen (Masterplan) 2020“ als städtebauliches Rahmenkonzept erarbeitet und durch die Stadtverordnetenversammlung als informelles Planungsinstrument beschlossen. Der Masterplan formuliert entsprechende Zielaussagen zur weiteren städtebaulichen und wohnungspolitischen Entwicklung.

Das Gleisdreieck Aulweg (ehemaliges RKH-Gelände) liegt nach den Aussagen des Masterplans im Bereich der konsolidierten Siedlungsgebiete. Ein Leitziel des Masterplanes für die Gesamtstadt ist auch die Stärkung des Siedlungsbestandes mit einer Priorität in der Innenentwicklung und dem Entwicklungsszenario einer kompakten und vernetzten Stadt. Die Besiedlung einer Brachfläche mit guter Infrastruktur hat Vorrang vor der Erschließung von Flächen im Außenbereich. Die Vorteile der Innenentwicklung liegen insbesondere in der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der gestalterischen und ökologischen Aufwertung vor allem bei Gewerbeflächen mit hohem Versiegelungsgrad und der Nutzung bereits bestehender Infrastrukturen (kurze Wege, Anbindung an den ÖPNV und die vorhandenen technischen Infrastrukturen). Demgegenüber stehen als Folgen einer weiteren Zersiedelung der Landschaft die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen am Stadtrand, die zwangsläufige Zunahme des motorisierten Individualverkehrs und die kostenintensive Errichtung der notwendigen Erschließungsanlagen. Selbstverständlich werden bei Neuplanungen dieser Größenordnung wichtige Fragestellungen bspw. zu den Themen Verkehr, Immissionen und Umwelt sowohl projektbezogen als auch auf Quartiers- bzw. Stadtteilebene untersucht und auf ihre Verträglichkeit hin überprüft. Vor diesem Hintergrund entspricht die geplante Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche mit der vorliegenden städtebaulichen Nachfolgekonzeption den stadtentwicklungspolitischen Zielen des Magistrats, den Zielen des Masterplans, den regionalplanerischen sowie bundes- und landespolitischen Vorgaben.

Die übergeordnete Betrachtung der beabsichtigten städtebaulichen Gesamtentwicklung für das Gemeindegebiet und die sich hieraus ergebende Art der Bodennutzung erfolgt bauleitplanerisch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Gewerbefläche dar und muss gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die geplante städtebauliche Entwicklung angepasst werden. Durch die Um-

7.

Gibt es einen relevanten "Masterplan" für das Viertel der den Status Quo und Perspektiven für die Entwicklung des Viertel beschreibt? Ist es von Seiten der Stadtplanung zu einer Gesamtschau der Wirkungen auf das Viertel durch die vorgesehene Bebauung RKH, die Bebauung des ehemaligen Heyligenstaedt Parkplatzes, Schaffung eines Behörden- und Dienstleistungszentrum auf dem ehemaligen Betriebsgelände Heyligensteaedt, die kommende Nutzung der Industriebrache Heyligenstaedt (Hallen) und die Fortsetzung der Bebauung Bänningergelände (Handel) gekommen oder erfolgt die Genehmigung der Bauprojekte lediglich in einer fragmentarischen Einzelbetrachtung? Sämtliche vorgenannten Bauungen erfolgen in einem Radius von lediglich ca. 500 Metern.

Ich bitte um schriftliche Bestätigung des fristgerechten Eingangs meiner Stellungnahme.

2 von 2

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von:



vom: 16.10.2014

Noch zu 7.:

widmung der Gewerbefläche in eine Wohn- bzw. Mischbaufläche und die Entwicklung der geplanten Bebauung mit dem zukünftigen Nutzungsangebot wird zukünftig eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht.



Universitätsstadt Giessen
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Berliner Platz 1, 35390 Giessen
 Fax: 0641.306-2352

Universitätsstadt Giessen
 Stadtplanung
13. MAI 2015

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Offenlage des Bebauungsplanes
 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
 vom 15.04. bis einschließlich 15.05.2015

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

*sehr geehrte Herr Jentz,
 dürfen wir Sie um eine Eigenbestätigung bitten
 gern per e-mail [redacted]*

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Vielen Dank [redacted]

Name:

Adresse:

Datum: *13.05.2015*

(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: 15.05.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
 (Stichwort:) Offenlage
 „B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
 Berliner Platz 1
 35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [redacted]

vom: 13.05.2015

Behandlungsvorschlag:



12.05.2015

Stadtplanungsamt Gießen
Offenlage B-Plan „Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

**Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“, Planstand 18.02.2015
Besonderes Interesse als betroffene Eigentümer des Hauses Aulweg 25**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bauungsplan GI 01/39 übermitteln wir Ihnen folgende
Anregungen:

1. Ausweisung des Baugebiets als „Wohngebiet W“ und teilweise als „Mischgebiet M“

Das Baugebiet „Gleisdreieck Aulweg“ liegt in einem Gebiet, das lt. rechtsgültigem Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen direkt an folgende Baugebiete grenzt:

Aulweg, linke Straßenseite „W“ = Wohngebiet
Gnauthstraße: „W“ = Wohngebiet
Riegelpfad „W“ = Wohngebiet

Es liegt auf der Hand, das Baugebiet „Gleisdreieck“ einheitlich als Wohngebiet „W“ auszuweisen, wie es auch in den vorausgegangenen Plänen geschehen ist.

Die Ausweisung der Bebauung am Aulweg als Mischgebiet erlaubt eine Grundflächenzahl von 0,6 und damit eine 50%ige Zunahme der Überbauung. Das hat zur Folge, dass zur Straße hin ein hässliches Bild entstehen darf, im Innern der Anlage jedoch alles zum Feinsten gestaltet wird mit Beerenobstwiese, Streuobstwiese, Grillplatz usw.

Am Aulweg sollen Zufahrts- und innere Erschließungsstraßen entstehen, PKW-Abstellplätze installiert und auch noch eine riesige Zufahrtsrampe für die KITA gebaut werden.

Haben die Öffentlichkeit und besonders die Altanlieger kein Recht auf eine angemessene Gestaltung?

Wir regen deshalb an, den Bauplatz „Gleisdreieck“ einheitlich als Wohngebiet auszuweisen mit GRZ/GFZ 0,40/1,20.

-2-

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 13.05.2015

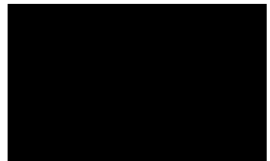
Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Der Anregung, das Plangebiet insgesamt als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen, wird nicht entsprochen. Zur Quartiersentwicklung sollen auch zusätzliche Nutzungen innerhalb eines kleinen Mischgebietes dienen, von denen auch die Anliegerschaft profitieren wird.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen ist bisher für das Plangebiet „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Mit der Aufstellung des Bauungsplanes werden entsprechend des abgestimmten Bau- und Nutzungskonzeptes, Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und für den Bereich des geplanten Parkhauses Besondere Nutzungszweck von Flächen (BFN) festgesetzt. Die Festsetzungen des Bauungsplanes entsprechen somit der geplanten Bebauung mit der angestrebten Nutzungsvielfalt und berücksichtigen das bestehende Nutzungsspektrum der umgebenden Bebauung. Der Entwurf des Bauungsplanes trägt mit seinen Festsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung im Plangebiet und der Umgebung bei.

Die Festsetzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen ermöglicht die Errichtung der dringend benötigten Wohnungen im geschützten Innenbereich des Plangebietes, von gemischt genutzten Gebäuden (Wohnen, Büros, Kita, Gastronomie) entlang des Aulweges als Hauptverkehrsachse zwischen Schiffenberger - und Leigesterner Weg und die Errichtung eines Parkhauses im westlichen Teil des ehemaligen RKH-Geländes. Aufgrund der Lage des Baugebietes zwischen überwiegender Wohnnutzung und gemischter Wohn- und gewerblicher Nutzung östlich des Aulweges und im Bereich des Schiffenberger Weges wird in der Planung die bereits erfolgte städtebauliche Entwicklung aufgenommen. Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan wird nach Aufstellung des Bauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

Die für das Mischgebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 entspricht der Vorgabe bzw. Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Entlang des Aulweges kann entsprechend den Erfordernissen der angestrebten Nutzung eine höhere Ausnutzung der Grundstücke erfolgen. In den Gebäuden sollen neben Wohnungen die geplante Kindertagesstätte (Kita), die auch den benachbarten Bewohnern zu Gute kommt, Büros, Gastronomie und eine Bäckerei untergebracht werden. Aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße bietet sich hier die Festsetzung eines Mischgebietes an.



12.05.2015

Stadtplanungsamt Gießen
Offenlage B-Plan „Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“, Planstand 18.02.2015
Besonderes Interesse als betroffene Eigentümer des Hauses Aulweg 25

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bebauungsplan GI 01/39 übermitteln wir Ihnen folgende
Anregungen:

1.

1. Ausweisung des Baugebiets als „Wohngebiet W“ und teilweise als „Mischgebiet M“

Das Baugebiet „Gleisdreieck Aulweg“ liegt in einem Gebiet, das lt. rechtsgültigem Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen direkt an folgende Baugebiete grenzt:

Aulweg, linke Straßenseite „W“ = Wohngebiet
Gnauthstraße: „W“ = Wohngebiet
Riegelpfad „W“ = Wohngebiet

Es liegt auf der Hand, das Baugebiet „Gleisdreieck“ einheitlich als Wohngebiet „W“ auszuweisen, wie es auch in den vorausgegangenen Plänen geschehen ist.

Die Ausweisung der Bebauung am Aulweg als Mischgebiet erlaubt eine Grundflächenzahl von 0,6 und damit eine 50%ige Zunahme der Überbauung. Das hat zur Folge, dass zur Straße hin ein hässliches Bild entstehen darf, im Innern der Anlage jedoch alles zum Feinsten gestaltet wird mit Beerenobstwiese, Streuobstwiese, Grillplatz usw.

Am Aulweg sollen Zufahrts- und innere Erschließungsstraßen entstehen, PKW-Abstellplätze installiert und auch noch eine riesige Zufahrtsrampe für die KITA gebaut werden.

Haben die Öffentlichkeit und besonders die Altanlieger kein Recht auf eine angemessene Gestaltung?

Wir regen deshalb an, den Bauplatz „Gleisdreieck“ einheitlich als Wohngebiet auszuweisen mit GRZ/GFZ 0,40/1,20.

-2-

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 13.05.2015

Noch zu 1.:

Mit den angestrebten Nutzungen trägt auch die attraktive Gestaltung der Freiflächen zu einer städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes und des gesamten Quartiers einschließlich der benachbarten Bebauung bei.

Die für die Kindertagesstätte und die Büros benötigten Stellplätze werden im Plangebiet parallel zum Aulweg untergebracht. Deren Anbindung erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt. Damit kann eine zusätzliche Behinderung des fließenden Verkehrs im Aulweg ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind grundsätzlich die Belange der Öffentlichkeit und der benachbarten Bewohner einzubeziehen und zu berücksichtigen. Daher erfolgt eine umfassende Abwägung ihrer vorgebrachten Anregungen und Bedenken.

Zu Gunsten des mit der gemischten Nutzung erhöhten Grundflächen- und Stellplatzbedarfes wird die für das Mischgebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) beibehalten. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2. Bezogen auf das gesamte Plangebiet wird voraussichtlich eine maximale Überbauung erreicht, die der Grundflächenzahl von 0,4 entspricht.

2.

2. Zu Höhe baulicher Anlagen im Baugebiet „Gleisdreieck“

Die geplanten Gebäudehöhen der überwiegend 5-geschossigen (4 + S) Gebäude werden mit der Bestandsbebauung des Riegelpfads und des Aulweges begründet.

Dabei wird geflissentlich übersehen, dass die Vergleichsobjekte auf einem ansteigenden Gelände gelegen sind und das Baugebiet „Gleisdreieck“ an der tiefsten Stelle liegt. Eliminiert man die Höhenlage der Grundstücke und bezieht sich allein auf die Gebäudehöhen, fällt für das Baugebiet „Gleisdreieck“ ein Geschoss weg, es werden nur noch 4 Geschosse (3+S oder 3+D) zulässig.

Beispiel: Folgte man der Logik des Bebauungsplans, die Höhe über NN zum Vergleichsmaßstab zu machen, und zöge ein Gebäude Aulweg/Ecke Lohgesterner Weg zum Vergleich heran, dürften auf dem Grundstück „Gleisdreieck“ 9-10geschossige Gebäude errichtet werden, absurd!

Das Verwaltungsgebäude der RKH, das auch als Vergleichsobjekt herangezogen wird, unterlag auf Grund alter hoheitlicher Rechte der Bahn nicht dem öffentlichen Baurecht. Es war damals nach dem geltenden §34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Dieses Gebäude ist heute einem Schwarzbau gleichzustellen, auf den dieser Bebauungsplan sich nicht berufen darf.

3. Maß der baulichen Nutzung

Wir haben eingangs begründet, dass das gesamte Baugebiet einheitlich als Wohngebiet „W“ ausgewiesen werden sollte, also Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 1,2.

Leider haben wir von Ihnen keine detaillierten Gebäudemasse erhalten, so dass wir nur überschlägig die Nutzungszahlen berechnen können.

Im Ergebnis erscheint uns insbesondere die Geschossflächenzahl nach BauNVO 1990 weit überschritten zu sein. Möglicherweise sind die anzurechnenden Flächen der Staffelgeschosse, in denen Aufenthaltsräume entstehen werden, unberücksichtigt geblieben.

Im Bebauungsplan GI01/39 finden wir keinen Hinweis, die Geschossflächen der Staffelgeschosse unberücksichtigt zu lassen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seiner Entscheidung vom 07.06.2006 (47C 7.05) für die Ermittlung der Geschossfläche Klarheit geschaffen. Es gilt allein der anzuwendende Gesetzestext.

Die vom Bauaufsichts- und Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt/Main herausgegebene „Arbeitshilfe Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), Stand Okt. 2014“ benennen wir als weitere Literaturstelle.

4. Kindertagesstätte KITA

Nach dem Bebauungsplan ist zu vermuten, dass die Zufahrt und der Zugang zur KITA, wie in der Vorzugsvariante dargestellt, direkt vom Aulweg aus erfolgen soll. Jeder, der den Bring- und Abholverkehr vor einer solchen Einrichtung beobachtet, erkennt, dass hier für die Kinder eine große Unfallgefahr besteht.

Es ist nicht nur der „normale“ Durchgangsverkehr auf dem stark befahrenen Aulweg, es muss auch ein Radweg gekreuzt werden und schräg gegenüber liegt die Ausfahrt der Bebauung „Heyligenstaedt“ mit über 100 Stellplätzen. Denken Sie auch an die rush-hour und die Hektik nach dem Öffnen der Bahnschranken.

Um der Kinder willen bitten wir Sie, die Zufahrt und den Zugang zur KITA nur vom Inneren der Bebauung zu genehmigen.

Wer möchte die Verantwortung tragen, wenn ein Kind überfahren oder gar getötet würde?

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 13.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 2.: Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhen werden zur Kenntnis genommen, allerdings wird weiterhin an der geplanten viergeschossigen Blockrandstruktur mit großzügig begrünter Innenhöfen festgehalten.

Eine übermäßige Verschattung der gegenüberliegenden Bebauung entlang des Aulweges ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der absoluten maximalen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand von ca. 30,00 m zwischen den Gebäuden) sowie auch der Lage des Plangebietes nördlich des Aulweges nicht zu erwarten. Die Wirksamkeit dieser planungsrechtlichen Festsetzungen wird durch die Erkenntnisse der erstellten Verschattungsstudie nachgewiesen.

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand entlang der umliegenden Bebauung. Zudem wurde die befürchtete Verschattung in einer eigens dafür erstellten Verschattungsstudie überprüft und konnte für unbegründet erklärt werden. Eine dauerhafte Verschattung angrenzender Grundstücke und Gebäude findet gemäß den Ergebnissen der offengelegten Verschattungsstudie nicht statt und ist im geringen Umfang nur in den Wintermonaten zu erwarten. Im Bereich innerstädtischer Bebauung ist aufgrund der besonderen Lage eine von Tages- und Jahreszeiten abhängige Verschattung zumutbar.

Die zulässige Anzahl der Geschosse ist auch in intensiver Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt worden. Durch die an die Umgebung angepassten Gebäudehöhen und in Teilbereichen bereits vorhandene vier- bis fünfgeschossige Bebauung fügt sich die geplante Bebauung ein. In dieser Innenstadtrandlage Gießens prägen bereits zahlreiche Gebäude mit höherer Geschosshöhe die Stadtlandschaft.

Insgesamt ist das geplante Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Gemengelage städtebaulich vertretbar und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarschaft. Im Übrigen geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Durch die Erstellung eines 3-D-Modells wird zudem die städtebaulich gelungene Aufwertung des Plangebietes durch die geplante Bebauung anschaulich vor Augen geführt.

2. 2. Zu Höhe baulicher Anlagen im Baugebiet „Gleisdreieck“
Die geplanten Gebäudehöhen der überwiegend 5-geschossigen (4 + S) Gebäude werden mit der Bestandsbebauung des Riegelpfades und des Aulwegs begründet.
- Dabei wird geflissentlich übersehen, dass die Vergleichsobjekte auf einem ansteigenden Gelände gelegen sind und das Baugebiet „Gleisdreieck“ an der tiefsten Stelle liegt. Eliminiert man die Höhenlage der Grundstücke und bezieht sich allein auf die Gebäudehöhen, fällt für das Baugebiet „Gleisdreieck“ ein Geschoss weg, es werden nur noch 4 Geschosse (3+S oder 3+D) zulässig.
Beispiel: Folgte man der Logik des Bebauungsplans, die Höhe über NN zum Vergleichsmaßstab zu machen, und zöge ein Gebäude Aulweg/Ecke Lohgesterner Weg zum Vergleich heran, dürften auf dem Grundstück „Gleisdreieck“ 9-10geschossige Gebäude errichtet werden, absurd!
Das Verwaltungsgebäude der RKH, das auch als Vergleichsobjekt herangezogen wird, unterlag auf Grund alter hoheitlicher Rechte der Bahn nicht dem öffentlichen Baurecht. Es war damals nach dem geltenden §34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Dieses Gebäude ist heute einem Schwarzbau gleichzustellen, auf den dieser Bebauungsplan sich nicht berufen darf.
3. 3. Maß der baulichen Nutzung
Wir haben eingangs begründet, dass das gesamte Baugebiet einheitlich als Wohngebiet „W“ ausgewiesen werden sollte, also Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 1,2.
Leider haben wir von Ihnen keine detaillierten Gebäudemasse erhalten, so dass wir nur überschlägig die Nutzungszahlen berechnen können.
Im Ergebnis erscheint uns insbesondere die Geschossflächenzahl nach BauNVO 1990 weit überschritten zu sein. Möglicherweise sind die anzurechnenden Flächen der Staffelgeschosse, in denen Aufenthaltsräume entstehen werden, unberücksichtigt geblieben.
Im Bebauungsplan GI01/39 finden wir keinen Hinweis, die Geschossflächen der Staffelgeschosse unberücksichtigt zu lassen.
Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seiner Entscheidung vom 07.06.2006 (47C 7.05) für die Ermittlung der Geschossfläche Klarheit geschaffen. Es gilt allein der anzuwendende Gesetzestext.
Die vom Bauaufsichts- und Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt/Main herausgegebene „Arbeitshilfe Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), Stand Okt. 2014“ benennen wir als weitere Literaturstelle.
4. Kindertagesstätte KITA
Nach dem Bebauungsplan ist zu vermuten, dass die Zufahrt und der Zugang zur KITA, wie in der Vorzugsvariante dargestellt, direkt vom Aulweg aus erfolgen soll. Jeder, der den Bring- und Abholverkehr vor einer solchen Einrichtung beobachtet, erkennt, dass hier für die Kinder eine große Unfallgefahr besteht.
Es ist nicht nur der „normale“ Durchgangsverkehr auf dem stark befahrenen Aulweg, es muss auch ein Radweg gekreuzt werden und schräg gegenüber liegt die Ausfahrt der Bebauung „Heyligenstaedt“ mit über 100 Stellplätzen. Denken Sie auch an die rush-hour und die Hektik nach dem Öffnen der Bahnschranken.
Um der Kinder willen bitten wir Sie, die Zufahrt und den Zugang zur KITA nur vom Inneren der Bebauung zu genehmigen.
Wer möchte die Verantwortung tragen, wenn ein Kind überfahren oder gar getötet würde?
-3-

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 13.05.2015

Noch zu 2.:

Mit einer erhöhten Geschosszahl kann die Flächeninanspruchnahme für die Bebauung und Versiegelung deutlich reduziert werden. Auch die bereits bestehende Bebauung in der Nachbarschaft ist durch unterschiedliche Geschosszahlen geprägt. Sie reichen von zweigeschossiger bis zu fünfgeschossiger Bauweise auch im Bereich des Riegelpfades. Bei der Festlegung der zukünftigen Gebäudehöhen wurde nicht das bestehende Verwaltungsgebäude als Maßstab zugrunde gelegt, sondern die städtebaulichen Aspekte einer innenstadtverträglichen Nachverdichtung und die Förderung der Innenentwicklung.

Zu 3.: Der Anregung, das gesamte Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen, wird gem. der Ausführungen zu Pkt. 1 nicht entsprochen. Die Hinweise zur Berechnung der Geschossflächenzahl werden zur Kenntnis genommen, können aber aufgrund der entsprechenden Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht nachvollzogen werden.

Die Baunutzungsverordnung 1990 gibt die Ermittlung der Geschossfläche in § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO vor. Demnach sind nur die Geschossflächen der Vollgeschosse zu berücksichtigen. Ein Vollgeschoss ist nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) ein oberirdisches Geschoss, das eine Mindesthöhe von 2,30 m hat. Ein Staffelgeschoss dagegen ist ein oberstes Geschoss mit mindestens einer gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückgesetzten Außenwand. Der Bundesgesetzgeber hat den Kommunen in § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Möglichkeit offen gehalten in Bebauungsplänen weitergehende Regelungen zur Ermittlung der Geschossfläche zu treffen. Die Universitätsstadt Gießen macht von dieser Möglichkeit regelmäßig nicht Gebrauch. In dem vorliegenden Bebauungsplan besteht aufgrund der großen Abstände der Baukörper sowie der nachgewiesenen Nichtverschattung der Nachbarbebauung kein Anlass zu weiteren Regelungen.
Die Hinweise zu dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.06.2006 (47C7.05) und der Arbeitshilfe des Bauaufsichts- und Stadtplanungsamtes der Stadt Frankfurt am Main werden zur Kenntnis genommen, unterstreichen allerdings genau die weiter oben genannten Ausführungen.

2. Zu Höhe baulicher Anlagen im Baugebiet „Gleisdreieck“

Die geplanten Gebäudehöhen der überwiegend 5-geschossigen (4 + S) Gebäude werden mit der Bestandsbebauung des Riegelpfads und des Aulwegs begründet.

Dabei wird geflissentlich übersehen, dass die Vergleichsobjekte auf einem ansteigenden Gelände gelegen sind und das Baugebiet „Gleisdreieck“ an der tiefsten Stelle liegt. Eliminiert man die Höhenlage der Grundstücke und bezieht sich allein auf die Gebäudehöhen, fällt für das Baugebiet „Gleisdreieck“ ein Geschoss weg, es werden nur noch 4 Geschosse (3+S oder 3+D) zulässig.

Beispiel: Folgte man der Logik des Bebauungsplans, die Höhe über NN zum Vergleichsmaßstab zu machen, und zöge ein Gebäude Aulweg/Ecke Lohgesterner Weg zum Vergleich heran, dürften auf dem Grundstück „Gleisdreieck“ 9-10geschossige Gebäude errichtet werden, absurd!

Das Verwaltungsgebäude der RKH, das auch als Vergleichsobjekt herangezogen wird, unterlag auf Grund alter hoheitlicher Rechte der Bahn nicht dem öffentlichen Baurecht. Es war damals nach dem geltenden §34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Dieses Gebäude ist heute einem Schwarzbau gleichzustellen, auf den dieser Bebauungsplan sich nicht berufen darf.

3. Maß der baulichen Nutzung

Wir haben eingangs begründet, dass das gesamte Baugebiet einheitlich als Wohngebiet „W“ ausgewiesen werden sollte, also Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 1,2.

Leider haben wir von Ihnen keine detaillierten Gebäudemasse erhalten, so dass wir nur überschlägig die Nutzungszahlen berechnen können.

Im Ergebnis erscheint uns insbesondere die Geschossflächenzahl nach BauNVO 1990 weit überschritten zu sein. Möglicherweise sind die anzurechnenden Flächen der Staffelgeschosse, in denen Aufenthaltsräume entstehen werden, unberücksichtigt geblieben.

Im Bebauungsplan GI01/39 finden wir keinen Hinweis, die Geschossflächen der Staffelgeschosse unberücksichtigt zu lassen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seiner Entscheidung vom 07.06.2006 (47C 7.05) für die Ermittlung der Geschossfläche Klarheit geschaffen. Es gilt allein der anzuwendende Gesetzestext.

Die vom Bauaufsichts- und Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt/Main herausgegebene „Arbeitshilfe Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), Stand Okt. 2014“ benennen wir als weitere Literaturstelle.

4.

4. Kindertagesstätte KITA

Nach dem Bebauungsplan ist zu vermuten, dass die Zufahrt und der Zugang zur KITA, wie in der Vorzugsvariante dargestellt, direkt vom Aulweg aus erfolgen soll. Jeder, der den Bring- und Abholverkehr vor einer solchen Einrichtung beobachtet, erkennt, dass hier für die Kinder eine große Unfallgefahr besteht.

Es ist nicht nur der „normale“ Durchgangsverkehr auf dem stark befahrenen Aulweg, es muss auch ein Radweg gekreuzt werden und schräg gegenüber liegt die Ausfahrt der Bebauung „Heyligenstaedt“ mit über 100 Stellplätzen. Denken Sie auch an die rush-hour und die Hektik nach dem Öffnen der Bahnschranken.

Um der Kinder willen bitten wir Sie, die Zufahrt und den Zugang zur KITA nur vom Inneren der Bebauung zu genehmigen.

Wer möchte die Verantwortung tragen, wenn ein Kind überfahren oder gar getötet würde?

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 13.05.2015

Zu 4.: Die Befürchtung, dass durch Anordnung der Zufahrt und des Zuganges eine Gefährdung für die Kinder besteht, ist unbegründet.

Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Anbindung und eine verkehrsberuhigt ausgebaute Zufahrt entlang der Stellplätze am Aulweg. Der Bring- und Abholverkehr ist somit abgekoppelt vom Durchgangsverkehr im Aulweg. Eine Überlagerung der Verkehre des Aulweges und der Kindertagesstätte kann ausgeschlossen werden. Die angeführten zusätzlichen Gefährdungspotenziale liegen somit außerhalb des Geländes und haben keine zusätzlichen Auswirkungen. Ergänzend erfolgt eine weitere Sicherung durch die vorgesehene Einfriedung zwischen den Stellplätzen und dem Aulweg.

5. 5. Umweltfragen

Das Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen hat in einem Gutachten vom 28. Juli 2014, das Ihnen bekannt ist, festgestellt, es „handele es sich bei dem überplanten Gebiet um einen wichtigen Bereich zur Weiterleitung eines für den bebauten Bereich bedeutsamen Kaltluftstroms. Die Bebauung im vorliegenden Konzept wirkt als Barriere“

Es wird u.a. empfohlen, die vorgelegte Randbebauung zu vermeiden und die Gebäudehöhen zu reduzieren.

Wir schließen uns dieser fundierten Fachaussage an und regen die Überarbeitung des Gesamtkonzepts der geplanten Bebauung an:

Die Randbebauung mit riesigen Blocks sollte zugunsten attraktiver, frei stehender Stadtvillen aufgegeben werden.

Die Höhe der Gebäude sollte 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss (3+D) oder Staffelgeschoss (3+S) nicht übersteigen.

Das Parkhaus sollte entfallen und Parkraum in Tiefgaragen geschaffen werden.

Wenn sogar die Universitätsstadt Gießen für Ihre Bediensteten und Besucher des Behördenzentrums Tiefgaragenplätze anbietet, darf wohl vom Käufer einer wertvollen Immobilie erwartet werden, den geringen Mehrpreis eines TG-Platzes gegenüber Parkhausunterbringung aufzuwenden.

In einer altlastfachlichen Stellungnahme stuft das Umweltamt das Baugebiet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ ein. Wir regen an, bei der Entsiegelung der Betonfläche, bei Abbruch- und Aushubarbeiten durch Beregnungsanlagen zu verhindern, dass belastete Feinstäube in die Umwelt gelangen. Lt. Gutachten des Umweltamts ist das Umweltamt und das Regierungspräsidium zu beteiligen.

Wir schlagen vor, zusätzlich die gesamten Überwachungsmaßnahmen durch eine zertifizierte Stelle, wie beispielsweise TÜV oder DEKRA ausführen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 13.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 5.: Von einer unverhältnismäßigen Zunahme an Schadstoffemissionen und erhöhten Luftbelastung durch die Neuplanung ist gegenüber der bisherigen Nutzung des RKH-Geländes als Busdepot nicht auszugehen. Die vorgebrachten Anregungen zur Änderung der Gebäudehöhen, der überbaubaren Grundstücksflächen und des Parkhauses werden nicht berücksichtigt.

Die in der Presse zitierte Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur bezieht sich auf die in der 1. Bürgerinformationsveranstaltung am 15.07.2014 vorgestellte erste städtebauliche Konzeption. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurden die damaligen Anregungen und Hinweise des Amtes für Umwelt und Natur berücksichtigt.

Die aktuelle Stellungnahme des Umweltamtes zum Klima basiert auf der modellgestützten Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen durch das Ingenieurbüro GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus dem Jahr 2014.

Die Planungshinweiskarte weist den überbauten Bereich als mäßig bis hoch bioklimatisch belasteten Bereich aus. Für diese Fläche wird eine Entsiegelung, Verbesserung der Durchlüftung, Schaffung von Grünbereichen sowie bei Bebauung Blockinnenhofbegrünung empfohlen.

Das inzwischen überarbeitete städtebauliche Konzept strebt eine lockere Blockrandbebauung mit großzügig angelegten Frei- und Grünflächen an. Eine Behinderung des Kaltluftstromes aus der Klingelbachauve kann folglich durch die Freihaltung einer ca. 32,00 m breiten Schneise zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Gnauthstraße und der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden. Somit wird auch zukünftig die Zufuhr von Frischluft in die Innenstadt gewährleistet. Ebenso wird eine Verteilung der Frischluft durch die lockere offene Bebauung im Plangebiet ermöglicht. Die umfangreichen Frei- und Grünflächen einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung tragen zu einer erheblichen Verbesserung des Kleinklimas bei.

Gegenüber der in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 15.07.2014 vorgestellten Planung hat das aktuelle städtebauliche Konzept gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes vom 13.05.2015 folgende Verbesserungen:

- die Erweiterung des Grünbereich-Korridors in Ost-Westrichtung trägt zur Sicherstellung des Weitertransports von Frischluft bei,
- im Vergleich zum ersten städtebaulichen Konzept wurde der Abstand zwischen der vorhandenen Bebauung in der Gnauthstraße zur geplanten Neubebauung verbreitert (s.o),

5. 5. Umweltfragen

Das Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen hat in einem Gutachten vom 28. Juli 2014, das Ihnen bekannt ist, festgestellt, es „handele es sich bei dem überplanten Gebiet um einen wichtigen Bereich zur Weiterleitung eines für den bebauten Bereich bedeutsamen Kaltluftstroms. Die Bebauung im vorliegenden Konzept wirkt als Barriere“

Es wird u.a. empfohlen, die vorgelegte Randbebauung zu vermeiden und die Gebäudehöhen zu reduzieren.

Wir schließen uns dieser fundierten Fachaussage an und regen die Überarbeitung des Gesamtkonzepts der geplanten Bebauung an:

Die Randbebauung mit riesigen Blocks sollte zugunsten attraktiver, frei stehender Stadtvillen aufgegeben werden.

Die Höhe der Gebäude sollte 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss (3+D) oder Staffelgeschoss (3+S) nicht übersteigen.

Das Parkhaus sollte entfallen und Parkraum in Tiefgaragen geschaffen werden.

Wenn sogar die Universitätsstadt Gießen für Ihre Bediensteten und Besucher des Behördenzentrums Tiefgaragenplätze anbietet, darf wohl vom Käufer einer wertvollen Immobilie erwartet werden, den geringen Mehrpreis eines TG-Platzes gegenüber Parkhausunterbringung aufzuwenden.

In einer altlastfachlichen Stellungnahme stuft das Umweltamt das Baugebiet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ ein. Wir regen an, bei der Entsiegelung der Betonfläche, bei Abbruch- und Aushubarbeiten durch Beregnungsanlagen zu verhindern, dass belastete Feinstäube in die Umwelt gelangen. Lt. Gutachten des Umweltamts ist das Umweltamt und das Regierungspräsidium zu beteiligen.

Wir schlagen vor, zusätzlich die gesamten Überwachungsmaßnahmen durch eine zertifizierte Stelle, wie beispielsweise TÜV oder DEKRA ausführen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 13.05.2015

Noch zu 5.:

- das Gebäude Ecke Aulweg/Schiffenberger Weg um ca. 25 m zugunsten der Grünfläche zurückgenommen,
- den Empfehlungen zur Entsiegelung und Begrünung im Blockinnenbereich sowie zur Oberflächengestaltung, diese wasserdurchlässig mit günstigen Verdunstungseigenschaften zu befestigen, wurde gefolgt.

Somit wurde im Rahmen des geänderten Bebauungskonzeptes, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, den Anregungen des Umweltamtes entsprochen.

Die Planungshinweiskarte bewertet die lufthygienische Situation von Hauptverkehrsstraßen, wobei der Schiffenberger Weg als lufthygienisch belastet ausgewiesen wird. Es handelt sich um eine Luftbelastung bei austauscharmer Wetterlage. Die Kaltluft produzierende Fläche der Klingelbachau ist frei von verkehrsbedingten Emittenten und kann daher als Frischluftstrom zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen. Sicherlich führen Kaltstarts zu einem höheren Schadstoffausstoß. Die im Parkhaus vorgesehenen Lüftungs- und Filteranlagen sowie die modernen Filteranlagen der PKW tragen zu einer erheblichen Minderung der Schadstoffbelastung bei. Gegenüber der ursprünglichen Nutzung des Geländes als Busdepot mit Kaltstarts von dieselbetriebenen Bussen im Freien wird sich die zukünftige Schadstoffbelastung durch die geplante Wohnbebauung sowohl in der Luft als auch im Bereich des Bodens sicherlich erheblich reduzieren.

Die Annahme, dass sich Kosten für die Herstellung einer Tiefgarage nur geringfügig erhöhen, entspricht nicht den bisherigen Erfahrungswerten. Darüber hinaus würden die erforderlichen baulichen Maßnahmen zu erheblichen Eingriffen in den Boden und somit zu einer weiteren Versiegelung der Oberfläche beitragen. Der angestrebte Grünflächenanteil könnte somit nicht bzw. nur unter großen baulichen Anstrengungen erreicht werden, was sich wiederum negativ auf die klimatischen Verhältnisse auswirken würde.

5. Umweltfragen

Das Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen hat in einem Gutachten vom 28. Juli 2014, das Ihnen bekannt ist, festgestellt, es „handele es sich bei dem überplanten Gebiet um einen wichtigen Bereich zur Weiterleitung eines für den bebauten Bereich bedeutsamen Kaltluftstroms. Die Bebauung im vorliegenden Konzept wirkt als Barriere“

Es wird u.a. empfohlen, die vorgelegte Randbebauung zu vermeiden und die Gebäudehöhen zu reduzieren.

Wir schließen uns dieser fundierten Fachaussage an und regen die Überarbeitung des Gesamtkonzepts der geplanten Bebauung an:

Die Randbebauung mit riesigen Blocks sollte zugunsten attraktiver, frei stehender Stadt villen aufgegeben werden.

Die Höhe der Gebäude sollte 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss (3+D) oder Staffelgeschoss (3+S) nicht übersteigen.

Das Parkhaus sollte entfallen und Parkraum in Tiefgaragen geschaffen werden.

Wenn sogar die Universitätsstadt Gießen für Ihre Bediensteten und Besucher des Behördenzentrums Tiefgaragenplätze anbietet, darf wohl vom Käufer einer wertvollen Immobilie erwartet werden, den geringen Mehrpreis eines TG-Platzes gegenüber Parkhausunterbringung aufzuwenden.

6. In einer altlastfachlichen Stellungnahme stuft das Umweltamt das Baugebiet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ ein. Wir regen an, bei der Entsiegelung der Betonfläche, bei Abbruch- und Aushubarbeiten durch Beregnungsanlagen zu verhindern, dass belastete Feinstäube in die Umwelt gelangen. Lt. Gutachten des Umweltamts ist das Umweltamt und das Regierungspräsidium zu beteiligen. Wir schlagen vor, zusätzlich die gesamten Überwachungsmaßnahmen durch eine zertifizierte Stelle, wie beispielsweise TÜV oder DEKRA ausführen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 13.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 6.: Die angeführten Bedenken hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen sind in den Textlichen Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf unter Teil C Kennzeichnungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen Ziffer 1 sowie in dem zugehörigen Kapitel der Begründung bereits ausreichend berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt sowie das Regierungspräsidium Gießen, Abt. Umwelt rechtzeitig zu beteiligen und bei Aushub- und Bodenarbeiten eine Baubegleitung durch einen unabhängigen Gutachter sicher zu stellen ist. Die angegebenen Belastungen sind durch Recherche bekannt und wurden im Rahmen einer Umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchung ermittelt, hinsichtlich ihrer Gefährdung bewertet und untersucht. Somit sind die erforderlichen Anforderungen zum Bodenschutz und Altlastensanierung ausreichend gewährleistet. Der Bauherr ist sich der möglichen Bodenbelastungen bewusst und wird die entsprechenden Vorgaben und Auflagen im Rahmen der Bauarbeiten berücksichtigen.



20.10.2014

Stadtplanungsamt Giessen
Unterrichtung „B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

Gt

**Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“
Besonderes Interesse als betroffene Eigentümer des Hauses Aulweg 25**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bebauungsplan GI 01/39 übermitteln wir Ihnen folgende
Anregungen:

7. **Vorbemerkung:** Stadtplanung ist so wichtig, weil Entscheidungen das Gesicht einer Straße, eines Viertels und einer Stadt auf Jahrzehnte festlegen. Für die Rechtssicherheit sorgen die Einhaltung der genehmigten Bauflucht und der Nutzungsziffern. Bevor wir auf das geplante Bauvorhaben „Gleisdreieck Aulweg“ kommen, möchten wir Sie kurz auf einige Auswirkungen des im Abschluss befindlichen Projekts „Heyligenstaedt“ hinweisen. Die über Jahrzehnte genehmigte Bauflucht in 5m Abstand zum Hohen Rain wurde ignoriert und bis direkt an den Hohen Rain gebaut. In Folge dessen ist die Wohnanlage extrem dicht an unsere Häuser gerückt und unseren Mietern die Südseite zugebaut worden. Am Aulweg wurde durch die genannte Wohnanlage die genehmigte Bauflucht von 5m auf 4m verkürzt. Bitte, schauen Sie sich das Ergebnis an und entscheiden selbst, ob Sie in einer dieser Wohnungen wohnen wollen, ob Sie auf einem der Balkone sitzen möchten, oder anderen das zumuten wollen.

Zum Bebauungsplan GI 01/39

8. 1. Die bauliche Nutzung des Plangebiets war mit GRZ/GFZ 0,4/0,8 festgelegt. Wir verschließen uns nicht den Erfordernissen der heutigen Zeit, aber höher als 0,4/1,2 sollte das Grundstück keinesfalls genutzt werden.
9. 2. Die genehmigte Bauflucht längs des Aulwegs, die 5m hinter dem Bürgersteig beginnt, sollte unbedingt eingehalten werden.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 20.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 7.: Die Hinweise zur Bebauung des ehemaligen Heyligenstaedt-Parkplatzes werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Die bereits erfolgte Bebauung des ehemaligen Parkplatzes „Heyligenstaedt“ ist nicht als Vorlage für das Bebauungskonzept „Gleisdreieck Aulweg“ zu betrachten. Die vorgesehene Blockrandbebauung nimmt Bezug auf die bestehenden Straßenfluchten und berücksichtigt einen ausreichenden Abstand zum benachbarten Gebäudebestand, so dass eine Verschattung weitgehend ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus sind im Innenbereich und am Gebietsrand die Anlage großzügiger Frei- und Grünflächen vorgesehen, die zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen. Die bisherige Nachfrage nach Wohnungen weist zudem auf eine positive Resonanz hin.

Zu 8.: Der Anregung, die Grundflächenzahl (GRZ) einheitlich mit 0,4 festzusetzen, wird nicht gefolgt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu den Pkt. 1 und 3 verwiesen.

Zu 9.: Der Anregung wird gefolgt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit 10,50 m Abstand zum Aulweg festgesetzt.

10. 3. Die beabsichtigten Gebäudehöhen dürfen nicht aus der Bebauung des Riegelpfads und des RKH-Gebäudes auf dem Grundstück abgeleitet werden.
- Bei der Bebauung des Riegelpfads war Grundlage, dass kein vis-a-vis auf der anderen Straßenseite entstehen konnte, weil dort das Bahngleis nach Gelnhausen verläuft.
- Das RKH-Gebäude unterlag als Bahngelände nicht der Genehmigung der Stadt Gießen.
- Wir bitten deshalb, die Gebäudehöhen auf max. 3 Vollgeschosse zu begrenzen.
11. 4. Die geplanten, riesigen Wohnblocks 50x15m und 25x15m längs des Aulwegs sollten nicht genehmigt werden. Sie passen überhaupt nicht in das Wohngebiet und haben eine Reihe von schädlichen Einflüssen auf die bestehende Bebauung:
- Die großen Baukörper mit ihren Fensterfronten wirken wie Reflektoren, die den Verkehrslärm noch verstärken.
 - Besonders im Winterhalbjahr befürchten wir eine starke Beschattung unseres vermieteten Wohnhauses Aulweg 25. Mit dem Bauvorhaben „Heyligenstaedt“ wurde unseren Mietern bereits die Südseite zugebaut. Der geplante Bau würde die Nachmittagssonne im Westen auch noch verdecken.
- Anstelle der Wohnblocks 50x15m und 25x15m wäre z.B. eine Bebauung mit 3 freistehenden Häusern 15x15m, die dem Schallgutachten zu Grunde lagen, weniger belastend.
12. 5. Der gesamte PKW Stellplatzbedarf für
- Bewohner der Wohnungen
 - Gäste der Gastronomiebetriebe
 - Besucher der Kleinkunstabt
 - Arztpraxen
 - Büroangestellte
 - Bring- und Holverkehr für die KITA
- muss auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Die Vorstellung des Bauträgers, außerhalb des Grundstücks könnten Abstellplätze angemietet werden, ist realitätsfremd. Es gibt dort keine Stellplätze.
13. 6. Längs des Aulwegs, zwischen Gebäuden und Bürgersteig, sollten mindestens 20 große Bäume gepflanzt werden. Die gerade zu Ende gegangene Landesgartenschau in Gießen kann Ihnen gute Anregungen geben, Grün in die Stadt zurückzubringen.
7. Alle Haus- und sonst. Eingänge sollten nur vom Innenhof des geplanten Gebäudes erfolgen, um die Belastung des Wohngebiets nicht weiter zu erhöhen. Die Erschließung sollte nur von 1 Ein/Ausfahrt aus erfolgen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 20.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 10.: Der Anregung, die Gebäudehöhen auf maximal 3 Vollgeschosse zu begrenzen, wird nicht entsprochen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 2 verwiesen.

Zu 11.: Der Anregung, die überbaubare Grundstücksfläche im Kreuzungsbereich Riegelpfad/Aulweg zu verkleinern, wird zugunsten der dort geplanten Nutzungen und deren Raumforderungen nicht gefolgt.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen fügen sich hinsichtlich ihrer Ausmaße grundsätzlich in die umgebende Bebauung ein. Eine Ausnahme stellt hierbei das 54,00 m breite Baufenster im südlichen Bereich des Plangebiets an der Kreuzung Riegelpfad/Aulweg dar. Ausschlaggebend für diese Festsetzung sind insbesondere die Nutzungsanforderungen der an dieser Stelle geplanten Kindertagesstätte. Die Notwendigkeit der Ansiedlung einer Gebietsinfrastruktur ergibt sich aus der städtischen Bedarfsplanung. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption wurden im Bereich des Plangebiets verschiedene Standorte für die Kindertagesstätte geprüft. Letztlich wurde sich für diesen zentralen Standort entschieden, da er verkehrstechnisch gut an das städtische Verkehrsnetz angeschlossen ist und auch die Flächen für die gesetzlich notwendigen Grün- und Spielanlagen sehr gut integriert werden können. Letztlich handelt es sich bei den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen um ein Angebot, das nicht zwangsweise ausgenutzt werden muss und zudem auch einen gewissen Spielraum bei der Errichtung der geplanten Baukörper einräumt.

Zu 12.: Der Anregung wird durch die Errichtung eines zentralen Parkhauses zur Befriedigung des zukünftigen Stellplatzbedarfes gefolgt.

Zu 13.: Der Anregung, mindestens 20 große Bäume entlang des Aulweges zu pflanzen, kann nicht gefolgt werden. Allerdings soll die gewünschte straßenbegleitende Eingrünung durch die Festsetzungen zur Erhaltung der vorhandenen 5 Linden im nördlichen Abschnitt des Aulweges sowie der Anpflanzung von insgesamt 9 weiteren standortgerechten Bäumen hergestellt werden.

-2-

3. Die beabsichtigten Gebäudehöhen dürfen nicht aus der Bebauung des Riegelpfads und des RKH-Gebäudes auf dem Grundstück abgeleitet werden.

Bei der Bebauung des Riegelpfads war Grundlage, dass kein vis-a-vis auf der anderen Straßenseite entstehen konnte, weil dort das Bahngleis nach Gelnhausen verläuft.

Das RKH-Gebäude unterlag als Bahngebäude nicht der Genehmigung der Stadt Gießen.
Wir bitten deshalb, die Gebäudehöhen auf max. 3 Vollgeschosse zu begrenzen.

4. Die geplanten, riesigen Wohnblocks 50x15m und 25x15m längs des Aulwegs sollten nicht genehmigt werden. Sie passen überhaupt nicht in das Wohngebiet und haben eine Reihe von schädlichen Einflüssen auf die bestehende Bebauung:

- Die großen Baukörper mit ihren Fensterfronten wirken wie Reflektoren, die den Verkehrslärm noch verstärken.
- Besonders im Winterhalbjahr befürchten wir eine starke Beschattung unseres vermieteten Wohnhauses Aulweg 25. Mit dem Bauvorhaben „Heyligenstaedt“ wurde unseren Mietern bereits die Südseite zugebaut. Der geplante Bau würde die Nachmittagssonne im Westen auch noch verdecken.

Anstelle der Wohnblocks 50x15m und 25x15m wäre z.B. eine Bebauung mit 3 freistehenden Häusern 15x15m, die dem Schallgutachten zu Grunde lagen, weniger belastend.

5. Der gesamte PKW Stellplatzbedarf für

- Bewohner der Wohnungen
- Gäste der Gastronomiebetriebe
- Besucher der Kleinkunstabtunde
- Arztpraxen
- Büroangestellte
- Bring- und Holverkehr für die KITA

muss auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Die Vorstellung des Bauträgers, außerhalb des Grundstücks könnten Abstellplätze angemietet werden, ist realitätsfremd. Es gibt dort keine Stellplätze.

6. Längs des Aulwegs, zwischen Gebäuden und Bürgersteig, sollten mindestens 20 große Bäume gepflanzt werden. Die gerade zu Ende gegangene Landesgartenschau in Gießen kann Ihnen gute Anregungen geben, Grün in die Stadt zurückzubringen.

14. 7. Alle Haus- und sonst. Eingänge sollten nur vom Innenhof des geplanten Gebäudes erfolgen, um die Belastung des Wohngebiets nicht weiter zu erhöhen. Die Erschließung sollte nur von 1 Ein/Ausfahrt aus erfolgen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 20.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 14.: Der Anregung, die Hauseingänge nur im Bereich der Innenhöfe anzulegen, kann in großen Teilen entsprochen werden.

Die Treppenhäuser und Zugänge sind nach den vorliegenden Planungskonzepten vorwiegend rückwärtig angeordnet. Die Zuwegungen zu den Wohngebäuden erfolgen im Plangebiet. Entlang des Aulwegs sind zusätzlich Zugänge zur Kindertagesstätte und für die Gastronomie vorgesehen, die aber ausschließlich im Plangebiet und nicht direkt an der Straße liegen. Eine planungsrechtliche Festsetzung zur Anordnung der Hauseingänge erfolgt nicht und ist in der Regel auch nicht begründbar bzw. erforderlich. Die Anbindung des Plangebietes wird über die bestehende Zufahrt zum RKH-Gelände sichergestellt. Weitere Zufahrten sind nicht vorgesehen.

15. 8. Das Interesse der Bauträger an einer maximalen Nutzung, muss durch das Recht der zukünftigen Bewohner und das Recht der ansässigen Bewohner an einer menschenwürdigen Umgebung und entsprechenden Wohnverhältnissen begrenzt werden.

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: 

vom: 20.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 15.: Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung, die Anwohner würden nicht ausreichend in die Planung einbezogen und berücksichtigt, kann vom Magistrat nicht nachvollzogen werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden neben den verfahrensrechtlich notwendigen formellen Beteiligungsschritten insgesamt 3 weitere Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit durchgeführt.

Im Vorfeld der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, stellten die Investoren am 15.07.2014 in einer Bürgerinformationsveranstaltung in der Kongresshalle ein erstes städtebauliches Konzept für die Bebauung, Nutzung und Erschließung des ehemaligen RKH-Geländes vor. Bei der Präsentation wurden der Planungsansatz für ein neues Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen für bis zu 400 neue BewohnerInnen und die vorgesehene Gebietsinfrastruktur erläutert. In der anschließenden Diskussion nutzten die anwesenden Anlieger und BürgerInnen die Gelegenheit, wichtige Anregungen und Kritikpunkte vorzubringen, die zum Teil in der weiteren Planung und Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt werden konnten.

Nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Oktober 2014 und Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung vom 13. bis 24.10.2014 fand am 25. November 2014 eine öffentliche Ortsbegehung auf dem ehemaligen RKH-Gelände mit anschließender Präsentation und Diskussion im ehemaligen Verwaltungsgebäude statt. Aufgrund der regen Beteiligung und der zahlreich vorgebrachten Anregungen erfolgte im Auftrag der Investoren eine erneute Überarbeitung des städtebaulichen Planungskonzeptes in mehreren Varianten, die insbesondere die Stellung der Gebäude, ihre Dimensionierung, die Erschließung, die Gestaltung des Parkhauses, die Freiflächen und die Nutzung der Dachflächen berücksichtigt. Am 25.02.2015 wurde in einer erneuten Bürgerinformationsveranstaltung im Stadtverordnetensitzungssaal der Entwurf zum Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“ vorgestellt, in der die BürgerInnen die Gelegenheit hatten, weitere Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Die Bevölkerungsentwicklung und der dringende Wohnbedarf zwingen die Stadt Gießen die notwendigen Bauflächen vor dem Hintergrund des umweltpolitischen Ziels der Innen- vor Außenentwicklung vorrangig im Innenbereich und hier bevorzugt im Bereich vorhandener Brachflächen zur Verfügung zu stellen. Im Aufstellungsverfahren wurden insbesondere die

15. 8. Das Interesse der Bauträger an einer maximalen Nutzung, muss durch das Recht der zukünftigen Bewohner und das Recht der ansässigen Bewohner an einer menschenwürdigen Umgebung und entsprechenden Wohnverhältnissen begrenzt werden.

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:



vom: 20.10.2014

Noch zu 15.:

allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange der Denkmalschutzes, die Belange des Umweltschutzes, die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen sowie die Belange des Verkehrs berücksichtigt. Gemäß gesetzlichen Auftrag wurden in diesem Zusammenhang auch die Belange der betroffenen Nachbarschaften einbezogen.

Abwägungsbeachtlich sind aber auch die Interessen von Investoren, die aufgrund der wirtschaftlichen Ausgangssituation (Grunderwerb an Höchstpreisen, Rückbau und Altlastsanierung, Neuerschließung) auf eine gewisse Ausnutzung des Baulandes angewiesen sind.

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Offenlage des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Bau-
gesetzbuch (BauGB)
vom 15.04.2015 bis einschließlich 15.05.2015

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

1. - Zur fußläufigen Anbindung der zukünftigen Bewohner sollte
überprüft werden, ob ein unterirdischer Anschluss vom dem
Plangebiet an die Stephanstraße mit Interesse der betroffenen
Unternehmen für Behinderte, ältere Menschen, Kinder und Radfahrer
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)
umgesetzt werden kann
(Bsp. Durchbruch Alten Felsweg/
Ernst-Edelstein-Straße) →

Name:

Adresse:

Datum: 13.05.2015

(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: 15.05.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Offenlage
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35390 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 13.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Die Anregung, eine fußläufige Verbindung vom Riegelpfad über das Plangebiet zur Stephanstraße herzustellen, wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist die Herstellung einer Unterführung nicht Gegenstand der hier vorliegenden Bauleitplanung und kann aufgrund des sehr zeitintensiven Planungs- und Abstimmungsbedarfes nicht abschließend beurteilt werden. Die Herstellung einer Unterführung mit Fuß- und Radwegeverbindung zur Stephanstraße sollte mit der möglichen Planung eines zusätzlichen Haltepunkts der Bahn an der Unterführung Ebelstraße - Stephanstraße verknüpft werden. Die gesonderte Herstellung einer Unterführung wäre neben dem sehr hohen Abstimmungsbedarf zwischen den einzelnen Fachbehörden zusätzlich mit hohen Kosten verbunden.

- von besonderem Interesse ist die bessere Erreichbarkeit der räumlich um die Hofhamstraße gelegenen Infrastruktur- und Nahversorgungsangebote

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von:



vom: 13.05.2015

Behandlungsvorschlag:



Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
15. MAI 2015

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Offenlage des Bebauungsplanes
gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 15.04. bis einschließlich 15.05.2015

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

gemäß Anhang

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

14.05.2015

(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: 15.05.2015 (Posteingang)

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

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 14.05.2015

Behandlungsvorschlag:

[REDACTED]

Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“, Anlage zum Bürgerformular,
Offenlage des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch BauGB)
vom 15.04.2015 bis einschließlich 15.05.2015, im Stadtplanungsamt Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

[REDACTED] übermittele ich Ihnen die Anregungen der BI zu
der geplanten Bebauung im Gleisdreieck Aulweg:

1. Gebäudehöhen

Die gesamte Gnauthstraße und der ganze Riegelpfad sind Kulturdenkmäler und stehen als Teile von Gesamtanlagen unter Denkmalschutz, die geplante Bebauung im Gleisdreieck, genau zwischen diesen beiden Straßen, soll dieser Gegebenheit angepasst werden. Dazu ist es notwendig, die Gebäudehöhen um mindestens eine Etage zu reduzieren, bzw. die zulässige Höhe über N.N. entsprechend niedriger festzusetzen, damit sich die neue Bebauung besser in die Umgebung einpasst.

2. Klima/Luftaustausch

Die derzeitige Planung sieht eine „Blockrandbebauung“ mit großen Gebäudekomplexen vor, die den Luftaustausch im Gebiet behindern. Dies wurde auch in der Vorprüfung des Baukonzeptes Depant für RKH-Nachfolgenutzung vom Umweltamt der Universitätsstadt Gießen, Datum 28.Juli 2014, festgestellt. Zitat: „Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und Siedlungsräumen. Vermeidung baulicher Hindernisse, die einen Kaltluftstau verursachen könnten. Bauhöhe gering halten oder reduzieren, bei Neubebauung von Bauflächen Luftaustausch verbessern, Randbebauung vermeiden, Erhalt oder Erweiterung des Grün- und Freiflächenanteils. Schadstoffemissionen reduzieren.“ Zitatende. Weiterhin wird erwähnt, dass es sich bei dem überplanten Gebiet um einen wichtigen Bereich zur Weiterleitung eines für den bebauten Bereich bedeutsamen Kaltluftstromes handelt: **Die Bebauung im vorliegenden Konzept wirkt als Barriere.**

Diese Argumente des Umweltamtes wurden bisher in der Planung überhaupt nicht berücksichtigt!

Aus der Sicht der BI ist es unbedingt notwendig, die Ausführungen des Umweltamtes zu beachten, die Gebäudehöhen zu reduzieren und die Gebäudekomplexe aufzulockern. Insbesondere der ca. 870 m² Grundfläche umfassende Querriegel (Gebäude Nr. 6) sollte genauso wie Gebäude Nr. 7 unterteilt werden.

Die Höhe des Parkhauses könnte durch Anordnung einer Etage komplett unterirdisch und eine Etage halb unterirdisch verringert werden, was dem Luftaustausch dienlich wäre.

3. Anzahl der Wohneinheiten

Um eine Überbesiedelung, des bereits jetzt schon stark besiedelten Quartiers, unter Einbeziehung der erst kürzlich erstellten massiven Bebauung des ehemaligen Heyligenstaedt-Parkplatzes mit acht Gebäuden und insgesamt 125 Wohneinheiten, hinzu kommt das z.Zt. noch im Bau befindliche dahinterliegende Gebäude im Erdkauter Weg, mit 46 Wohneinheiten zu vermeiden, fordert die BI eine Begrenzung der Wohneinheiten im RKH-Gleisdreieck auf maximal 120.

4. Denkmalschutz

Im Riegelpfad und in der Gnauthstraße befinden sich zahlreiche ausgewiesene Kulturdenkmäler, die nachbarschaftlich die vorgesehenen Neubauten flankieren - überdies ist die gesamte Gnauthstraße als denkmalpflegerisch bedeutsame Gesamtanlage eingetragen.

/2

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 14.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Der Anregung, die Gebäudehöhen und die Anzahl der Geschosse zu Gunsten der benachbarten und in Teilen denkmalgeschützten Bebauung zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Die Bedenken hinsichtlich einer mangelhaften Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange werden zurückgewiesen.

Eine wesentliche Verschattung der denkmalgeschützten Bebauung entlang der Gnauthstraße ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der absoluten maximalen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand von mind. 32,00 m zwischen den Gebäuden) nicht zu erwarten. Die Wirksamkeit dieser planungsrechtlichen Festsetzungen wird durch die Erkenntnisse der erstellten Verschattungsstudie nachgewiesen.

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand entlang der umliegenden Bebauung. Zudem wurde die befürchtete Verschattung in einer eigens dafür erstellten Verschattungsstudie überprüft und konnte für unbegründet erklärt werden. Eine dauerhafte Verschattung angrenzender Grundstücke und Gebäude findet gemäß den Ergebnissen der offengelegten Verschattungsstudie nicht statt und ist im geringen Umfang nur in den Wintermonaten zu erwarten. Im Bereich innerstädtischer Bebauung ist aufgrund der besonderen Lage eine von Tages- und Jahreszeiten abhängige Verschattung zumutbar.

Die zulässige Anzahl der Geschosse ist in intensiver Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde planungsrechtlich festgesetzt, dass die gegenüber der denkmalgeschützten Bebauung in der Gnauthstraße wirksamen Staffelgeschosse von der Traufe um 0,80 m zurückzusetzen sind und somit der Eindruck einer fünfgeschossigen Bebauung vermieden wird. Zur vorliegenden Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Durch den Höhenversprung des Geländes zur Umgebung und dem baulichen Abstand zu den Kulturdenkmälern ist nicht von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz nach § 16.2 HDSchG auszugehen. Der geringste Abstand zwischen geplanten Parkhaus und Gebäude Riegelpfad 76 beträgt 37,0 m. Ansonsten betragen die Abstände zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang des Riegelpfades zwischen 27,0 m und 50,0 m. Die Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Wohnblocks Riegel-

[REDACTED]

Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“, Anlage zum Bürgerformular,
Offenlage des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch BauGB)
vom 15.04.2015 bis einschließlich 15.05.2015, im Stadtplanungsamt Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

[REDACTED] übermittele ich Ihnen die Anregungen der BI zu
der geplanten Bebauung im Gleisdreieck Aulweg:

1. Gebäudehöhen

Die gesamte Gnauthstraße und der ganze Riegelpfad sind Kulturdenkmäler und stehen als Teile von Gesamtanlagen unter Denkmalschutz, die geplante Bebauung im Gleisdreieck, genau zwischen diesen beiden Straßen, soll dieser Gegebenheit angepasst werden. Dazu ist es notwendig, die Gebäudehöhen um mindestens eine Etage zu reduzieren, bzw. die zulässige Höhe über N.N entsprechend niedriger festzusetzen, damit sich die neue Bebauung besser in die Umgebung einpasst.

2. Klima/Luftaustausch

Die derzeitige Planung sieht eine „Blockrandbebauung“ mit großen Gebäudekomplexen vor, die den Luftaustausch im Gebiet behindern. Dies wurde auch in der Vorprüfung des Baukonzeptes Depant für RKH-Nachfolgenutzung vom Umweltamt der Universitätsstadt Gießen, Datum 28.Juli 2014, festgestellt. Zitat: „Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und Siedlungsräumen. Vermeidung baulicher Hindernisse, die einen Kaltluftstau verursachen könnten. Bauhöhe gering halten oder reduzieren, bei Neubebauung von Bauflächen Luftaustausch verbessern, Randbebauung vermeiden, Erhalt oder Erweiterung des Grün- und Freiflächenanteils. Schadstoffemissionen reduzieren.“ Zitatende. Weiterhin wird erwähnt, dass es sich bei dem überplanten Gebiet um einen wichtigen Bereich zur Weiterleitung eines für den bebauten Bereich bedeutsamen Kaltluftstromes handelt und: **Die Bebauung im vorliegenden Konzept wirkt als Barriere.**

Diese Argumente des Umweltamtes wurden bisher in der Planung überhaupt nicht berücksichtigt!

Aus der Sicht der BI ist es unbedingt notwendig, die Ausführungen des Umweltamtes zu beachten, die Gebäudehöhen zu reduzieren und die Gebäudekomplexe aufzulockern. Insbesondere der ca. 870 m² Grundfläche umfassende Querriegel (Gebäude Nr. 6) sollte genauso wie Gebäude Nr. 7 unterteilt werden.

Die Höhe des Parkhauses könnte durch Anordnung einer Etage komplett unterirdisch und eine Etage halb unterirdisch verringert werden, was dem Luftaustausch dienlich wäre.

3. Anzahl der Wohneinheiten

Um eine Überbesiedelung, des bereits jetzt schon stark besiedelten Quartiers, unter Einbeziehung der erst kürzlich erstellten massiven Bebauung des ehemaligen Heyligenstaedt-Parkplatzes mit acht Gebäuden und insgesamt 125 Wohneinheiten, hinzu kommt das z.Zt. noch im Bau befindliche dahinterliegende Gebäude im Erdkauter Weg, mit 46 Wohneinheiten zu vermeiden, fordert die BI eine Begrenzung der Wohneinheiten im RKH-Gleisdreieck auf maximal 120.

4. Denkmalschutz

Im Riegelpfad und in der Gnauthstraße befinden sich zahlreiche ausgewiesene Kulturdenkmäler, die nachbarschaftlich die vorgesehenen Neubauten flankieren - überdies ist die gesamte Gnauthstraße als denkmalpflegerisch bedeutsame Gesamtanlage eingetragene.

/2

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 14.05.2015

Noch zu 1.:

pfad/Aulweg/Liebigstraße/Wilsonstraße sind deutlich geringer. Hier muss generell von einer zumutbaren Beeinträchtigung der „freien Sicht“ und teilweisen Verschattung durch eine für Gießen typische verdichtete Innenstadtrandbebauung in „bevorzugter Lage“ ausgegangen werden.

Durch die an die Umgebung angepassten Gebäudehöhen und in Teilbereichen bereits vorhandene vier- bis fünfgeschossige Bebauung fügt sich die geplante Bebauung ein. In dieser Innenstadtrandlage Gießens prägen bereits zahlreiche Gebäude mit höherer Geschoszahl die Stadtlandschaft. Da in den bereits bestehenden Blockbebauungen der überwiegende Teil der Freiflächen für Stellplätze genutzt wird, bestehen kaum gemeinschaftlich nutzbare Freizeitbereiche. Hier hebt sich die geplante Bebauung mit den großzügig angelegten und multifunktional nutzbaren Freiflächen im Blockinnenbereich positiv ab.

Insgesamt ist das geplante Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Gemengelage städtebaulich vertretbar und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarschaft. Im Übrigen geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Zusätzlich wurde ein 3-D-Modell erstellt, das die städtebaulich gelungene Aufwertung des Plangebietes durch die geplante Bebauung anschaulich vor Augen führt.

Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“, Anlage zum Bürgerformular, Offenlage des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch BauGB) vom 15.04.2015 bis einschließlich 15.05.2015, im Stadtplanungsamt Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

übermittele ich Ihnen die Anregungen der BI zu der geplanten Bebauung im Gleisdreieck Aulweg:

1. Gebäudehöhen

Die gesamte Gnauthstraße und der ganze Riegelpfad sind Kulturdenkmäler und stehen als Teile von Gesamtanlagen unter Denkmalschutz, die geplante Bebauung im Gleisdreieck, genau zwischen diesen beiden Straßen, soll dieser Gegebenheit angepasst werden. Dazu ist es notwendig, die Gebäudehöhen um mindestens eine Etage zu reduzieren, bzw. die zulässige Höhe über N.N entsprechend niedriger festzusetzen, damit sich die neue Bebauung besser in die Umgebung einpasst.

2. Klima/Luftaustausch

Die derzeitige Planung sieht eine „Blockrandbebauung“ mit großen Gebäudekomplexen vor, die den Luftaustausch im Gebiet behindern. Dies wurde auch in der Vorprüfung des Baukonzeptes Depant für RKH-Nachfolgenutzung vom Umweltamt der Universitätsstadt Gießen, Datum 28.Juli 2014, festgestellt. Zitat: „Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und Siedlungsräumen. Vermeidung baulicher Hindernisse, die einen Kaltluftstau verursachen könnten. Bauhöhe gering halten oder reduzieren, bei Neubebauung von Bauflächen Luftaustausch verbessern, Randbebauung vermeiden, Erhalt oder Erweiterung des Grün- und Freiflächenanteils. Schadstoffemissionen reduzieren.“ Zitatende. Weiterhin wird erwähnt, dass es sich bei dem überplanten Gebiet um einen wichtigen Bereich zur Weiterleitung eines für den bebauten Bereich bedeutsamen Kaltluftstromes handelt und: **Die Bebauung im vorliegenden Konzept wirkt als Barriere.**

Diese Argumente des Umweltamtes wurden bisher in der Planung überhaupt nicht berücksichtigt!

Aus der Sicht der BI ist es unbedingt notwendig, die Ausführungen des Umweltamtes zu beachten, die Gebäudehöhen zu reduzieren und die Gebäudekomplexe aufzulockern. Insbesondere der ca. 870 m² Grundfläche umfassende Querriegel (Gebäude Nr. 6) sollte genauso wie Gebäude Nr. 7 unterteilt werden.

Die Höhe des Parkhauses könnte durch Anordnung einer Etage komplett unterirdisch und eine Etage halb unterirdisch verringert werden, was dem Luftaustausch dienlich wäre.

3. Anzahl der Wohneinheiten

Um eine Überbesiedelung, des bereits jetzt schon stark besiedelten Quartiers, unter Einbeziehung der erst kürzlich erstellten massiven Bebauung des ehemaligen Heyligenstaedt-Parkplatzes mit acht Gebäuden und insgesamt 125 Wohneinheiten, hinzu kommt das z.Zt. noch im Bau befindliche dahinterliegende Gebäude im Erdkauter Weg, mit 46 Wohneinheiten zu vermeiden, fordert die BI eine Begrenzung der Wohneinheiten im RKH-Gleisdreieck auf maximal 120.

4. Denkmalschutz

Im Riegelpfad und in der Gnauthstraße befinden sich zahlreiche ausgewiesene Kulturdenkmäler, die nachbarschaftlich die vorgesehenen Neubauten flankieren - überdies ist die gesamte Gnauthstraße als denkmalpflegerisch bedeutsame Gesamtanlage eingetragen.

/2

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von:

vom: 14.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 2.: Von einer unverhältnismäßigen Zunahme an Schadstoffemissionen und einer erhöhten Luftbelastung durch die Neuplanung ist insbesondere im Vergleich zur bisherigen Nutzung des RKH-Geländes als Busdepot, nicht auszugehen. Die vorgebrachten Anregungen zur Änderung der Gebäudehöhen, der überbaubaren Grundstücksflächen und des Parkhauses werden nicht berücksichtigt.

Die in der Presse zitierte Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur bezieht sich auf die in der 1. Bürgerinformationsveranstaltung am 15.07.2014 vorgestellte erste städtebauliche Konzeption. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurden die damaligen Anregungen und Hinweise des Amtes für Umwelt und Natur berücksichtigt.

Die aktuelle Stellungnahme des Umweltamtes zum Klima basiert auf der modellgestützten Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen durch das Ingenieurbüro GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus dem Jahr 2014.

Die Planungshinweiskarte weist den überbauten Bereich als mäßig bis hoch bioklimatisch belasteten Bereich aus. Für diese Fläche wird eine Entsiegelung, Verbesserung der Durchlüftung, Schaffung von Grünbereichen sowie bei Bebauung Blockinnenhofbegrünung empfohlen.

Das inzwischen überarbeitete städtebauliche Konzept strebt eine lockere Blockrandbebauung mit großzügig angelegten Frei- und Grünflächen an. Eine Behinderung des Kaltluftstromes aus der Klingelbachau kann folglich durch die Freihaltung einer ca. 32,00 m breiten Schneise zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Gnauthstraße und der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden. Somit wird auch zukünftig die Zufuhr von Frischluft in die Innenstadt gewährleistet. Ebenso wird eine Verteilung der Frischluft durch die lockere offene Bebauung im Plangebiet ermöglicht. Die umfangreichen Frei- und Grünflächen einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung tragen zu einer erheblichen Verbesserung des Kleinklimas bei.

Gegenüber der in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 15.07.2014 vorgestellten Planung hat das aktuelle städtebauliche Konzept gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes vom 13.05.2015 folgende Verbesserungen:

- die Erweiterung des Grünbereich-Korridors in Ost-Westrichtung trägt zur Sicherstellung des Weitertransports von Frischluft bei,
- im Vergleich zum ersten städtebaulichen Konzept wurde der Abstand zwischen der vorhandenen Bebauung in der Gnauthstraße zur geplanten Neubebauung verbreitert (s.o),

Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“, Anlage zum Bürgerformular, Offenlage des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch BauGB) vom 15.04.2015 bis einschließlich 15.05.2015, im Stadtplanungsamt Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

übermittele ich Ihnen die Anregungen der BI zu der geplanten Bebauung im Gleisdreieck Aulweg:

1. Gebäudehöhen

Die gesamte Gnauthstraße und der ganze Riegelpfad sind Kulturdenkmäler und stehen als Teile von Gesamtanlagen unter Denkmalschutz, die geplante Bebauung im Gleisdreieck, genau zwischen diesen beiden Straßen, soll dieser Gegebenheit angepasst werden. Dazu ist es notwendig, die Gebäudehöhen um mindestens eine Etage zu reduzieren, bzw. die zulässige Höhe über N.N entsprechend niedriger festzusetzen, damit sich die neue Bebauung besser in die Umgebung einpasst.

2.

2. Klima/Luftaustausch

Die derzeitige Planung sieht eine „Blockrandbebauung“ mit großen Gebäudekomplexen vor, die den Luftaustausch im Gebiet behindern. Dies wurde auch in der Vorprüfung des Baukonzeptes Depant für RKH-Nachfolgenutzung vom Umweltamt der Universitätsstadt Gießen, Datum 28.Juli 2014, festgestellt. Zitat: „Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und Siedlungsräumen. Vermeidung baulicher Hindernisse, die einen Kaltluftstau verursachen könnten. Bauhöhe gering halten oder reduzieren, bei Neubebauung von Bauflächen Luftaustausch verbessern, Randbebauung vermeiden, Erhalt oder Erweiterung des Grün- und Freiflächenanteils. Schadstoffemissionen reduzieren.“ Zitatende. Weiterhin wird erwähnt, dass es sich bei dem überplanten Gebiet um einen wichtigen Bereich zur Weiterleitung eines für den bebauten Bereich bedeutsamen Kaltluftstromes handelt: **Die Bebauung im vorliegenden Konzept wirkt als Barriere.**

Diese Argumente des Umweltamtes wurden bisher in der Planung überhaupt nicht berücksichtigt!

Aus der Sicht der BI ist es unbedingt notwendig, die Ausführungen des Umweltamtes zu beachten, die Gebäudehöhen zu reduzieren und die Gebäudekomplexe aufzulockern. Insbesondere der ca. 870 m² Grundfläche umfassende Querriegel (Gebäude Nr. 6) sollte genauso wie Gebäude Nr. 7 unterteilt werden.

Die Höhe des Parkhauses könnte durch Anordnung einer Etage komplett unterirdisch und eine Etage halb unterirdisch verringert werden, was dem Luftaustausch dienlich wäre.

3.

3. Anzahl der Wohneinheiten

Um eine Überbesiedelung, des bereits jetzt schon stark besiedelten Quartiers, unter Einbeziehung der erst kürzlich erstellten massiven Bebauung des ehemaligen Heyligenstaedt-Parkplatzes mit acht Gebäuden und insgesamt 125 Wohneinheiten, hinzu kommt das z.Zt. noch im Bau befindliche dahinterliegende Gebäude im Erdkauter Weg, mit 46 Wohneinheiten zu vermeiden, fordert die BI eine Begrenzung der Wohneinheiten im RKH-Gleisdreieck auf maximal 120.

4. Denkmalschutz

Im Riegelpfad und in der Gnauthstraße befinden sich zahlreiche ausgewiesene Kulturdenkmäler, die nachbarschaftlich die vorgesehenen Neubauten flankieren - überdies ist die gesamte Gnauthstraße als denkmalpflegerisch bedeutsame Gesamtanlage eingetragen.

/2

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von:

vom: 14.05.2015

Noch zu 2.:

- das Gebäude Ecke Aulweg/Schiffenberger Weg um ca. 25 m zugunsten der Grünfläche zurückgenommen,
- den Empfehlungen zur Entsiegelung und Begrünung im Blockinnenbereich sowie zur Oberflächengestaltung, diese wasserdurchlässig mit günstigen Verdunstungseigenschaften zu befestigen, wurde gefolgt.

Somit wurde im Rahmen des geänderten Bebauungskonzeptes, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, den Anregungen des Umweltamtes entsprochen.

Die Planungshinweiskarte bewertet die lufthygienische Situation von Hauptverkehrsstraßen, wobei der Schiffenberger Weg als lufthygienisch belastet ausgewiesen wird. Es handelt sich um eine Luftbelastung bei austauscharmer Wetterlage. Die Kaltluft produzierende Fläche der Klingelbachau ist frei von verkehrsbedingten Emittenten und kann daher als Frischluftstrom zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen. Sicherlich führen Kaltstarts zu einem höheren Schadstoffausstoß. Die im Parkhaus vorgesehenen Lüftungs- und Filteranlagen sowie die modernen Filteranlagen der PKW tragen zu einer erheblichen Minderung der Schadstoffbelastung bei. Gegenüber der ursprünglichen Nutzung des Geländes als Busdepot mit Kaltstarts von dieselbetriebenen Bussen im Freien wird sich die zukünftige Schadstoffbelastung durch die geplante Wohnbebauung sowohl in der Luft als auch im Bereich des Bodens sicherlich erheblich reduzieren.

Die Annahme, dass sich Kosten für die Herstellung einer Tiefgarage nur geringfügig erhöhen, entspricht nicht den bisherigen Erfahrungswerten. Darüber hinaus würden die erforderlichen baulichen Maßnahmen zu erheblichen Eingriffen in den Boden und somit zu einer weiteren Versiegelung der Oberfläche beitragen. Der angestrebte Grünflächenanteil könnte somit nicht bzw. nur unter großen baulichen Anstrengungen erreicht werden, was sich wiederum negativ auf die klimatischen Verhältnisse auswirken würde.

Zu 3.: Der Anregung, die Anzahl an Wohneinheiten zu begrenzen, wird nicht gefolgt. Zudem wird die Befürchtung einer Überbesiedelung des Südviertels aufgrund der aktuell geplanten Anzahl an Wohneinheiten nicht geteilt.

Die angestrebte Anzahl der Wohneinheiten folgt dem planerischen Ziel, im Siedlungsbereich vorhandene Brachflächen für eine verdichtete Bauweise u.a. durch Geschosswohnungsbau zu

Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“, Anlage zum Bürgerformular,
Offenlage des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch BauGB)
vom 15.04.2015 bis einschließlich 15.05.2015, im Stadtplanungsamt Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

übermittele ich Ihnen die Anregungen der BI zu
der geplanten Bebauung im Gleisdreieck Aulweg:

1. Gebäudehöhen

Die gesamte Gnauthstraße und der ganze Riegelpfad sind Kulturdenkmäler und stehen als Teile von Gesamtanlagen unter Denkmalschutz, die geplante Bebauung im Gleisdreieck, genau zwischen diesen beiden Straßen, soll dieser Gegebenheit angepasst werden. Dazu ist es notwendig, die Gebäudehöhen um mindestens eine Etage zu reduzieren, bzw. die zulässige Höhe über N.N entsprechend niedriger festzusetzen, damit sich die neue Bebauung besser in die Umgebung einpasst.

2. Klima/Luftaustausch

Die derzeitige Planung sieht eine „Blockrandbebauung“ mit großen Gebäudekomplexen vor, die den Luftaustausch im Gebiet behindern. Dies wurde auch in der Vorprüfung des Baukonzeptes Depant für RKH-Nachfolgenutzung vom Umweltamt der Universitätsstadt Gießen, Datum 28.Juli 2014, festgestellt. Zitat: „Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und Siedlungsräumen. Vermeidung baulicher Hindernisse, die einen Kaltluftstau verursachen könnten. Bauhöhe gering halten oder reduzieren, bei Neubebauung von Bauflächen Luftaustausch verbessern, Randbebauung vermeiden, Erhalt oder Erweiterung des Grün- und Freiflächenanteils. Schadstoffemissionen reduzieren.“ Zitatende. Weiterhin wird erwähnt, dass es sich bei dem überplanten Gebiet um einen wichtigen Bereich zur Weiterleitung eines für den bebauten Bereich bedeutsamen Kaltluftstromes handelt: **Die Bebauung im vorliegenden Konzept wirkt als Barriere.**

Diese Argumente des Umweltamtes wurden bisher in der Planung überhaupt nicht berücksichtigt!

Aus der Sicht der BI ist es unbedingt notwendig, die Ausführungen des Umweltamtes zu beachten, die Gebäudehöhen zu reduzieren und die Gebäudekomplexe aufzulockern. Insbesondere der ca. 870 m² Grundfläche umfassende Querriegel (Gebäude Nr. 6) sollte genauso wie Gebäude Nr. 7 unterteilt werden.

Die Höhe des Parkhauses könnte durch Anordnung einer Etage komplett unterirdisch und eine Etage halb unterirdisch verringert werden, was dem Luftaustausch dienlich wäre.

3. 3. Anzahl der Wohneinheiten

Um eine Überbesiedelung, des bereits jetzt schon stark besiedelten Quartiers, unter Einbeziehung der erst kürzlich erstellten massiven Bebauung des ehemaligen Heyligenstaedt-Parkplatzes mit acht Gebäuden und insgesamt 125 Wohneinheiten, hinzu kommt das z.Zt. noch im Bau befindliche dahinterliegende Gebäude im Erdkauter Weg, mit 46 Wohneinheiten zu vermeiden, fordert die BI eine Begrenzung der Wohneinheiten im RKH-Gleisdreieck auf maximal 120.

4. 4. Denkmalschutz

Im Riegelpfad und in der Gnauthstraße befinden sich zahlreiche ausgewiesene Kulturdenkmäler, die nachbarschaftlich die vorgesehenen Neubauten flankieren - überdies ist die gesamte Gnauthstraße als denkmalpflegerisch bedeutsame Gesamtanlage eingetragen.

/2

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von:

vom: 14.05.2015

Noch zu 3.:

nutzen, um auf die weitere flächenzehrende Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verzichten. Die Anzahl der Vollgeschosse und die damit verbundene Höhe der Gebäude ermöglicht eine Bauweise, die einerseits dringend benötigten Wohnraum bereitstellt andererseits aber auch eine großzügige Gestaltung der Frei- und Grünflächen zulässt, die zu einem attraktiven Wohnumfeld beiträgt. Dieser Kompromiss schließt eine kleingliedrige Bebauung aus, wobei das vorgesehene städtebauliche Konzept die vorhandene Maßstäblichkeit nicht sprengt und die Höhe der benachbarten Gebäude berücksichtigt.

Das Argument einer „Übersiedlung“ des Quartiers kann zwar aus der subjektiven Sicht der Anwohnerschaft angesichts der vielfältigen Planungsvorhaben insbesondere im Südviertel nachempfunden werden. Aufgrund objektiver Bewertungskriterien wie z.B. Verkehrs- und Lärmprognosen, sowie der Tatsache, dass es in den meisten Fällen um Konversions- und Erneuerungsmaßnahmen geht, kann eine derartige Einschätzung jedoch nicht begründet werden.

Zu 4.: Eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft ist nach Einschätzung der zuständigen Denkmalfachbehörden (Landesamt für Denkmalpflege und Untere Denkmalschutzbehörde Universitätsstadt Gießen) nicht zu erwarten. Die Erstellung einer Gestaltungssatzung ist auch deshalb nicht erforderlich.

Die städtebauliche Konzeptplanung sowie der vorliegende Bebauungsplan wurden mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Deren Anregungen wurden insbesondere in der Gestaltung der Staffelgeschosse berücksichtigt. Zur vorliegenden Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Durch den Höhenversprung des Geländes zur Umgebung und dem baulichen Abstand zu den Kulturdenkmälern ist nicht von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz nach § 16.2 HDSchG auszugehen. Der geringste Abstand zwischen geplanten Parkhaus und Gebäude Riegelpfad 76 beträgt 37,0 m. Ansonsten betragen die Abstände zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang des Riegelpfades zwischen 27,0 m und 50,0 m. Die Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Wohnblocks Riegelpfad/Aulweg/Liebigstraße/Wilsonstraße sind deutlich geringer. Hier muss generell von einer zumutbaren Beeinträchtigung der „freien Sicht“ und teilweisen Verschattung durch eine für Gießen typische verdichtete Innenstadtrandbebauung in „bevorzugter Lage“ ausgegangen werden.

4. Zur städtebaulichen und kulturellen Würdigung und zum Schutz der zahlreichen nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz ausgewiesenen Kulturdenkmäler in der Nachbarschaft des Neubauprojekts ist der Erlass einer Gestaltungssatzung geboten. Zumindest sollte das Instrument eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor verwendet werden.
5. **Die um sich greifende „KFW 70 Standard-Einheitsbebauung“ in ihrer planerischen Monotonie und quaderförmigen Wucht der Gebäude ist mindestens diskussionswürdig und die Umsetzung der Bebauung darf nicht renditeorientiert, sondern muss vielmehr „Gemeinwohl orientiert“ erfolgen! .**

5. Umwelt / abfalltechnische Bodenuntersuchung

Die BI bezieht sich auf das Gutachten zur „Umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchung“ der Firma Geonorm GmbH.

Das Gutachten führt auf Seite 3 aus: „ Zur Feststellung des Bodenaufbaus und zur Entnahme von repräsentativen Bodenproben wurden insgesamt 20 Rammkernsondierungen niedergebracht und zwei Schürfe angelegt...“.

Im „Lageplan mit Eintrag der Bohrpunkte“ ist klar ersichtlich, dass mit der Rammkernsondierung 16 die letzte Bohrung in westlicher Richtung (auf Höhe der Hausnummer 14 der Gnauthstraße und gegenüber der Kreuzung Wilsonstraße/Riegelpfad) vorgenommen wurde.

Damit wird einer relevanter Teil des vom Bebauungsplan Nr. GI 01/39 erfassten Gebietes nicht vom oben genannten Gutachten erfasst.

Erschwerend kommt hinzu, dass - nach den uns vorliegenden Informationen - in dem von den Gutachtern nicht untersuchten Geländeabschnitt in den Zeiten des Betriebes des Bahnausbesserungswerkes gerade dort explizit Schadstoffe ausgebracht wurden.

Teile dieses Geländeabschnittes sollen für die Errichtung des Parkhauses geöffnet werden und auf den dahinterliegenden Geländeteilen soll laut Investor sogenanntes „urban gardening“ stattfinden. Gemeint ist damit die Idee von Gärten und landwirtschaftlich genutzten Flächen in Städten - auf Brachen usw. sollen Blumen gezüchtet und Gemüse angebaut werden, um mit jedem Beet wieder ein Stück Natur in die Stadt zu holen. Dazu muss aber eine „altlastenfreie Bodenbeschaffenheit“ vorhanden sein, um unbedenklich „urban gardening“ zu betreiben!

Unter dem Strich kann von repräsentativen Bodenproben nicht die Rede sein.

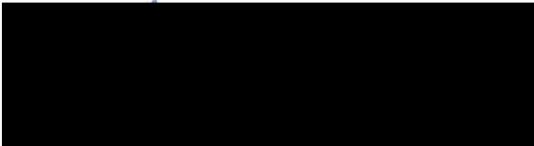
Damit steht die Aussagefähigkeit des Gutachtens insgesamt dahin.

6. Verkehr

Gemäß Verkehrsgutachten vom März 2015 ist tägliche mit 1600 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Dies wird zu einem Verkehrschaos im Aulweg in den Stoßzeiten führen.

Durch eine Verminderung der Wohneinheiten würde sich auch die Zahl der Fahrzeugbewegungen verringern, wodurch weniger Abgase entstehen würden und die Gesamtsituation wäre weniger belastet.


Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: 

vom: 14.05.2015

Noch zu 4.:

Der Gesetzgeber hat darüber hinaus den Kommunen mittels § 9 Abs. 4 BauGB die Möglichkeit eingeräumt, dass auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den Bebauungsplänen aufgenommen werden können. Der Magistrat macht in dem vorliegenden Bebauungsplan davon Gebrauch und trifft bestimmte Gestaltungsfestsetzungen. Die Ausarbeitung einer separaten Gestaltungssatzung ist fachlich nicht geboten und wäre zudem sehr aufwendig.

Ein Städtebaulicher Vertrag, der über die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Vorgaben zur Gestaltung enthalten soll, ist nicht erforderlich.

Zu 5.: Insbesondere in Innenstadtrandlagen ist ein Nebeneinander unterschiedlicher Baustile städtebaulich vertretbar und wünschenswert. Die Beurteilung unterschiedlicher Baustile ist oftmals mit subjektiven Wahrnehmungen und Empfindungen verbunden, die selbstverständlich nicht immer den ästhetischen Ansprüchen Einzelner gerecht werden können.

Entsprechend ist auch die umgebende Bebauung im Quartier Riegelpfad, Aulweg und Gnauthstraße geprägt. Von einem einheitlichen für das Stadtbild besonders prägenden Baustil kann nicht ausgegangen werden. Grundsätzlich ist ein Nebeneinander von modernen und denkmalpflegerisch geschützten Gestaltungsmerkmalen zulässig. Aus der Nachbarschaft zu Kulturdenkmälern und denkmalpflegerisch bedeutsamen Gesamtanlagen zwingend die Aufstellung einer Gestaltungssatzung herzuleiten, kann insbesondere für dieses Quartier nicht nachvollzogen werden. Auch die städtebauliche Entwicklung Gießens wird insbesondere von der hohen Nachfrage nach Wohnraum und nachhaltigen Förderung der Innenentwicklung bestimmt. Die Gestaltung der Gebäude wird wesentlich vom jeweiligen Zeitgeist und den neuen bautechnischen Anforderungen geprägt, die u.a. auch zur Energieeffizienz und Klimaschutz beitragen sollen. Der „KFW-Standard“ führt nicht zwangsläufig zu einer „Einheitsbebauung“. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich die geplante Bebauung in seiner Maßstäblichkeit, der Anordnung der Baukörper, Bau- und Freiflächengestaltung gut in die Umgebung einfügt und zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gebiets beiträgt. Oftmals führt gerade der Kontrast von Altbauten und neuen Bauformen zu einem attraktiven Stadtbild.

Die Bevölkerungsentwicklung und der dringende Wohnbedarf zwingen die Stadt Gießen die notwendigen Bauflächen vor dem Hintergrund des umweltpolitischen Ziels der Innen- vor Außenentwicklung vorrangig im Innenbereich und hier bevorzugt im Bereich vorhandener

Zur städtebaulichen und kulturellen Würdigung und zum Schutz der zahlreichen nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz ausgewiesenen Kulturdenkmäler in der Nachbarschaft des Neubauprojekts ist der Erlass einer Gestaltungssatzung geboten. Zumindest sollte das Instrument eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor verwendet werden.

5. **Die um sich greifende „KFW 70 Standard-Einheitsbebauung“ in ihrer planerischen Monotonie und quaderförmigen Wucht der Gebäude ist mindestens diskussionswürdig und die Umsetzung der Bebauung darf nicht renditeorientiert, sondern muss vielmehr „Gemeinwohl orientiert“ erfolgen! .**

5. Umwelt / abfalltechnische Bodenuntersuchung

Die BI bezieht sich auf das Gutachten zur „Umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchung“ der Firma Geonorm GmbH.

Das Gutachten führt auf Seite 3 aus: „ Zur Feststellung des Bodenaufbaus und zur Entnahme von repräsentativen Bodenproben wurden insgesamt 20 Rammkernsondierungen niedergebracht und zwei Schürfe angelegt...“.

Im „Lageplan mit Eintrag der Bohrpunkte“ ist klar ersichtlich, dass mit der Rammkernsondierung 16 die letzte Bohrung in westlicher Richtung (auf Höhe der Hausnummer 14 der Gnauthstraße und gegenüber der Kreuzung Wilsonstraße/Riegelpfad) vorgenommen wurde.

6. Damit wird einer relevanter Teil des vom Bebauungsplan Nr. GI 01/39 erfassten Gebietes nicht vom oben genannten Gutachten erfasst.

Erschwerend kommt hinzu, dass - nach den uns vorliegenden Informationen - in dem von den Gutachtern nicht untersuchten Geländeabschnitt in den Zeiten des Betriebes des Bahnausbesserungswerkes gerade dort explizit Schadstoffe ausgebracht wurden.

Teile dieses Geländeabschnittes sollen für die Errichtung des Parkhauses geöffnet werden und auf den dahinterliegenden Geländeteilen soll laut Investor sogenanntes „urban gardening“ stattfinden. Gemeint ist damit die Idee von Gärten und landwirtschaftlich genutzten Flächen in Städten - auf Brachen usw. sollen Blumen gezüchtet und Gemüse angebaut werden, um mit jedem Beet wieder ein Stück Natur in die Stadt zu holen. Dazu muss aber eine „altlastenfreie Bodenbeschaffenheit“ vorhanden sein, um unbedenklich „urban gardening“ zu betreiben!

Unter dem Strich kann von repräsentativen Bodenproben nicht die Rede sein.

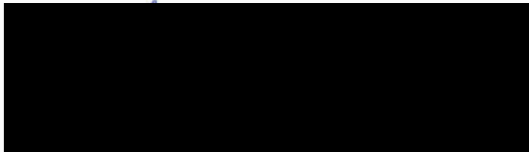
7. Damit steht die Aussagefähigkeit des Gutachtens insgesamt dahin.

6. Verkehr

Gemäß Verkehrsgutachten vom März 2015 ist tägliche mit 1600 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Dies wird zu einem Verkehrschaos im Aulweg in den Stoßzeiten führen.

Durch eine Verminderung der Wohneinheiten würde sich auch die Zahl der Fahrzeugbewegungen verringern, wodurch weniger Abgase entstehen würden und die Gesamtsituation wäre weniger belastet.

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von:



vom: 14.05.2015

Noch zu 5.:

Brachflächen zur Verfügung zu stellen. Im Aufstellungsverfahren wurden insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange der Denkmalschutzes, die Belange des Umweltschutzes, die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen sowie die Belange des Verkehrs berücksichtigt. Gemäß gesetzlichen Auftrag wurden in diesem Zusammenhang auch die Belange der betroffenen Nachbarschaften einbezogen.

Zu 6.: Die Einschätzung, dass ein relevanter Teil des Plangebietes nicht von der „Umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchung“ erfasst wird, wird von Seiten des Magistrates nicht geteilt.

Die Verteilung der durchgeführten Bodenproben innerhalb des Plangebietes ist durchaus gleichmäßig und repräsentativ. Darüber hinaus bestehen von Seiten des Amtes für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen gegen die geplante Nutzung der Grundstücke keine Bedenken. Aufgrund der vorliegenden Bodenuntersuchung sowie den Hinweisen des Amtes für Umwelt und Natur ist der gesamte Geltungsbereich als altlastenverdächtige Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnet. Im Baugenehmigungsverfahren sind das Amt für Umwelt und Natur sowie das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen. Zusätzlich sind sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen im Rahmen der Baumaßnahmen vor Ort zu überwachen und zu protokollieren. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass weitere vertiefende Untersuchungen notwendig sein können. Insbesondere in den Bereichen, die für die Anlage von Grünflächen oder Kinderspielflächen vorgesehen sind, kann der Austausch des Bodens notwendig sein. Stärker belastete Teile des Bodenaushubs sind zu entsorgen oder anderweitig zu verwerten.

Dennoch wird der Hinweis sowohl an den Investor als auch an die zuständigen Behörden weiter geleitet.

Zu 7.: Die Einschätzung, dass die Aussagefähigkeit des Gutachtens nicht gegeben ist, wird nicht geteilt.

Es gibt keinen Anlass an der Fachkompetenz des vorliegenden Bodengutachtens zu zweifeln, da es sich bei dem Gutachter Geonorm GmbH um ein anerkanntes Ingenieurbüro mit entsprechender Fachexpertise handelt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 6 verwiesen.

Zur städtebaulichen und kulturellen Würdigung und zum Schutz der zahlreichen nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz ausgewiesenen Kulturdenkmäler in der Nachbarschaft des Neubauprojekts ist der Erlass einer Gestaltungsatzung geboten. Zumindest sollte das Instrument eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor verwendet werden.

Die um sich greifende „KFW 70 Standard-Einheitsbebauung“ in ihrer planerischen Monotonie und quaderförmigen Wucht der Gebäude ist mindestens diskussionswürdig und die Umsetzung der Bebauung darf nicht renditeorientiert, sondern muss vielmehr „Gemeinwohl orientiert“ erfolgen! .

5. Umwelt / abfalltechnische Bodenuntersuchung

Die BI bezieht sich auf das Gutachten zur „Umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchung“ der Firma Geonorm GmbH.

Das Gutachten führt auf Seite 3 aus: „ Zur Feststellung des Bodenaufbaus und zur Entnahme von repräsentativen Bodenproben wurden insgesamt 20 Rammkernsondierungen niedergebracht und zwei Schürfe angelegt...“.

Im „Lageplan mit Eintrag der Bohrpunkte“ ist klar ersichtlich, dass mit der Rammkernsondierung 16 die letzte Bohrung in westlicher Richtung (auf Höhe der Hausnummer 14 der Gnauthstraße und gegenüber der Kreuzung Wilsonstraße/Riegelpfad) vorgenommen wurde.

Damit wird einer relevanter Teil des vom Bebauungsplan Nr. GI 01/39 erfassten Gebietes nicht vom oben genannten Gutachten erfasst.

Erschwerend kommt hinzu, dass - nach den uns vorliegenden Informationen - in dem von den Gutachtern nicht untersuchten Geländeabschnitt in den Zeiten des Betriebes des Bahnausbesserungswerkes gerade dort explizit Schadstoffe ausgebracht wurden.

Teile dieses Geländeabschnittes sollen für die Errichtung des Parkhauses geöffnet werden und auf den dahinterliegenden Geländeteilen soll laut Investor sogenanntes „urban gardening“ stattfinden. Gemeint ist damit die Idee von Gärten und landwirtschaftlich genutzten Flächen in Städten - auf Brachen usw. sollen Blumen gezüchtet und Gemüse angebaut werden, um mit jedem Beet wieder ein Stück Natur in die Stadt zu holen. Dazu muss aber eine „altlastenfreie Bodenbeschaffenheit“ vorhanden sein, um unbedenklich „urban gardening“ zu betreiben!

Unter dem Strich kann von repräsentativen Bodenproben nicht die Rede sein.

Damit steht die Aussagefähigkeit des Gutachtens insgesamt dahin.

6. Verkehr


8. Gemäß Verkehrsgutachten vom März 2015 ist tägliche mit 1600 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Dies wird zu einem Verkehrschaos im Aulweg in den Stoßzeiten führen. Durch eine Verminderung der Wohneinheiten würde sich auch die Zahl der Fahrzeugbewegungen verringern, wodurch weniger Abgase entstehen würden und die Gesamtsituation wäre weniger belastet.

Mit freundlichen Grüßen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: 

vom: 14.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 8.: Der Forderung nach einer wesentlichen Verringerung der Anzahl der geplanten Wohneinheiten aus verkehrlichen und klimatischen Gründen wird nicht entsprochen. Die angestrebte Baudichte ist in der Innenstadtrandlage städtebaulich und im Sinne der Stärkung der Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme wertvoller Ressourcen städtebaulich vertretbar und sinnvoll. Die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehre sowie der damit verbundenen Immissionen wurde zudem gutachterlich nachgewiesen.

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als verträglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Richtung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert und ein Umbau des Knotenpunktes sowie der Signalsteuerung sind nicht erforderlich.

Von einer unverhältnismäßigen Zunahme an Schadstoffemissionen und erhöhten Luftbelastung durch die Neuplanung ist gegenüber der bisherigen Nutzung des RKH-Geländes als Busdepot mit täglichen An- und Abfahrten dieselbetriebener Busse einschließlich der Mitarbeiter nicht auszugehen. Die zusätzliche Belastung in der Gnauthstraße liegt in der Spitzenstunde bei ca. 10 Fahrzeugbewegungen in Richtung Schiffenberger Weg und bei ca. 10 Fahrzeugen vom Schiffenberger Weg in die Gnauthstraße.

Der Rückstau aufgrund der Schrankenschließungen am Bahnübergang Schiffenberger Weg wird gemäß der räumlichen Verteilung durch die neuen Fahrzeugbewegungen in der Spitzenstunde mit maximal 35 Kfz/h zusätzlich belastet. Dies bedeutet bei ca. 7 Schließungen pro Stunde eine zusätzliche Belastung von ca. 5 Kfz pro Schließung.

Zur städtebaulichen und kulturellen Würdigung und zum Schutz der zahlreichen nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz ausgewiesenen Kulturdenkmäler in der Nachbarschaft des Neubauprojekts ist der Erlass einer Gestaltungssatzung geboten. Zumindest sollte das Instrument eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor verwendet werden.

Die um sich greifende „KFW 70 Standard-Einheitsbebauung“ in ihrer planerischen Monotonie und quaderförmigen Wucht der Gebäude ist mindestens diskussionswürdig und die Umsetzung der Bebauung darf nicht renditeorientiert, sondern muss vielmehr „Gemeinwohl orientiert“ erfolgen! .

5. Umwelt / abfalltechnische Bodenuntersuchung

Die BI bezieht sich auf das Gutachten zur „Umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchung“ der Firma Geonorm GmbH.

Das Gutachten führt auf Seite 3 aus: „ Zur Feststellung des Bodenaufbaus und zur Entnahme von repräsentativen Bodenproben wurden insgesamt 20 Rammkernsondierungen niedergebracht und zwei Schürfe angelegt...“.

Im „Lageplan mit Eintrag der Bohrpunkte“ ist klar ersichtlich, dass mit der Rammkernsondierung 16 die letzte Bohrung in westlicher Richtung (auf Höhe der Hausnummer 14 der Gnauthstraße und gegenüber der Kreuzung Wilsonstraße/Riegelpfad) vorgenommen wurde.

Damit wird einer relevanter Teil des vom Bebauungsplan Nr. GI 01/39 erfassten Gebietes nicht vom oben genannten Gutachten erfasst.

Erschwerend kommt hinzu, dass - nach den uns vorliegenden Informationen - in dem von den Gutachtern nicht untersuchten Geländeabschnitt in den Zeiten des Betriebes des Bahnausbesserungswerkes gerade dort explizit Schadstoffe ausgebracht wurden.

Teile dieses Geländeabschnittes sollen für die Errichtung des Parkhauses geöffnet werden und auf den dahinterliegenden Geländeteilen soll laut Investor sogenanntes „urban gardening“ stattfinden. Gemeint ist damit die Idee von Gärten und landwirtschaftlich genutzten Flächen in Städten - auf Brachen usw. sollen Blumen gezüchtet und Gemüse angebaut werden, um mit jedem Beet wieder ein Stück Natur in die Stadt zu holen. Dazu muss aber eine „altlastenfreie Bodenbeschaffenheit“ vorhanden sein, um unbedenklich „urban gardening“ zu betreiben!

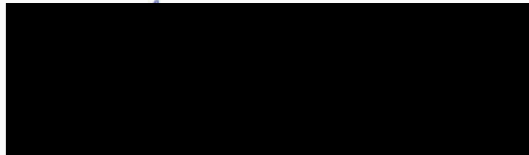
Unter dem Strich kann von repräsentativen Bodenproben nicht die Rede sein.

Damit steht die Aussagefähigkeit des Gutachtens insgesamt dahin.

6. Verkehr

8. Gemäß Verkehrsgutachten vom März 2015 ist tägliche mit 1600 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Dies wird zu einem Verkehrschaos im Aulweg in den Stoßzeiten führen. Durch eine Verminderung der Wohneinheiten würde sich auch die Zahl der Fahrzeugbewegungen verringern, wodurch weniger Abgase entstehen würden und die Gesamtsituation wäre weniger belastet.

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:



vom: 14.05.2015

Noch zu 8.:

Beim Bahnübergang Lahn-Kinzigbahn im Aulweg liegt die zusätzliche Belastung voraussichtlich bei ca. 1 - 2 zusätzlich wartenden Fahrzeugen pro geschlossener Schranke. Dass die Wartezeiten meistens mit laufenden Motoren verbracht werden, lässt sich durch planerische Maßnahmen leider nicht beeinflussen.

Laut Aussage des Luftreinhalteplans Lahn-Dill wäre eine Verbesserung der verkehrsbedingten Stickstoffoxid-Belastung nur durch eine nicht umsetzbare Verkehrsreduzierung um 2/3 des gesamten Verkehrsaufkommens möglich.

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

Siehe Anhang

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: *22.10.2014*

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 22.10.2014

Behandlungsvorschlag:

[REDACTED]

Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“, Anlage zum Bürgerformular, Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), vom 13.10.2014 bis 24.10.2014, im Stadtparlament Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

[REDACTED] übermittle ich Ihnen die Bedenken, Einwände und Fragen der BI zu der geplanten Bebauung im Gleisdreieck Aulweg:

Die gesamte Gnauthstraße und der ganze Riegelpfad sind Kulturdenkmäler und stehen als Teile von Gesamtanlagen unter Denkmalschutz, die geplante Bebauung im Gleisdreieck, genau zwischen diesen beiden Straßen, soll dieser Gegebenheit angepasst werden.

9. Es darf nicht sein, dass hier nur Investor- Interessen, mit einer maximalen Bebauung und damit verbunden, einer maximalen Gewinnschöpfung Rechnung getragen wird!

Die derzeitige Planung ist nur auf die neuen Gebäude ausgerichtet, ist völlig überdimensioniert und zeigt kein harmonisches Gesamtbild mit der Umgebung. Außerdem werden die Häuser in der Gnauthstraße durch die, von ihnen südlich gelegenen, geplanten Gebäuden verschattet. Da es sich in der Gesamtheit um ein ansteigendes Gelände handelt, sollen die neuen Gebäude entsprechend angepasst werden und nicht im Gleisdreieck als ein komplexer Block, alle Gebäude mit nahezu gleicher Höhe, erscheinen. Wir fordern daher eine entsprechende Umplanung.

Wir fordern für die Gebäude, im derzeitigen Plan bezeichnet mit: Geb. 2/IV+S, Geb. 3/ IV+S, Geb. 4/IV+S, Geb. 5IV+S eine Reduzierung der Gebäudehöhen um 1 Volletage und für die Gebäude 1/IV+S, Geb. 7/IV+S und Geb. 6/IV+S, eine Reduzierung der Gebäudehöhen um 2 Volletagen, oder Reduzierung um 1 Volletage und Wegfall des Staffelgeschosses.

Eine Reduzierung der Bauflächenfenster würde eine Erweiterung der Freiflächen bewirken. Eine deutliche Verringerung der Wohnungsanzahl wäre damit gegeben, was im Vergleich zu den vorhandenen Wohneinheiten in dem denkmalgeschützten Quartier angemessen wäre.

Das Parkhaus soll max. 3-etagig und in geschlossener Bauweise ausgeführt werden, damit die Anwohner nicht durch Belästigungen, wie Türeenschlagen, Fahrgeräusche, Abgase etc. beeinträchtigt werden. Es könnte ein Untergeschoss geplant werden, dann wären 4 Parkebenen vorhanden. Einen Sportplatz auf dem Dach des Parkhauses, der mit einem mehrere Meter hohen Zaun umgeben werden müsste, lehnen wir aus optischen und Lärmschutzgründen ab.

Weiterhin könnte über die Platzierung des Parkhauses nachgedacht werden, sinnvoller wäre ein Standort direkt am Aulweg, warum soll die Zufahrt zum Parkhaus über das ganze Gelände führen? Da keine konkrete Verkehrsplanung vorgesehen ist, werden sich zu Stoßzeiten Rückstaus bis in das Gelände hinein bilden, wenn keine Ausfahrt in den Aulweg möglich ist.

Ebenfalls bedenklich sind die geplanten Gärten auf den Dächern. Wer pflegt diese regelmäßig? Ein ungepflegter Anblick ist für die Anwohner nicht zumutbar. Außerdem müssten sie mit Zäunen umgeben werden, was auch schon ein unzumutbarer Anblick ist.

Nach Erstellung einer Umplanung im Sinne der vorgetragenen Argumente, fordern wir ein 3 D Modell mit allen geplanten Höhen des Geländes und der Gebäude, welches darstellt wie sich die neue Bebauung in die vorhandene Umgebung einfügt.

.../2

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 22.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 9.: Die Einschätzung, die Anwohner würden nicht ausreichend in die Planung einbezogen und berücksichtigt, kann vom Magistrat nicht nachvollzogen werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden neben den verfahrensrechtlich notwendigen formellen Beteiligungsschritten insgesamt 3 weitere Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit durchgeführt.

Im Vorfeld der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, stellten die Investoren am 15.07.2014 in einer Bürgerinformationsveranstaltung in der Kongresshalle ein erstes städtebauliches Konzept für die Bebauung, Nutzung und Erschließung des ehemaligen RKH-Geländes vor. Bei der Präsentation wurden der Planungsansatz für ein neues Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen für bis zu 400 neue BewohnerInnen und die vorgesehene Gebietsinfrastruktur erläutert. In der anschließenden Diskussion nutzten die anwesenden Anlieger und BürgerInnen die Gelegenheit, wichtige Anregungen und Kritikpunkte vorzubringen, die zum Teil in der weiteren Planung und Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt werden konnten.

Nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Oktober 2014 und Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung vom 13. bis 24.10.2014 fand am 25. November 2014 eine öffentliche Ortsbegehung auf dem ehemaligen RKH-Gelände mit anschließender Präsentation und Diskussion im ehemaligen Verwaltungsgebäude statt. Aufgrund der regen Beteiligung und der zahlreich vorgebrachten Anregungen erfolgte im Auftrag der Investoren eine erneute Überarbeitung des städtebaulichen Planungskonzeptes in mehreren Varianten, die insbesondere die Stellung der Gebäude, ihre Dimensionierung, die Erschließung, die Gestaltung des Parkhauses, die Freiflächen und die Nutzung der Dachflächen berücksichtigt. Am 25.02.2015 wurde in einer erneuten Bürgerinformationsveranstaltung im Stadtverordnetensitzungssaal der Entwurf zum Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“ vorgestellt, in der die BürgerInnen die Gelegenheit hatten, weitere Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Die Bevölkerungsentwicklung und der dringende Wohnbedarf zwingen die Stadt Gießen die notwendigen Bauflächen vor dem Hintergrund des umweltpolitischen Ziels der Innen- vor Außenentwicklung vorrangig im Innenbereich und hier bevorzugt im Bereich vorhandener Brachflächen zur Verfügung zu stellen. Im Aufstellungsverfahren wurden insbesondere die

[REDACTED]

Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“, Anlage zum Bürgerformular, Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), vom 13.10.2014 bis 24.10.2014, im Stadtparlament Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

[REDACTED] übermittele ich Ihnen die Bedenken, Einwände und Fragen der BI zu der geplanten Bebauung im Gleisdreieck Aulweg:

9.

Die gesamte Gnauthstraße und der ganze Riegelpfad sind Kulturdenkmäler und stehen als Teile von Gesamtanlagen unter Denkmalschutz, die geplante Bebauung im Gleisdreieck, genau zwischen diesen beiden Straßen, soll dieser Gegebenheit angepasst werden.

Es darf nicht sein, dass hier nur Investor- Interessen, mit einer maximalen Bebauung und damit verbunden, einer maximalen Gewinnschöpfung Rechnung getragen wird!

10.

Die derzeitige Planung ist nur auf die neuen Gebäude ausgerichtet, ist völlig überdimensioniert und zeigt kein harmonisches Gesamtbild mit der Umgebung. Außerdem werden die Häuser in der Gnauthstraße durch die, von ihnen südlich gelegenen, geplanten Gebäuden verschattet. Da es sich in der Gesamtheit um ein ansteigendes Gelände handelt, sollen die neuen Gebäude entsprechend angepasst werden und nicht im Gleisdreieck als ein komplexer Block, alle Gebäude mit nahezu gleicher Höhe, erscheinen. Wir fordern daher eine entsprechende Umplanung.

Wir fordern für die Gebäude, im derzeitigen Plan bezeichnet mit: Geb. 2/IV+S, Geb. 3/ IV+S, Geb. 4/IV+S, Geb. 5IV+S eine Reduzierung der Gebäudehöhen um 1 Volletage und für die Gebäude 1/IV+S, Geb. 7/IV+S und Geb. 6/IV+S, eine Reduzierung der Gebäudehöhen um 2 Volletagen, oder Reduzierung um 1 Volletage und Wegfall des Staffelgeschosses.

Eine Reduzierung der Bauflächenfenster würde eine Erweiterung der Freiflächen bewirken. Eine deutliche Verringerung der Wohnanzahl wäre damit gegeben, was im Vergleich zu den vorhandenen Wohneinheiten in dem denkmalgeschützten Quartier angemessen wäre.

11.

Das Parkhaus soll max. 3-etagig und in geschlossener Bauweise ausgeführt werden, damit die Anwohner nicht durch Belästigungen, wie Türeenschlagen, Fahrgeräusche, Abgase etc. beeinträchtigt werden. Es könnte ein Untergeschoss geplant werden, dann wären 4 Parkebenen vorhanden. Einen Sportplatz auf dem Dach des Parkhauses, der mit einem mehrere Meter hohen Zaun umgeben werden müsste, lehnen wir aus optischen und Lärmschutzgründen ab.

Weiterhin könnte über die Platzierung des Parkhauses nachgedacht werden, sinnvoller wäre ein Standort direkt am Aulweg, warum soll die Zufahrt zum Parkhaus über das ganze Gelände führen? Da keine konkrete Verkehrsplanung vorgesehen ist, werden sich zu Stoßzeiten Rückstaus bis in das Gelände hinein bilden, wenn keine Ausfahrt in den Aulweg möglich ist.

Ebenfalls bedenklich sind die geplanten Gärten auf den Dächern. Wer pflegt diese regelmäßig? Ein ungepflegter Anblick ist für die Anwohner nicht zumutbar. Außerdem müssten sie mit Zäunen umgeben werden, was auch schon ein unzumutbarer Anblick ist.

Nach Erstellung einer Umplanung im Sinne der vorgetragenen Argumente, fordern wir ein 3 D Modell mit allen geplanten Höhen des Geländes und der Gebäude, welches darstellt wie sich die neue Bebauung in die vorhandene Umgebung einfügt.

.../2

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 22.10.2014

Noch zu 9.:

allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange der Denkmalschutzes, die Belange des Umweltschutzes, die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen sowie die Belange des Verkehrs berücksichtigt. Gemäß gesetzlichen Auftrag wurden in diesem Zusammenhang auch die Belange der betroffenen Nachbarschaften einbezogen.

Zu 10.: Der Forderung nach einer Reduzierung der geplanten Gebäudehöhen, der Anzahl der Vollgeschosse, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Anzahl der Wohneinheiten wird nicht nachgekommen. Eine Verschattung der denkmalgeschützten Gebäude muss zudem aufgrund der Erkenntnisse der Verschattungsstudie nicht befürchtet werden.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu den Pkt. 1, 3 und 4 verwiesen.

Zu 11.: Der Anregung, das Parkhaus vollständig geschlossen auszuführen und auf 3 Geschosse zu begrenzen, wird nicht gefolgt.

Die vorliegenden Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen zu den Immissionen des Parkhauses weisen nach, dass das vorliegende Konzept zum Parkhaus mit geschlossenen Nord- und Südfassaden keine erhöhten Lärmwerte für die Bebauung entlang des Riegelpfades und der Gnauthstraße erwarten lässt. Die Immissionsrichtwerte für besonders schützenswerten Wohnraum werden deutlich unterschritten. Dennoch wird das Stadtplanungsamt den Bauherren auf die eingegangene Anregung zur geschlossenen Ausführung des Parkhauses hinweisen. Der Bebauungsplan trifft keine planungsrechtlichen Vorgaben zu der offenen oder geschlossenen Ausführung der Parkhausfassaden, so dass eine nachträgliche Überarbeitung der planerischen Konzeption grundsätzlich möglich ist.

Durch die Anlage eines Parkdecks unterhalb des Geländeneiveaus sind maximal 4 Parkdecks sichtbar. Die Parkdecks sollen zudem in Split-Level-Bauweise ausgeführt werden, so dass die Geschosse nicht in ihrer vollen Höhe räumlich wirksam werden. Der Bebauungsplan begrenzt zudem die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 175,0 m üNN. Diese liegt unterhalb den Gebäudehöhen der Bebauung im Riegelpfad.

Auf die Anlage eines Sportplatzes auf dem Dach des Parkhauses wird verzichtet.

[REDACTED]

Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“, Anlage zum Bürgerformular, Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), vom 13.10.2014 bis 24.10.2014, im Stadtparlament Gießen

Sehr geehrte Damen und Herren,

[REDACTED] übermittele ich Ihnen die Bedenken, Einwände und Fragen der BI zu der geplanten Bebauung im Gleisdreieck Aulweg:

Die gesamte Gnauthstraße und der ganze Riegelpfad sind Kulturdenkmäler und stehen als Teile von Gesamtanlagen unter Denkmalschutz, die geplante Bebauung im Gleisdreieck, genau zwischen diesen beiden Straßen, soll dieser Gegebenheit angepasst werden. Es darf nicht sein, dass hier nur Investor- Interessen, mit einer maximalen Bebauung und damit verbunden, einer maximalen Gewinnschöpfung Rechnung getragen wird!

Die derzeitige Planung ist nur auf die neuen Gebäude ausgerichtet, ist völlig überdimensioniert und zeigt kein harmonisches Gesamtbild mit der Umgebung. Außerdem werden die Häuser in der Gnauthstraße durch die, von ihnen südlich gelegenen, geplanten Gebäuden verschattet. Da es sich in der Gesamtheit um ein ansteigendes Gelände handelt, sollen die neuen Gebäude entsprechend angepasst werden und nicht im Gleisdreieck als ein komplexer Block, alle Gebäude mit nahezu gleicher Höhe, erscheinen. Wir fordern daher eine entsprechende Umplanung.

Wir fordern für die Gebäude, im derzeitigen Plan bezeichnet mit: Geb. 2/IV+S, Geb. 3/ IV+S, Geb. 4/IV+S, Geb. 5IV+S eine Reduzierung der Gebäudehöhen um 1 Volletage und für die Gebäude 1/IV+S, Geb. 7/IV+S und Geb. 6/IV+S, eine Reduzierung der Gebäudehöhen um 2 Volletagen, oder Reduzierung um 1 Volletage und Wegfall des Staffelgeschosses.

Eine Reduzierung der Bauflächenfenster würde eine Erweiterung der Freiflächen bewirken. Eine deutliche Verringerung der Wohnungsanzahl wäre damit gegeben, was im Vergleich zu den vorhandenen Wohneinheiten in dem denkmalgeschützten Quartier angemessen wäre.

Das Parkhaus soll max. 3-etagig und in geschlossener Bauweise ausgeführt werden, damit die Anwohner nicht durch Belästigungen, wie Türeenschlagen, Fahrgeräusche, Abgase etc. beeinträchtigt werden. Es könnte ein Untergeschoss geplant werden, dann wären 4 Parkebenen vorhanden. Einen Sportplatz auf dem Dach des Parkhauses, der mit einem mehrere Meter hohen Zaun umgeben werden müsste, lehnen wir aus optischen und Lärmschutzgründen ab.

12. Weiterhin könnte über die Platzierung des Parkhauses nachgedacht werden, sinnvoller wäre ein Standort direkt am Aulweg, warum soll die Zufahrt zum Parkhaus über das ganze Gelände führen? Da keine konkrete Verkehrsplanung vorgesehen ist, werden sich zu Stoßzeiten Rückstaus bis in das Gelände hinein bilden, wenn keine Ausfahrt in den Aulweg möglich ist.
13. Ebenfalls bedenklich sind die geplanten Gärten auf den Dächern. Wer pflegt diese regelmäßig? Ein ungepflegter Anblick ist für die Anwohner nicht zumutbar. Außerdem müssten sie mit Zäunen umgeben werden, was auch schon ein unzumutbarer Anblick ist.
14. Nach Erstellung einer Umplanung im Sinne der vorgetragenen Argumente, fordern wir ein 3 D Modell mit allen geplanten Höhen des Geländes und der Gebäude, welches darstellt wie sich die neue Bebauung in die vorhandene Umgebung einfügt.

.../2

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 22.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 12.: Im Zuge der Variantenprüfung sind verschiedene Standorte für das Parkhaus untersucht worden. Zur Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen im Bereich des Aulweges und zu Gunsten der geplanten Unterbringung der Kindertagesstätte sowie der Dienstleistungseinrichtungen wird auf die Verlagerung des Standortes für das Parkhaus verzichtet. Rückstaus im Gelände sind nach den Erkenntnissen der gutachterlichen Verkehrsuntersuchung nicht zu erwarten.

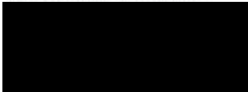
Zu 13.: Der Anregung wird gefolgt und auf das „Urban Gardening“ auf den Gebäudedächern verzichtet.

Zu 14.: Der Anregung wurde gefolgt und ein 3-D-Modell erstellt.

Wir fordern außerdem:

15. Die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens, welches die Gesamtsituation berücksichtigt und die umliegenden Wohnhäuser in Gnauthstraße, Aulweg und Riegelpfad einbezieht. Das derzeit vorliegende Akustikgutachten Nr.: A 67160/4464, Messung und Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels – geplante Wohnbebauung Aulweg 14 – 16, Gießen, vom 24.06.2014, kann nicht für die gesamte Planung als **maßgeblich** gelten!
16. Es ist zu bedenken, dass durch die neu erstellten Gebäude auf dem ehemaligen Heyligenstaedt Parkplatz bereits zusätzliche 125 neue Wohnungen entstanden sind und schon jetzt hierdurch die Verkehrssituation (Lärm, Abgase, Fahrzeugaufkommen) dauerhaft erheblich belastet wird. Der Luftaustausch wird durch die zusätzliche komplexe Bebauung, im ohnehin schon verdichteten Viertel weiter verringert.

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: 

vom: 22.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 15.: Die Annahme, dass das vorliegende Lärmgutachten nur die geplante Neubebauung berücksichtigt, kann nicht nachvollzogen werden. Darüber hinaus sind die immissionschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und die Verträglichkeit sowohl bezüglich der geplanten Neubebauung sowie der vorhandenen Bestandsbebauung nachgewiesen.

Bei der Berechnung der Schallwerte im Plangebiet wurde nur das Gebäude 6 unmittelbar neben dem geplanten Parkhaus einbezogen. Ansonsten beziehen sich die im Akustischen Gutachten angegebenen Immissionspunkte ausschließlich auf die bestehende Bebauung im Bereich des Riegelpfades und der Gnauthstraße. Da die ermittelten Schallimmissionen erheblich unter den Immissionsrichtwerten für schutzbedürftige Wohnräume liegen, sind keine aufwendigen zusätzlichen Maßnahmen zur Schalldämmung an den bestehenden Wohngebäuden erforderlich. Somit sind eine kostenintensive Dämmung und der Einbau hochwertiger Schallschutzfenster nicht erforderlich. Darüber hinaus könnten aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen, sofern sie denn erforderlich wären, nicht außerhalb des Plangeltungsgebietes festgesetzt werden.

Zu 16.: Die Einschätzung einer zusätzlichen Verkehrs- und Luftbelastung wird nicht geteilt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu den Pkt. 2 und 8 verwiesen.



Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt

15. MAI 2015

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Offenlage des Bebauungsplanes
gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 15.04. bis einschließlich 15.05.2015

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

siehe Anhang!

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: 14.05.2015

(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: 15.05.2015 (Posteingang)

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

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 14.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Gießen, 14. Mai 2015

Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 15.04. bis einschließlich 15.05.2015 im Stadtplanungsamt Gießen

... sind wir unmittelbar Betroffene der geplanten Bebauung des RKH-Geländes und als solche natürlich auch interessiert an einer quartiersverträglichen Planung. Grundsätzlich sehen wir es positiv, dass dieses Gelände bebaut werden soll, jedoch muss nach wie vor über die Art und Weise diskutiert werden. Als Mitglieder der BI Gleisdreieck-Aulweg haben wir folgende Anregungen und Forderungen:

Punkt 1: Luftaustausch

Laut Umweltamt wird der nach Westen ziehende wichtige Kaltluftstrom aus der Klingelbachaue durch die Bauhöhe und die Massivität der geplanten Blockrandbebauung des RKH-Geländes blockiert und dadurch die ohnehin verkehrsbedingte, schlechte Luftqualität des Quartiers noch weiter verschlechtert. Dies sind Fakten und der nicht mehr stattfindende, wichtige Kaltluftstrom kann definitiv nicht ausgeglichen werden durch Dachbegrünung auf den Staffelgeschossen (fünfter Stock) und 8 Bäumchen auf der „Streuobstwiese“ inmitten der acht Häuserburgen rundum. Wir fordern daher, die Bauhöhe um ein Geschoss zu verringern und die extrem geschlossene Bauweise aufzulockern, insbesondere das Gebäude Nr. 6 mit ca. 870 m² Grundfläche. Besonders dieses massive Bauwerk, das quer vor dem Parkhaus steht, wird in seiner jetzigen Form den nach Westen ziehenden Luftstrom behindern!

Punkt 2: Verkehr / neue Fahrzeugbewegungen

Erschwerend kommt zu dieser Problematik hinzu, dass, wie per Gutachten errechnet wurde, durch die Neubebauung täglich ca. 1.600 neue Fahrzeugbewegungen die ohnehin schlechte Luftqualität noch erheblich weiter verschlechtern werden.

Es ist weiterhin zu bedenken, dass zwei viel befahrene Bahnlinien zu regelmäßigen Schrankenschließungen im Aulweg und im Schiffenberger Weg führen.

Vogelsbergbahn im Schiffenberger Weg:

werktags insgesamt 51 Schließungen
in den Stoßzeiten von 07.00 – 09.00 Uhr und von 15.30 – 17.30 Uhr **22 Schließungen**

Lahn-Kinzigbahn im Aulweg:

Werktags insgesamt 34 Schließungen
in den Stoßzeiten von 07.00 – 09.00 Uhr und von 15.30 – 17.30 Uhr **19 Schließungen**

Die Güterzüge sind hier nicht eingerechnet.

.../2

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 14.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Von einer unverhältnismäßigen Zunahme an Schadstoffemissionen und einer erhöhten Luftbelastung durch die Neuplanung ist insbesondere im Vergleich zur bisherigen Nutzung des RKH-Geländes als Busdepot, nicht auszugehen. Die vorgebrachten Anregungen zur Änderung der Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht berücksichtigt.

Die in der Presse zitierte Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur bezieht sich auf die in der 1. Bürgerinformationsveranstaltung am 15.07.2014 vorgestellte erste städtebauliche Konzeption. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurden die damaligen Anregungen und Hinweise des Amtes für Umwelt und Natur berücksichtigt.

Die aktuelle Stellungnahme des Umweltamtes zum Klima basiert auf der modellgestützten Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen durch das Ingenieurbüro GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus dem Jahr 2014.

Die Planungshinweiskarte weist den überbauten Bereich als mäßig bis hoch bioklimatisch belasteten Bereich aus. Für diese Fläche wird eine Entsiegelung, Verbesserung der Durchlüftung, Schaffung von Grünbereichen sowie bei Bebauung Blockinnenhofbegrünung empfohlen.

Das inzwischen überarbeitete städtebauliche Konzept strebt eine lockere Blockrandbebauung mit großzügig angelegten Frei- und Grünflächen an. Eine Behinderung des Kaltluftstromes aus der Klingelbachaue kann folglich durch die Freihaltung einer ca. 32,00 m breiten Schneise zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Gnauthstraße und der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden. Somit wird auch zukünftig die Zufuhr von Frischluft in die Innenstadt gewährleistet. Ebenso wird eine Verteilung der Frischluft durch die lockere offene Bebauung im Plangebiet ermöglicht. Die umfangreichen Frei- und Grünflächen einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung tragen zu einer erheblichen Verbesserung des Kleinklimas bei.

Gegenüber der in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 15.07.2014 vorgestellten Planung hat das aktuelle städtebauliche Konzept gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes vom 13.05.2015 folgende Verbesserungen:

- die Erweiterung des Grünbereich-Korridors in Ost-Westrichtung trägt zur Sicherstellung des Weitertransports von Frischluft bei,
- im Vergleich zum ersten städtebaulichen Konzept wurde der Abstand zwischen der vorhandenen Bebauung in der Gnauthstraße zur geplanten Neubebauung verbreitert (s.o),

Gießen, 14. Mai 2015

Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 15.04. bis einschließlich 15.05.2015 im Stadtplanungsamt Gießen

... sind wir unmittelbar Betroffene der geplanten Bebauung des RKH-Geländes und als solche natürlich auch interessiert an einer quateriervetraglichen Planung. Grundsätzlich sehen wir es positiv, dass dieses Gelände bebaut werden soll, jedoch muss nach wie vor über die Art und Weise diskutiert werden. Als Mitglieder der BI Gleisdreieck-Aulweg haben wir folgende Anregungen und Forderungen:

1. **Punkt 1: Luftaustausch**

Laut Umweltamt wird der nach Westen ziehende wichtige Kaltluftstrom aus der Klingelbachaue durch die Bauhöhe und die Massivität der geplanten Blockrandbebauung des RKH-Geländes blockiert und dadurch die ohnehin verkehrsbedingte, schlechte Luftqualität des Quartiers noch weiter verschlechtert. Dies sind Fakten und der nicht mehr stattfindende, wichtige Kaltluftstrom kann definitiv nicht ausgeglichen werden durch Dachbegrünung auf den Staffelgeschossen (fünfter Stock) und 8 Bäumchen auf der „Streuobstwiese“ inmitten der acht Häuserburgen rundum. Wir fordern daher, die Bauhöhe um ein Geschoss zu verringern und die extrem geschlossene Bauweise aufzulockern, insbesondere das Gebäude Nr. 6 mit ca. 870 m² Grundfläche. Besonders dieses massive Bauwerk, das quer vor dem Parkhaus steht, wird in seiner jetzigen Form den nach Westen ziehenden Luftstrom behindern!

2. **Punkt 2: Verkehr / neue Fahrzeugbewegungen**

Erschwerend kommt zu dieser Problematik hinzu, dass, wie per Gutachten errechnet wurde, durch die Neubebauung täglich ca. 1.600 neue Fahrzeugbewegungen die ohnehin schlechte Luftqualität noch erheblich weiter verschlechtern werden.

Es ist weiterhin zu bedenken, dass zwei viel befahrene Bahnlmnen zu regelmäßigen Schrankenschließungen im Aulweg und im Schiffenberger Weg führen.

Vogelsbergbahn im Schiffenberger Weg:

werktags insgesamt 51 Schließungen

in den Stoßzeiten von 07.00 – 09.00 Uhr und von 15.30 – 17.30 Uhr **22 Schließungen**

Lahn-Kinzigbahn im Aulweg:

Werktags insgesamt 34 Schließungen

in den Stoßzeiten von 07.00 – 09.00 Uhr und von 15.30 – 17.30 Uhr **19 Schließungen**

Die Güterzüge sind hier nicht eingerechnet.

.../2

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: ...

vom: 14.05.2015

Noch zu 1.:

- das Gebäude Ecke Aulweg/Schiffenberger Weg um ca. 25 m zugunsten der Grünfläche zurückgenommen,
- den Empfehlungen zur Entsiegelung und Begrünung im Blockinnenbereich sowie zur Oberflächengestaltung, diese wasserdurchlässig mit günstigen Verdunstungseigenschaften zu befestigen, wurde gefolgt.

Somit wurde im Rahmen des geänderten Bebauungskonzeptes, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, den Anregungen des Umweltamtes entsprochen.

Die Planungshinweiskarte bewertet die lufthygienische Situation von Hauptverkehrsstraßen, wobei der Schiffenberger Weg als lufthygienisch belastet ausgewiesen wird. Es handelt sich um eine Luftbelastung bei austauscharmer Wetterlage. Die Kaltluft produzierende Fläche der Klingelbachaue ist frei von verkehrsbedingten Emittenten und kann daher als Frischluftstrom zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen. Sicherlich führen Kaltstarts zu einem höheren Schadstoffausstoß. Die im Parkhaus vorgesehenen Lüftungs- und Filteranlagen sowie die modernen Filteranlagen der PKW tragen zu einer erheblichen Minderung der Schadstoffbelastung bei. Gegenüber der ursprünglichen Nutzung des Geländes als Busdepot mit Kaltstarts von dieselbetriebenen Bussen im Freien wird sich die zukünftige Schadstoffbelastung durch die geplante Wohnbebauung sowohl in der Luft als auch im Bereich des Bodens sicherlich erheblich reduzieren.

Zu 2.: Eine gutachterliche Untersuchung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung und Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen wurde erstellt und hat die Auswirkungen als verträglich eingestuft.

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als verträglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt



Gießen, 14. Mai 2015

Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 15.04. bis einschließlich 15.05.2015 im Stadtplanungsamt Gießen

... sind wir unmittelbar Betroffene der geplanten Bebauung des RKH-Geländes und als solche natürlich auch interessiert an einer quaterverträglichen Planung. Grundsätzlich sehen wir es positiv, dass dieses Gelände bebaut werden soll, jedoch muss nach wie vor über die Art und Weise diskutiert werden. Als Mitglieder der BI Gleisdreieck-Aulweg haben wir folgende Anregungen und Forderungen:

Punkt 1: Luftaustausch

Laut Umweltamt wird der nach Westen ziehende wichtige Kaltluftstrom aus der Klingelbachaue durch die Bauhöhe und die Massivität der geplanten Blockrandbebauung des RKH-Geländes blockiert und dadurch die ohnehin verkehrsbedingte, schlechte Luftqualität des Quartiers noch weiter verschlechtert. Dies sind Fakten und der nicht mehr stattfindende, wichtige Kaltluftstrom kann definitiv nicht ausgeglichen werden durch Dachbegrünung auf den Staffelgeschossen (fünfter Stock) und 8 Bäumchen auf der „Streuobstwiese“ inmitten der acht Häuserburgen rundum. Wir fordern daher, die Bauhöhe um ein Geschoss zu verringern und die extrem geschlossene Bauweise aufzulockern, insbesondere das Gebäude Nr. 6 mit ca. 870 m² Grundfläche. Besonders dieses massive Bauwerk, das quer vor dem Parkhaus steht, wird in seiner jetzigen Form den nach Westen ziehenden Luftstrom behindern!

2. **Punkt 2: Verkehr / neue Fahrzeugbewegungen**

Erschwerend kommt zu dieser Problematik hinzu, dass, wie per Gutachten errechnet wurde, durch die Neubebauung täglich ca. 1.600 neue Fahrzeugbewegungen die ohnehin schlechte Luftqualität noch erheblich weiter verschlechtern werden.

Es ist weiterhin zu bedenken, dass zwei viel befahrene Bahnlinien zu regelmäßigen Schrankenschließungen im Aulweg und im Schifftenberger Weg führen.

Vogelsbergbahn im Schifftenberger Weg:

werktags insgesamt 51 Schließungen
in den Stoßzeiten von 07.00 – 09.00 Uhr und von 15.30 – 17.30 Uhr **22 Schließungen**

Lahn-Kinzigbahn im Aulweg:

Werktags insgesamt 34 Schließungen
in den Stoßzeiten von 07.00 – 09.00 Uhr und von 15.30 – 17.30 Uhr **19 Schließungen**

Die Güterzüge sind hier nicht eingerechnet.

.../2

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 14.05.2015

Noch zu 2.:

zum Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Richtung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert und ein Umbau des Knotenpunktes nicht erforderlich.

Von einer unverhältnismäßigen Zunahme an Schadstoffemissionen und erhöhten Luftbelastung durch die Neuplanung ist gegenüber der bisherigen Nutzung des RKH-Geländes als Busdepot mit täglichen An- und Abfahrten dieselbetriebener Busse einschließlich der Mitarbeiter nicht auszugehen. Die zusätzliche Belastung in der Gnauthstraße liegt in der Spitzenstunde bei ca. 10 Fahrzeugbewegungen in Richtung Schifftenberger Weg und bei ca. 10 Fahrzeugen vom Schifftenberger Weg in die Gnauthstraße.

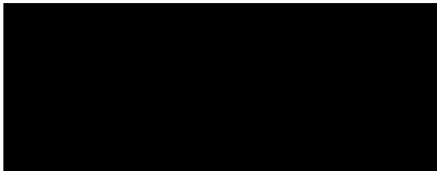
Der Rückstau aufgrund der Schrankenschließungen am Bahnübergang Schifftenberger Weg wird gemäß der räumlichen Verteilung durch die neuen Fahrzeugbewegungen in der Spitzenstunde mit maximal 35 Kfz/h zusätzlich belastet. Dies bedeutet bei ca. 7 Schließungen pro Stunde eine zusätzliche Belastung von ca. 5 Kfz pro Schließung.

Beim Bahnübergang Lahn-Kinzigbahn im Aulweg liegt die zusätzliche Belastung voraussichtlich bei ca. 1 - 2 zusätzlich wartenden Fahrzeugen pro geschlossener Schranke. Dass die Wartezeiten meistens mit laufenden Motoren verbracht werden, lässt sich durch planerische Maßnahmen leider nicht beeinflussen.

Laut Aussage des Luftreinhalteplans Lahn-Dill wäre eine Verbesserung der verkehrsbedingten Stickstoffoxid-Belastung nur durch eine nicht umsetzbare Verkehrsreduzierung um 2/3 des gesamten Verkehrsaufkommens möglich.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes erstellten Immissionsgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die geplante Neubebauung entgegen der allgemeinen Annahmen tendenziell eher zu einer Verbesserung als zu einer Verschlechterung der Geräuschbelastung durch Schallreflexionen für die bestehenden Wohnhäuser beiträgt. Lediglich im Bereich des Aulwegs ist ein Anstieg von bis zu 0,3 dB zu erwarten, der jedoch deutlich unter der für den Menschen wahrnehmbaren Schwelle von 3 dB liegt. Die geplante Neubebau-

- Die Autoschlangen werden erfahrungsgemäß zum größten Teil mit laufendem Motor vor den Schranken warten und die Ausfahrt aus dem RKH-Gelände wird zu Stoßzeiten durch stehenden Verkehr im Aulweg stark behindert werden. Auch hier ist damit zu rechnen, dass die Fahrzeuge mit laufendem Motor stehen.
2. Das Verkehrschaos, das zu den Stoßzeiten durch den zusätzlichen Fahrverkehr in diesem Viertel entstehen wird, mit den bisher ohnehin viel befahrenen Straßen, Gnauthstraße, Goethestraße (eingeschränkt), Bismarckstraße, Nahrungsberg, Aulweg, Schiffenberger Weg, sowie mit den Schrankenschließungen, den zwei Bushaltestellen, dem Bring – und Abholverkehr der neuen Kita, Parken vor Praxen und Restaurant, ist für uns nicht vorstellbar und unzumutbar für das gesamte Viertel.
 3. Weiterhin ist zu bedenken, dass der Kfz-Verkehr der neuen Bewohner vom und zum ganz hinten westlich gelegenen Parkhaus durch das gesamte Nord-westliche Neubaugebiet gehen wird und dadurch nicht nur die Bewohner des Gleisdreiecks im nördlichen Viertel, sondern auch die Bewohner der gegenüberliegenden Gnauthstraße zusätzlich in Mitleidenschaft gezogen werden.
 4. Hier ist die Stadt gefordert, sich für das Allgemeinwohl ihrer Bürger verantwortlich zu fühlen, auch für das der potentiellen Kunden der Firma Depant!
 5. Zusammenfassend regen wir daher an:
Reduzierung der Bauhöhen
Reduzierung der Wohneinheiten und damit die Verminderung der Fahrzeuge
Aufgelockerte Bauweise, um die wichtigen Kaltluftströme nicht zu blockieren



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: 

vom: 14.05.2015

Noch zu 2.:

ung wirkt damit für ihre Umgebung wesentlich stärker als Abschirmung vor dem Verkehrslärm denn als Reflexionsfläche. Darüber hinaus wurden auch die Immissionen des Parkhauses für die angrenzende Wohnbebauung gutachterlich überprüft und die Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) nachgewiesen.

Zu 3.: Die Einschätzung die Bewohner des Riegelpfads und der Gnauthstraße würden durch die Auswirkungen der Fahrzeugbewegungen auf der internen Erschließungsstraße zusätzlich belastet wird nicht geteilt.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der internen Erschließungsstraße wird sowohl in dem Akustischen Gutachten „Messung und Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels - geplante Wohnbebauung Aulweg 14-16“ (Seite 11) sowie auch das Akustische Gutachten „Berechnung der Änderung des Verkehrslärms durch geplante Wohnbebauung Aulweg 14-16“ (Seite 8) berücksichtigt und in die Berechnungen einbezogen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 2 verwiesen.

Zu 4.: Die Anregung, dass der Magistrat sich für das Allgemeinwohl verantwortlich fühlen soll, wird bei jeder Bebauungsplanung und Abwägung berücksichtigt und angemessen umgesetzt.

Zu 5.: Der Anregung, die Gebäudehöhe zu reduzieren, wird zu Gunsten des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht entsprochen. Einer Reduzierung der Wohneinheiten wird im Sinne eine städtebaulichen Nachverdichtung und der Stärkung der Innenentwicklung sowie Gunsten der Nutzung vorhandener und geplanter Infrastruktureinrichtung nicht zugestimmt. Der Anregung zu einer aufgelockerten Bauweise und Erhaltung der Kaltluftströme wurde im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Baufenster entsprochen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu den Pkt. 1, 2 und 3 verwiesen.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

s. ANHANG

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: 20.10.2014

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 20.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Anhang



20.10.2014

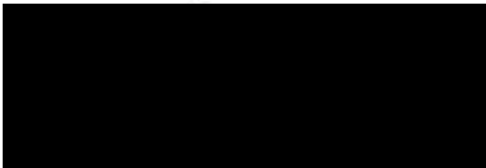
Ankündigung des Bahnhalt punktes „Ebelstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Anlässlich der Bauausschuss-Sitzung am 30.09.2014, bei der es u.a. um die geplante Bebauung des RKH-Geländes ging, erwähnte Frau Weigel-Greulich, dass im Zuge der RKH-Bebauung ein Teil des Geländes für die Errichtung eines Bahnhalt punktes „Ebelstraße“ vorgesehen werden soll.

Da soll in dem in Kürze völlig überbesiedelten Viertel mit 160 geplanten Wohneinheiten auf dem RKH-Gelände und 125 bereits bestehenden Wohneinheiten auf dem ehemaligen Heylgenstaedt-Parkplatz (alle mit mindestens einem Auto!) dann noch zusätzlich im engen, dicht bebauten Riegel pfad, für eine vielbefahrene Bahnstrecke ein weiterer Bahnhalt punkt errichtet werden. Die Notwendigkeit für ständig haltende und abfahrende Züge, die mit Lärm und Abgasen die Umwelt noch mehr belasten, ist für die Anwohner nicht nachvollziehbar, da es nur je 1 Minute Zugstrecke bis zum Hauptbahnhof und maximal 1 Minute in die entgegengesetzte Richtung bis zum Haltepunkt „Erdkauter Weg“ sind!

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:



vom: 20.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Die Anlage eines weiteren Bahnhalt punktes im Bereich der Ebelstraße ist nicht Gegenstand der aktuellen Bauleitplanung. Dennoch ist die Einrichtung zusätzlicher Haltepunkte auf der Strecke der Vogelsbergbahn wie auch der Lahn-Kinzig-Bahn ein verkehrspolitisches Ziel des Magistrates (siehe S. 29 der Vereinbarung über die kommunalpolitische Zusammenarbeit). Daher will sich die Stadt Gießen in Abstimmung mit der Deutschen Bahn diese Option offen halten und durch die vorliegende Planung nicht ausschließen.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
17. OKT. 2014

*Jhr - Kr
Hzy*

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Gießen
17.10.2014
I II III IV F

Anregungen

Siehe Aulweg

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: *16.10.2014*

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:



vom: 16.10.2014

Behandlungsvorschlag:



Anhang

Als unmittelbar betroffene Anwohnerin des RKH- Geländes, habe ich folgende Fragen und Einwände:

2.

Warum diese Eile und warum wurden die jetzigen Anwohner in Gnauthstraße und Riegelpfad nicht in die Planung einbezogen, da es ja auch um deren künftige Lebensqualität geht?

Warum ist man in Gießen nicht in der Lage, eine harmonische(), nachhaltige und zukunftsorientierte Gesamtplanung (ohne Überbesiedlung) für ein ganzes Quartier zu erstellen (siehe Alptraum Heylgenstaedt-Parkplatz!)?

Wie sehr werden die erheblichen Ab- und Rückbau-Maßnahmen mit ihren Emissionen (Entsorgen von asbesthaltigen Eternitplatten, Schreddern von Betonplatten) die Anwohner belasten und welche Schutzmaßnahmen sind vorgesehen?

Wie sehr werden die jetzigen Anwohner von jahrelangem Baugeschehen beeinträchtigt?

Es ist zu erwarten, dass der bisherige gute Straßenzustand durch Schwerlastverkehr in der jahrelangen Bauphase erheblich verschlechtert wird. Es wird eine Wertminderung der bestehenden Gebäude stattfinden.

Wie auf den Plänen zu erkennen ist, werden die geplanten Häuser hinter der Gnauthstraße mindestens genauso hoch, bzw. höher und die Häuser in der Gnauthstraße werden total beschattet.

Das dicht bebaute Viertel mit den engen Straßen Gnauthstraße und Riegelpfad wird den künftigen, extrem zunehmenden Autoverkehr nicht verkraften können und wie werden sich die Schallwellen der Züge und des Straßenverkehrs bemerkbar machen?

Ein Luftaustausch wird nur noch ungenügend stattfinden können.

Und last but not least: Warum muss auf einem Parkhaus ein Sportplatz mit einem hohen Zaun gebaut werden??

Wir Anwohner befürchten schwerwiegende Beeinträchtigungen unserer Lebensqualität für die nächsten Jahre und Sie können nicht erwarten, dass wir dies zugunsten der Investoren widerspruchslos akzeptieren werden.

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:



vom: 16.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 2.: Die Einschätzung, die Anwohner würden nicht ausreichend in die Planung einbezogen und beteiligt, kann vom Magistrat nicht nachvollzogen werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden neben den verfahrensrechtlich notwendigen formellen Beteiligungsschritten insgesamt 3 weitere Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit durchgeführt. Mit der Einführung des „beschleunigten Verfahrens“ hat der Gesetzgeber auf Bundesebene den Kommunen ein Instrument an die Hand gegeben, dass wie in dem vorliegenden Fall dazu genutzt werden soll brachgefallene, innerstädtische Flächen zu revitalisieren und damit eine flächensparende, ökologisch nachhaltige Baupolitik zu betreiben.

Im Vorfeld der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, stellten die Investoren am 15.07.2014 in einer Bürgerinformationsveranstaltung in der Kongresshalle ein erstes städtebauliches Konzept für die Bebauung, Nutzung und Erschließung des ehemaligen RKH-Geländes vor. Bei der Präsentation wurden der Planungsansatz für ein neues Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen für bis zu 400 neue BewohnerInnen und die vorgesehene Gebietsinfrastruktur erläutert. In der anschließenden Diskussion nutzten die anwesenden Anlieger und BürgerInnen die Gelegenheit, wichtige Anregungen und Kritikpunkte vorzubringen, die zum Teil in der weiteren Planung und Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt werden konnten.

Nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Oktober 2014 und Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung vom 13. bis 24.10.2014 fand am 25. November 2014 eine öffentliche Ortsbegehung auf dem ehemaligen RKH-Gelände mit anschließender Präsentation und Diskussion im ehemaligen Verwaltungsgebäude statt. Aufgrund der regen Beteiligung und der zahlreich vorgebrachten Anregungen erfolgte im Auftrag der Investoren eine erneute Überarbeitung des städtebaulichen Planungskonzeptes in mehreren Varianten, die insbesondere die Stellung der Gebäude, ihre Dimensionierung, die Erschließung, die Gestaltung des Parkhauses, die Freiflächen und die Nutzung der Dachflächen berücksichtigt. Am 25.02.2015 wurde in einer erneuten Bürgerinformationsveranstaltung im Stadtverordnetensitzungssaal der Entwurf zum Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“ vorgestellt, in der die BürgerInnen die Gelegenheit hatten, weitere Anregungen und Bedenken vorzubringen.



Anhang

Als unmittelbar betroffene Anwohnerin des RKH- Geländes, habe ich folgende Fragen und Einwände:

2. Warum diese Eile und warum wurden die jetzigen Anwohner in Gnauthstraße und Riegelpfad nicht in die Planung einbezogen, da es ja auch um deren künftige Lebensqualität geht?

3. Warum ist man in Gießen nicht in der Lage, eine **harmonische()**, nachhaltige und **zukunftsorientierte Gesamtplanung** (ohne Überbesiedlung) für ein ganzes Quartier zu erstellen (siehe Alptraum **Heyligenstaedt-Parkplatz()**)?

Wie sehr werden die erheblichen Ab- und Rückbau-Maßnahmen mit ihren Emissionen (Entsorgen von asbesthaltigen Eternitplatten, Schreddern von Betonplatten) die Anwohner belasten und welche Schutzmaßnahmen sind vorgesehen?

Wie sehr werden die jetzigen Anwohner von jahrelangem Baugeschehen beeinträchtigt?

Es ist zu erwarten, dass der bisherige gute Straßenzustand durch Schwerlastverkehr in der jahrelangen Bauphase erheblich verschlechtert wird. Es wird eine Wertminderung der bestehenden Gebäude stattfinden.

Wie auf den Plänen zu erkennen ist, werden die geplanten Häuser hinter der Gnauthstraße mindestens genauso hoch, bzw. höher und die Häuser in der Gnauthstraße werden total beschattet.

Das dicht bebaute Viertel mit den engen Straßen Gnauthstraße und Riegelpfad wird den künftigen, extrem zunehmenden Autoverkehr nicht verkraften können und wie werden sich die Schallwellen der Züge und des Straßenverkehrs bemerkbar machen?

Ein Luftaustausch wird nur noch ungenügend stattfinden können.

Und last but not least: Warum muss auf einem Parkhaus ein Sportplatz mit einem hohen Zaun gebaut werden??

Wir Anwohner befürchten schwerwiegende Beeinträchtigungen unserer Lebensqualität für die nächsten Jahre und Sie können nicht erwarten, dass wir dies zugunsten der Investoren widerspruchsfrei akzeptieren werden.

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:



vom: 16.10.2014

Noch zu 2.:

Das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a Absatz 1 kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, wenn sie für die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Neben der Beachtung des großen Interesses der Öffentlichkeit und der benachbarten AnwohnerInnen verzichtet die Stadt Gießen grundsätzlich bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens auf die Möglichkeit, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abzusehen.

Zu 3.: Der Einschätzung, es fehle an einer städtischen Gesamtplanung, wird widersprochen. Die übergeordnete Betrachtung der beabsichtigten städtebaulichen Gesamtentwicklung für das Gemeindegebiet und die sich hieraus ergebende Art der Bodennutzung erfolgt bauleitplanerisch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung weiterer informeller Planungen (z.B. Masterplan) und landes- und bundespolitischer Zielvorgaben (Innen- vor Außenentwicklung).

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Gewerbefläche dar und muss gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die geplante städtebauliche Entwicklung angepasst werden. Durch die Umwidmung der Gewerbefläche in eine Wohn- bzw. Mischbaufläche und die Entwicklung der geplanten Bebauung mit dem zukünftigen Nutzungsangebot wird zukünftig eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht.

Im Jahr 2004 wurde zudem das „Strategische und räumliche Entwicklungskonzept der Universitätsstadt Gießen (Masterplan) 2020“ als städtebauliches Rahmenkonzept erarbeitet und durch die Stadtverordnetenversammlung als informelles Planungsinstrument beschlossen. Der Masterplan formuliert entsprechende Zielaussagen zur weiteren städtebaulichen und wohnungspolitischen Entwicklung.

Das Gleisdreieck Aulweg (RKH-Gelände) liegt nach den Aussagen des Masterplans im Bereich der konsolidierten Siedlungsgebiete. Ein Leitziel des Masterplanes für die Gesamtstadt ist auch die Stärkung des Siedlungsbestandes mit einer Priorität in der Innenentwicklung und dem Entwicklungsszenario einer kompakten und vernetzten Stadt. Die Besiedlung einer Brach-



Anhang

Als unmittelbar betroffene Anwohnerin des RKH- Geländes, habe ich folgende Fragen und Einwände:

Warum diese Eile und warum wurden die jetzigen Anwohner in Gnauthstraße und Riegelpfad nicht in die Planung einbezogen, da es ja auch um deren künftige Lebensqualität geht?

3. Warum ist man in Gießen nicht in der Lage, eine **harmonische()**, nachhaltige und **zukunftsorientierte Gesamtplanung** (ohne Überbesiedlung) für ein ganzes Quartier zu erstellen (siehe Alptraum **Heylgenstaedt-Parkplatz()**)?

4. Wie sehr werden die erheblichen Ab- und Rückbau-Maßnahmen mit ihren Emissionen (Entsorgen von asbesthaltigen Eternitplatten, Schreddern von Betonplatten) die Anwohner belasten und welche Schutzmaßnahmen sind vorgesehen?

Wie sehr werden die jetzigen Anwohner von jahrelangem Baugeschehen beeinträchtigt?

Es ist zu erwarten, dass der bisherige gute Straßenzustand durch Schwerlastverkehr in der jahrelangen Bauphase erheblich verschlechtert wird. Es wird eine Wertminderung der bestehenden Gebäude stattfinden.

Wie auf den Plänen zu erkennen ist, werden die geplanten Häuser hinter der Gnauthstraße mindestens genauso hoch, bzw. höher und die Häuser in der Gnauthstraße werden total beschattet.

Das dicht bebaute Viertel mit den engen Straßen Gnauthstraße und Riegelpfad wird den künftigen, extrem zunehmenden Autoverkehr nicht verkraften können und wie werden sich die Schallwellen der Züge und des Straßenverkehrs bemerkbar machen?

Ein Luftaustausch wird nur noch ungenügend stattfinden können.

Und last but not least: Warum muss auf einem Parkhaus ein Sportplatz mit einem hohen Zaun gebaut werden??

Wir Anwohner befürchten schwerwiegende Beeinträchtigungen unserer Lebensqualität für die nächsten Jahre und Sie können nicht erwarten, dass wir dies zugunsten der Investoren widerspruchslos akzeptieren werden.

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 16.10.2014

Noch zu 3.:

fläche mit guter Infrastruktur hat Vorrang vor der Erschließung von Flächen im Außenbereich. Die Vorteile der Innenentwicklung liegen insbesondere in der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der gestalterischen und ökologischen Aufwertung vor allem bei Gewerbeflächen mit hohem Versiegelungsgrad und der Nutzung bereits bestehender Infrastrukturen (kurze Wege, Anbindung an den ÖPNV und die vorhandenen technischen Infrastrukturen). Demgegenüber stehen als Folgen einer weiteren Zersiedelung der Landschaft die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen am Stadtrand, die zwangsläufige Zunahme des motorisierten Individualverkehrs und die kostenintensive Errichtung der notwendigen Erschließungsanlagen. Selbstverständlich werden bei Neuplanungen dieser Größenordnung wichtige Fragestellungen bspw. zu den Themen Verkehr, Immissionen und Umwelt sowohl projektbezogen als auch auf Quartiers- bzw. Stadtteilebene untersucht und auf ihre Verträglichkeit hin überprüft. Vor diesem Hintergrund entspricht die geplante Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche mit der vorliegenden städtebaulichen Nachfolgekonzeption den stadtentwicklungspolitischen Zielen des Magistrats, den Zielen des Masterplans, den regionalplanerischen sowie bundes- und landespolitischen Vorgaben.

Zu 4.: Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bewohner durch die notwendigen Rückbaumaßnahmen nicht über das normale Maß hinaus belastet werden.

Eine zusätzliche Belastung durch Schwerlastverkehr, Lärm und Staub während der Bauphase lässt sich grundsätzlich nicht vermeiden. Im Zusammenhang mit der von der geplanten Neubebauung unabhängigen erforderlichen Erneuerung des bestehenden Kanalnetzes sowie der Anbindung des Plangebietes an das Fernwärmenetz, wird der Aulweg grundhaft erneuert und ausgebaut. Somit wird der derzeit mangelhafte Straßenzustand saniert. Der Investor wird im Rahmen der Bauleitung auf die Einhaltung der geltenden Vorschriften achten und durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung die Belastungen während der Bauphase auf ein Mindestmaß reduzieren. Die Baumaßnahme wird in mehreren Bauabschnitten durchgeführt und voraussichtlich nach insgesamt 3 Jahre abgeschlossen sein. Die zu erwartenden Rückbau- und Hochbaumaßnahmen lassen nicht von einer unangemessenen Belästigung ausgehen, die über das üblicherweise zu tolerierende Maß hinaus geht.



Anhang

Als unmittelbar betroffene Anwohnerin des RKH- Geländes, habe ich folgende Fragen und Einwände:

Warum diese Eile und warum wurden die jetzigen Anwohner in Gnauthstraße und Riegelpfad nicht in die Planung einbezogen, da es ja auch um deren künftige Lebensqualität geht?

Warum ist man in Gießen nicht in der Lage, eine harmonische(), nachhaltige und zukunftsorientierte Gesamtplanung (ohne Überbesiedlung) für ein ganzes Quartier zu erstellen (siehe Alptram Heyligenstaedt-Parkplatz!)?

Wie sehr werden die erheblichen Ab- und Rückbau-Maßnahmen mit ihren Emissionen (Entsorgen von asbesthaltigen Eternitplatten, Schreddern von Betonplatten) die Anwohner belasten und welche Schutzmaßnahmen sind vorgesehen?

5. Wie sehr werden die jetzigen Anwohner von jahrelangem Baugeschehen beeinträchtigt?

6. Es ist zu erwarten, dass der bisherige gute Straßenzustand durch Schwerlastverkehr in der jahrelangen Bauphase erheblich verschlechtert wird. Es wird eine Wertminderung der bestehenden Gebäude stattfinden.

7. Wie auf den Plänen zu erkennen ist, werden die geplanten Häuser hinter der Gnauthstraße mindestens genauso hoch, bzw. höher und die Häuser in der Gnauthstraße werden total beschattet.

Das dicht bebaute Viertel mit den engen Straßen Gnauthstraße und Riegelpfad wird den künftigen, extrem zunehmenden Autoverkehr nicht verkraften können und wie werden sich die Schallwellen der Züge und des Straßenverkehrs bemerkbar machen?

Ein Luftaustausch wird nur noch ungenügend stattfinden können.

Und last but not least: Warum muss auf einem Parkhaus ein Sportplatz mit einem hohen Zaun gebaut werden??

Wir Anwohner befürchten schwerwiegende Beeinträchtigungen unserer Lebensqualität für die nächsten Jahre und Sie können nicht erwarten, dass wir dies zugunsten der Investoren widerspruchslos akzeptieren werden.

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:



vom: 16.10.2014

Zu 5.: Eine Belastung durch Bauzeiten über mehrere Jahre ist in innerstädtischen Lagen sowie in Neubaugebieten häufig die Regel und zumutbar. Die Investoren, Bauherrn und Baufirmen sind verpflichtet, die geltenden Regeln und gesetzlichen Vorschriften einzuhalten und die Belastungen durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung während der Bauphase auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Die Baumaßnahme wird in mehreren Bauabschnitten durchgeführt und voraussichtlich nach insgesamt 3 Jahre abgeschlossen sein. Die zu erwartenden Rückbau- und Hochbaumaßnahmen lassen nicht von einer unangemessenen Belästigung ausgehen, die über das üblicherweise zu tolerierende Maß hinaus geht.

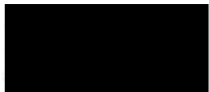
Zu 6.: Der Straßenzustand des Aulwegs ist in dem betroffenen Abschnitt nach Begehung durch das Tiefbauamt eben nicht als gut einzustufen. Deshalb und wegen notwendiger Arbeiten der Versorgungsträger Stadtwerke Gießen AG und Mittelhessische Wasserbetriebe ist eine grundlegende Sanierung des Aulwegs im Zusammenhang mit dieser Maßnahme vorgesehen. Eine Wertminderung der angrenzenden Grundstücke durch die Bauarbeiten ist nicht zu erwarten. Vielmehr ist eine Attraktivierung des städtebaulichen Umfeldes und damit auch ein Anstieg der angrenzenden Grundstücke durch die Umwidmung der Gewerbefläche in ein gemischgenutztes Wohngebiet zu erwarten.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 4 verwiesen.

Zu 7.: Der Anregung die Gebäudehöhen, die Bauvolumen und die Anzahl der Geschosse zu Gunsten der benachbarten und in Teilen denkmalgeschützten Bebauung zu reduzieren wird nicht wesentlich gefolgt.

Eine Verschattung der denkmalgeschützten Bebauung entlang der Gnauthstraße ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der absoluten maximalen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand von mind. 32,00 m zwischen den Gebäuden) nicht zu erwarten. Die Wirksamkeit dieser planungsrechtlichen Festsetzungen wird durch die Erkenntnisse der erstellten Verschattungsstudie nachgewiesen.

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand entlang der umliegenden Bebauung. Zudem wurde die befürchtete Verschattung in einer eigens dafür erstellten Verschattungsstudie überprüft und konnte für unbegründet erklärt werden.



Anhang

Als unmittelbar betroffene Anwohnerin des RKH- Geländes, habe ich folgende Fragen und Einwände:

Warum diese Eile und warum wurden die jetzigen Anwohner in Gnauthstraße und Riegelpfad nicht in die Planung einbezogen, da es ja auch um deren künftige Lebensqualität geht?

Warum ist man in Gießen nicht in der Lage, eine **harmonische()**, nachhaltige und **zukunftsorientierte Gesamtplanung** (ohne Überbesiedlung) für ein ganzes Quartier zu erstellen (siehe Alptram **Heylgenstaedt-Parkplatz()**)?

Wie sehr werden die erheblichen Ab- und Rückbau-Maßnahmen mit ihren Emissionen (Entsorgen von asbesthaltigen Eternitplatten, Schreddern von Betonplatten) die Anwohner belasten und welche Schutzmaßnahmen sind vorgesehen?

Wie sehr werden die jetzigen Anwohner von jahrelangem Baugeschehen beeinträchtigt?

Es ist zu erwarten, dass der bisherige gute Straßenzustand durch Schwerlastverkehr in der jahrelangen Bauphase erheblich verschlechtert wird. Es wird eine Wertminderung der bestehenden Gebäude stattfinden.

7.

Wie auf den Plänen zu erkennen ist, werden die geplanten Häuser hinter der Gnauthstraße mindestens genauso hoch, bzw. höher und die Häuser in der Gnauthstraße werden total beschattet.

Das dicht bebaute Viertel mit den engen Straßen Gnauthstraße und Riegelpfad wird den künftigen, extrem zunehmenden Autoverkehr nicht verkraften können und wie werden sich die Schallwellen der Züge und des Straßenverkehrs bemerkbar machen?

Ein Luftaustausch wird nur noch ungenügend stattfinden können.

Und last but not least: Warum muss auf einem Parkhaus ein Sportplatz mit einem hohen Zaun gebaut werden??

Wir Anwohner befürchten schwerwiegende Beeinträchtigungen unserer Lebensqualität für die nächsten Jahre und Sie können nicht erwarten, dass wir dies zugunsten der Investoren widerspruchslos akzeptieren werden.

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:



vom: 16.10.2014

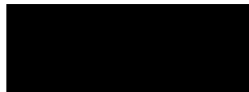
Noch zu 7.:

Eine dauerhafte Verschattung angrenzender Grundstücke und Gebäude findet gemäß den Ergebnissen der offengelegten Verschattungsstudie nicht statt und ist im geringen Umfang nur in den Wintermonaten zu erwarten. Im Bereich innerstädtischer Bebauung ist aufgrund der besonderen Lage eine von Tages- und Jahreszeiten abhängige Verschattung zumutbar.

Die zulässige Anzahl der Geschosse ist in intensiver Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde planungsrechtlich festgesetzt, dass die gegenüber der denkmalgeschützten Bebauung in der Gnauthstraße wirksamen Staffelgeschosse von der Traufe um 0,80 m zurückzusetzen sind und somit der Eindruck einer fünfgeschossigen Bebauung vermieden wird. Zur vorliegenden Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Durch den Höhenversprung des Geländes zur Umgebung und dem baulichen Abstand zu den Kulturdenkmälern ist nicht von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz nach § 16.2 HDSchG auszugehen. Der geringste Abstand zwischen geplanten Parkhaus und Gebäude Riegelpfad 76 beträgt 37,0 m. Ansonsten betragen die Abstände zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang des Riegelpfades zwischen 27,0 m und 50,0 m. Die Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Wohnblocks Riegelpfad/Aulweg/Liebigstraße/Wilsonstraße sind deutlich geringer. Hier muss generell von einer zumutbaren Beeinträchtigung der „freien Sicht“ und teilweisen Verschattung durch eine für Gießen typische verdichtete Innenstadtrandbebauung in „bevorzugter Lage“ ausgegangen werden. Vermutlich wird der größte Teil der Freiflächen für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze genutzt.

Durch die an die Umgebung angepassten Gebäudehöhen und in Teilbereichen bereits vorhandene vier- bis fünfgeschossige Bebauung fügt sich die geplante Bebauung ein. In dieser Innenstadtrandlage Gießens prägen bereits zahlreiche Gebäude mit höherer Geschoszahl die Stadtlandschaft. Da in den bereits bestehenden Blockbebauungen der überwiegende Teil der Freiflächen für Stellplätze genutzt wird, bestehen kaum gemeinschaftlich nutzbare Freizeitbereiche. Hier hebt sich die geplante Bebauung mit den großzügig angelegten und multifunktional nutzbaren Freiflächen im Blockinnenbereich positiv ab.

Insgesamt ist das geplante Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Gemengelage städtebaulich vertretbar und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarschaft.



Anhang

Als unmittelbar betroffene Anwohnerin des RKH- Geländes, habe ich folgende Fragen und Einwände:

Warum diese Eile und warum wurden die jetzigen Anwohner in Gnauthstraße und Riegelpfad nicht in die Planung einbezogen, da es ja auch um deren künftige Lebensqualität geht?

Warum ist man in Gießen nicht in der Lage, eine **harmonische()**, nachhaltige und **zukunftsorientierte Gesamtplanung** (ohne Überbesiedlung) für ein ganzes Quartier zu erstellen (siehe Alptram **Heylgenstaedt-Parkplatz()**)?

Wie sehr werden die erheblichen Ab- und Rückbau-Maßnahmen mit ihren Emissionen (Entsorgen von asbesthaltigen Eternitplatten, Schreddern von Betonplatten) die Anwohner belasten und welche Schutzmaßnahmen sind vorgesehen?

Wie sehr werden die jetzigen Anwohner von jahrelangem Baugeschehen beeinträchtigt?

Es ist zu erwarten, dass der bisherige gute Straßenzustand durch Schwerlastverkehr in der jahrelangen Bauphase erheblich verschlechtert wird. Es wird eine Wertminderung der bestehenden Gebäude stattfinden.

7. Wie auf den Plänen zu erkennen ist, werden die geplanten Häuser hinter der Gnauthstraße mindestens genauso hoch, bzw. höher und die Häuser in der Gnauthstraße werden total beschattet.

8. Das dicht bebaute Viertel mit den engen Straßen Gnauthstraße und Riegelpfad wird den künftigen, extrem zunehmenden Autoverkehr nicht verkraften können und wie werden sich die Schallwellen der Züge und des Straßenverkehrs bemerkbar machen?

Ein Luftaustausch wird nur noch ungenügend stattfinden können.

Und last but not least: Warum muss auf einem Parkhaus ein Sportplatz mit einem hohen Zaun gebaut werden??

Wir Anwohner befürchten schwerwiegende Beeinträchtigungen unserer Lebensqualität für die nächsten Jahre und Sie können nicht erwarten, dass wir dies zugunsten der Investoren widerspruchslos akzeptieren werden.

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:



vom: 16.10.2014

Noch zu 7.:

Im Übrigen geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Zusätzlich wurde ein 3-D-Modells erstellt, das die städtebaulich gelungene Aufwertung des Plangebietes durch die geplante Bebauung anschaulich vor Augen führt.

Die angestrebte Anzahl der Wohneinheiten folgt dem planerischen Ziel, im Siedlungsbereich vorhandene Brachflächen für eine verdichtete Bauweise u.a. durch Geschosswohnungsbau zu nutzen, um auf die weitere flächenzehrende Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verzichten. Die Anzahl der Vollgeschosse und die damit verbundene Höhe der Gebäude ermöglicht eine Bauweise, die einerseits dringend benötigten Wohnraum bereitstellt andererseits aber auch eine großzügige Gestaltung der Frei- und Grünflächen zulässt, die zu einem attraktiven Wohnumfeld beiträgt. Dieser Kompromiss schließt eine kleingliedrige Bebauung aus, wobei das vorgesehene städtebauliche Konzept die vorhandene Maßstäblichkeit nicht sprengt und die Höhe der benachbarten Gebäude berücksichtigt.

Zu 8.: Eine gutachterliche Untersuchung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung und Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen wurde erstellt und hat die Auswirkungen als verträglich eingestuft.

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als verträglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Richtung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert und ein



Anhang

Als unmittelbar betroffene Anwohnerin des RKH- Geländes, habe ich folgende Fragen und Einwände:

Warum diese Eile und warum wurden die jetzigen Anwohner in Gnauthstraße und Riegelpfad nicht in die Planung einbezogen, da es ja auch um deren künftige Lebensqualität geht?

Warum ist man in Gießen nicht in der Lage, eine **harmonische()**, nachhaltige und **zukunftsorientierte Gesamtplanung** (ohne Überbesiedlung) für ein ganzes Quartier zu erstellen (siehe Alptraum **Heylgenstaedt-Parkplatz()**)?

Wie sehr werden die erheblichen Ab- und Rückbau-Maßnahmen mit ihren Emissionen (Entsorgen von asbesthaltigen Eternitplatten, Schreddern von Betonplatten) die Anwohner belasten und welche Schutzmaßnahmen sind vorgesehen?

Wie sehr werden die jetzigen Anwohner von jahrelangem Baugeschehen beeinträchtigt?

Es ist zu erwarten, dass der bisherige gute Straßenzustand durch Schwerlastverkehr in der jahrelangen Bauphase erheblich verschlechtert wird. Es wird eine Wertminderung der bestehenden Gebäude stattfinden.

Wie auf den Plänen zu erkennen ist, werden die geplanten Häuser hinter der Gnauthstraße mindestens genauso hoch, bzw. höher und die Häuser in der Gnauthstraße werden total beschattet.

8. Das dicht bebaute Viertel mit den engen Straßen Gnauthstraße und Riegelpfad wird den künftigen, extrem zunehmenden Autoverkehr nicht verkraften können und wie werden sich die Schallwellen der Züge und des Straßenverkehrs bemerkbar machen?

9. Ein Luftaustausch wird nur noch ungenügend stattfinden können.

Und last but not least: Warum muss auf einem Parkhaus ein Sportplatz mit einem hohen Zaun gebaut werden??

Wir Anwohner befürchten schwerwiegende Beeinträchtigungen unserer Lebensqualität für die nächsten Jahre und Sie können nicht erwarten, dass wir dies zugunsten der Investoren widerspruchslos akzeptieren werden.

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN
hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von:  vom: 16.10.2014

Noch zu 8.:
Umbau des Knotenpunktes nicht erforderlich.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes erstellten Immissionsgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die geplante Neubebauung entgegen der allgemeinen Annahmen tendenziell eher zu einer Verbesserung als zu einer Verschlechterung der Geräuschbelastung durch Schallreflexionen für die bestehenden Wohnhäuser beiträgt. Lediglich im Bereich des Aulwegs ist ein Anstieg von bis zu 0,3 dB zu erwarten, der jedoch deutlich unter der für den Menschen wahrnehmbaren Schwelle von 3 dB liegt. Die geplante Neubebauung wirkt damit für ihre Umgebung wesentlich stärker als Abschirmung vor dem Verkehrslärm denn als Reflexionsfläche. Darüber hinaus wurden auch die Immissionen des Parkhauses für die angrenzende Wohnbebauung gutachterlich überprüft und die Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) nachgewiesen.

Zu 9.: Der Anregung, die geplanten Gebäudehöhen aus klimatischen Gründen zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

Die in der Presse zitierte Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur bezieht sich auf die in der 1. Bürgerinformationsveranstaltung am 15.07.2014 vorgestellte erste städtebauliche Konzeption. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurden die damaligen Anregungen und Hinweise des Amtes für Umwelt und Natur berücksichtigt. Die aktuelle Stellungnahme des Umweltamtes zum Klima basiert auf der modellgestützten Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen durch das Ingenieurbüro GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus dem Jahr 2014. Die Planungshinweiskarte weist den überbauten Bereich als mäßig bis hoch bioklimatisch belasteten Bereich aus. Für diese Fläche wird eine Entsiegelung, Verbesserung der Durchlüftung, Schaffung von Grünbereichen sowie bei Bebauung Blockinnenhofbegrünung empfohlen. Das inzwischen überarbeitete städtebauliche Konzept strebt eine lockere Blockrandbebauung mit großzügig angelegten Frei- und Grünflächen an. Eine Behinderung des Kaltluftstromes aus der Klingelbachau kann folglich durch die Freihaltung einer ca. 32,0 m breiten Schneise zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Gnauthstraße und der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden. Somit wird auch zukünftig die Zufuhr von Frischluft in die Innenstadt gewährleistet. Ebenso wird eine Verteilung der Frischluft durch die lockere offene Bebauung



Anhang

Als unmittelbar betroffene Anwohnerin des RKH- Geländes, habe ich folgende Fragen und Einwände:

Warum diese Eile und warum wurden die jetzigen Anwohner in Gnauthstraße und Riegelpfad nicht in die Planung einbezogen, da es ja auch um deren künftige Lebensqualität geht?

Warum ist man in Gießen nicht in der Lage, eine **harmonische()**, nachhaltige und **zukunftsorientierte Gesamtplanung** (ohne Überbesiedlung) für ein ganzes Quartier zu erstellen (siehe Alptraum **Heyligenstaedt-Parkplatz()**)?

Wie sehr werden die erheblichen Ab- und Rückbau-Maßnahmen mit ihren Emissionen (Entsorgen von asbesthaltigen Eternitplatten, Schreddern von Betonplatten) die Anwohner belasten und welche Schutzmaßnahmen sind vorgesehen?

Wie sehr werden die jetzigen Anwohner von jahrelangem Baugeschehen beeinträchtigt?

Es ist zu erwarten, dass der bisherige gute Straßenzustand durch Schwerlastverkehr in der jahrelangen Bauphase erheblich verschlechtert wird. Es wird eine Wertminderung der bestehenden Gebäude stattfinden.

Wie auf den Plänen zu erkennen ist, werden die geplanten Häuser hinter der Gnauthstraße mindestens genauso hoch, bzw. höher und die Häuser in der Gnauthstraße werden total beschattet.

Das dicht bebaute Viertel mit den engen Straßen Gnauthstraße und Riegelpfad wird den künftigen, extrem zunehmenden Autoverkehr nicht verkraften können und wie werden sich die Schallwellen der Züge und des Straßenverkehrs bemerkbar machen?

9. Ein Luftaustausch wird nur noch ungenügend stattfinden können.

Und last but not least: Warum muss auf einem Parkhaus ein Sportplatz mit einem hohen Zaun gebaut werden??

Wir Anwohner befürchten schwerwiegende Beeinträchtigungen unserer Lebensqualität für die nächsten Jahre und Sie können nicht erwarten, dass wir dies zugunsten der Investoren widerspruchslos akzeptieren werden.

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:



vom: 16.10.2014

Noch zu 9.:

im Plangebiet ermöglicht. Die umfangreichen Frei- und Grünflächen einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung tragen zu einer erheblichen Verbesserung des Kleinklimas bei. Gegenüber der in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 15.07.2014 vorgestellten Planung hat das aktuelle städtebauliche Konzept gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes vom 13.05.2015 folgende Verbesserungen:

- die Erweiterung des Grünbereich-Korridors in Ost-Westrichtung trägt zur Sicherstellung des Weitertransports von Frischluft bei,
- im Vergleich zum ersten städtebaulichen Konzept wurde der Abstand zwischen der vorhandenen Bebauung in der Gnauthstraße zur geplanten Neubebauung verbreitert (s.o),
- das Gebäude Ecke Aulweg/Schiffenberger Weg um ca. 25 m zugunsten der Grünfläche zurückgenommen,
- den Empfehlungen zur Entseigelung und Begrünung im Blockinnenbereich sowie zur Oberflächengestaltung, diese wasserdurchlässig mit günstigen Verdunstungseigenschaften zu befestigen, wurde gefolgt.

Somit wurde im Rahmen des geänderten Bebauungskonzeptes, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, den Anregungen des Umweltamtes entsprochen.

Die zulässige Anzahl der Geschosse ist in intensiver Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde planungsrechtlich festgesetzt, dass die gegenüber der denkmalgeschützten Bebauung in der Gnauthstraße wirksamen Staffelgeschosse von der Traufe um 0,80 m zurückzusetzen sind und somit der Eindruck einer fünfgeschossigen Bebauung vermieden wird. Laut Aussage der zuständigen Denkmalschutzbehörden ist von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz § 16.2 HDSchG nicht auszugehen.

Der Anteil der Begrünung wird unter der textlichen Festsetzung A Ziffer 7.2 prozentual zur Grundstücksfläche geregelt. So sind im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 50% der Grundstücksfläche zu begrünen. Wenn die Dachfläche zu 60% begrünt wird, kann diese Fläche zu 50% angerechnet werden. Werden bei einer 100m² großen Dachfläche 60m² begrünt, können davon 30m² auf die Begrünung der Grundstücksfläche angerechnet werden. Die Anrechnung ist gerade zu Gunsten der Förderung des lokalen Klimas wegen der guten Verdunstungseigenschaften gerechtfertigt.



Anhang

Als unmittelbar betroffene Anwohnerin des RKH- Geländes, habe ich folgende Fragen und Einwände:

Warum diese Eile und warum wurden die jetzigen Anwohner in Gnauthstraße und Riegelpfad nicht in die Planung einbezogen, da es ja auch um deren künftige Lebensqualität geht?

Warum ist man in Gießen nicht in der Lage, eine harmonische(), nachhaltige und zukunftsorientierte Gesamtplanung (ohne Überbesiedlung) für ein ganzes Quartier zu erstellen (siehe Alptraum Heyligenstaedt-Parkplatz!)?

Wie sehr werden die erheblichen Ab- und Rückbau-Maßnahmen mit ihren Emissionen (Entsorgen von asbesthaltigen Eternitplatten, Schreddern von Betonplatten) die Anwohner belasten und welche Schutzmaßnahmen sind vorgesehen?

Wie sehr werden die jetzigen Anwohner von jahrelangem Baugeschehen beeinträchtigt?

Es ist zu erwarten, dass der bisherige gute Straßenzustand durch Schwerlastverkehr in der jahrelangen Bauphase erheblich verschlechtert wird. Es wird eine Wertminderung der bestehenden Gebäude stattfinden.

Wie auf den Plänen zu erkennen ist, werden die geplanten Häuser hinter der Gnauthstraße mindestens genauso hoch, bzw. höher und die Häuser in der Gnauthstraße werden total beschattet.

Das dicht bebaute Viertel mit den engen Straßen Gnauthstraße und Riegelpfad wird den künftigen, extrem zunehmenden Autoverkehr nicht verkraften können und wie werden sich die Schallwellen der Züge und des Straßenverkehrs bemerkbar machen?

Ein Luftaustausch wird nur noch ungenügend stattfinden können.

10. Und last but not least: Warum muss auf einem Parkhaus ein Sportplatz mit einem hohen Zaun gebaut werden??

11. Wir Anwohner befürchten schwerwiegende Beeinträchtigungen unserer Lebensqualität für die nächsten Jahre und Sie können nicht erwarten, dass wir dies zugunsten der Investoren widerspruchslos akzeptieren werden.

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [Redacted]

vom: 16.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 10.: Der Anregung, die Sport- oder Freizeitanlage auf dem Dach des geplanten mehrgeschossigen Parkhauses nicht zu realisieren, wird entsprochen. Somit kann eine zusätzliche Belastung durch Lärmimmissionen und eine Verletzung der Privatsphäre (Esehbarkeit in benachbarte Wohnungen) vermieden werden.

Zu 11.: Die Befüchtung schwerwiegender Beeinträchtigungen der Lebensqualität kann nicht geteilt werden.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu den obenstehenden Punkten verwiesen.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Kw

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

siehe Anhang

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]
Datum: *35392 Gießen*

(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: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [Redacted] vom: 16.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Datum: 16.10.2014

Anhang zum Bürgerformular, Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbar betroffener Anwohner des ehemaligen RKH-Geländes erhebe ich folgende Einwände gegen die geplante Bebauung:

- Die im System-Gelände-Schnitt A-A und B-B angegebenen Gebäudehöhen von 176,55 m bis 177,55 m über NHN sind zu hoch. Die Häuser der Gnauthstraße werden zum Teil bis zu 3 m überragt, was eine Abschattung zumindest in den Wintermonaten bei tiefstehender Sonne bewirkt.

Die Höhen der Häuser im Riegelpfad werden teilweise erreicht, bzw. nicht nennenswert unterschritten, wodurch eine unharmonische optische Situation gegenüber den teilweise denkmalgeschützten Häusern im Riegelpfad entsteht.

Ich fordere eine Reduzierung der Gebäudehöhen um 1 Volletage und die Reduzierung der Baufensterflächen, damit würde sich ein harmonischeres Gesamtbild ergeben. Hierzu wäre die Erstellung eines 3 D Modelles zu wünschen, um das Gesamtbild der Anlage für die Anwohner besser darzustellen.

Außerdem wäre damit eine wesentliche Verringerung der Wohnungsanzahl verbunden, die ich für dringend notwendig erachte, um eine Überbesiedelung zu vermeiden. Es ist zu bedenken, dass durch die neu erstellten Gebäude auf dem ehemaligen Heyligenstaedt Parkplatz bereits zusätzliche 125 neue Wohnungen entstanden sind und schon jetzt hierdurch die Verkehrssituation (Lärm, Abgase, Fahrzeugaufkommen) erheblich belastet wird. Der Luftaustausch wird weiter verringert.

Die Errichtung eines Sportplatzes auf dem Dach des Parkhauses, der mit einem mehrere Meter hohen Zaun umgeben werden müsste, ist aus optischen- und Lärmschutzgründen abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 16.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Der Anregung, die Gebäudehöhen und die Anzahl der Geschosse zu Gunsten der benachbarten und in Teilen denkmalgeschützten Bebauung zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Die Bedenken hinsichtlich einer mangelhaften Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange werden zurückgewiesen.

Eine wesentliche Verschattung der denkmalgeschützten Bebauung entlang der Gnauthstraße ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der absoluten maximalen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand von mind. 32,00 m zwischen den Gebäuden) nicht zu erwarten. Die Wirksamkeit dieser planungsrechtlichen Festsetzungen wird durch die Erkenntnisse der erstellten Verschattungsstudie nachgewiesen.

lage städtebaulich vertretbar und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarschaft. Zudem wurde die befürchtete Verschattung in einer eigens dafür erstellten Verschattungsstudie überprüft und konnte für unbegründet erklärt werden. Eine dauerhafte Verschattung angrenzender Grundstücke und Gebäude findet gemäß den Ergebnissen der offengelegten Verschattungsstudie nicht statt und ist im geringen Umfang nur in den Wintermonaten zu erwarten. Im Bereich innerstädtischer Bebauung ist aufgrund der besonderen Lage eine von Tages- und Jahreszeiten abhängige Verschattung zumutbar.

Die zulässige Anzahl der Geschosse ist in intensiver Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde planungsrechtlich festgesetzt, dass die gegenüber der denkmalgeschützten Bebauung in der Gnauthstraße wirksamen Staffelgeschosse von der Traufe um 0,80 m zurückzusetzen sind und somit der Eindruck einer fünfgeschossigen Bebauung vermieden wird. Zur vorliegenden Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Durch den Höhenversprung des Geländes zur Umgebung und dem baulichen Abstand zu den Kulturdenkmälern ist nicht von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz nach § 16.2 HDSchG auszugehen. Der geringste Abstand zwischen geplanten Parkhaus und Gebäude Riegelpfad 76 beträgt 37,0 m. Ansonsten betragen die Abstände zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang des Riegelpfades zwischen 27,0 m und 50,0 m. Die Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Wohnblocks Riegelpfad/Aulweg/Liebigstraße/Wilsonstraße sind deutlich geringer. Hier muss generell von einer

Datum: 16.10.2014

Anhang zum Bürgerformular, Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbar betroffener Anwohner des ehemaligen RKH-Geländes erhebe ich folgende Einwände gegen die geplante Bebauung:

1. Die im System-Gelände-Schnitt A-A und B-B angegebenen Gebäudehöhen von 176,55 m bis 177,55 m über NHN sind zu hoch. Die Häuser der Gnauthstraße werden zum Teil bis zu 3 m überragt, was eine Abschattung zumindest in den Wintermonaten bei tiefstehender Sonne bewirkt.
Die Höhen der Häuser im Riegelpfad werden teilweise erreicht, bzw. nicht nennenswert unterschritten, wodurch eine unharmonische optische Situation gegenüber den teilweise denkmalgeschützten Häusern im Riegelpfad entsteht.
Ich fordere eine Reduzierung der Gebäudehöhen um 1 Volletage und die Reduzierung der Baufensterflächen, damit würde sich ein harmonischeres Gesamtbild ergeben. Hierzu wäre die Erstellung eines 3 D Modelles zu wünschen, um das Gesamtbild der Anlage für die Anwohner besser darzustellen.
2. Außerdem wäre damit eine wesentliche Verringerung der Wohnungsanzahl verbunden, die ich für dringend notwendig erachte, um eine Überbesiedelung zu vermeiden. Es ist zu bedenken, dass durch die neu erstellten Gebäude auf dem ehemaligen Heyligenstaedt Parkplatz bereits zusätzliche 125 neue Wohnungen entstanden sind und schon jetzt hierdurch die Verkehrssituation (Lärm, Abgase, Fahrzeugaufkommen) erheblich belastet wird. Der Luftaustausch wird weiter verringert.
Die Errichtung eines Sportplatzes auf dem Dach des Parkhauses, der mit einem mehrere Meter hohen Zaun umgeben werden müsste, ist aus optischen- und Lärmschutzgründen abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 16.10.2014

Noch zu 1.:

zumutbaren Beeinträchtigung der „freien Sicht“ und teilweisen Verschattung durch eine für Gießen typische verdichtete Innenstadtrandbebauung in „bevorzugter Lage“ ausgegangen werden.

Durch die an die Umgebung angepassten Gebäudehöhen und in Teilbereichen bereits vorhandene vier- bis fünfgeschossige Bebauung fügt sich die geplante Bebauung ein. In dieser Innenstadtrandlage Gießens prägen bereits zahlreiche Gebäude mit höherer Geschoszahl die Stadtlandschaft. Da in den bereits bestehenden Blockbebauungen der überwiegende Teil der Freiflächen für Stellplätze genutzt wird, bestehen kaum gemeinschaftlich nutzbare Freizeitbereiche. Hier hebt sich die geplante Bebauung mit den großzügig angelegten und multifunktional nutzbaren Freiflächen im Blockinnenbereich positiv ab.

Insgesamt ist das geplante Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Gemengelage städtebaulich vertretbar und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarschaft. Im Übrigen geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Zusätzlich wurde ein 3-D-Modells erstellt, das die städtebaulich gelungene Aufwertung des Plangebietes durch die geplante Bebauung anschaulich vor Augen führt.

Zu 2.: Der Forderung nach einer wesentlichen Verringerung der Anzahl der geplanten Wohneinheiten aus verkehrlichen und klimatischen Gründen wird nicht entsprochen. Die angestrebte Baudichte ist in der Innenstadtrandlage städtebaulich und im Sinne der Stärkung der Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme wertvoller Ressourcen städtebaulich vertretbar und sinnvoll. Die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehre sowie der damit verbundenen Immissionen wurde zudem gutachterlich nachgewiesen.

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde

Datum: 16.10.2014

Anhang zum Bürgerformular, Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbar betroffener Anwohner des ehemaligen RKH-Geländes erhebe ich folgende Einwände gegen die geplante Bebauung:

1. Die im System-Gelände-Schnitt A-A und B-B angegebenen Gebäudehöhen von 176,55 m bis 177,55 m über NHN sind zu hoch. Die Häuser der Gnauthstraße werden zum Teil bis zu 3 m überragt, was eine Abschattung zumindest in den Wintermonaten bei tiefstehender Sonne bewirkt.

Die Höhen der Häuser im Riegelpfad werden teilweise erreicht, bzw. nicht nennenswert unterschritten, wodurch eine unharmonische optische Situation gegenüber den teilweise denkmalgeschützten Häusern im Riegelpfad entsteht.

Ich fordere eine Reduzierung der Gebäudehöhen um 1 Volletage und die Reduzierung der Baufensterflächen, damit würde sich ein harmonischeres Gesamtbild ergeben. Hierzu wäre die Erstellung eines 3 D Modelles zu wünschen, um das Gesamtbild der Anlage für die Anwohner besser darzustellen.
2. Außerdem wäre damit eine wesentliche Verringerung der Wohnungsanzahl verbunden, die ich für dringend notwendig erachte, um eine Überbesiedelung zu vermeiden. Es ist zu bedenken, dass durch die neu erstellten Gebäude auf dem ehemaligen Heyligenstaedt Parkplatz bereits zusätzliche 125 neue Wohnungen entstanden sind und schon jetzt hierdurch die Verkehrssituation (Lärm, Abgase, Fahrzeugaufkommen) erheblich belastet wird. Der Luftaustausch wird weiter verringert.
3. Die Errichtung eines Sportplatzes auf dem Dach des Parkhauses, der mit einem mehrere Meter hohen Zaun umgeben werden müsste, ist aus optischen- und Lärmschutzgründen abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 16.10.2014

Noch zu 2.:

sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als verträglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Richtung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert und ein Umbau des Knotenpunktes sowie der Signalsteuerung sind nicht erforderlich.

Von einer unverhältnismäßigen Zunahme an Schadstoffemissionen und erhöhten Luftbelastung durch die Neuplanung ist gegenüber der bisherigen Nutzung des RKH-Geländes als Busdepot mit täglichen An- und Abfahrten dieselbetriebener Busse einschließlich der Mitarbeiter nicht auszugehen. Die zusätzliche Belastung in der Gnauthstraße liegt in der Spitzenstunde bei ca. 10 Fahrzeugbewegungen in Richtung Schiffenberger Weg und bei ca. 10 Fahrzeugen vom Schiffenberger Weg in die Gnauthstraße.

Der Rückstau aufgrund der Schrankenschließungen am Bahnübergang Schiffenberger Weg wird gemäß der räumlichen Verteilung durch die neuen Fahrzeugbewegungen in der Spitzenstunde mit maximal 35 Kfz/h zusätzlich belastet. Dies bedeutet bei ca. 7 Schließungen pro Stunde eine zusätzliche Belastung von ca. 5 Kfz pro Schließung.

Beim Bahnübergang Lahn-Kinzigbahn im Aulweg liegt die zusätzliche Belastung voraussichtlich bei ca. 1 - 2 zusätzlich wartenden Fahrzeugen pro geschlossener Schranke. Dass die Wartezeiten meistens mit laufenden Motoren verbracht werden, lässt sich durch planerische Maßnahmen leider nicht beeinflussen.

Laut Aussage des Luftreinhalteplans Lahn-Dill wäre eine Verbesserung der verkehrsbedingten Stickstoffoxid-Belastung nur durch eine nicht umsetzbare Verkehrsreduzierung um 2/3 des gesamten Verkehrsaufkommens möglich.

Zu 3.: Der Anregung, die Sport- oder Freizeitanlage auf dem Dach des geplanten mehrgeschossigen Parkhauses nicht zu realisieren, wird entsprochen. Somit kann eine zusätzliche Belastung durch Lärmimmissionen und eine Verletzung der Privatsphäre (Einsehbarkeit in benachbarte Wohnungen) vermieden werden.

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
GießenStadtplanungsamt

Berliner Platz 1, 35390 Gießen

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“
Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetz-
buch (BauGB) vom 15.04. bis einschließlich 15.05.2015
im Stadtplanungsamt Gießen

Allgemeines Interesse: X
Besonderes Interesse als Anwohner/in in „zweiter Reihe“: X
Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet: X
Sonstige besondere Interessen: X

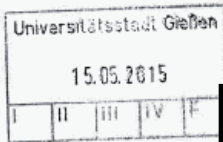
Sehr geehrte Damen und Herren,

1. [redacted] sind wir zwar „nur“ mittelbar Anwohner der geplanten Neubauten, jedoch werden die negativen Auswirkungen natürlich auch uns betreffen. Die Planung wurde aus unserer Sicht ohne Rücksicht auf das Gemeinwohl vorgenommen. Aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen bezüglich des Bauvorhabens „Gleisdreieck Aulweg“ schließen wir uns, neben unseren eigenen Vorschlägen, den Anregungen der BI RKH vollumfänglich an. Sämtliche Anregungen sind unten im Text zusammengefaßt.

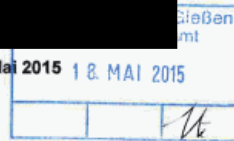
- Das Amt für Umwelt und Natur Gießen zeigt in seiner Klimafunktionskarte auf, „daß im Bereich des RKH-Geländes eine hohe verkehrsbedingte lufthygienische Belastung vorliegt. Die bioklimatische Situation wird in dem geplanten Siedlungsraum als weniger günstig eingestuft.“

Wir erwarten eine weitere Zunahme der lufthygienischen Belastung. Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um einen wichtigen Bereich zur Weiterleitung eines für den bebauten Bereich bedeutsamen Kaltluftstroms. Die angedachte Bebauung wirkt als Barriere für diesen Kaltluftstrom; dies wird unweigerlich stadtklimatisch ungünstige Auswirkungen mit sich bringen. Weiter wird sich der zunehmende motorisierte Verkehr nicht nur auf den beplanten Bereich beschränken – insgesamt wird es also eine weiter zunehmende Luft- und Lärmbelastung im Gießener Innenstadtbereich, hier v.a. Südviertel, durch die Bauten und das dadurch erhöhte Verkehrsaufkommen, geben. Zusätzlich zu den lufthygienischen Verschlechterungen kommt eine weitere Beeinträchtigung des Verkehrsflusses mindestens für den Bereich Gießener Südviertel. Zu diesem Mißstand beigetragen hat die bereits erfolgte, stark verdichtete Bebauung gegenüber auf dem ehemaligen Heyligenstaedt-Parkplatz.

- Das gesamte Gießener Stadtgebiet wurde (und wird) in jüngster Zeit mit standardisierten und einfallslose Baukörpern überzogen. Auch hier ist die bereits umgesetzte, aus ästhetischen und ökologischen Gesichtspunkten zu kritisierende, stark verdichtete Blockbebauung Parkplatz Heyligenstaedt zu nennen. Leider soll diese Art der Bebauung auch am Gleisdreieck geschehen, obwohl der angrenzende Bereich überwiegend denkmalgeschützte Bebauung aufweist, bis auf den neubebauten Bereich Heyligenstaedt. Aus ästhetischen Gesichtspunkten möchten wir anregen, diese Bauweise, welche inzwischen als sämtliche Klein- und Großbaustellen das Stadtgebiet überzieht und dominiert, zu überdenken.



Datum: 14. Mai 2015 18. MAI 2015



Jm - Gt
Hh

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: [redacted]

vom: 14.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Die Einschätzung, die Anwohner würden nicht ausreichend in die Planung einbezogen und beteiligt, kann vom Magistrat nicht nachvollzogen werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden neben den verfahrensrechtlich notwendigen formellen Beteiligungsschritten insgesamt 3 weitere Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit durchgeführt.

Im Vorfeld der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, stellten die Investoren am 15.07.2014 in einer Bürgerinformationsveranstaltung in der Kongresshalle ein erstes städtebauliches Konzept für die Bebauung, Nutzung und Erschließung des ehemaligen RKH-Geländes vor. Bei der Präsentation wurden der Planungsansatz für ein neues Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen für bis zu 400 neue BewohnerInnen und die vorgesehene Gebietsinfrastruktur erläutert. In der anschließenden Diskussion nutzten die anwesenden Anlieger und BürgerInnen die Gelegenheit, wichtige Anregungen und Kritikpunkte vorzubringen, die zum Teil in der weiteren Planung und Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt werden konnten.

Nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Oktober 2014 und Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung vom 13. bis 24.10.2014 fand am 25. November 2014 eine öffentliche Ortsbegehung auf dem ehemaligen RKH-Gelände mit anschließender Präsentation und Diskussion im ehemaligen Verwaltungsgebäude statt. Aufgrund der regen Beteiligung und der zahlreich vorgebrachten Anregungen erfolgte im Auftrag der Investoren eine erneute Überarbeitung des städtebaulichen Planungskonzeptes in mehreren Varianten, die insbesondere die Stellung der Gebäude, ihre Dimensionierung, die Erschließung, die Gestaltung des Parkhauses, die Freiflächen und die Nutzung der Dachflächen berücksichtigt. Am 25.02.2015 wurde in einer erneuten Bürgerinformationsveranstaltung im Stadtverordnetensitzungssaal der Entwurf zum Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“ vorgestellt, in der die BürgerInnen die Gelegenheit hatten, weitere Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Im Aufstellungsverfahren wurden insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange der Denkmalschutzes, die Belange des Umweltschutzes, die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen sowie die Belange des Verkehrs berücksichtigt. Gemäß gesetzlichen Auftrag wurden in diesem Zusammenhang auch die Belange der betroffenen Nachbarschaften einbezogen.

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
GießenStadtplanungsamt

Berliner Platz 1, 35390 Gießen

| | | | | |
|--------------------------|----|-----|----|---|
| Universitätsstadt Gießen | | | | |
| 15.05.2015 | | | | |
| I | II | III | IV | V |

Datum: 14. Mai 2015 18. MAI 2015

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“
Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 15.04. bis einschließlich 15.05.2015 im Stadtplanungsamt Gießen

Allgemeines Interesse: X
Besonderes Interesse als Anwohner/in in „zweiter Reihe“: X
Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet: X
Sonstige besondere Interessen: X

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. [redacted] sind wir zwar „nur“ mittelbar Anwohner der geplanten Neubauten, jedoch werden die negativen Auswirkungen natürlich auch uns betreffen. Die Planung wurde aus unserer Sicht ohne Rücksicht auf das Gemeinwohl vorgenommen. Aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen bezüglich des Bauvorhabens „Gleisdreieck Aulweg“ schließen wir uns, neben unseren eigenen Vorschlägen, den Anregungen der BI RKH vollumfänglich an. Sämtliche Anregungen sind unten im Text zusammengefaßt.

- 2.
- Das Amt für Umwelt und Natur Gießen zeigt in seiner Klimafunktionskarte auf, „daß im Bereich des RKH-Geländes eine hohe verkehrsbedingte lufthygienische Belastung vorliegt. Die bioklimatische Situation wird in dem geplanten Siedlungsraum als weniger günstig eingestuft.“
Wir erwarten eine weitere Zunahme der lufthygienischen Belastung. Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um einen wichtigen Bereich zur Weiterleitung eines für den bebauten Bereich bedeutsamen Kaltluftstroms. Die angedachte Bebauung wirkt als Barriere für diesen Kaltluftstrom; dies wird unweigerlich stadtklimatisch ungünstige Auswirkungen mit sich bringen. Weiter wird sich der zunehmende motorisierte Verkehr nicht nur auf den beplanten Bereich beschränken – insgesamt wird es also eine weiter zunehmende Luft- und Lärmbelastung im Gießener Innenstadtbereich, hier v.a. Südviertel, durch die Bauten und das dadurch erhöhte Verkehrsaufkommen, geben. Zusätzlich zu den lufthygienischen Verschlechterungen kommt eine weitere Beeinträchtigung des Verkehrsflusses mindestens für den Bereich Gießener Südviertel. Zu diesem Mißstand beigetragen hat die bereits erfolgte, stark verdichtete Bebauung gegenüber auf dem ehemaligen Heyligenstaedt-Parkplatz.
 - Das gesamte Gießener Stadtgebiet wurde (und wird) in jüngster Zeit mit standardisierten und einfallslose Baukörpern überzogen. Auch hier ist die bereits umgesetzte, aus ästhetischen und ökologischen Gesichtspunkten zu kritisierende, stark verdichtete Blockbebauung Parkplatz Heyligenstaedt zu nennen. Leider soll diese Art der Bebauung auch am Gleisdreieck geschehen, obwohl der angrenzende Bereich überwiegend denkmalgeschützte Bebauung aufweist, bis auf den neubebauten Bereich Heyligenstaedt. Aus ästhetischen Gesichtspunkten möchten wir anregen, diese Bauweise, welche inzwischen als sämtliche Klein- und Großbaustellen das Stadtgebiet überzieht und dominiert, zu überdenken.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: [redacted]

vom: 14.05.2015

Noch zu 1.:

Abwägungsbeachtlich sind aber auch die Interessen von Investoren, die aufgrund der wirtschaftlichen Ausgangssituation (Grunderwerb an Höchstpreisen, Rückbau und Altlastsanierung, Neuerschließung) auf eine gewisse Ausnutzung des Baulandes angewiesen sind.

Zu 2.: Von einer unverhältnismäßigen Zunahme an Schadstoffemissionen und einer erhöhten Luftbelastung durch die Neuplanung ist insbesondere im Vergleich zur bisherigen Nutzung des RKH-Geländes als Busdepot, nicht auszugehen.

Die in der Presse zitierte Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur bezieht sich auf die in der 1. Bürgerinformationsveranstaltung am 15.07.2014 vorgestellte erste städtebauliche Konzeption. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurden die damaligen Anregungen und Hinweise des Amtes für Umwelt und Natur berücksichtigt.

Die aktuelle Stellungnahme des Umweltamtes zum Klima basiert auf der modellgestützten Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen durch das Ingenieurbüro GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus dem Jahr 2014.

Die Planungshinweiskarte weist den überbauten Bereich als mäßig bis hoch bioklimatisch belasteten Bereich aus. Für diese Fläche wird eine Entsiegelung, Verbesserung der Durchlüftung, Schaffung von Grünbereichen sowie bei Bebauung Blockinnenhofbegrünung empfohlen.

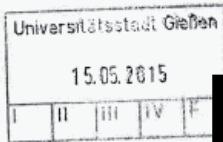
Das inzwischen überarbeitete städtebauliche Konzept strebt eine lockere Blockrandbebauung mit großzügig angelegten Frei- und Grünflächen an. Eine Behinderung des Kaltluftstromes aus der Klingelbachaue kann folglich durch die Freihaltung einer ca. 32.0 m breiten Schneise zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Gnauthstraße und der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden. Somit wird auch zukünftig die Zufuhr von Frischluft in die Innenstadt gewährleistet. Ebenso wird eine Verteilung der Frischluft durch die lockere offene Bebauung im Plangebiet ermöglicht. Die umfangreichen Frei- und Grünflächen einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung tragen zu einer erheblichen Verbesserung des Kleinklimas bei.

Gegenüber der in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 15.07.2014 vorgestellten Planung hat das aktuelle städtebauliche Konzept gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes vom 13.05.2015 folgende Verbesserungen:

- die Erweiterung des Grünbereich-Korridors in Ost-Westrichtung trägt zur Sicherstellung des Weitertransports von Frischluft bei,
- im Vergleich zum ersten städtebaulichen Konzept wurde der Abstand zwischen der

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
GießenStadtplanungsamt

Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Datum: 14. Mai 2015 18. MAI 2015

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“
Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 15.04. bis einschließlich 15.05.2015
im Stadtplanungsamt Gießen

Allgemeines Interesse: X
Besonderes Interesse als Anwohner/in in „zweiter Reihe“: X
Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet: X
Sonstige besondere Interessen: X

Sehr geehrte Damen und Herren,

_____ sind wir zwar „nur“ mittelbar Anwohner der geplanten Neubauten, jedoch werden die negativen Auswirkungen natürlich auch uns betreffen. Die Planung wurde aus unserer Sicht ohne Rücksicht auf das Gemeinwohl vorgenommen. Aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen bezüglich des Bauvorhabens „Gleisdreieck Aulweg“ schließen wir uns, neben unseren eigenen Vorschlägen, den Anregungen der BI RKH vollumfänglich an. Sämtliche Anregungen sind unten im Text zusammengefaßt.

2.
 - Das Amt für Umwelt und Natur Gießen zeigt in seiner Klimafunktionskarte auf, „daß im Bereich des RKH-Geländes eine hohe verkehrsbedingte lufthygienische Belastung vorliegt. Die bioklimatische Situation wird in dem geplanten Siedlungsraum als weniger günstig eingestuft.“Wir erwarten eine weitere Zunahme der lufthygienischen Belastung. Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um einen wichtigen Bereich zur Weiterleitung eines für den bebauten Bereich bedeutsamen Kaltluftstroms. Die angedachte Bebauung wirkt als Barriere für diesen Kaltluftstrom; dies wird unweigerlich stadtklimatisch ungünstige Auswirkungen mit sich bringen. Weiter wird sich der zunehmende motorisierte Verkehr nicht nur auf den beplanten Bereich beschränken – insgesamt wird es also eine weiter zunehmende Luft- und Lärmbelastung im Gießener Innenstadtbereich, hier v.a. Südviertel, durch die Bauten und das dadurch erhöhte Verkehrsaufkommen, geben. Zusätzlich zu den lufthygienischen Verschlechterungen kommt eine weitere Beeinträchtigung des Verkehrsflusses mindestens für den Bereich Gießener Südviertel. Zu diesem Mißstand beigetragen hat die bereits erfolgte, stark verdichtete Bebauung gegenüber auf dem ehemaligen Heyligenstaedt-Parkplatz.
3.
 - Das gesamte Gießener Stadtgebiet wurde (und wird) in jüngster Zeit mit standardisierten und einfalllose Baukörpern überzogen. Auch hier ist die bereits umgesetzte, aus ästhetischen und ökologischen Gesichtspunkten zu kritisierende, stark verdichtete Blockbebauung Parkplatz Heyligenstaedt zu nennen. Leider soll diese Art der Bebauung auch am Gleisdreieck geschehen, obwohl der angrenzende Bereich überwiegend denkmalgeschützte Bebauung aufweist, bis auf den neubebauten Bereich Heyligenstaedt. Aus ästhetischen Gesichtspunkten möchten wir anregen, diese Bauweise, welche inzwischen als sämtliche Klein- und Großbaustellen das Stadtgebiet überzieht und dominiert, zu überdenken.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: _____

vom: 14.05.2015

Noch zu 2.:

- vorhandenen Bebauung in der Gnauthstraße zur geplanten Neubebauung verbreitert (s.o),
- das Gebäude Ecke Aulweg/Schiffenberger Weg um ca. 25 m zugunsten der Grünfläche zurückgenommen,
- den Empfehlungen zur Entsiegelung und Begrünung im Blockinnenbereich sowie zur Oberflächengestaltung, diese wasserdurchlässig mit günstigen Verdunstungseigenschaften zu befestigen, wurde gefolgt.

Somit wurde im Rahmen des geänderten Bebauungskonzeptes, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, den Anregungen des Umweltamtes entsprochen.

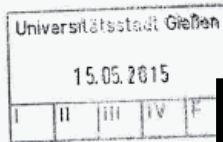
Die Planungshinweiskarte bewertet die lufthygienische Situation von Hauptverkehrsstraßen, wobei der Schiffenberger Weg als lufthygienisch belastet ausgewiesen wird. Es handelt sich um eine Luftbelastung bei austauscharmer Wetterlage. Die Kaltluft produzierende Fläche der Klingelbachstraße ist frei von verkehrsbedingten Emittenten und kann daher als Frischluftstrom zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen. Sicherlich führen Kaltstarts zu einem höheren Schadstoffausstoß. Die im Parkhaus vorgesehenen Lüftungs- und Filteranlagen sowie die modernen Filteranlagen der PKW tragen zu einer erheblichen Minderung der Schadstoffbelastung bei. Gegenüber der ursprünglichen Nutzung des Geländes als Busdepot mit Kaltstarts von dieselbetriebenen Bussen im Freien wird sich die zukünftige Schadstoffbelastung durch die geplante Wohnbebauung sowohl in der Luft als auch im Bereich des Bodens sicherlich erheblich reduzieren.

Zu 3.: Die Verkehrsverträglichkeit wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens untersucht und mittels eines Verkehrsgutachtens nachgewiesen. Darüber hinaus muss die erwartete Zunahme an Immissionsbelastungen aufgrund der Ergebnisse der erstellten Akustischen Gutachten zurückgewiesen werden.

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als verträglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
GießenStadtplanungsamt

Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Datum: 14. Mai 2015 18. MAI 2015

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“
Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetz
buch (BauGB) vom 15.04. bis einschließlich 15.05.2015
im Stadtplanungsamt Gießen

Allgemeines Interesse: X
Besonderes Interesse als Anwohner/in in „zweiter Reihe“: X
Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet: X
Sonstige besondere Interessen: X

Sehr geehrte Damen und Herren,

_____ sind wir zwar „nur“ mittelbar Anwohner der geplanten Neubauten, jedoch werden die negativen Auswirkungen natürlich auch uns betreffen. Die Planung wurde aus unserer Sicht ohne Rücksicht auf das Gemeinwohl vorgenommen.

Aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen bezüglich des Bauvorhabens „Gleisdreieck Aulweg“ schließen wir uns, neben unseren eigenen Vorschlägen, den Anregungen der BI RKH vollumfänglich an. Sämtliche Anregungen sind unten im Text zusammengefaßt.

- Das Amt für Umwelt und Natur Gießen zeigt in seiner Klimafunktionskarte auf, „daß im Bereich des RKH-Geländes eine hohe verkehrsbedingte lufthygienische Belastung vorliegt. Die bioklimatische Situation wird in dem geplanten Siedlungsraum als weniger günstig eingestuft.“

Wir erwarten eine weitere Zunahme der lufthygienischen Belastung.

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um einen wichtigen Bereich zur Weiterleitung eines für den bebauten Bereich bedeutsamen Kaltluftstroms. Die angedachte Bebauung wirkt als Barriere für diesen Kaltluftstrom; dies wird unweigerlich stadtklimatisch ungünstige Auswirkungen mit sich bringen.

Weiter wird sich der zunehmende motorisierte Verkehr nicht nur auf den beplanten Bereich beschränken – insgesamt wird es also eine weiter zunehmende Luft- und Lärmbelastung im Gießener Innenstadtbereich, hier v.a. Südviertel, durch die Bauten und das dadurch erhöhte Verkehrsaufkommen, geben. Zusätzlich zu den lufthygienischen Verschlechterungen kommt eine weitere Beeinträchtigung des Verkehrsflusses mindestens für den Bereich Gießener Südviertel. Zu diesem Mißstand beigetragen hat die bereits erfolgte, stark verdichtete Bebauung gegenüber auf dem ehemaligen Heyligenstaedt-Parkplatz.

3.

- Das gesamte Gießener Stadtgebiet wurde (und wird) in jüngster Zeit mit standardisierten und einfallslose Baukörpern überzogen. Auch hier ist die bereits umgesetzte, aus ästhetischen und ökologischen Gesichtspunkten zu kritisierende, stark verdichtete Blockbebauung Parkplatz Heyligenstaedt zu nennen. Leider soll diese Art der Bebauung auch am Gleisdreieck geschehen, obwohl der angrenzende Bereich überwiegend denkmalgeschützte Bebauung aufweist, bis auf den neubebauten Bereich Heyligenstaedt.

4.

Aus ästhetischen Gesichtspunkten möchten wir anregen, diese Bauweise, welche inzwischen als sämtliche Klein- und Großbaustellen das Stadtgebiet überzieht und dominiert, zu überdenken.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: _____

vom: 14.05.2015

Noch zu 3.:

zum Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Richtung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert und ein Umbau des Knotenpunktes nicht erforderlich.

Zu 4.: Die Hinweise zur Bebauung des ehemaligen Heyligenstaedt-Parkplatzes werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

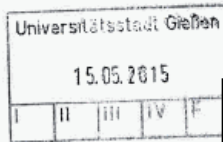
Die bereits erfolgte Bebauung des ehemaligen Parkplatzes „Heyligenstaedt“ ist nicht als Vorlage für das Bebauungskonzept „Gleisdreieck Aulweg“ zu betrachten. Die vorgesehene Blockrandbebauung nimmt Bezug auf die bestehenden Straßenfluchten und berücksichtigt einen ausreichenden Abstand zum benachbarten Gebäudebestand, so dass eine Verschattung weitgehend ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus sind im Innenbereich und am Gebietsrand die Anlage großzügiger Frei- und Grünflächen vorgesehen, die zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen. Die bisherige Nachfrage nach Wohnungen weist zudem auf eine positive Resonanz hin.

Insbesondere in Innenstadtrandlagen ist ein Nebeneinander unterschiedlicher Baustile städtebaulich vertretbar und wünschenswert. Die Beurteilung unterschiedlicher Baustile ist oftmals mit subjektiven Wahrnehmungen und Empfindungen verbunden, die selbstverständlich nicht immer den ästhetischen Ansprüchen Einzelner gerecht werden können.

Entsprechend ist auch die umgebende Bebauung im Quartier Riegelpfad, Aulweg und Gnauthstraße geprägt. Von einem einheitlichen für das Stadtbild besonders prägenden Baustil kann nicht ausgegangen werden. Grundsätzlich ist ein Nebeneinander von modernen und denkmalpflegerisch geschützten Gestaltungsmerkmalen zulässig. Aus der Nachbarschaft zu Kulturdenkmälern und denkmalpflegerisch bedeutsamen Gesamtanlagen zwingend die Aufstellung einer Gestaltungssatzung herzuleiten, kann insbesondere für dieses Quartier nicht nachvollzogen werden. Auch die städtebauliche Entwicklung Gießens wird insbesondere von der hohen Nachfrage nach Wohnraum und nachhaltigen Förderung der Innenentwicklung bestimmt. Die Gestaltung der Gebäude wird wesentlich vom jeweiligen Zeitgeist und den neuen bautechnischen Anforderungen geprägt, die u.a. auch zu Energieeffizienz und Klimaschutz

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
GießenStadtplanungsamt

Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Datum: 14. Mai 2015 18. MAI 2015

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“
Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetz
buch (BauGB) vom 15.04. bis einschließlich 15.05.2015
im Stadtplanungsamt Gießen

Allgemeines Interesse: X
Besonderes Interesse als Anwohner/in in „zweiter Reihe“: X
Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
Sonstige besondere Interessen: X

Sehr geehrte Damen und Herren,

_____ sind wir zwar „nur“ mittelbar Anwohner der geplanten Neubauten, jedoch werden die negativen Auswirkungen natürlich auch uns betreffen. Die Planung wurde aus unserer Sicht ohne Rücksicht auf das Gemeinwohl vorgenommen.

Aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen bezüglich des Bauvorhabens „Gleisdreieck Aulweg“ schließen wir uns, neben unseren eigenen Vorschlägen, den Anregungen der BI RKH vollumfänglich an. Sämtliche Anregungen sind unten im Text zusammengefaßt.

- Das Amt für Umwelt und Natur Gießen zeigt in seiner Klimafunktionskarte auf, „daß im Bereich des RKH-Geländes eine hohe verkehrsbedingte lufthygienische Belastung vorliegt. Die bioklimatische Situation wird in dem geplanten Siedlungsraum als weniger günstig eingestuft.“

Wir erwarten eine weitere Zunahme der lufthygienischen Belastung.

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um einen wichtigen Bereich zur Weiterleitung eines für den bebauten Bereich bedeutsamen Kaltluftstroms. Die angedachte Bebauung wirkt als Barriere für diesen Kaltluftstrom; dies wird unweigerlich stadtklimatisch ungünstige Auswirkungen mit sich bringen.

Weiter wird sich der zunehmende motorisierte Verkehr nicht nur auf den beplanten Bereich beschränken – insgesamt wird es also eine weiter zunehmende Luft- und Lärmbelastung im Gießener Innenstadtbereich, hier v.a. Südviertel, durch die Bauten und das dadurch erhöhte Verkehrsaufkommen, geben. Zusätzlich zu den lufthygienischen Verschlechterungen kommt eine weitere Beeinträchtigung des Verkehrsflusses mindestens für den Bereich Gießener Südviertel. Zu diesem Mißstand beigetragen hat die bereits erfolgte, stark verdichtete Bebauung gegenüber auf dem ehemaligen Heyligenstaedt-Parkplatz.

4.

- Das gesamte Gießener Stadtgebiet wurde (und wird) in jüngster Zeit mit standardisierten und einfallslose Baukörpern überzogen. Auch hier ist die bereits umgesetzte, aus ästhetischen und ökologischen Gesichtspunkten zu kritisierende, stark verdichtete Blockbebauung Parkplatz Heyligenstaedt zu nennen. Leider soll diese Art der Bebauung auch am Gleisdreieck geschehen, obwohl der angrenzende Bereich überwiegend denkmalgeschützte Bebauung aufweist, bis auf den neubebauten Bereich Heyligenstaedt.

Aus ästhetischen Gesichtspunkten möchten wir anregen, diese Bauweise, welche inzwischen als sämtliche Klein- und Großbaustellen das Stadtgebiet überzieht und dominiert, zu überdenken.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: _____

vom: 14.05.2015

Noch zu 4.:

beitragen sollen. Der „KFW-Standard“ führt nicht zwangsläufig zu einer „Einheitsbebauung“. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich die geplante Bebauung in ihrer Maßstäblichkeit, der Anordnung der Baukörper sowie Bau- und Freiflächengestaltung gut in die Umgebung einfügt und zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gebiets beiträgt. Oftmals führt gerade der Kontrast von Altbauten und neuen Bauformen zu einem attraktiven Stadtbild.

- Während einer privaten Begehung des Geländes konnten wir feststellen, daß sich in den **Randbereichen**, welche nicht versiegelt sind und daher ringsum einen **dichten Strauch- und Krautbewuchs** aufweisen, eine **Vogelwelt** mit verschiedensten Arten etabliert hat. Auch, wenn diese Grünstreifen wahrscheinlich nicht als "wertvoll" gelten, bieten sie - zusammengenommen - großflächig **Lebensraum, Nahrungsgrundlage, Unterschlupf und Nistmöglichkeiten** für die dort ansässigen Vögel; ebenso Lebensraum und Nahrung für Bienen, Hummeln, Schmetterlinge, Kleintiere wie Igel und andere. Auf dem Grundstück Gleisdreieck wurden zudem sechs Nistplätze für den **gefährdeten Haussperling** gezählt. Leider ist zu befürchten, daß auch auf dieser Baustelle die gesamte anzutreffende Vegetation entfernt wird, bis auf die festgesetzten Linden. Als **Nahrungsgrundlage** und Lebensraum über das ganze Jahr für sich und seine Jungen dürften die das Gelände umringenden heimischen, voll entwickelten Hecken, Gebüschpflanzungen und Einzelbäume dienen. Sehr zu unserem Bedauern ist damit zu rechnen, daß sämtlicher Bewuchs auf dem Gelände „entfernt“ werden wird (bis auf festgesetzte Einzelbäume) und somit die Lebensgrundlage für die dort lebenden und brütenden Sperlinge vernichtet wird (natürlich auch für andere Vogelarten, Kleintiere, Insekten etc.)

5. Wir regen an, zumindest die Randbegrünung auf dem Gelände zu erhalten oder durch heimische Pflanzen adäquat zu ersetzen;
Einzelne Bäume sollten erhalten bleiben.

ANREGUNGEN:

- 6.
- Reduzierung der Bauhöhen
 - Reduzierung der Wohneinheiten und damit die Verminderung Verkehrsbelastung
 - Aufgelockerte Bauweise, um die wichtigen Kaltluftströme nicht zu blockieren
 - Architektonisch ein mutiges Zeichen setzen. Die in Gießen weit verbreiteten, einfallslosen Standardbauten, die rein renditeorientiert ausgeführt werden, an dieser Stelle nicht wiederholen
 - Begrünung des gesamten Geländes (zumindest an den Rändern), so wie sie jetzt vorzufinden ist, belassen. Oder bei der neuen Neubegrünung auf rein pflegerische Gesichtspunkte verzichten und heimische Bäume, Sträucher, Stauden, Gräser zu pflanzen, auch wenn diese evtl. pflegeintensiver sein sollten. So könnten Vogelschutzhecken neu gepflanzt werden, Blüten- und/oder Schmetterlings/Bienen -hecken/Sträucher etc., die von den einheimischen Tierarten verwertbar sind, damit der Verlust an Lebensraum und Nahrungsquelle so klein wie möglich gehalten wird. Die Grünflächenbilanz 1:1 aufzurechnen, ohne auf diese Aspekte zu achten, reicht in unseren Augen nicht aus. Es sollten ökologisch orientierte Gartengestalter zu Rate gezogen werden, die diese Aspekte umsetzen.
 - Entwicklung eines schlüssigen Verkehrskonzeptes
 - Nistmöglichkeiten an den Gebäuden schaffen – zumindest für den Sperling, gerne auch für andere

Wir bitten Sie um eine Rückmeldung, inwieweit unsere Einwendungen zu einer Änderung des Bebauungsplanes führen werden.



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: 

vom: 14.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 5.: Der Anregung, einzelne Bäume und die Randeingrünung zu erhalten bzw. durch entsprechende Anpflanzungen adäquat zu ersetzen, wird gefolgt.

In der Gesamtbewertung zur Ökologischen Bestandsaufnahme der Planungsgruppe Natur & Umwelt (PGNU) wird das Gelände aufgrund des hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrades sowie dem Fehlen naturschutzfachlich wertvoller Lebensräume von einer geringen Eingriffserheblichkeit ausgegangen. Das Gelände ist wegen des Vorkommens von Zauneidechse und Haussperling dennoch lokal bedeutsam. Insgesamt wird sich die geplante Bebauung kaum negativ auf die untersuchten Tierpopulationen auswirken, da die Bahnkörper als Lebensraum erhalten bleiben bzw. entsprechende Schutz- und Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind. Die geplanten Gebäude werden zudem im ausreichenden Abstand zu den Bahnkörpern errichtet, so dass eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

Insgesamt können durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und durch folgende Maßnahmen Beeinträchtigungen von Arten und Biotopen vermindert oder vermieden werden:

- Festlegung des Rodungszeitraums in der Zeit vom 1.Oktober bis 28.Februar,
- Erhaltung der Lindenreihe entlang des Aulweges,
- Dachbegrünung mit günstigen Verdunstungseigenschaften zur Verbesserung des lokalen Klimas, Bereitstellung von Lebensräume an trockenwarme Standortbedingungen angepasste Tierarten und Pflanzen,
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung,
- Schutz vor Vogelschlag,
- Nisthilfen für geschützte Vogelarten (Mauersegler, Schwalbenarten und Haussperlinge) und Fledermausarten,
- Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für die Zauneidechse.

Zu 6.: Der Anregung, die Gebäudehöhen, die Bauvolumen und die Anzahl der Geschosse zu Gunsten der benachbarten und in Teilen denkmalgeschützten Bebauung zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Die Bedenken hinsichtlich einer mangelhaften Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange werden zurückgewiesen.

Eine Verschattung der denkmalgeschützten Bebauung entlang der Gnauthstraße ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der abso-

- Während einer privaten Begehung des Geländes konnten wir feststellen, daß sich in den **Randbereichen**, welche nicht versiegelt sind und daher ringsum einen **dichten Strauch- und Krautbewuchs** aufweisen, eine **Vogelwelt** mit verschiedensten Arten etabliert hat. Auch, wenn diese Grünstreifen wahrscheinlich nicht als "wertvoll" gelten, bieten sie - zusammengekommen - großflächig **Lebensraum, Nahrungsgrundlage, Unterschlupf und Nistmöglichkeiten** für die dort ansässigen Vögel; ebenso Lebensraum und Nahrung für Bienen, Hummeln, Schmetterlinge, Kleintiere wie Igel und andere. Auf dem Grundstück Gleisdreieck wurden zudem sechs Nistplätze für den **gefährdeten Haussperling** gezählt. Leider ist zu befürchten, daß auch auf dieser Baustelle die gesamte anzutreffende Vegetation entfernt wird, bis auf die festgesetzten Linden. Als **Nahrungsgrundlage** und Lebensraum über das ganze Jahr für sich und seine Jungen dürften die das Gelände umringenden heimischen, voll entwickelten Hecken, Gebüschpflanzungen und Einzelbäume dienen. Sehr zu unserem Bedauern ist damit zu rechnen, daß sämtlicher Bewuchs auf dem Gelände „entfernt“ werden wird (bis auf festgesetzte Einzelbäume) und somit die Lebensgrundlage für die dort lebenden und brütenden Sperlinge vernichtet wird (natürlich auch für andere Vogelarten, Kleintiere, Insekten etc.)

5. Wir regen an, zumindest die Randbegrünung auf dem Gelände zu erhalten oder durch heimische Pflanzen adäquat zu ersetzen;
Einzelne Bäume sollten erhalten bleiben.

ANREGUNGEN:

- 6.
- Reduzierung der Bauhöhen
 - Reduzierung der Wohneinheiten und damit die Verminderung Verkehrsbelastung
 - Aufgelockerte Bauweise, um die wichtigen Kaltluftströme nicht zu blockieren
 - Architektonisch ein mutiges Zeichen setzen. Die in Gießen weit verbreiteten, einfallslosen Standardbauten, die rein renditeorientiert ausgeführt werden, an dieser Stelle nicht wiederholen
 - Begrünung des gesamten Geländes (zumindest an den Rändern), so wie sie jetzt vorzufinden ist, belassen. Oder bei der neuen Neubegrünung auf rein pflegerische Gesichtspunkte verzichten und heimische Bäume, Sträucher, Stauden, Gräser zu pflanzen, auch wenn diese evtl. pflegeintensiver sein sollten. So könnten Vogelschutzhecken neu gepflanzt werden, Blüten- und/oder Schmetterlings/Bienen -hecken/Sträucher etc., die von den einheimischen Tierarten verwertbar sind, damit der Verlust an Lebensraum und Nahrungsquelle so klein wie möglich gehalten wird. Die Grünflächenbilanz 1:1 aufzurechnen, ohne auf diese Aspekte zu achten, reicht in unseren Augen nicht aus. Es sollten ökologisch orientierte Gartengestalter zu Rate gezogen werden, die diese Aspekte umsetzen.
 - Entwicklung eines schlüssigen Verkehrskonzeptes
 - Nistmöglichkeiten an den Gebäuden schaffen – zumindest für den Sperling, gerne auch für andere

Wir bitten Sie um eine Rückmeldung, inwieweit unsere Einwendungen zu einer Änderung des Bebauungsplanes führen werden.



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:



vom: 14.05.2015

luten maximalen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand von mind. 32,00 m zwischen den Gebäuden) nicht zu erwarten. Die Wirksamkeit dieser planungsrechtlichen Festsetzungen wird durch die Erkenntnisse der erstellten Verschattungsstudie nachgewiesen.

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand entlang der umliegenden Bebauung. Zudem wurde die befürchtete Verschattung in einer eigens dafür erstellten Verschattungsstudie überprüft und konnte für unbegründet erklärt werden. Eine dauerhafte Verschattung angrenzender Grundstücke und Gebäude findet gemäß den Ergebnissen der offengelegten Verschattungsstudie nicht statt und ist im geringen Umfang nur in den Wintermonaten zu erwarten. Im Bereich innerstädtischer Bebauung ist aufgrund der besonderen Lage eine von Tages- und Jahreszeiten abhängige Verschattung zumutbar.

Die zulässige Anzahl der Geschosse ist in intensiver Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde planungsrechtlich festgesetzt, dass die gegenüber der denkmalgeschützten Bebauung in der Gnauthstraße wirksamen Staffelgeschosse von der Traufe um 0,80 m zurückzusetzen sind und somit der Eindruck einer fünfgeschossigen Bebauung vermieden wird. Zur vorliegenden Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Durch den Höhenversprung des Geländes zur Umgebung und dem baulichen Abstand zu den Kulturdenkmälern ist nicht von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz nach § 16.2 HDSchG auszugehen. Der geringste Abstand zwischen geplanten Parkhaus und Gebäude Riegelpfad 76 beträgt 37,0 m. Ansonsten betragen die Abstände zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang des Riegelpfades zwischen 27,0 m und 50,0 m. Die Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Wohnblocks Riegelpfad/Aulweg/Liebigstraße/Wilsonstraße sind deutlich geringer. Hier muss generell von einer zumutbaren Beeinträchtigung der „freien Sicht“ und teilweisen Verschattung durch eine für Gießen typische verdichtete Innenstadtrandbebauung in „bevorzugter Lage“ ausgegangen werden. Vermutlich wird der größte Teil der Freiflächen für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze genutzt.

Durch die an die Umgebung angepassten Gebäudehöhen und in Teilbereichen bereits vorhandene vier- bis fünfgeschossige Bebauung fügt sich die geplante Bebauung ein. In dieser Innenstadtrandlage Gießens prägen bereits zahlreiche Gebäude mit höherer Geschoszahl die Stadtlandschaft. Da in den bereits bestehenden Blockbebauungen der überwiegende Teil

- Während einer privaten Begehung des Geländes konnten wir feststellen, daß sich in den **Randbereichen**, welche nicht versiegelt sind und daher ringsum einen **dichten Strauch- und Krautbewuchs** aufweisen, eine **Vogelwelt** mit verschiedensten Arten etabliert hat. Auch, wenn diese Grünstreifen wahrscheinlich nicht als "wertvoll" gelten, bieten sie - zusammengenommen - großflächig **Lebensraum, Nahrungsgrundlage, Unterschlupf und Nistmöglichkeiten** für die dort ansässigen Vögel; ebenso Lebensraum und Nahrung für Bienen, Hummeln, Schmetterlinge, Kleintiere wie Igel und andere. Auf dem Grundstück Gleisdreieck wurden zudem sechs Nistplätze für den **gefährdeten Haussperling** gezählt. Leider ist zu befürchten, daß auch auf dieser Baustelle die gesamte anzutreffende Vegetation entfernt wird, bis auf die festgesetzten Linden. Als **Nahrungsgrundlage** und Lebensraum über das ganze Jahr für sich und seine Jungen dürften die das Gelände umringenden heimischen, voll entwickelten Hecken, Gebüschpflanzungen und Einzelbäume dienen. Sehr zu unserem Bedauern ist damit zu rechnen, daß sämtlicher Bewuchs auf dem Gelände „entfernt“ werden wird (bis auf festgesetzte Einzelbäume) und somit die Lebensgrundlage für die dort lebenden und brütenden Sperlinge vernichtet wird (natürlich auch für andere Vogelarten, Kleintiere, Insekten etc.)

5. Wir regen an, zumindest die Randbegrünung auf dem Gelände zu erhalten oder durch heimische Pflanzen adäquat zu ersetzen;
Einzelne Bäume sollten erhalten bleiben.

ANREGUNGEN:

- 6. • Reduzierung der Bauhöhen
- 7. • Reduzierung der Wohneinheiten und damit die Verminderung Verkehrsbelastung
- 8. • Aufgelockerte Bauweise, um die wichtigen Kaltluftströme nicht zu blockieren
- 8. • Architektonisch ein mutiges Zeichen setzen. Die in Gießen weit verbreiteten, einfalllosen Standardbauten, die rein renditeorientiert ausgeführt werden, an dieser Stelle nicht wiederholen
- 9. • Begrünung des gesamten Geländes (zumindest an den Rändern), so wie sie jetzt vorzufinden ist, belassen. Oder bei der neuen Neubegrünung auf rein pflegerische Gesichtspunkte verzichten und heimische Bäume, Sträucher, Stauden, Gräser zu pflanzen, auch wenn diese evtl. pflegeintensiver sein sollten. So könnten Vogelschutzhecken neu gepflanzt werden, Blüten- und/oder Schmetterlings/Bienen -hecken/Sträucher etc., die von den einheimischen Tierarten verwertbar sind, damit der Verlust an Lebensraum und Nahrungsquelle so klein wie möglich gehalten wird. Die Grünflächenbilanz 1:1 aufzurechnen, ohne auf diese Aspekte zu achten, reicht in unseren Augen nicht aus. Es sollten ökologisch orientierte Gartengestalter zu Rate gezogen werden, die diese Aspekte umsetzen.
- Entwicklung eines schlüssigen Verkehrskonzeptes
- Nistmöglichkeiten an den Gebäuden schaffen – zumindest für den Sperling, gerne auch für andere

Wir bitten Sie um eine Rückmeldung, inwieweit unsere Einwendungen zu einer Änderung des Bebauungsplanes führen werden.



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: 

vom: 14.05.2015

Noch zu 6.:

der Freiflächen für Stellplätze genutzt wird, bestehen kaum gemeinschaftlich nutzbare Freizeitbereiche. Hier hebt sich die geplante Bebauung mit den großzügig angelegten und multifunktional nutzbaren Freiflächen im Blockinnenbereich positiv ab.

Insgesamt ist das geplante Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Gemengelage städtebaulich vertretbar und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarschaft. Im Übrigen geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Zusätzlich wurde ein 3-D-Modells erstellt, das die städtebaulich gelungene Aufwertung des Plangebietes durch die geplante Bebauung anschaulich vor Augen führt.

Die angestrebte Anzahl der Wohneinheiten folgt dem planerischen Ziel, im Siedlungsbereich vorhandene Brachflächen für eine verdichtete Bauweise u.a. durch Geschosswohnungsbau zu nutzen, um auf die weitere flächenzehrende Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verzichten. Die Anzahl der Vollgeschosse und die damit verbundene Höhe der Gebäude ermöglicht eine Bauweise, die einerseits dringend benötigten Wohnraum bereitstellt andererseits aber auch eine großzügige Gestaltung der Frei- und Grünflächen zulässt, die zu einem attraktiven Wohnumfeld beiträgt. Dieser Kompromiss schließt eine kleingliedrige Bebauung aus, wobei das vorgesehene städtebauliche Konzept die vorhandene Maßstäblichkeit nicht sprengt und die Höhe der benachbarten Gebäude berücksichtigt.

Zu 7.: Die Einschätzung, dass die geplante Bebauung einen Blockadeeffekt für die wichtigen Kaltluftströme darstellt, wird nicht geteilt.

Im Übrigen wird verwiesen auf die Ausführungen zu Pkt. 2.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 4 verwiesen.

Zu 9.: Den Anregungen wurde gefolgt.

Eine Liste der anzupflanzenden Bäume und die Festsetzung bezüglich anzubringender Nistmöglichkeiten an den Gebäuden sind in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert. Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt und die Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen.

Genth, Matthias

Von: Siebert, Sandra

Gesendet: Mittwoch, 22. Oktober 2014 09:51

An: Genth, Matthias; Stingl, Kerstin; Albrecht, Christiane

Betreff: WG: Gleisdreieck Aulweg

Von: [REDACTED]

Gesendet: Dienstag, 21. Oktober 2014 11:50

An: Stadtverordnetenbüro

Betreff: Gleisdreieck Aulweg



Sehr geehrte Damen und Herren,

10. während einer privaten Begehung des Geländes "Gleisdreieck Aulweg", welches in naher Zukunft bebaut werden soll, ist mir aufgefallen, daß sich in den Randbereichen, welche nicht versiegelt sind und daher ringsum einen dichten Strauch- und Krautbewuchs aufweisen, eine Vogelwelt mit verschiedensten Arten etabliert hat. Auch, wenn diese Grünstreifen wahrscheinlich nicht als "wertvoll" gelten, bieten sie - zusammengekommen - großflächig Lebensraum, Unterschlupf und Nistmöglichkeiten für die dort ansässigen Vögel; ebenso Lebensraum und Nahrung für Bienen, Hummeln, Schmetterlinge und andere.

Sehen Sie eine Möglichkeit, diese Randbegrünung zu erhalten?

Sehen Sie eine Möglichkeit, die ebenfalls auf dem Gelände stehenden einzelnen Bäume zu erhalten?

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

22.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 21.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 10.: Den Anregungen wird größtenteils entsprochen. Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 5.

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
18. MAI 2015

Universitätsstadt Gießen
15.05.2015

| | | | | |
|---|----|-----|----|---|
| I | II | III | IV | F |
|---|----|-----|----|---|



Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
GI 01/39 "Gleisdreieck Aulweg"
Berliner Platz 1
35353 Gießen

Stu - Gt
Hu

Ihre Zeichen: / Ihre Nachricht vom: Unser Projekt-Zeichen: Gießen, den 15.05.2015

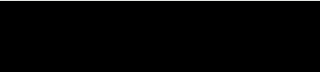
GI 01/39 "Gleisdreieck Aulweg"

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen: 1. Stellungnahme

Verteiler:

z.d.A. RKH 35

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN
hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von:

vom: 15.05.2015

Behandlungsvorschlag:



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Offenlage des Bebauungsplanes
gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 15.04. bis einschließlich 15.05.2015

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

s. Anhang 1

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) Siehe Anhang 1

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

Datum: 15.05.2015

(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: 15.05.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort:) Offenlage
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 15.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Unsere Ausführungen zum:

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Offenlage des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 15.04. bis einschließlich 15.05.2015

im Stadtplanungsamt Gießen

Vorbemerkung:

0. *Lebenswertes Gießen e.V.* begrüßt grundsätzlich, dass das Gebiet "Gleisdreieck Aulweg" städtebaulich als Wohngebiet entwickelt werden soll. In der vorliegenden Planung gibt es jedoch ganz wesentliche Kritikpunkte, die im Folgenden erläutert werden.

Anregungen / Kritik / Einwände:

1. **1. Verdichtung**

Die geplanten Gebäude mit ca. 140 - 160 Wohnungen zuzüglich Parkhaus stellen ein hohes Maß an Verdichtung einer bisher wenig bebauten Fläche dar. Dies wirkt sich – auch im nicht zu leugnenden Zusammenhang mit der gerade erst erfolgten und von der Planungsdezernentin selbst als "Fehler" bezeichneten (Gießener Allgemeine 26.11.2014) höchstverdichteten Bebauung gegenüber auf dem ehemaligen Heyligenstaedt-Parkplatz - negativ in folgenden Bereichen aus:

Klima / Begrünung

Laut Klimafunktionskarte der Stadt Gießen handelt es sich beim "Gleisdreieck Aulweg" um eine Fläche mit "hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung". Demzufolge soll hier "keine weitere Verdichtung" stattfinden; der "Erhalt aller Freiflächen" wird empfohlen. Selbst in der nur in schlechter Auflösung zur Verfügung stehenden Online-Version erkennt man auf dem Gleisdreieck die Kennzeichnung als "Einwirkbereich der Kaltluftströmung".

Zu dieser Ansicht gelangt auch die Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Gießen vom 28.07.2014, in der explizit empfohlen wird, eine Randbebauung zu vermeiden, die Bauhöhen gering zu halten und die Schadstoffemissionen zu reduzieren. Die vorgesehene Art der Bebauung wirke als Barriere für den Kaltluftstrom.

Der Verein *Lebenswertes Gießen e.V.* kritisiert aufs Schärfste, dass diese Stellungnahme nicht früher veröffentlicht wurde, und behält sich vor zu prüfen, ob hier ein Verfahrensfehler vorliegt. Das Parlament hätte ganz anders über diesen Bebauungsplan abstimmen können, hätte es von dieser Einschätzung des Umweltamtes Kenntnis gehabt.

- Die Höhen der Neubauten müssen um ein Geschoss reduziert und die Lücken zwischen den Gebäuden erheblich verbreitert werden, um einen stärkeren Luftaustausch zu ermöglichen.

Angeblich werden diese genannten Beeinträchtigungen der Kaltluftströmung zum Teil aufgewogen durch die Begrünung des Innenbereiches des Geländes. Hier hat der Verein *Lebenswertes Gießen e.V.* große Bedenken, ob tatsächlich ausreichend gärtnerisch angelegte Flächen entstehen werden. Schließlich hält man sich im Bebauungsplan die Hintertür der 100prozentigen Anrechnung der über 60% hinausgehenden

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 15.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 0.: Die Aussage, dass die geplante städtebauliche Entwicklung der gewerblichen Brachfläche grundsätzlich begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende Planung wird das Gebiet insgesamt städtebaulich neu geordnet und aufgewertet.

Gegenüber der bisherigen Nutzung des Geländes als Busdepot wird durch die geplante Wohnbebauung mit ergänzenden Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kita), attraktiven Freiflächen, die für Aufenthalt, Kommunikation und die Freizeitgestaltung genutzt werden können sowie durch das geplante Parkhaus zu Gunsten einer kompakten Unterbringung der erforderlichen Stellplätze eine erhebliche städtebauliche Aufwertung erreicht. Eine erhöhte Belastung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen ist im Bereich des Aulweges und des Knotenpunktes Aulweg/Schiffenberger Weg zu erwarten. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des städtebaulichen Konzeptes, der Unterbringung des überwiegenden Teils des ruhenden Verkehrs in einem geschlossenen Parkhaus, die Lärm- und Schadstoffemissionen gegenüber der bisherigen Nutzung nicht zunehmen. Dies wird durch die vorliegenden Gutachten bestätigt. Ebenso kann der Nachweis über die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes durch das vorliegende Verkehrsgutachten erbracht werden.

Zu 1.: Die Hinweise zur Bebauung des ehemaligen Heyligenstaedt-Parkplatzes werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Die bereits erfolgte Bebauung des ehemaligen Parkplatzes „Heyligenstaedt“ ist nicht als Vorlage für das Bebauungskonzept „Gleisdreieck Aulweg“ zu betrachten. Die vorgesehene Blockrandbebauung nimmt Bezug auf die bestehenden Straßenfluchten und berücksichtigt einen ausreichenden Abstand zum benachbarten Gebäudebestand, so dass eine Verschattung weitgehend ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus sind im Innenbereich und am Gebietsrand die Anlage großzügiger Frei- und Grünflächen vorgesehen, die zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen. Die bisherige Nachfrage nach Wohnungen weist zudem auf eine positive Resonanz hin.

Im Rahmen einer Folgenutzung, einer Nachverdichtung und Stärkung der Innenentwicklung sollen für das in Innenstadtrandlage brachliegende ehemalige RKH-Gelände die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für dringend benötigten Wohnraum geschaffen

Unsere Ausführungen zum:

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Offenlage des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 15.04. bis einschließlich 15.05.2015

im Stadtplanungsamt Gießen

Vorbemerkung:

Lebenswertes Gießen e.V. begrüßt grundsätzlich, dass das Gebiet "Gleisdreieck Aulweg" städtebaulich als Wohngebiet entwickelt werden soll. In der vorliegenden Planung gibt es jedoch ganz wesentliche Kritikpunkte, die im Folgenden erläutert werden.

Anregungen / Kritik / Einwände:

1. **1. Verdichtung**

Die geplanten Gebäude mit ca. 140 - 160 Wohnungen zuzüglich Parkhaus stellen ein hohes Maß an Verdichtung einer bisher wenig bebauten Fläche dar. Dies wirkt sich – auch im nicht zu leugnenden Zusammenhang mit der gerade erst erfolgten und von der Planungsdezernentin selbst als "Fehler" bezeichneten (Gießener Allgemeine 26.11.2014) höchstverdichteten Bebauung gegenüber auf dem ehemaligen Heyligenstaedt-Parkplatz - negativ in folgenden Bereichen aus:

2. **Klima / Begrünung**

Laut Klimafunktionskarte der Stadt Gießen handelt es sich beim "Gleisdreieck Aulweg" um eine Fläche mit "hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung". Demzufolge soll hier "keine weitere Verdichtung" stattfinden; der "Erhalt aller Freiflächen" wird empfohlen. Selbst in der nur in schlechter Auflösung zur Verfügung stehenden Online-Version erkennt man auf dem Gleisdreieck die Kennzeichnung als "Einwirkbereich der Kaltluftströmung".

Zu dieser Ansicht gelangt auch die Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Gießen vom 28.07.2014, in der explizit empfohlen wird, eine Randbebauung zu vermeiden, die Bauhöhen gering zu halten und die Schadstoffemissionen zu reduzieren. Die vorgesehene Art der Bebauung wirke als Barriere für den Kaltluftstrom.

Der Verein *Lebenswertes Gießen e.V.* kritisiert aufs Schärfste, dass diese Stellungnahme nicht früher veröffentlicht wurde, und behält sich vor zu prüfen, ob hier ein Verfahrensfehler vorliegt. Das Parlament hätte ganz anders über diesen Bebauungsplan abstimmen können, hätte es von dieser Einschätzung des Umweltamtes Kenntnis gehabt.

- Die Höhen der Neubauten müssen um ein Geschoss reduziert und die Lücken zwischen den Gebäuden erheblich verbreitert werden, um einen stärkeren Luftaustausch zu ermöglichen.

Angeblich werden diese genannten Beeinträchtigungen der Kaltluftströmung zum Teil aufgewogen durch die Begrünung des Innenbereiches des Geländes. Hier hat der Verein *Lebenswertes Gießen e.V.* große Bedenken, ob tatsächlich ausreichend gärtnerisch angelegte Flächen entstehen werden. Schließlich hält man sich im Bebauungsplan die Hintertür der 100prozentigen Anrechnung der über 60% hinausgehenden

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 15.05.2015

Noch zu 1.:

werden. Dies entspricht dem Leitbild und den Zielen des Masterplans der Stadt Gießen. Die angestrebte Anzahl der Wohneinheiten folgt der hohen Nachfrage nach kleinen Wohnungsgrößen. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungskonzept ist in keiner Weise sowohl hinsichtlich der Baukörperanordnung als auch in der Dimensionierung und Gestaltung der Freiflächen vergleichbar mit der Bebauung auf dem ehemaligen Heyligenstaedt-Parkplatz.

Zu 2.: Von einer unverhältnismäßigen Zunahme an Schadstoffemissionen und einer erhöhten Luftbelastung durch die Neuplanung ist insbesondere im Vergleich zur bisherigen Nutzung des RKH-Geländes als Busdepot, nicht auszugehen. Der Anregung zur Reduzierung der Geschosshöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen wird daher nicht gefolgt.

Die in der Presse zitierte Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur bezieht sich auf die in der 1. Bürgerinformationsveranstaltung am 15.07.2014 vorgestellte erste städtebauliche Konzeption. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurden die damaligen Anregungen und Hinweise des Amtes für Umwelt und Natur berücksichtigt.

Die aktuelle Stellungnahme des Umweltamtes zum Klima basiert auf der modellgestützten Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen durch das Ingenieurbüro GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus dem Jahr 2014.

Die Planungshinweiskarte weist den überbauten Bereich als mäßig bis hoch bioklimatisch belasteten Bereich aus. Für diese Fläche wird eine Entsiegelung, Verbesserung der Durchlüftung, Schaffung von Grünbereichen sowie bei Bebauung Blockinnenhofbegrünung empfohlen.

Das inzwischen überarbeitete städtebauliche Konzept strebt eine lockere Blockrandbebauung mit großzügig angelegten Frei- und Grünflächen an. Eine Behinderung des Kaltluftstromes aus der Klingelbachau kann folglich durch die Freihaltung einer ca. 32.0 m breiten Schneise zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Gnauthstraße und der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden. Somit wird auch zukünftig die Zufuhr von Frischluft in die Innenstadt gewährleistet. Ebenso wird eine Verteilung der Frischluft durch die lockere offene Bebauung im Plangebiet ermöglicht. Die umfangreichen Frei- und Grünflächen einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung tragen zu einer erheblichen Verbesserung des Kleinklimas bei.

Unsere Ausführungen zum:

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Offenlage des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 15.04. bis einschließlich 15.05.2015

im Stadtplanungsamt Gießen

Vorbemerkung:

Lebenswertes Gießen e.V. begrüßt grundsätzlich, dass das Gebiet "Gleisdreieck Aulweg" städtebaulich als Wohngebiet entwickelt werden soll. In der vorliegenden Planung gibt es jedoch ganz wesentliche Kritikpunkte, die im Folgenden erläutert werden.

Anregungen / Kritik / Einwände:

1. Verdichtung

Die geplanten Gebäude mit ca. 140 - 160 Wohnungen zuzüglich Parkhaus stellen ein hohes Maß an Verdichtung einer bisher wenig bebauten Fläche dar. Dies wirkt sich – auch im nicht zu leugnenden Zusammenhang mit der gerade erst erfolgten und von der Planungsdezernentin selbst als "Fehler" bezeichneten (Gießener Allgemeine 26.11.2014) höchstverdichteten Bebauung gegenüber auf dem ehemaligen Heyligenstaedt-Parkplatz - negativ in folgenden Bereichen aus:

2. Klima / Begrünung

Laut Klimafunktionskarte der Stadt Gießen handelt es sich beim "Gleisdreieck Aulweg" um eine Fläche mit "hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung". Demzufolge soll hier "keine weitere Verdichtung" stattfinden; der "Erhalt aller Freiflächen" wird empfohlen. Selbst in der nur in schlechter Auflösung zur Verfügung stehenden Online-Version erkennt man auf dem Gleisdreieck die Kennzeichnung als "Einwirkbereich der Kaltluftströmung".

Zu dieser Ansicht gelangt auch die Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Gießen vom 28.07.2014, in der explizit empfohlen wird, eine Randbebauung zu vermeiden, die Bauhöhen gering zu halten und die Schadstoffemissionen zu reduzieren. Die vorgesehene Art der Bebauung wirke als Barriere für den Kaltluftstrom.

Der Verein *Lebenswertes Gießen e.V.* kritisiert aufs Schärfste, dass diese Stellungnahme nicht früher veröffentlicht wurde, und behält sich vor zu prüfen, ob hier ein Verfahrensfehler vorliegt. Das Parlament hätte ganz anders über diesen Bebauungsplan abstimmen können, hätte es von dieser Einschätzung des Umweltamtes Kenntnis gehabt.

- Die Höhen der Neubauten müssen um ein Geschoss reduziert und die Lücken zwischen den Gebäuden erheblich verbreitert werden, um einen stärkeren Luftaustausch zu ermöglichen.

Angeblich werden diese genannten Beeinträchtigungen der Kaltluftströmung zum Teil aufgewogen durch die Begrünung des Innenbereiches des Geländes. Hier hat der Verein *Lebenswertes Gießen e.V.* große Bedenken, ob tatsächlich ausreichend gärtnerisch angelegte Flächen entstehen werden. Schließlich hält man sich im Bebauungsplan die Hintertür der 100prozentigen Anrechnung der über 60% hinausgehenden

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 15.05.2015

Noch zu 2.:

Gegenüber der in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 15.07.2014 vorgestellten Planung hat das aktuelle städtebauliche Konzept gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes vom 13.05.2015 folgende Verbesserungen:

- die Erweiterung des Grünbereich-Korridors in Ost-Westrichtung trägt zur Sicherstellung des Weitertransports von Frischluft bei,
- im Vergleich zum ersten städtebaulichen Konzept wurde der Abstand zwischen der vorhandenen Bebauung in der Gnauthstraße zur geplanten Neubebauung verbreitert (s.o),
- das Gebäude Ecke Aulweg/Schiffenberger Weg um ca. 25 m zugunsten der Grünfläche zurückgenommen,
- den Empfehlungen zur Entsiegelung und Begrünung im Blockinnenbereich sowie zur Oberflächengestaltung, diese wasserdurchlässig mit günstigen Verdunstungseigenschaften zu befestigen, wurde gefolgt.

Somit wurde im Rahmen des geänderten Bebauungskonzeptes, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, den Anregungen des Umweltamtes entsprochen.

Ein Verfahrensfehler liegt zudem nicht vor, da im Rahmen der Abwägung die Belange des Klimaschutzes und die Stellungnahmen des Umweltamtes einbezogen und berücksichtigt wurden. Darüber hinaus handelte es sich bei der Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur um eine verwaltungsinterne Vorabstimmung, die die Überarbeitung des damaligen Konzeptes aufgrund Ermittlung der verschiedenen Fachbelange zum Ziel hatte. Daraufhin und im weiteren Planungsverlauf wurde das Konzept überarbeitet und die verschiedenen Anregungen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Belange des Klimas sind eine Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse und eine Verbeitung der Lücken zwischen den Gebäuden durch Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich. Die Anrechnung einer über sechzigprozentigen Dachbegrünung mit guten Verdunstungseigenschaften auf die zu begründenden Grundstücksflächen ist gerade unter dem Aspekt der Förderung des lokalen Klimas gerechtfertigt.

3. 2. Städtebauliche Gestaltung / Einbezug der Umgebung

Der Verein Lebenswertes Gießen e.V. begrüßt, dass der Forderung nach einem 3D-Modell für das Baugebiet nachgekommen wurde. Das Modell zeigt wie schon vorher vermutet, dass die geplanten Höhen der neuen Gebäude nicht zwischen der Höhe der Riegelpfad-Bebauung und der der wesentlich tiefer gelegenen Gnauthstraße vermitteln. Selbst bei dem gegenüberliegenden, höchstverdichteten Gelände Heyligenstaedt-Parkplatz hat man zumindest das vorderste Gebäude ein Stockwerk niedriger ausgeführt, um die Wohnanlage nicht so massiv wirken zu lassen. Das nach den jetzigen Plänen neu bebaute RKH-Gelände wird mit seiner Blockrand-Bebauung hingegen wie eine sich nach außen abschottende Trutzburg wirken, deren angenehme Innengestaltung den neuen Bewohnern vorbehalten ist. Diese Struktur verhindert, dass sich alte und neue Bewohnerschaft im Quartier vermischen, zumal öffentlichen Plätze in der Nähe komplett fehlen.

Das neue Quartier liegt zwischen den denkmalgeschützten Gesamtanlagen X (Gnauthstraße), XI (Wohnhof Aulweg) und IX (Universitätsviertel). Innerhalb der letzteren sind die Häuser Riegelpfad 76, 84 und 88 – 100 Einzeldenkmäler. Diese alten Quartiere werden durch die massive Bauweise der neuen Siedlung "erdrückt". Bei der Gnauthstraße sind außerdem die Nutzgärten ausdrücklich in den Denkmalschutz mit einbezogen. Da sie in Richtung Süden ausgerichtet sind, werden sie durch die neuen Gebäude stark verschattet, was ihre Funktion einschränkt. Stark verschattet werden zumindest im Winter auch die Erdgeschosswohnungen in der Gnauthstraße, wie die den Unterlagen beigelegte Verschattungsstudie zeigt. Die Anwohner des Riegelpfades beobachten übrigens tagtäglich jetzt schon ein wesentlich ungünstigeres Verschattungs-Szenario für die Gnauthstraßen-Häuser als es die Verschattungsstudie prognostiziert.

- Die Höhen der geplanten Gebäude sind um jeweils ein Geschoss zu reduzieren. Dies würde der Topografie des Geländes entsprechen und sich auch angemessen in den Bestand (ringsum 2 – 3 Vollgeschosse + evtl. Dach-/ Staffelfgeschoss, vgl. die Beschreibung in der Begründung Kap. 5.2) einordnen.
- Die Blockrandbebauung ist stärker aufzulockern.
- Der Abstand der Neubebauung zur Gnauthstraße hin ist zu vergrößern.

3. Abschließende Bemerkung:

Die Begründung des Bebauungsplanes geht in Kapitel 4 (leider hat die Ausführung keine Seitenzahlen) von "dringend benötigtem Wohnraum" aus. Diese Behauptung zweifeln wir angesichts der noch zu einem beachtlichen Teil leer stehenden Neubauten auf dem ehemaligen Heyligenstaedt-Gelände gegenüber stark an. In allen zuletzt veröffentlichten Studien wurde darauf hingewiesen, dass in Gießen vor allem preiswerter Wohnraum fehlt, nicht aber Wohnungen in dem hier angestrebten Preissegment. Auch vor diesem Hintergrund ist der geplante Grad der Verdichtung nicht gerechtfertigt.

Darüber hinaus hat eine erste Überprüfung und Bewertung der Bevölkerungszahlen der letzten 10 Jahre (durch die Stadt Gießen sowie das Hessische Landesamt für Statistik) durch *Lebenswertes Gießen e. V.* – insbesondere unter zusätzlicher Berücksichtigung der weiteren B-Pläne mit Wohnbebauung wie dem Poppe-Areal, der Bergkaserne, dem Güterbahnhof etc. – die Vermutung bestärkt, dass das in Bezug auf den Wohnraumbedarf relevante Wachstum in der Stadt tendenziell überschätzt wird.

Es ist äußerst bedauerlich, dass die Stadt Gießen beim ehemaligen RKH-Gelände die Gelegenheit versäumt hat, ein gut funktionierendes Quartier durch ein an die denkmalgeschützte Nachbarbebauung angepasstes neues Baugebiet noch weiter aufzuwerten. Eine Wohnanlage mit optisch ansprechenden, nicht zu hohen und z.B. nach außen abgestuften Gebäudekörpern, die sich zumindest zum Aulweg hin geöffnet hätte, die auch die Altanwohner in das neue Quartier eingeladen hätte mit gemeinsam zu nutzenden Grün- und Begegnungsflächen, wäre auf eine große Akzeptanz der gesamten Nachbarschaft gestoßen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 15.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 3.: Der Anregung, die Gebäudehöhen, die Bauvolumen und die Anzahl der Geschosse zu Gunsten der benachbarten und in Teilen denkmalgeschützten Bebauung zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Die Bedenken hinsichtlich einer mangelhaften Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange werden zurückgewiesen.

Eine Verschattung der denkmalgeschützten Bebauung entlang der Gnauthstraße ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der absoluten maximalen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand von mind. 32,00 m zwischen den Gebäuden) nicht zu erwarten. Die Wirksamkeit dieser planungsrechtlichen Festsetzungen wird durch die Erkenntnisse der erstellten Verschattungsstudie nachgewiesen.

Zudem wurde die befürchtete Verschattung in einer eigens dafür erstellten Verschattungsstudie überprüft und konnte für unbegründet erklärt werden. Eine dauerhafte Verschattung angrenzender Grundstücke und Gebäude findet gemäß den Ergebnissen der offengelegten Verschattungsstudie nicht statt und ist im geringen Umfang nur in den Wintermonaten zu erwarten. Im Bereich innerstädtischer Bebauung ist aufgrund der besonderen Lage eine von Tages- und Jahreszeiten abhängige Verschattung zumutbar.

Die zulässige Anzahl der Geschosse ist in intensiver Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde planungsrechtlich festgesetzt, dass die gegenüber der denkmalgeschützten Bebauung in der Gnauthstraße wirksamen Staffelfgeschosse von der Traufe um 0,80 m zurückzusetzen sind und somit der Eindruck einer fünfgeschossigen Bebauung vermieden wird. Zur vorliegenden Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Durch den Höhenversprung des Geländes zur Umgebung und dem baulichen Abstand zu den Kulturdenkmälern ist nicht von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz nach § 16.2 HDSchG auszugehen. Der geringste Abstand zwischen geplanten Parkhaus und Gebäude Riegelpfad 76 beträgt 37,0 m. Ansonsten betragen die Abstände zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang des Riegelpfades zwischen 27,0 m und 50,0 m. Die Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Wohnblocks Riegelpfad/Aulweg/Liebigstraße/Wilsonstraße sind deutlich geringer. Hier muss generell von einer zumutbaren Beeinträchtigung der „freien Sicht“ und teilweisen Verschattung durch eine für

3. 2. Städtebauliche Gestaltung / Einbezug der Umgebung

Der Verein Lebenswertes Gießen e.V. begrüßt, dass der Forderung nach einem 3D-Modell für das Baugebiet nachgekommen wurde. Das Modell zeigt wie schon vorher vermutet, dass die geplanten Höhen der neuen Gebäude nicht zwischen der Höhe der Riegelpfad-Bebauung und der der wesentlich tiefer gelegenen Gnauthstraße vermitteln. Selbst bei dem gegenüberliegenden, höchstverdichteten Gelände Heyligenstaedt-Parkplatz hat man zumindest das vorderste Gebäude ein Stockwerk niedriger ausgeführt, um die Wohnanlage nicht so massiv wirken zu lassen. Das nach den jetzigen Plänen neu bebaute RKH-Gelände wird mit seiner Blockrand-Bebauung hingegen wie eine sich nach außen abschottende Trutzburg wirken, deren angenehme Innengestaltung den neuen Bewohnern vorbehalten ist. Diese Struktur verhindert, dass sich alte und neue Bewohnerschaft im Quartier vermischen, zumal öffentlichen Plätze in der Nähe komplett fehlen.

Das neue Quartier liegt zwischen den denkmalgeschützten Gesamtanlagen X (Gnauthstraße), XI (Wohnhof Aulweg) und IX (Universitätsviertel). Innerhalb der letzteren sind die Häuser Riegelpfad 76, 84 und 88 – 100 Einzeldenkmäler. Diese alten Quartiere werden durch die massive Bauweise der neuen Siedlung "erdrückt". Bei der Gnauthstraße sind außerdem die Nutzgärten ausdrücklich in den Denkmalschutz mit einbezogen. Da sie in Richtung Süden ausgerichtet sind, werden sie durch die neuen Gebäude stark verschattet, was ihre Funktion einschränkt. Stark verschattet werden zumindest im Winter auch die Erdgeschosswohnungen in der Gnauthstraße, wie die den Unterlagen beigefügte Verschattungsstudie zeigt. Die Anwohner des Riegelpfades beobachten übrigens tagtäglich jetzt schon ein wesentlich ungünstigeres Verschattungs-Szenario für die Gnauthstraßen-Häuser als es die Verschattungsstudie prognostiziert.

- Die Höhen der geplanten Gebäude sind um jeweils ein Geschoss zu reduzieren. Dies würde der Topografie des Geländes entsprechen und sich auch angemessen in den Bestand (ringsum 2 – 3 Vollgeschosse + evtl. Dach-/ Staffelfgeschoss, vgl. die Beschreibung in der Begründung Kap. 5.2) einordnen.
- Die Blockrandbebauung ist stärker aufzulockern.
- Der Abstand der Neubebauung zur Gnauthstraße hin ist zu vergrößern.

3. Abschließende Bemerkung:

Die Begründung des Bebauungsplanes geht in Kapitel 4 (leider hat die Ausführung keine Seitenzahlen) von "dringend benötigtem Wohnraum" aus. Diese Behauptung zweifeln wir angesichts der noch zu einem beachtlichen Teil leer stehenden Neubauten auf dem ehemaligen Heyligenstaedt-Gelände gegenüber stark an. In allen zuletzt veröffentlichten Studien wurde darauf hingewiesen, dass in Gießen vor allem preiswerter Wohnraum fehlt, nicht aber Wohnungen in dem hier angestrebten Preissegment. Auch vor diesem Hintergrund ist der geplante Grad der Verdichtung nicht gerechtfertigt.

Darüber hinaus hat eine erste Überprüfung und Bewertung der Bevölkerungszahlen der letzten 10 Jahre (durch die Stadt Gießen sowie das Hessische Landesamt für Statistik) durch *Lebenswertes Gießen e. V.* – insbesondere unter zusätzlicher Berücksichtigung der weiteren B-Pläne mit Wohnbebauung wie dem Poppe-Areal, der Bergkaserne, dem Güterbahnhof etc. – die Vermutung bestärkt, dass das in Bezug auf den Wohnraumbedarf relevante Wachstum in der Stadt tendenziell überschätzt wird.

Es ist äußerst bedauerlich, dass die Stadt Gießen beim ehemaligen RKH-Gelände die Gelegenheit versäumt hat, ein gut funktionierendes Quartier durch ein an die denkmalgeschützte Nachbarbebauung angepasstes neues Baugebiet noch weiter aufzuwerten. Eine Wohnanlage mit optisch ansprechenden, nicht zu hohen und z.B. nach außen abgestuften Gebäudekörpern, die sich zumindest zum Aulweg hin geöffnet hätte, die auch die Altanwohner in das neue Quartier eingeladen hätte mit gemeinsam zu nutzenden Grün- und Begegnungsflächen, wäre auf eine große Akzeptanz der gesamten Nachbarschaft gestoßen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 15.05.2015

Noch zu 3.:

Gießen typische verdichtete Innenstadtrandbebauung in „bevorzugter Lage“ ausgegangen werden.

Durch die an die Umgebung angepassten Gebäudehöhen und in Teilbereichen bereits vorhandene vier- bis fünfgeschossige Bebauung fügt sich die geplante Bebauung ein. In dieser Innenstadtrandlage Gießens prägen bereits zahlreiche Gebäude mit höherer Geschoszahl die Stadtlandschaft. Da in den bereits bestehenden Blockbebauungen der überwiegende Teil der Freiflächen für Stellplätze genutzt wird, bestehen kaum gemeinschaftlich nutzbare Freizeitbereiche. Hier hebt sich die geplante Bebauung mit den großzügig angelegten und multifunktional nutzbaren Freiflächen im Blockinnenbereich positiv ab.

Insgesamt ist das geplante Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Gemengelage städtebaulich vertretbar und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarschaft. Im Übrigen geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Zusätzlich wurde ein 3-D-Modell erstellt, das die städtebaulich gelungene Aufwertung des Plangebietes durch die geplante Bebauung anschaulich vor Augen führt.

Die angestrebte Anzahl der Wohneinheiten folgt dem planerischen Ziel, im Siedlungsbereich vorhandene Brachflächen für eine verdichtete Bauweise u.a. durch Geschosswohnungsbau zu nutzen, um auf die weitere flächenzehrende Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verzichten. Die Anzahl der Vollgeschosse und die damit verbundene Höhe der Gebäude ermöglicht eine Bauweise, die einerseits dringend benötigten Wohnraum bereitstellt andererseits aber auch eine großzügige Gestaltung der Frei- und Grünflächen zulässt, die zu einem attraktiven Wohnumfeld beiträgt. Dieser Kompromiss schließt eine kleingliedrige Bebauung aus, wobei das vorgesehene städtebauliche Konzept die vorhandene Maßstäblichkeit nicht sprengt und die Höhe der benachbarten Gebäude berücksichtigt.

2. Städtebauliche Gestaltung / Einbezug der Umgebung

Der Verein Lebenswertes Gießen e.V. begrüßt, dass der Forderung nach einem 3D-Modell für das Baugebiet nachgekommen wurde. Das Modell zeigt wie schon vorher vermutet, dass die geplanten Höhen der neuen Gebäude nicht zwischen der Höhe der Riegelpfad-Bebauung und der der wesentlich tiefer gelegenen Gnauthstraße vermitteln. Selbst bei dem gegenüberliegenden, höchstverdichteten Gelände Heyligenstaedt-Parkplatz hat man zumindest das vorderste Gebäude ein Stockwerk niedriger ausgeführt, um die Wohnanlage nicht so massiv wirken zu lassen. Das nach den jetzigen Plänen neu bebaute RKH-Gelände wird mit seiner Blockrand-Bebauung hingegen wie eine sich nach außen abschottende Trutzburg wirken, deren angenehme Innengestaltung den neuen Bewohnern vorbehalten ist. Diese Struktur verhindert, dass sich alte und neue Bewohnerschaft im Quartier vermischen, zumal öffentlichen Plätze in der Nähe komplett fehlen.

Das neue Quartier liegt zwischen den denkmalgeschützten Gesamtanlagen X (Gnauthstraße), XI (Wohnhof Aulweg) und IX (Universitätsviertel). Innerhalb der letzteren sind die Häuser Riegelpfad 76, 84 und 88 – 100 Einzeldenkmäler. Diese alten Quartiere werden durch die massive Bauweise der neuen Siedlung "erdrückt". Bei der Gnauthstraße sind außerdem die Nutzgärten ausdrücklich in den Denkmalschutz mit einbezogen. Da sie in Richtung Süden ausgerichtet sind, werden sie durch die neuen Gebäude stark verschattet, was ihre Funktion einschränkt. Stark verschattet werden zumindest im Winter auch die Erdgeschosswohnungen in der Gnauthstraße, wie die den Unterlagen beigefügte Verschattungsstudie zeigt. Die Anwohner des Riegelpfades beobachten übrigens tagtäglich jetzt schon ein wesentlich ungünstigeres Verschattungs-Szenario für die Gnauthstraßen-Häuser als es die Verschattungsstudie prognostiziert.

- Die Höhen der geplanten Gebäude sind um jeweils ein Geschoss zu reduzieren. Dies würde der Topografie des Geländes entsprechen und sich auch angemessen in den Bestand (ringsum 2 – 3 Vollgeschosse + evtl. Dach-/ Staffelfgeschoss, vgl. die Beschreibung in der Begründung Kap. 5.2) einordnen.
- Die Blockrandbebauung ist stärker aufzulockern.
- Der Abstand der Neubebauung zur Gnauthstraße hin ist zu vergrößern.

4. 3. Abschließende Bemerkung:

Die Begründung des Bebauungsplanes geht in Kapitel 4 (leider hat die Ausführung keine Seitenzahlen) von "dringend benötigtem Wohnraum" aus. Diese Behauptung zweifeln wir angesichts der noch zu einem beachtlichen Teil leer stehenden Neubauten auf dem ehemaligen Heyligenstaedt-Gelände gegenüber stark an. In allen zuletzt veröffentlichten Studien wurde darauf hingewiesen, dass in Gießen vor allem preiswerter Wohnraum fehlt, nicht aber Wohnungen in dem hier angestrebten Preissegment. Auch vor diesem Hintergrund ist der geplante Grad der Verdichtung nicht gerechtfertigt.

Darüber hinaus hat eine erste Überprüfung und Bewertung der Bevölkerungszahlen der letzten 10 Jahre (durch die Stadt Gießen sowie das Hessische Landesamt für Statistik) durch *Lebenswertes Gießen e. V.* – insbesondere unter zusätzlicher Berücksichtigung der weiteren B-Pläne mit Wohnbebauung wie dem Poppe-Areal, der Bergkaserne, dem Güterbahnhof etc. – die Vermutung bestärkt, dass das in Bezug auf den Wohnraumbedarf relevante Wachstum in der Stadt tendenziell überschätzt wird.

Es ist äußerst bedauerlich, dass die Stadt Gießen beim ehemaligen RKH-Gelände die Gelegenheit versäumt hat, ein gut funktionierendes Quartier durch ein an die denkmalgeschützte Nachbarbebauung angepasstes neues Baugebiet noch weiter aufzuwerten. Eine Wohnanlage mit optisch ansprechenden, nicht zu hohen und z.B. nach außen abgestuften Gebäudekörpern, die sich zumindest zum Aulweg hin geöffnet hätte, die auch die Altanwohner in das neue Quartier eingeladen hätte mit gemeinsam zu nutzenden Grün- und Begegnungsflächen, wäre auf eine große Akzeptanz der gesamten Nachbarschaft gestoßen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 15.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 4.: Die Einschätzung, es bestehe eine mangelhafte Nachfrage auf dem Gießener Wohnungsmarkt, kann auch bezüglich der im Plangebiet angestrebten Zielgruppen und Wohnungstypen nicht nachvollzogen werden. Die bereits bestehende Nachfrage nach Wohnungen im Plangebiet weist nach Auskunft des Investors auf gute Bedingungen für die Vermarktung hin. Die aktuellen Bevölkerungsprognosen, der demographische Wandel und der Trend zum Wohnen in der Stadt tragen zu einer erhöhten Nachfrage bei.

Der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum wurde durch die Beschlüsse der städtischen Gremien sowie der Forderung nach einer verstärkten Förderung des sozialen Wohnungsbaus entsprochen. Allerdings liegt die Entscheidung über eine verstärkte Förderung gerade auch aufgrund der derzeitigen bekannten finanziellen Situation nicht ausschließlich in der Hoheit der Stadt Gießen.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 wird für Gießen bis zum Jahr 2020 ohne angenommenen Bevölkerungszuwachs ein Wohnungsbedarf von insgesamt 4.315 Wohnungen angegeben. Dies würde eine jährliche Steigerung um ca. 430 Wohnungen bedeuten.

Tatsächlich ist die Bevölkerung von 73.658 Einwohnern mit Hauptwohnsitz im Jahr 2006 auf 78.838 im Jahr 2013 gestiegen. Dagegen wurden im Zeitraum von 2006 bis 2012 im jährlichen Durchschnitt nur 164 Wohnungen gebaut. Daher kann nicht von einer Überschätzung des Trends sondern muss von einem erheblichen Nachholbedarf ausgegangen werden, was sich auch durch die faktische Wohnungsnachfrage zeigt.

Nach der Aufgabe der ehemaligen Nutzung des RKH-Geländes als Busdepot besteht für das Quartier erheblicher städtebaulicher Entwicklungs- und Neuordnungsbedarf. Das Gelände wird in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden unter Beachtung der denkmalgeschützten Nachbarbebauung städtebaulich aufgewertet. Sowohl das Nutzungs- als auch das Baukonzept mit öffentlich nutzbaren Freiräumen werden zu einer Steigerung der Lebensqualität im Quartier beitragen.

Entgegen der Befürchtungen negativer Auswirkungen der geplanten Neubebauung in der Gnauthstraße wird aufgrund des eingeplanten Abstandes von 32,00 m keine unzumutbare Verschattung der Gebäude und Grundstücke zu erwarten sein. Zum Teil erfolgt diese bereits durch die vorhandene Bepflanzung entlang des Bahndamms und auf den Grundstücken oft mit immergrünen Bäumen und Sträuchern.

15.05.2015

5. Am Beispiel der Gnauthstraße lässt sich ablesen, wie die bisherigen Anwohner die Neubebauung empfinden müssen: Ihre Wohnungen werden dunkler, und an die nun stark verschatteten Gärten schließt sich hinter den Bahngleisen eine weitere Straße an mit sicherlich 1000 Verkehrsbewegungen pro Tag samt den Begleiterscheinungen Lärm und Abgasen. An dieser Straße entlang werden nach den Plänen des Architekten PKW-Stellplätze und Müllcontainer positioniert. Da die Ausfahrtsituation zum Aulweg hin wie oben geschildert problematisch ist, wird es regelmäßig zu Rückstaus auf dieser Privatstraße kommen, mit laufenden Motoren. Vor dem Hintergrund all dieser Zusammenhänge wirkt es befremdlich, dass die städtische Wohnbau Gießen GmbH als Besitzerin der Häuser bisher – obwohl sie von Mietern deswegen kontaktiert wurde – offenbar nichts unternommen hat, um in dieser Angelegenheit die Interessen ihrer Mieter zu schützen.

Gießen, den 15.05.2015

Seite 5

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von:

vom: 15.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 5.: Eine gutachterliche Untersuchung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens hinsichtlich der Verkehrsverteilung und Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes wurde erstellt und hat die verkehrlichen Auswirkungen als verträglich eingestuft.

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als verträglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Richtung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert und ein Umbau des Knotenpunktes nicht erforderlich.

Von einer unverhältnismäßigen Zunahme an Schadstoffemissionen und erhöhten Luftbelastung durch die Neuplanung ist gegenüber der bisherigen Nutzung des RKH-Geländes als Busdepot mit täglichen An- und Abfahrten dieselbetriebener Busse einschließlich der Mitarbeiter nicht auszugehen. Die zusätzliche Belastung in der Gnauthstraße liegt in der Spitzenstunde bei ca. 10 Fahrzeugbewegungen in Richtung Schiffenberger Weg und bei ca. 10 Fahrzeugen vom Schiffenberger Weg in die Gnauthstraße. Der Rückstau aufgrund der Schrankenschließungen am Bahnübergang Schiffenberger Weg wird gemäß der räumlichen Verteilung durch die neuen Fahrzeugbewegungen in der Spitzenstunde mit maximal 35 Kfz/h zusätzlich belastet. Dies bedeutet bei ca. 7 Schließungen pro Stunde eine zusätzliche Belastung von ca. 5 Kfz pro Schließung.

Beim Bahnübergang Lahn-Kinzigbahn im Aulweg liegt die zusätzliche Belastung voraussichtlich bei ca. 1 - 2 zusätzlich wartenden Fahrzeugen pro geschlossener Schranke. Dass die Wartezeiten meistens mit laufenden Motoren verbracht werden, lässt sich durch planerische Maßnahmen leider nicht beeinflussen.

15.05.2015

5. Am Beispiel der Gnauthstraße lässt sich ablesen, wie die bisherigen Anwohner die Neubebauung empfinden müssen: Ihre Wohnungen werden dunkler, und an die nun stark verschatteten Gärten schließt sich hinter den Bahngleisen eine weitere Straße an mit sicherlich 1000 Verkehrsbewegungen pro Tag samt den Begleiterscheinungen Lärm und Abgasen. An dieser Straße entlang werden nach den Plänen des Architekten PKW-Stellplätze und Müllcontainer positioniert. Da die Ausfahrtsituation zum Aulweg hin wie oben geschildert problematisch ist, wird es regelmäßig zu Rückstaus auf dieser Privatstraße kommen, mit laufenden Motoren. Vor dem Hintergrund all dieser Zusammenhänge wirkt es befremdlich, dass die städtische Wohnbau Gießen GmbH als Besitzerin der Häuser bisher – obwohl sie von Mietern deswegen kontaktiert wurde – offenbar nichts unternommen hat, um in dieser Angelegenheit die Interessen ihrer Mieter zu schützen.

Gießen, den 15.05.2015

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 15.05.2015

Noch zu 5.:

Die Belastung der internen Erschließung insbesondere der Stichstraße zum geplanten Parkhaus wird bei Zugrundelegung der Berechnungen im Verkehrsgutachten voraussichtlich bei 100 - 120 Fahrzeugen in der Spitzenstunde liegen. Gemäß den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen kann bei dieser Verkehrsmenge die reine Anliegerstraße als Verkehrsmischfläche angelegt werden. Die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen im Plangebiet bewegen sich somit im Bereich der zulässigen Verkehrsbelastung innerhalb von Wohngebieten. Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte wurde gutachterlich nachgewiesen. Laut Aussage des Luftreinhalteplans Lahn-Dill wäre eine Verbesserung der verkehrsbedingten Stickstoffoxid-Belastung nur durch eine nicht umsetzbare Verkehrsreduzierung um 2/3 des gesamten Verkehrsaufkommens möglich.

Eine Stellungnahme zu der geplanten Neubebauung durch die Wohnbau Gießen GmbH liegt nicht vor und kann somit im Rahmen der Abwägung nicht behandelt werden.

Unsere Ausführungen zum:

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Einleitungsbeschluss und Unterrichtung der Öffentlichkeit
vom 13. Oktober 2014 bis einschließlich 24. Oktober 2014

im Stadtplanungsamt Gießen

Vorbemerkung:

_____ begrüßt grundsätzlich, dass das Gebiet "Gleisdreieck Aulweg" städtebaulich als Wohngebiet entwickelt werden soll. In der bisher vorliegenden Planung gibt es jedoch einige wesentliche Kritikpunkte, die im Folgenden erläutert werden.

Anregungen / Kritik / Einwände:

6. 1. Beschleunigtes Verfahren

Bei der Fläche "Gleisdreieck Aulweg" handelt es sich um ein überwiegend von Wohnbebauung umgebenes Grundstück in zentraler Lage Gießens. Gerade in den Quartieren Gnauthstraße und Riegelplatz handelt es sich bei der Bewohnerschaft einerseits um viele Studenten, aber andererseits auch um viele alteingesessene Gießener, die seit Jahrzehnten in ihren Wohnungen und Häusern leben. Hier gibt es gewachsene Nachbarschaften, die auf der Fläche zwischen den Bahnlinien schon diverse Nutzungen erlebt haben.

Als nicht angemessen erscheint es uns, gerade hier ein beschleunigtes Verfahren zu wählen, das die Menschen zeitlich unter Druck setzt und ihnen das Gefühl vermittelt, nicht wirklich beteiligt zu werden. Während die Anwohner noch versuchen, sich überhaupt zu organisieren, wird im Schnellverfahren bereits die erste Möglichkeit zur Stellungnahme veröffentlicht, deren Frist weniger als 2 Wochen beträgt. In dieser Zeit können sich Laien überhaupt nicht in die Formalitäten eines solchen Verfahrens einarbeiten. Ohne Hilfestellung seitens der Stadt lässt sich in dieser Zeit noch nicht einmal wirklich begreifen, dass es sich bei den bisher veröffentlichten Unterlagen lediglich um Vorstudien des Investors und nicht um Planunterlagen der Stadt Gießen handelt. Und wo liegt überhaupt die Notwendigkeit des beschleunigten Verfahrens? Soll das jetzt in Gießen der Regelfall sein?

2. Informationspolitik

Sehr verwirrend gestaltete sich für die Gießenerinnen und Gießener auch die Übermittlung von Informationen zum Stand der Dinge im Juni d. J.: Während am 25.06.2014 der Gießener Allgemeinen noch zu entnehmen war, dass der Stadt noch keine Investorenanfrage vorliege und man noch nicht einmal wisse, ob das Gelände bereits verkauft sei, hieß es bereits am 26.06.2014 im Gießener Anzeiger, dass Depant den Zuschlag für den Kauf des Geländes erhalten habe. Dieser Bauträger erarbeite bereits einen Bebauungsvorschlag, die Entwürfe würden dem Stadtplanungsamt am 30.06.2014 vorgestellt. Und: bereits zu Beginn der Woche habe Depant ein entsprechendes Ersuchen an die Stadt gerichtet (Gießener Allgemeine 27.06.2014). Wie gesagt – eine sehr verwirrende und für den Außenstehenden nicht nachvollziehbare Informationspolitik!

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: _____

vom: 23.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 6.: Die Einschätzung, die Anwohner würden nicht ausreichend in die Planung einbezogen und beteiligt, kann vom Magistrat nicht nachvollzogen werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden neben den verfahrensrechtlich notwendigen formellen Beteiligungsschritten insgesamt 3 weitere Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit durchgeführt. Mit der Einführung des „beschleunigten Verfahrens“ hat der Gesetzgeber auf Bundesebene den Kommunen ein Instrument an die Hand gegeben, dass wie in dem vorliegenden Fall dazu genutzt werden soll brachgefallene, innerstädtische Flächen zu revitalisieren und damit eine flächensparende, ökologisch nachhaltige Baupolitik zu betreiben.

Im Vorfeld der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, stellten die Investoren am 15.07.2014 in einer Bürgerinformationsveranstaltung in der Kongresshalle ein erstes städtebauliches Konzept für die Bebauung, Nutzung und Erschließung des ehemaligen RKH-Geländes vor. Bei der Präsentation wurden der Planungsansatz für ein neues Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen für bis zu 400 neue BewohnerInnen und die vorgesehene Gebietsinfrastruktur erläutert. In der anschließenden Diskussion nutzten die anwesenden Anlieger und BürgerInnen die Gelegenheit, wichtige Anregungen und Kritikpunkte vorzubringen, die zum Teil in der weiteren Planung und Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt werden konnten.

Nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Oktober 2014 und Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung vom 13. bis 24.10.2014 fand am 25. November 2014 eine öffentliche Ortsbegehung auf dem ehemaligen RKH-Gelände mit anschließender Präsentation und Diskussion im ehemaligen Verwaltungsgebäude statt. Aufgrund der regen Beteiligung und der zahlreich vorgebrachten Anregungen erfolgte im Auftrag der Investoren eine erneute Überarbeitung des städtebaulichen Planungskonzeptes in mehreren Varianten, die insbesondere die Stellung der Gebäude, ihre Dimensionierung, die Erschließung, die Gestaltung des Parkhauses, die Freiflächen und die Nutzung der Dachflächen berücksichtigt. Am 25.02.2015 wurde in einer erneuten Bürgerinformationsveranstaltung im Stadtverordnetensitzungssaal der Entwurf zum Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“ vorgestellt, in der die BürgerInnen die Gelegenheit hatten, weitere Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Unsere Ausführungen zum:

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Einleitungsbeschluss und Unterrichtung der Öffentlichkeit
vom 13. Oktober 2014 bis einschließlich 24. Oktober 2014

im Stadtplanungsamt Gießen

Vorbemerkung:

_____ begrüßt grundsätzlich, dass das Gebiet "Gleisdreieck Aulweg" städtebaulich als Wohngebiet entwickelt werden soll. In der bisher vorliegenden Planung gibt es jedoch einige wesentliche Kritikpunkte, die im Folgenden erläutert werden.

Anregungen / Kritik / Einwände:

6. **1. Beschleunigtes Verfahren**

Bei der Fläche "Gleisdreieck Aulweg" handelt es sich um ein überwiegend von Wohnbebauung umgebenes Grundstück in zentraler Lage Gießens. Gerade in den Quartieren Gnauthstraße und Riegelpfad handelt es sich bei der Bewohnerschaft einerseits um viele Studenten, aber andererseits auch um viele alteingesessene Gießener, die seit Jahrzehnten in ihren Wohnungen und Häusern leben. Hier gibt es gewachsene Nachbarschaften, die auf der Fläche zwischen den Bahnlinien schon diverse Nutzungen erlebt haben.

Als nicht angemessen erscheint es uns, gerade hier ein beschleunigtes Verfahren zu wählen, das die Menschen zeitlich unter Druck setzt und ihnen das Gefühl vermittelt, nicht wirklich beteiligt zu werden. Während die Anwohner noch versuchen, sich überhaupt zu organisieren, wird im Schnellverfahren bereits die erste Möglichkeit zur Stellungnahme veröffentlicht, deren Frist weniger als 2 Wochen beträgt. In dieser Zeit können sich Laien überhaupt nicht in die Formalitäten eines solchen Verfahrens einarbeiten. Ohne Hilfestellung seitens der Stadt lässt sich in dieser Zeit noch nicht einmal wirklich begreifen, dass es sich bei den bisher veröffentlichten Unterlagen lediglich um Vorstudien des Investors und nicht um Planunterlagen der Stadt Gießen handelt. Und wo liegt überhaupt die Notwendigkeit des beschleunigten Verfahrens? Soll das jetzt in Gießen der Regelfall sein?

7. **2. Informationspolitik**

Sehr verwirrend gestaltete sich für die Gießenerinnen und Gießener auch die Übermittlung von Informationen zum Stand der Dinge im Juni d. J.: Während am 25.06.2014 der Gießener Allgemeinen noch zu entnehmen war, dass der Stadt noch keine Investorenanfrage vorliege und man noch nicht einmal wisse, ob das Gelände bereits verkauft sei, hieß es bereits am 26.06.2014 im Gießener Anzeiger, dass Depant den Zuschlag für den Kauf des Geländes erhalten habe. Dieser Bauträger erarbeite bereits einen Bebauungsvorschlag, die Entwürfe würden dem Stadtplanungsamt am 30.06.2014 vorgestellt. Und: bereits zu Beginn der Woche habe Depant ein entsprechendes Ersuchen an die Stadt gerichtet (Gießener Allgemeine 27.06.2014). Wie gesagt – eine sehr verwirrende und für den Außenstehenden nicht nachvollziehbare Informationspolitik!

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: _____

vom: 23.10.2014

Noch zu 6.:

Das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a Absatz 1 kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, wenn sie für die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Neben der Beachtung des großen Interesses der Öffentlichkeit und der benachbarten AnwohnerInnen verzichtet die Stadt Gießen grundsätzlich bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens auf die Möglichkeit, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abzusehen.

Zu 7.: Der Magistrat verwehrt sich gegen den Vorwurf einer „verwirrenden Informationspolitik“ und verweist im Übrigen auf die Pressefreiheit der genannten Zeitungen.

Der Grundstücksverkauf des ehemaligen RKH-Geländes von der Deutschen Bahn AG an die Projektentwicklungsgesellschaft mit einhergehender Kommunikation erfolgte zudem ohne eine Beteiligung der Stadt Gießen, die als Nicht-Eigentümerin von den Verkaufsverhandlungen ausgeschlossen gewesen ist.

Die rege Beteiligung im Rahmen frühzeitigen Unterrichtung lässt jedoch darauf schließen, dass die Informationspolitik des Magistrates die betroffene Öffentlichkeit erreicht hat.

8. 3. Verdichtung

Die geplanten Gebäude mit ca. 160 Wohnungen plus Parkhaus stellen ein hohes Maß an Verdichtung einer bisher wenig bebauten Fläche dar. Dies wirkt sich – auch im Zusammenhang mit der gerade erst erfolgten höchstverdichteten Bebauung gegenüber auf dem ehemaligen Heylgenstaedt-Parkplatz - negativ in folgenden Bereichen aus:

- Klima

Laut Klimafunktionskarte der Stadt Gießen handelt es sich beim "Gleisdreieck Aulweg" um eine Fläche mit "hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung" Demzufolge soll hier "keine weitere Verdichtung" stattfinden; der "Erhalt aller Freiflächen" wird empfohlen. Auch wenn die genannte Karte den Bürgern nur in sehr schlechter Auflösung online zur Verfügung steht, erkennt man auf dem Gleisdreieck dennoch die Kennzeichnung als "Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung". Hier sollten unbedingt die i.d.R. als IV + S (4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) benannten Höhen der Neubauten deutlich reduziert und die Schneisen zwischen den Gebäuden verbreitert werden, um mehr Luftaustausch möglich zu machen. Auf diese Weise profitieren von den positiven Effekten der Grünflächen im Innern der Anlage nicht nur die neuen Bewohner.

- Verkehr / Abgase

Durch die neuen Bewohner mit ihren Fahrzeugen entsteht ein hohes Maß an zusätzlichem PKW-Verkehr, sowohl auf den umgebenden Straßen als auch auf dem Gelände selbst. Bei 160 Wohnungen ist sicher von mindestens 200 PKW auszugehen.

Offenbar soll die Zuwegung des Gleisdreiecks über den unteren Aulweg erfolgen, was im Kreuzungsbereich Schiffenberger Weg, wo schon heute im Bereich der Bahnquerung lange Schlangen entstehen, enorme Schwierigkeiten hervorrufen wird. In diesem Zusammenhang müssen unbedingt die Ampelschaltungen im Schiffenberger Weg neu geplant und synchronisiert werden, damit der stark zunehmende Verkehr vernünftig fließen kann.

Fahrzeuge, die das Gleisdreieck verlassen und eigentlich gleich nach links Richtung Schiffenberg fahren wollen, werden (da sie sicherlich nur nach rechts in den Aulweg fahren dürfen) weiter oberhalb mit Wendemanövern chaotische Zustände bewirken. Ganz abgesehen davon, dass es schon ambitioniert genug ist, jeden Morgen und jeden Abend den aus den 160 Wohnungen resultierenden Berufsverkehr geordnet auf die bzw. von der Straße zu bringen. Soll die Zufahrtsstraße zweispurig werden?

Fahrzeuge, die auf das Gelände auffahren, sollen theoretisch bis zum Parkhaus am hintersten Ende des Dreiecks fahren und dort parken. Da der Fußweg von dort bis zu den Häusern am Aulweg relativ weit ist (jedenfalls wenn man Getränkekisten oder den Wocheneinkauf transportieren muss), wird es zu unkonventionellen Zwischenstopps auf dem Gelände bzw. der Parkhauszuwegung kommen. Motoren laufen, Türen knallen, Hinterherkommende hupen....

Hier ist zu fordern, dass das Verkehrskonzept auf dem Gelände und in der Umgebung exakt durchdacht und durch sehr genaue textliche Festsetzungen im Bebauungsplan verankert werden muss. Auch ist zu überlegen, ob das Parkhaus nicht gleich vorne beim Aulweg untergebracht werden sollte, um keinen Fahrverkehr mit allen Begleiterscheinungen (Lärm, Abgase...) auf dem Gleisdreieck selbst zu haben. Die geplante Zuwegung zum Parkhaus könnte dann eine weitere Grünfläche werden, was sicher im Sinne der Bewohner der Gnauthstraße wäre. Das Parkhaus muss in geschlossener Bauweise errichtet werden, damit keine Abgase unkontrolliert in die Umgebung gelangen. Die Abluft des Parkhauses ist entsprechend zu filtern.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 23.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 8.: Die Einschätzung, dass das Maß der geplanten baulichen Nutzung negative Auswirkungen auf das Klima und die Verkehrsabwicklung hat, wird nicht geteilt. Es bedarf keiner weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen in dem Bebauungsplan. Der Anregung, das Parkhaus unmittelbar an den Aulweg zu verlagern, wird nicht gefolgt.

Im Zuge der Variantenprüfung sind verschiedene Standorte für das Parkhaus untersucht worden. Zur Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen im Bereich des Aulweges und zu Gunsten der geplanten Unterbringung der Kindertagesstätte sowie der Dienstleistungseinrichtungen wird auf die Verlagerung des Standortes für das Parkhaus verzichtet. Rückstaus im Gelände sind nach den Erkenntnissen der gutachterlichen Verkehrsuntersuchung nicht zu erwarten.

Im Übrigen wird verwiesen auf die Ausführungen zu den Pkt. 2, 3 und 5.

9.

- **Lärm**

Durch die Neubauten entsteht zusätzlicher Lärm an verschiedenen Stellen.

Die Bewohner mit ihren Autos (s.o.) sorgen für Verkehrslärm (Motorengeräusche, Türenschlagen...). Dies betrifft auch das geplante viergeschossige Parkdeck, das offensichtlich in offener Bauweise ausgeführt werden soll. Auch aus Lärmschutzgründen ist hier eine geschlossene Bauweise zu fordern.

Desweiteren sind die Geräusche des Bahnverkehrs zu berücksichtigen. Natürlich fahren nicht mehr Züge als bisher, aber deren Schall wird dann zusätzlich von den neuen Gebäuden reflektiert. Das von Depant in Auftrag gegebene Schallgutachten scheint doch vor allem die Belange der neuen Bewohner des Gleisdreiecks zu berücksichtigen, aber nicht die der bereits Ansässigen an Riegelpfad und Gnauthstraße. Hier ist ein zusätzliches Gutachten für die gesamte Umgebung (Geviert mindestens Schiffenberger Weg, Aulweg, Liebigstraße, Ebelstraße / Stephanstraße) zu fordern, da in der dichten Bebauung vermutlich mit echo-artigen Effekten gerechnet werden muss.

Eine neue Geräuschquelle ist die Sportplatzfläche auf dem Parkdeck. Da gerade an Wochenenden dort mit erheblichem Lärm zu rechnen ist, scheint ein solcher Platz auf einem viergeschossigen Parkhaus gegenüber den Schlafzimmern der zweieinhalbgeschossigen historischen Häuser im Riegelpfad wenig durchdacht.

Auch berücksichtigt werden sollte der Lärm, der in der Bauphase bei der Errichtung der neuen Wohnanlage entstehen wird. Hier ist den Belangen der Anwohner z.B. durch genau festgesetzte Bauzeiten Rechnung zu tragen.

Fazit: Unter den genannten Aspekten Klima, Verkehr und Lärm ist die geplante Verdichtung zu reduzieren, da die Auswirkungen auf das gesamte Umfeld erheblich sind.

4. Städtebauliche Gestaltung / Einbezug der Umgebung

Da bisher nur Studien des Architekten des Investors vorliegen, macht es einige Mühe, sich ein Gesamtbild von der geplanten Anlage zu machen. Was jedoch jetzt schon auffällt ist, dass die geplanten Höhen der Gebäude nicht zwischen der Höhe der Riegelpfad-Bebauung und der der wesentlich tiefer gelegenen Gnauthstraße vermitteln. Bei den geplanten Höhen wird im Schnitt B-B Bezug genommen auf das höchste Gebäude an der Ecke Aulweg / Riegelpfad. In Richtung Nordwesten fällt jedoch nicht nur das Straßenniveau des Riegelpfades stark ab, auch die Häuser werden hier wesentlich niedriger.

Ein wesentlich stimmigeres Bild erhielte man, würde man die Höhen der geplanten Gebäude um jeweils ein Geschoss reduzieren. Dies würde der Topografie des Geländes entsprechen und sich auch angemessen in den Bestand einsortieren. Grundsätzlich ist doch zu fragen, ob man das Stadtbild eher von den Neubau-Quartieren oder eher vom historischen Bestand aus betrachten möchte. Welche Strukturen sollen Gießen dominieren?

Immerhin liegt das neue Quartier zwischen den denkmalgeschützten Gesamtanlagen X (Gnauthstraße), XI (Wohnhof Aulweg) und IX (Universitätsviertel). Innerhalb der letzteren sind die Häuser Riegelpfad 76, 84 und 88 – 100 Einzeldenkmäler. Sollen diese alten Quartiere von der neuen Siedlung überragt und "erdrückt" werden? Bei der Gnauthstraße sind außerdem die Nutzgärten ausdrücklich in den Denkmalschutz mit einbezogen. Da sie in Richtung Süden ausgerichtet sind, würden sie durch die neuen Gebäude fast den ganzen Tag beschattet, was ihre Funktion zunichtemachen würde.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 23.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 9.: Die immissionschutzrechtlichen Auswirkungen wurden gutachterlich untersucht und die Verträglichkeit sowohl bezüglich der geplanten Neubebauung sowie der vorhandenen Bestandsbebauung nachgewiesen.

Bei der Berechnung der Schallwerte im Plangebiet wurde nur das Gebäude 6 unmittelbar neben dem geplanten Parkhaus einbezogen. Ansonsten beziehen sich die im Akustischen Gutachten angegebenen Immissionspunkte ausschließlich auf die bestehende Bebauung im Bereich des Riegelpfades und der Gnauthstraße. Da die ermittelten Schallimmissionen erheblich unter den Immissionsrichtwerten für schutzbedürftige Wohnräume liegen, sind keine aufwendigen zusätzlichen Maßnahmen zur Schalldämmung an den bestehenden Wohngebäuden erforderlich. Somit sind eine kostenintensive Dämmung und der Einbau hochwertiger Schallschutzfenster nicht erforderlich. Darüber hinaus könnten aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen, sofern sie denn erforderlich wären, nicht außerhalb des Plangeltungsgebietes festgesetzt werden.

Die geplante Gaststätte ist im Gebäude 1 an der Einmündung Aulweg/Schiffenberger Weg vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze für die Gäste und Besucher sind unmittelbar am Gebäude vor Ort vorgesehen und planungsrechtlich festgesetzt. Zusätzliche Fahrzeugbewegungen im Parkhaus sind durch die Gaststättenbesucher daher nicht zu erwarten. Im vorliegenden Schallgutachten werden sowohl die Tag- und Nachwerte angegeben. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist auch für die Nacht nicht zu erwarten.

Messungen vor Ort sind aufgrund der noch nicht realisierten Bebauung und Nutzung des Plangebietes nicht möglich. Daher können unter Einbeziehung der verfügbaren Daten nur durch Berechnungen und Prognosen die zu erwartenden Schallimmissionen ermittelt werden. Diese liegen aufgrund der angenommenen Maximalwerte in der Regel höher als die messbaren Realwerte. Darüber hinaus gibt es keinen Anlass an den Angaben des Gutachtens zu zweifeln. Bei dem Verfasser des Gutachtens handelt es sich um ein anerkanntes Ingenieurbüro und das angewandte Verfahren entspricht den Anforderungen an die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift (TA Lärm) zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Die vorgeschlagenen ergänzenden Maßnahmen zur Schalldämmung an der Ostseite des Parkhauses führen insbesondere zu einer Reduzierung der Schallimmissionen für das Gebäude Nr. 6 im Plangebiet. Darüber hinaus sind geschlossene Nord- und Südfassaden vorgese-

9.

- **Lärm**

Durch die Neubauten entsteht zusätzlicher Lärm an verschiedenen Stellen.

Die Bewohner mit ihren Autos (s.o.) sorgen für Verkehrslärm (Motorengeräusche, Türenschlagen...). Dies betrifft auch das geplante viergeschossige Parkdeck, das offensichtlich in offener Bauweise ausgeführt werden soll. Auch aus Lärmschutzgründen ist hier eine geschlossene Bauweise zu fordern.

Desweiteren sind die Geräusche des Bahnverkehrs zu berücksichtigen. Natürlich fahren nicht mehr Züge als bisher, aber deren Schall wird dann zusätzlich von den neuen Gebäuden reflektiert. Das von Depant in Auftrag gegebene Schallgutachten scheint doch vor allem die Belange der neuen Bewohner des Gleisdreiecks zu berücksichtigen, aber nicht die der bereits Ansässigen an Riegelpfad und Gnauthstraße. Hier ist ein zusätzliches Gutachten für die gesamte Umgebung (Geviert mindestens Schiffenberger Weg, Aulweg, Liebigstraße, Ebelstraße / Stephanstraße) zu fordern, da in der dichten Bebauung vermutlich mit echo-artigen Effekten gerechnet werden muss.

Eine neue Geräuschquelle ist die Sportplatzfläche auf dem Parkdeck. Da gerade an Wochenenden dort mit erheblichem Lärm zu rechnen ist, scheint ein solcher Platz auf einem viergeschossigen Parkhaus gegenüber den Schlafzimmern der zweieinhalbgeschossigen historischen Häuser im Riegelpfad wenig durchdacht.

Auch berücksichtigt werden sollte der Lärm, der in der Bauphase bei der Errichtung der neuen Wohnanlage entstehen wird. Hier ist den Belangen der Anwohner z.B. durch genau festgesetzte Bauzeiten Rechnung zu tragen.

Fazit: Unter den genannten Aspekten Klima, Verkehr und Lärm ist die geplante Verdichtung zu reduzieren, da die Auswirkungen auf das gesamte Umfeld erheblich sind.

10.

4. Städtebauliche Gestaltung / Einbezug der Umgebung

Da bisher nur Studien des Architekten des Investors vorliegen, macht es einige Mühe, sich ein Gesamtbild von der geplanten Anlage zu machen. Was jedoch jetzt schon auffällt ist, dass die geplanten Höhen der Gebäude nicht zwischen der Höhe der Riegelpfad-Bebauung und der der wesentlich tiefer gelegenen Gnauthstraße vermitteln. Bei den geplanten Höhen wird im Schnitt B-B Bezug genommen auf das höchste Gebäude an der Ecke Aulweg / Riegelpfad. In Richtung Nordwesten fällt jedoch nicht nur das Straßenniveau des Riegelpfades stark ab, auch die Häuser werden hier wesentlich niedriger.

Ein wesentlich stimmigeres Bild erhielte man, würde man die Höhen der geplanten Gebäude um jeweils ein Geschoss reduzieren. Dies würde der Topografie des Geländes entsprechen und sich auch angemessen in den Bestand einsortieren. Grundsätzlich ist doch zu fragen, ob man das Stadtbild eher von den Neubau-Quartieren oder eher vom historischen Bestand aus betrachten möchte. Welche Strukturen sollen Gießen dominieren?

Immerhin liegt das neue Quartier zwischen den denkmalgeschützten Gesamtanlagen X (Gnauthstraße), XI (Wohnhof Aulweg) und IX (Universitätsviertel). Innerhalb der letzteren sind die Häuser Riegelpfad 76, 84 und 88 – 100 Einzeldenkmäler. Sollen diese alten Quartiere von der neuen Siedlung überragt und "erdrückt" werden? Bei der Gnauthstraße sind außerdem die Nutzgärten ausdrücklich in den Denkmalschutz mit einbezogen. Da sie in Richtung Süden ausgerichtet sind, würden sie durch die neuen Gebäude fast den ganzen Tag beschattet, was ihre Funktion zunichtemachen würde.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von:

vom: 23.10.2014

Noch zu 9.:

hen, die vor allem zu einer Reduzierung der Schallimmissionen an den vorhandenen Gebäuden in der Gnauthstraße und im Riegelpfad beitragen. Eine zusätzliche Abschirmung der Auffahrtrampen ist nicht erforderlich, da diese in der Mitte des Gebäudes liegen. Generell ist davon auszugehen, dass durch das geplante Parkhaus keine Schallimmissionen zu erwarten sind, die die Immissionsrichtwerte sowohl am Tag als auch nachts überschreiten. Zusätzliche Maßnahmen zur Schalldämmung sind aufgrund des Parkhausbetriebes nicht erforderlich.

Der Anregung wurde gefolgt und auf die Errichtung von Sportflächen auf dem Parkhausdach verzichtet.

Zu 10.: Die Bedenken hinsichtlich einer mangelhaften Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange werden zurückgewiesen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 3 verwiesen.

11. Fazit: Damit das neue Quartier sich harmonisch in die Umgebung einfügt, müssen die die Gebäudehöhen um ein Geschoss reduziert werden. Der Abstand der Neubebauung in Richtung Gnauthstraße sollte vergrößert werden.

12. 5. 3D-Modell

Aufgrund der Topografie des Geländes und der Lage des Neubaugebietes zwischen bestehenden intakten Siedlungen ist ein 3D-Modell des Gleisdreiecks inkl. der umgebenden Straßenzüge mit deren Bebauung unerlässlich – nicht nur, um zu sehen, welcher Altbau welchem Neubau gegenüber stehen wird und wie sich die Höhen und Abstände darstellen, sondern auch, um die meist schwierigste Planersprache in Bürger-Sprache zu übersetzen. Dieses Modell sollte in einer weiteren Bürgerveranstaltung mit allen Interessierten und dem Bauherrn diskutiert werden. Erst danach kann der Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden.

Außerdem könnte man dann sehen, welche Gebäude tatsächlich geplant sind. Sowohl in der Computer-Animation des Investors als auch in den Plänen zum Akustikgutachten sind teilweise andere Geschosshöhen angegeben bzw. gibt es einen zusätzlichen, in den Innenhof der Anlage hineinragenden Gebäudeteil. Hier besteht noch großer Klärungsbedarf, bevor der Entwurf auf den Weg gebracht wird und die Bürger zum letzten Mal die Möglichkeit haben, sich zu beteiligen.

Gießen, den 23.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 23.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 11.: Der Anregung, die Gebäudehöhen und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 3 verwiesen.

Zu 12.: Der Anregung zur Erstellung eines 3-D-Modells wurde gefolgt und der Öffentlichkeit sowohl in der Bürgerinformationsveranstaltung am 25.02.2015 im Stadtverordnetensitzungssaal als auch während der Offenlage (zeitweise) gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Gt

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Gießen



Anregungen

- Fehlen einer Gesamtplanung für das Viertel.
- Kein Verkehrskonzept zu viele zusätzliche Fahrzeuge.
- Feinstaubzunahmen, Verkehrsstaus
- Zu große Verdichtung, zu hohe Gebäude, keine sonnen und licht.
- Gebäude sollte unbedingt reduziert werden.
- Die Bauseit von 3 Jahren ist ein Zumutung. zu viel Lärmzunahme.

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]
Datum: 20.10.2014

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [Redacted] vom: 20.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Der Einschätzung, es fehle an einer städtischen Gesamtplanung, wird widersprochen. Die übergeordnete Betrachtung der beabsichtigten städtebaulichen Gesamtentwicklung für das Gemeindegebiet und die sich hieraus ergebende Art der Bodennutzung erfolgt bauleitplanerisch u.a. auf der Ebene des Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung weiterer informeller Planungen (z.B. Masterplan) und politischer Zielvorgaben (Innen- vor Außenentwicklung).

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Gewerbefläche dar und muss gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die geplante städtebauliche Entwicklung angepasst werden. Durch die Umwidmung der Gewerbefläche in eine Wohn- bzw. Mischbaufläche und die Entwicklung der geplanten Bebauung mit dem zukünftigen Nutzungsangebot wird zukünftig eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht.

Im Jahr 2004 wurde zudem der „Masterplan der Universitätsstadt Gießen 2020“ als städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet und durch die Stadtverordnetenversammlung als informelles Planungsinstrument beschlossen. Der Masterplan enthält u.a. auch eine Bestandsanalyse des Südviertels und formuliert entsprechende Aussagen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung.

Das Gleisdreieck Aulweg (RKH-Gelände) liegt nach den Aussagen des Masterplans im Bereich der konsolidierten Wohn- und Mischgebiete. Ein Leitziel des Masterplanes für die Gesamtstadt ist auch die Stärkung des Siedlungsbestandes mit einer Priorität in der Innenentwicklung und dem Entwicklungsszenario einer kompakten und vernetzten Stadt. Die Besiedlung einer Brachfläche mit guter Infrastruktur hat Vorrang vor der Erschließung von Flächen im Außenbereich. Die Vorteile der Innenentwicklung liegen insbesondere in der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der gestalterischen und ökologischen Aufwertung vor allem bei Gewerbeflächen mit hohem Versiegelungsgrad und der Nutzung bereits bestehender Infrastrukturen (kurze Wege, Anbindung an den ÖPNV und die vorhandenen technischen Infrastrukturen). Demgegenüber stehen als Folgen einer weiteren Zersiedelung der Landschaft die



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Gt

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Gießen



Anregungen

1. Fehlen einer Gesamtplanung für das Viertel.
 2. Kein Verkehrskonzept zu viele zusätzliche Fahrzeuge.
 3. Feinstaubzunahmen, Verkehrsstaus
- Zu große Verdichtung, zu hohe Gebäude, keine sonnen und licht.
Gebäude sollte unbedingt reduziert werden.
Die Bauseit von 3 Jahren ist ein Zumutung. zu viel Lärmzunahme.

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]
Datum: 20.10.2014

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [Redacted] vom: 20.10.2014

Noch zu 1.:

Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen am Stadtrand, die zwangsläufige Zunahme des motorisierten Individualverkehrs und die kostenintensive Errichtung der notwendigen Erschließungsanlagen. Selbstverständlich werden bei Neuplanungen dieser Größenordnung wichtige Fragestellungen bspw. zu den Themen Verkehr, Immissionen und Umwelt sowohl projektbezogen als auch auf Quartiers- bzw. Stadtteilebene untersucht und auf ihre Verträglichkeit hin überprüft. Vor diesem Hintergrund entspricht die geplante Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche mit der vorliegenden städtebaulichen Nachfolgekonzeption den kommunalpolitischen Zielen des Magistrats und den Zielen des Masterplans.

Zu 2.: Eine gutachterliche Untersuchung des zusätzlichen Verkehrsaufkommen wurde erstellt und hat die Verkehrsauswirkungen als hinsichtlich der Verkehrsverteilung und Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes verträglich eingestuft.

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als verträglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Richtung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert und ein Umbau des Knotenpunktes nicht erforderlich.

Zu 3.: Der Anregung, die Gebäudehöhen, die Bauvolumen und die Anzahl der Geschosse zu Gunsten der benachbarten und in Teilen denkmalgeschützten Bebauung zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Die Bedenken hinsichtlich einer mangelhaften Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange werden zurückgewiesen.

Eine Verschattung der denkmalgeschützten Bebauung entlang der Gnauthstraße ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der abso-



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Gt

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Gießen



Anregungen

Fehlen einer Gesamtplanung für das Viertel.
Kein Verkehrskonzept zu viele zusätzliche Fahrzeuge.
Feinstaubzunahmen, Verkehrsstaus
Zu große Verdichtung, zu hohe Gebäude, keine sonnen und licht.
Gebäude sollte unbedingt reduziert werden.
Die Bauseit von 3 Jahren ist ein Zumutung. zu viel Lärmzunahme.

3.

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]
Datum: 20.10.2014

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [Redacted] vom: 20.10.2014

Noch zu 3.:

luten maximalen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand von mind. 32,00 m zwischen den Gebäuden) nicht zu erwarten. Die Wirksamkeit dieser planungsrechtlichen Festsetzungen wird durch die Erkenntnisse der erstellten Verschattungsstudie nachgewiesen.

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand entlang der umliegenden Bebauung. Zudem wurde die befürchtete Verschattung in einer eigens dafür erstellten Verschattungsstudie überprüft und konnte für unbegründet erklärt werden. Eine dauerhafte Verschattung angrenzender Grundstücke und Gebäude findet gemäß den Ergebnissen der offengelegten Verschattungsstudie nicht statt und ist im geringen Umfang nur in den Wintermonaten zu erwarten. Im Bereich innerstädtischer Bebauung ist aufgrund der besonderen Lage eine von Tages- und Jahreszeiten abhängige Verschattung zumutbar.

Die zulässige Anzahl der Geschosse ist in intensiver Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde planungsrechtlich festgesetzt, dass die gegenüber der denkmalgeschützten Bebauung in der Gnauthstraße wirksamen Staffelgeschosse von der Traufe um 0,80 m zurückzusetzen sind und somit der Eindruck einer fünfgeschossigen Bebauung vermieden wird. Zur vorliegenden Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Durch den Höhenversprung des Geländes zur Umgebung und dem baulichen Abstand zu den Kulturdenkmälern ist nicht von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz nach § 16.2 HDSchG auszugehen. Der geringste Abstand zwischen geplanten Parkhaus und Gebäude Riegelpfad 76 beträgt 37,0 m. Ansonsten betragen die Abstände zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang des Riegelpfades zwischen 27,0 m und 50,0 m. Die Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Wohnblocks Riegelpfad/Aulweg/Liebigstraße/Wilsonstraße sind deutlich geringer. Hier muss generell von einer zumutbaren Beeinträchtigung der „freien Sicht“ und teilweisen Verschattung durch eine für Gießen typische verdichtete Innenstadtrandbebauung in „bevorzugter Lage“ ausgegangen werden. Vermutlich wird der größte Teil der Freiflächen für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze genutzt.

Durch die an die Umgebung angepassten Gebäudehöhen und in Teilbereichen bereits vorhandene vier- bis fünfgeschossige Bebauung fügt sich die geplante Bebauung ein. In dieser



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Gt

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

- Fehlen einer Gesamtplanung für das Viertel.
- Kein Verkehrskonzept zu viele zusätzliche Fahrzeuge.
- Feinstaubzunahmen, Verkehrsstaus
- Zu große Verdichtung, zu hohe Gebäude, keine sonnen und licht.
- Gebäude sollte unbedingt reduziert werden.
- Die Bauseit von 3 Jahren ist ein Zumutung. zu viel Lärmzunahme.



- 3.
- 4.

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]
Datum: 20.10.2014

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [Redacted]

vom: 20.10.2014

Noch zu 3.:

Innenstadtrandlage Gießens prägen bereits zahlreiche Gebäude mit höherer Geschoszahl die Stadtlandschaft. Da in den bereits bestehenden Blockbebauungen der überwiegende Teil der Freiflächen für Stellplätze genutzt wird, bestehen kaum gemeinschaftlich nutzbare Freizeitbereiche. Hier hebt sich die geplante Bebauung mit den großzügig angelegten und multifunktional nutzbaren Freiflächen im Blockinnenbereich positiv ab.

Insgesamt ist das geplante Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Gemengelage städtebaulich vertretbar und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarschaft. Im Übrigen geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Zusätzlich wurde ein 3-D-Modells erstellt, das die städtebaulich gelungene Aufwertung des Plangebietes durch die geplante Bebauung anschaulich vor Augen führt.

Die angestrebte Anzahl der Wohneinheiten folgt dem planerischen Ziel, im Siedlungsbereich vorhandene Brachflächen für eine verdichtete Bauweise u.a. durch Geschosswohnungsbau zu nutzen, um auf die weitere flächenzehrende Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verzichten. Die Anzahl der Vollgeschosse und die damit verbundene Höhe der Gebäude ermöglicht eine Bauweise, die einerseits dringend benötigten Wohnraum bereitstellt andererseits aber auch eine großzügige Gestaltung der Frei- und Grünflächen zulässt, die zu einem attraktiven Wohnumfeld beiträgt. Dieser Kompromiss schließt eine kleingliedrige Bebauung aus, wobei das vorgesehene städtebauliche Konzept die vorhandene Maßstäblichkeit nicht sprengt und die Höhe der benachbarten Gebäude berücksichtigt.

Zu 4.: Der Hinweis zur Zunahme von Immissionen während der Bauphase wird zur Kenntnis genommen.

Eine zusätzliche Belastung des Aulwegs durch Schwerlastverkehr, Lärm und Staub während der Bauphase lässt sich grundsätzlich nicht vermeiden. Im Zusammenhang mit der von der geplanten Neubebauung unabhängigen erforderlichen Erneuerung des bestehenden Kanalnetzes sowie der Anbindung des Plangebietes an das Fernwärmenetz, wird der Aulweg grundhaft erneuert und ausgebaut. Somit wird der derzeit mangelhafte Straßenzustand saniert.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
23. OKT. 2014

Gt

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Gießen

Universitätsstadt Gießen
23.10.2014

| | | | | |
|---|----|-----|----|---|
| I | II | III | IV | F |
|---|----|-----|----|---|

Anregungen

- Fehlen einer Gesamtplanung für das Viertel.
- Kein Verkehrskonzept zu viele zusätzliche Fahrzeuge.
- Feinstaubzunahmen, Verkehrsstaus
- Zu große Verdichtung, zu hohe Gebäude, keine sonnen und licht.
- Gebäude sollte unbedingt reduziert werden.
- Die Bauseit von 3 Jahren ist ein Zumutung. zu viel Lärmzunahme.

4.

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]
Datum: 20.10.2014

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [Redacted] vom: 20.10.2014

Noch zu 4.:

Der Investor wird im Rahmen der Bauleitung auf die Einhaltung der geltenden Vorschriften achten und durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung die Belastungen während der Bau-phase auf ein Mindestmaß reduzieren. Die Baumaßnahme wird in mehreren Bauabschnitten durchgeführt und voraussichtlich nach insgesamt 3 Jahre abgeschlossen sein. Die zu erwartenden Rückbau- und Hochbaumaßnahmen lassen nicht von einer unangemessenen Belästigung ausgehen, die über das üblicherweise zu tolerierende Maß hinaus geht.

Anregungen und Forderungen
für eine quatiervetragliche Bebauungsplanung

5. Reduzierung der Gebäudehöhen auf 3 Stockwerke
6. Erstellung eines Verschattungsgutachtens
7. Verkleinerung der Grundrisse
8. Parkhaus: max. 3 Etagen und in geschlossener Bauweise
Kein Sportplatz auf dem Dach
Erstellung eines 3-D Modells
Erstellung eines Klimagutachtens –
Verkehrstechnische Anbindung ist problematisch – schon jetzt ist die Gnauthstraße überlastet!
Schutz der Anwohner vor Lärm und Schmutz während der Bebauungsphase
Erstellung eines Lärmgutachtens das die jetzigen Anwohner berücksichtigt ---
Bahnlärm kann durch die Bebauung verstärkt werden --- Schall kann nicht weg

Giessen, den 21.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 20.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 5.: Der Anregung, die Gebäudehöhen auf 3 Vollgeschosse zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 3 verwiesen.

Zu 6.: Eine Verschattungsstudie wurde erstellt und der der Öffentlichkeit sowohl in der Bürgerinformationsveranstaltung am 25.02.2015 im Stadtverordnetensitzungssaal als auch während der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB (zeitweise) zur Verfügung gestellt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 3 verwiesen.

Zu 7.: Der Anregung, die überbaubaren Grundstücksflächen zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 3 verwiesen.

Zu 8.: Der Anregung, das Parkhaus vollständig geschlossen auszuführen und auf 3 Geschosse zu begrenzen, wird nicht gefolgt.

Die vorliegenden Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen zu den Immissionen des Parkhauses weisen nach, dass das vorliegende Konzept zum Parkhaus mit geschlossenen Nord- und Südfassaden keine erhöhten Lärmwerte für die Bebauung entlang des Riegelpfades und der Gnauthstraße erwarten lässt. Die Immissionsrichtwerte für besonders schützenswerten Wohnraum werden deutlich unterschritten. Dennoch wird das Stadtplanungsamt den Bauherren auf die eingegangene Anregung zur geschlossenen Ausführung des Parkhauses hinweisen. Der Bebauungsplan trifft keine planungsrechtlichen Vorgaben zu der offenen oder geschlossenen Ausführung der Parkhausfassaden, so dass eine nachträgliche Überarbeitung der planerischen Konzeption grundsätzlich möglich ist. Mit der angestrebten attraktiven Fassadengestaltung und -begrünung erfolgt eine gestalterisch ansprechende Ausführung des Parkhauses.

Durch die Anlage eines Parkdecks unterhalb des Geländeneaus sind maximal 4 Parkdecks sichtbar. Die Parkdecks sollen zudem in Split-Level-Bauweise ausgeführt werden, so dass die Geschosse nicht in ihrer vollen Höhe räumlich wirksam werden. Der Bebauungsplan begrenzt zudem die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 175,0 m üNN. Diese liegt unterhalb den Gebäudehöhen der Bebauung im Riegelpfad.

Anregungen und Forderungen
für eine quartierverträgliche Bebauungsplanung

Reduzierung der Gebäudehöhen auf 3 Stockwerke

Erstellung eines Verschattungsgutachtens

Verkleinerung der Grundrisse

Parkhaus: max. 3 Etagen und in geschlossener Bauweise

9. Kein Sportplatz auf dem Dach

10. Erstellung eines 3-D Modells

11. Erstellung eines Klimagutachtens –

Verkehrstechnische Anbindung ist problematisch – schon jetzt ist die Gnauthstraße überlastet!

Schutz der Anwohner vor Lärm und Schmutz während der Bebauungsphase

Erstellung eines Lärmgutachtens das die jetzigen Anwohner berücksichtigt ---
Bahnlärm kann durch die Bebauung verstärkt werden --- Schall kann nicht weg

Giessen, den 21.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 20.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 9.: Der Anregung, die Sport- oder Freizeitanlage auf dem Dach des geplanten mehrgeschossigen Parkhauses nicht zu realisieren, wird entsprochen. Somit kann eine zusätzliche Belastung durch Lärmimmissionen und eine Verletzung der Privatsphäre (Einsehbarkeit in benachbarte Wohnungen) vermieden werden.

Zu 10.: Der Anregung zur Erstellung eines 3-D-Modells wurde gefolgt und der Öffentlichkeit sowohl in der Bürgerinformationsveranstaltung am 25.02.2015 im Stadtverordnetenentsitzungs-saal als auch während der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB (zeitweise) zur Verfügung gestellt.

Zu 11.: Der Anregung, ein Klimagutachten erstellen zu lassen, wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat eine enge Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes mit dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen stattgefunden und die Planung hinsichtlich der Klimaverträglichkeit überarbeitet.

Die aktuelle Stellungnahme des Umweltamtes zum Klima basiert auf der modellgestützten Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen durch das Ingenieurbüro GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus dem Jahr 2014.

Die Planungshinweiskarte weist den überbauten Bereich als mäßig bis hoch bioklimatisch belasteten Bereich aus. Für diese Fläche wird eine Entsiegelung, Verbesserung der Durchlüftung, Schaffung von Grünbereichen sowie bei Bebauung Blockinnenhofbegrünung empfohlen.

Das inzwischen überarbeitete städtebauliche Konzept strebt eine lockere Blockrandbebauung mit großzügig angelegten Frei- und Grünflächen an. Eine Behinderung des Kaltluftstromes aus der Klingelbachauve kann folglich durch die Freihaltung einer ca. 32.0 m breiten Schneise zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Gnauthstraße und der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden. Somit wird auch zukünftig die Zufuhr von Frischluft in die Innenstadt gewährleistet. Ebenso wird eine Verteilung der Frischluft durch die lockere offene Bebauung im Plangebiet ermöglicht. Die umfangreichen Frei- und Grünflächen einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung tragen zu einer erheblichen Verbesserung des Kleinklimas bei.

Gegenüber der in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 15.07.2014 vorgestellten Plan-

Anregungen und Forderungen
für eine quartierverträgliche Bebauungsplanung

Reduzierung der Gebäudehöhen auf 3 Stockwerke

Erstellung eines Verschattungsgutachtens

Verkleinerung der Grundrisse

Parkhaus: max. 3 Etagen und in geschlossener Bauweise

Kein Sportplatz auf dem Dach

Erstellung eines 3-D Modells

11. Erstellung eines Klimagutachtens –
12. Verkehrstechnische Anbindung ist problematisch – schon jetzt ist die Gnauthstraße überlastet!
13. Schutz der Anwohner vor Lärm und Schmutz während der Bebauungsphase
14. Erstellung eines Lärmgutachtens das die jetzigen Anwohner berücksichtigt --- Bahnlärm kann durch die Bebauung verstärkt werden --- Schall kann nicht weg

Giessen, den 21.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 20.10.2014

Noch zu 11.:

nung hat das aktuelle städtebauliche Konzept gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes vom 13.05.2015 folgende Verbesserungen:

- die Erweiterung des Grünbereich-Korridors in Ost-Westrichtung trägt zur Sicherstellung des Weitertransports von Frischluft bei,
- im Vergleich zum ersten städtebaulichen Konzept wurde der Abstand zwischen der vorhandenen Bebauung in der Gnauthstraße zur geplanten Neubebauung verbreitert (s.o),
- das Gebäude Ecke Aulweg/Schiffenberger Weg um ca. 25 m zugunsten der Grünfläche zurückgenommen,
- den Empfehlungen zur Entsigelung und Begrünung im Blockinnenbereich sowie zur Oberflächengestaltung, diese wasserdurchlässig mit günstigen Verdunstungseigenschaften zu befestigen, wurde gefolgt.

Somit wurde im Rahmen des geänderten Bebauungskonzeptes, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, den Anregungen des Umweltamtes entsprochen.

Zu 12.: Die Einschätzung zur Verkehrsunverträglichkeit der Planung mit dem angrenzenden Verkehrsnetz wird nicht geteilt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 2 verwiesen.

Zu 13.: Der Hinweis zum Schutz der Anwohner vor Belastungen während der Bauphase wird zur Kenntnis genommen und an den Bauherren weitergeleitet.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 4 verwiesen.

Zu 14.: Die Annahme, dass das vorliegende Lärmgutachten nur die geplante Neubebauung berücksichtigt, kann nicht nachvollzogen werden. Darüber hinaus sind die immissionschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und die Verträglichkeit sowohl mit der geplanten Neubebauung sowie der vorhandenen Bestandsbebauung nachgewiesen.

Bei der Berechnung der Schallwerte im Plangebiet wurde nur das Gebäude 6 unmittelbar neben dem geplanten Parkhaus einbezogen. Ansonsten beziehen sich die im Akustischen Gutachten angegebenen Immissionspunkte ausschließlich auf die bestehende Bebauung im Bereich des Riegelpfades und der Gnauthstraße. Da die ermittelten Schallimmissionen erheblich unter den Immissionsrichtwerten für schutzbedürftige Wohnräume liegen, sind keine

Anregungen und Forderungen
für eine quatiervetragliche Bebauungsplanung

Reduzierung der Gebäudehöhen auf 3 Stockwerke

Erstellung eines Verschattungsgutachtens

Verkleinerung der Grundrisse

Parkhaus: max. 3 Etagen und in geschlossener Bauweise

Kein Sportplatz auf dem Dach

Erstellung eines 3-D Modells

Erstellung eines Klimagutachtens –

Verkehrstechnische Anbindung ist problematisch – schon jetzt ist die Gnauthstraße überlastet!

Schutz der Anwohner vor Lärm und Schmutz während der Bebauungsphase

14. Erstellung eines Lärmgutachtens das die jetzigen Anwohner berücksichtigt ---
Bahnlärm kann durch die Bebauung verstärkt werden --- Schall kann nicht weg

Giessen, den 21.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 20.10.2014

Noch zu 14.:

aufwendigen zusätzlichen Maßnahmen zur Schalldämmung an den bestehenden Wohngebäuden erforderlich. Somit sind eine kostenintensive Dämmung und der Einbau hochwertiger Schallschutzfenster nicht erforderlich. Darüber hinaus könnten aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen, sofern sie denn erforderlich wären, nicht außerhalb des Plangeltungsberreiches festgesetzt werden.

Die geschlossen geplante Ausführung der Nord- und Südfassaden des Parkhauses führen vor allem zu einer Reduzierung der Schallimmissionen an den vorhandenen Gebäuden in der Gnauthstraße und im Riegelpfad. Eine zusätzliche Abschirmung der Auffahrtrampen ist nicht erforderlich, da diese in der Mitte des Gebäudes liegen. Generell ist davon auszugehen, dass durch das geplante Parkhaus keine Schallimmissionen zu erwarten sind, die die Immissionsrichtwerte sowohl am Tag als auch nachts überschreiten. Zusätzliche Maßnahmen zur Schalldämmung sind aufgrund des Parkhausbetriebes nicht erforderlich.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes erstellten Immissionsgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die geplante Neubebauung entgegen der allgemeinen Annahmen tendenziell eher zu einer Verbesserung als zu einer Verschlechterung der Geräuschbelastung durch Schallreflexionen für die bestehenden Wohnhäuser beiträgt. Lediglich im Bereich des Aulwegs ist ein Anstieg von bis zu 0,3 dB zu erwarten, der jedoch deutlich unter der für den Menschen wahrnehmbaren Schwelle von 3 dB liegt. Die geplante Neubebauung wirkt damit für ihre Umgebung wesentlich stärker als Abschirmung vor dem Verkehrslärm denn als Reflexionsfläche. Darüber hinaus wurden auch die Immissionen des Parkhauses für die angrenzende Wohnbebauung gutachterlich überprüft und die Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) nachgewiesen.

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als vertraglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt zum

Anregungen und Forderungen
für eine quaterverträgliche Bebauungsplanung

Reduzierung der Gebäudehöhen auf 3 Stockwerke

Erstellung eines Verschattungsgutachtens

Verkleinerung der Grundrisse

Parkhaus: max. 3 Etagen und in geschlossener Bauweise

Kein Sportplatz auf dem Dach

Erstellung eines 3-D Modells

Erstellung eines Klimagutachtens –

Verkehrstechnische Anbindung ist problematisch – schon jetzt ist die Gnauthstraße überlastet!

Schutz der Anwohner vor Lärm und Schmutz während der Bebauungsphase

14. Erstellung eines Lärmgutachtens das die jetzigen Anwohner berücksichtigt ---
Bahnlärm kann durch die Bebauung verstärkt werden --- Schall kann nicht weg

Giessen, den 21.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 20.10.2014

Noch zu 14.:

Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Richtung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert und ein Umbau des Knotenpunktes nicht erforderlich.

BEBAUUNGSPLAN Nr. GI 03/14 „Pendlon-Areal“

6t

Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch
vom 10.10.14 bis einschließlich 10.11.14 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) ✓

Name:

Adresse:

Datum: 21.10.2014

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

Allgemeines Interesse:



Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:



Besonderes Interesse als Bauwillige/r:



Besonderes Interesse als Anwohner/in:



Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:



Sonstige besondere Interessen:



Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 10.11.14 (Posteingang)

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

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 21.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Gießen, den 20.10.2014

Betr.: Bebauung Gleisdreieck Aulweg

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

bezug nehmend auf obige Bebauung gestatten sie mir hierzu nur eine Bemerkung.

Durch diverse Zeitungsartikel Giessener Zeitungen wurde ich über den geplanten Umfang des Bauvorhabens dankenswerter Weise informiert.

Geplant: 160 Wohnungen mit 400 Bewohnern und im Schlepptau 200 PKWs.

Bei einer Bebauung dieser Größenordnung auf einem nicht sehr großen Areal, Bodenfläche wird durch wegschneiden zweites Gleis, Marktplatz, Straße zum Parkdeck, 1/3 des Areals wird begrünt, kommt man nicht umhin, die Höhe der Wohngebäude als vierstöckig (versteckte fünf) ins Auge zu fassen.

1. Was wieder zu einer erheblichen Einschränkung der Lebensqualität für Innen- und Anwohner führen muss.

Verkürzt: Licht, Luft, Lärm, Verschmutzung, Straßenverkehrsproblematisch ect..

Nun die Frage aller Fragen (in vollem Optimismus)

Wer oder was zwingt sie eigentlich dazu, als federführende Baubehörde dieses Bauvorhaben in dieser Form zu genehmigen?

Am Rande könnte man noch ins Auge fassen, dass es parteipolitisch nicht klug wäre, die Anwohnerschaft eines ganzen Wohnviertels auf Jahrzehnte zu vergrämen.

Inzwischen verbleibe ich, der ich seit ca. 75 Jahren in guter wie in schlechter Zeit hier vor Ort lebe,

mit freundlichen Grüßen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 21.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Die Einschätzung die Lebensqualität der in der Umgebung des Plangebietes lebenden Bewohner würde sich verschlechtern kann nicht nachvollzogen werden. Der Anregung die Gebäudehöhen, die Bauvolumen und die Anzahl der Geschosse zu Gunsten der benachbarten und in Teilen denkmalgeschützten Bebauung zu reduzieren wird nicht gefolgt. Zudem hat eine gutachterliche Untersuchung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung und Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen stattgefunden und wird als verträglich eingestuft.

Eine Verschattung der denkmalgeschützten Bebauung entlang der Gnauthstraße ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der absoluten maximalen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand von mind. 32,00 m zwischen den Gebäuden) nicht zu erwarten. Die Wirksamkeit dieser planungsrechtlichen Festsetzungen wird durch die Erkenntnisse der erstellten Verschattungsstudie nachgewiesen.

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand entlang der umliegenden Bebauung. Zudem wurde die befürchtete Verschattung in einer eigens dafür erstellten Verschattungsstudie überprüft und konnte für unbegründet erklärt werden. Eine dauerhafte Verschattung angrenzender Grundstücke und Gebäude findet gemäß den Ergebnissen der offengelegten Verschattungsstudie nicht statt und ist im geringen Umfang nur in den Wintermonaten zu erwarten. Im Bereich innerstädtischer Bebauung ist aufgrund der besonderen Lage eine von Tages- und Jahreszeiten abhängige Verschattung zumutbar.

Die zulässige Anzahl der Geschosse ist in intensiver Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde planungsrechtlich festgesetzt, dass die gegenüber der denkmalgeschützten Bebauung in der Gnauthstraße wirksamen Staffelgeschosse von der Traufe um 0,80 m zurückzusetzen sind und somit der Eindruck einer fünfgeschossigen Bebauung vermieden wird. Zur vorliegenden Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Durch den Höhenversprung des Geländes zur Umgebung und dem baulichen Abstand zu den Kulturdenkmälern ist nicht von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz nach § 16.2 HDSchG auszugehen. Der geringste Abstand zwischen geplanten Parkhaus und

Gießen, den 20.10.2014

Betr.: Bebauung Gleisdreieck Aulweg

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

bezug nehmend auf obige Bebauung gestatten sie mir hierzu nur eine Bemerkung.

Durch diverse Zeitungsartikel Giessener Zeitungen wurde ich über den geplanten Umfang des Bauvorhabens dankenswerter Weise informiert.

Geplant: 160 Wohnungen mit 400 Bewohnern und im Schlepptau 200 PKWs.

Bei einer Bebauung dieser Größenordnung auf einem nicht sehr großen Areal, Bodenfläche wird durch wegschneiden zweites Gleis, Marktplatz, Straße zum Parkdeck, 1/3 des Areals wird begrünt, kommt man nicht umhin, die Höhe der Wohngebäude als vierstöckig (versteckte fünf) ins Auge zu fassen.

Was wieder zu einer erheblichen Einschränkung der Lebensqualität für Innen- und Anwohner führen muss.

Verkürzt: Licht, Luft, Lärm, Verschmutzung, Straßenverkehrsproblematisch ect..

Nun die Frage aller Fragen (in vollem Optimismus)

Wer oder was zwingt sie eigentlich dazu, als federführende Baubehörde dieses Bauvorhaben in dieser Form zu genehmigen?

Am Rande könnte man noch ins Auge fassen, dass es parteipolitisch nicht klug wäre, die Anwohnerschaft eines ganzen Wohnviertels auf Jahrzehnte zu vergrämen.

Inzwischen verbleibe ich, der ich seit ca. 75 Jahren in guter wie in schlechter Zeit hier vor Ort lebe,

mit freundlichen Grüßen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von:

vom: 21.10.2014

Noch zu 1.:

Gebäude Riegelpfad 76 beträgt 37,0 m. Ansonsten betragen die Abstände zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang des Riegelpfades zwischen 27,0 m und 50,0 m. Die Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Wohnblocks Riegelpfad/Aulweg/Liebigstraße/Wilsonstraße sind deutlich geringer. Hier muss generell von einer zumutbaren Beeinträchtigung der „freien Sicht“ und teilweisen Verschattung durch eine für Gießen typische verdichtete Innenstadtrandbebauung in „bevorzugter Lage“ ausgegangen werden.

Durch die an die Umgebung angepassten Gebäudehöhen und in Teilbereichen bereits vorhandene vier- bis fünfgeschossige Bebauung fügt sich die geplante Bebauung ein. In dieser Innenstadtrandlage Gießens prägen bereits zahlreiche Gebäude mit höherer Geschoszahl die Stadtlandschaft. Da in den bereits bestehenden Blockbebauungen der überwiegende Teil der Freiflächen für Stellplätze genutzt wird, bestehen kaum gemeinschaftlich nutzbare Freizeitbereiche. Hier hebt sich die geplante Bebauung mit den großzügig angelegten und multifunktional nutzbaren Freiflächen im Blockinnenbereich positiv ab.

Insgesamt ist das geplante Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Gemengelage städtebaulich vertretbar und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarschaft. Im Übrigen geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Zusätzlich wurde ein 3-D-Modells erstellt, das die städtebaulich gelungene Aufwertung des Plangebietes durch die geplante Bebauung anschaulich vor Augen führt.

Die angestrebte Anzahl der Wohneinheiten folgt dem planerischen Ziel, im Siedlungsbereich vorhandene Brachflächen für eine verdichtete Bauweise u.a. durch Geschosswohnungsbau zu nutzen, um auf die weitere flächenzehrende Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verzichten. Die Anzahl der Vollgeschosse und die damit verbundene Höhe der Gebäude ermöglicht eine Bauweise, die einerseits dringend benötigten Wohnraum bereitstellt andererseits aber auch eine großzügige Gestaltung der Frei- und Grünflächen zulässt, die zu einem attraktiven Wohnumfeld beiträgt. Dieser Kompromiss schließt eine kleingliedrige Bebauung aus, wobei das vorgesehene städtebauliche Konzept die vorhandene Maßstäblichkeit nicht sprengt und die Höhe der benachbarten Gebäude berücksichtigt.

Gießen, den 20.10.2014

Betr.: Bebauung Gleisdreieck Aulweg

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

bezug nehmend auf obige Bebauung gestatten sie mir hierzu nur eine Bemerkung.

Durch diverse Zeitungsartikel Giessener Zeitungen wurde ich über den geplanten Umfang des Bauvorhabens dankenswerter Weise informiert.

Geplant: 160 Wohnungen mit 400 Bewohnern und im Schlepptau 200 PKWs.

Bei einer Bebauung dieser Größenordnung auf einem nicht sehr großen Areal, Bodenfläche wird durch wegschneiden zweites Gleis, Marktplatz, Straße zum Parkdeck, 1/3 des Areals wird begrünt, kommt man nicht umhin, die Höhe der Wohngebäude als vierstöckig (versteckte fünf) ins Auge zu fassen.

1. Was wieder zu einer erheblichen Einschränkung der Lebensqualität für Innen- und Anwohner führen muss.

Verkürzt: Licht, Luft, Lärm, Verschmutzung, Straßenverkehrsproblematisch ect..

Nun die Frage aller Fragen (in vollem Optimismus)

2. Wer oder was zwingt sie eigentlich dazu, als federführende Baubehörde dieses Bauvorhaben in dieser Form zu genehmigen?

Am Rande könnte man noch ins Auge fassen, dass es parteipolitisch nicht klug wäre, die Anwohnerschaft eines ganzen Wohnviertels auf Jahrzehnte zu vergrämen.

Inzwischen verbleibe ich, der ich seit ca. 75 Jahren in guter wie in schlechter Zeit hier vor Ort lebe,

mit freundlichen Grüßen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von:

vom: 21.10.2014

Noch zu 1.:

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als verträglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Richtung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert und ein Umbau des Knotenpunktes nicht erforderlich.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes erstellten Immissionsgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die geplante Neubebauung entgegen der allgemeinen Annahmen tendenziell eher zu einer Verbesserung als zu einer Verschlechterung der Geräuschbelastung durch Schallreflexionen für die bestehenden Wohnhäuser beiträgt. Lediglich im Bereich des Aulwegs ist ein Anstieg von bis zu 0,3 dB zu erwarten, der jedoch deutlich unter der für den Menschen wahrnehmbaren Schwelle von 3 dB liegt. Die geplante Neubebauung wirkt damit für ihre Umgebung wesentlich stärker als Abschirmung vor dem Verkehrslärm denn als Reflexionsfläche. Darüber hinaus wurden auch die Immissionen des Parkhauses für die angrenzende Wohnbebauung gutachterlich überprüft und die Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) nachgewiesen.

Zu 2.: Den Vorwurf einer investorengesteuerten Stadtentwicklung weist der Magistrat deutlich zurück. Die Planungshoheit liegt ausschließlich bei der Universitätsstadt Gießen.

Die Bevölkerungsentwicklung und der dringende Wohnbedarf zwingen die Stadt Gießen die notwendigen Bauflächen vor dem Hintergrund des umweltpolitischen Ziels der Innen- vor Außenentwicklung vorrangig im Innenbereich und hier bevorzugt im Bereich vorhandener Brachflächen zur Verfügung zu stellen. Im Aufstellungsverfahren wurden insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen und

Gießen, den 20.10.2014

Betr.: Bebauung Gleisdreieck Aulweg

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

bezug nehmend auf obige Bebauung gestatten sie mir hierzu nur eine Bemerkung.

Durch diverse Zeitungsartikel Giessener Zeitungen wurde ich über den geplanten Umfang des Bauvorhabens dankenswerter Weise informiert.

Geplant: 160 Wohnungen mit 400 Bewohnern und im Schlepptau 200 PKWs.

Bei einer Bebauung dieser Größenordnung auf einem nicht sehr großen Areal, Bodenfläche wird durch wegschneiden zweites Gleis, Marktplatz, Straße zum Parkdeck, 1/3 des Areals wird begrünt, kommt man nicht umhin, die Höhe der Wohngebäude als vierstöckig (versteckte fünf) ins Auge zu fassen.

Was wieder zu einer erheblichen Einschränkung der Lebensqualität für Innen- und Anwohner führen muss.

Verkürzt: Licht, Luft, Lärm, Verschmutzung, Straßenverkehrsproblematisch ect..

Nun die Frage aller Fragen (in vollem Optimismus)

2. Wer oder was zwingt sie eigentlich dazu, als federführende Baubehörde dieses Bauvorhaben in dieser Form zu genehmigen?

3. Am Rande könnte man noch ins Auge fassen, dass es parteipolitisch nicht klug wäre, die Anwohnerschaft eines ganzen Wohnviertels auf Jahrzehnte zu vergrämen.

Inzwischen verbleibe ich, der ich seit ca. 75 Jahren in guter wie in schlechter Zeit hier vor Ort lebe,

mit freundlichen Grüßen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von:

vom: 21.10.2014

Noch zu 2.:

kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange der Denkmalschutzes, die Belange des Umweltschutzes, die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen sowie die Belange des Verkehrs berücksichtigt. Gemäß gesetzlichen Auftrag wurden in diesem Zusammenhang auch die Belange der betroffenen Nachbarschaften einbezogen.

Zu 3.: Der Hinweis zur Einschätzung der politischen Auswirkungen wird zur Kenntnis genommen.



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen



BEBAUUNGSPLAN GI 01/ 39 „Gleisdreieck Aulweg“

Gt

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

Im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

1. *- Reduzierung der Stockwerkzahl auf 3
- Lärmgutachten erstellen, welches die Anwohner berücksichtigt
→ eine Verstärkung der Bahnlärmbelastung soll nicht entstehen*

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]
Datum: *22.10.14.*

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [Redacted] vom: 22.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Der Anregung die Gebäudehöhen und die Anzahl der Geschosse zu Gunsten der benachbarten und in Teilen denkmalgeschützten Bebauung zu reduzieren wird nicht gefolgt.

Eine Verschattung der denkmalgeschützten Bebauung entlang der Gnauthstraße ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der absoluten maximalen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand von mind. 32,00 m zwischen den Gebäuden) nicht zu erwarten. Die Wirksamkeit dieser planungsrechtlichen Festsetzungen wird durch die Erkenntnisse der erstellten Verschattungsstudie nachgewiesen.

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand entlang der umliegenden Bebauung. Zudem wurde die befürchtete Verschattung in einer eigens dafür erstellten Verschattungsstudie überprüft und konnte für unbegründet erklärt werden. Eine dauerhafte Verschattung angrenzender Grundstücke und Gebäude findet gemäß den Ergebnissen der offengelegten Verschattungsstudie nicht statt und ist im geringen Umfang nur in den Wintermonaten zu erwarten. Im Bereich innerstädtischer Bebauung ist aufgrund der besonderen Lage eine von Tages- und Jahreszeiten abhängige Verschattung zumutbar.

Die zulässige Anzahl der Geschosse ist in intensiver Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde planungsrechtlich festgesetzt, dass die gegenüber der denkmalgeschützten Bebauung in der Gnauthstraße wirkungsvollen Staffelgeschosse von der Traufe um 0,80 m zurückzusetzen sind und somit der Eindruck einer fünfgeschossigen Bebauung vermieden wird. Zur vorliegenden Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Durch den Höhenversprung des Geländes zur Umgebung und dem baulichen Abstand zu den Kulturdenkmälern ist nicht von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz nach § 16.2 HDSchG auszugehen. Der geringste Abstand zwischen geplanten Parkhaus und Gebäude Riegelpfad 76 beträgt 37,0 m. Ansonsten betragen die Abstände zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang des Riegelpfades zwischen 27,0 m und 50,0 m. Die Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Wohnblocks Riegel-pfad/Aulweg/Liebigstraße/Wilsonstraße sind deutlich geringer. Hier muss generell von einer zumutbaren Beeinträchtigung der „freien Sicht“ und teilweisen Verschattung durch eine für Giessen typische verdichtete Innenstadtrandbebauung in „bevorzugter Lage“ ausgegangen werden.



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen



BEBAUUNGSPLAN GI 01/ 39 „Gleisdreieck Aulweg“

Gt

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

1. *- Reduzierung der Stockwerkzahl auf 3
- Lärmgutachten erstellen, welches die Anwohner berücksichtigt
→ eine Verstärkung der Bahnlärmbelastung soll nicht entstehen*

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

Datum: *22.10.14.*

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 22.10.2014

Noch zu 1.:

Durch die an die Umgebung angepassten Gebäudehöhen und in Teilbereichen bereits vorhandene vier- bis fünfgeschossige Bebauung fügt sich die geplante Bebauung ein. In dieser Innenstadtrandlage Gießens prägen bereits zahlreiche Gebäude mit höherer Geschosszahl die Stadtlandschaft. Da in den bereits bestehenden Blockbebauungen der überwiegende Teil der Freiflächen für Stellplätze genutzt wird, bestehen kaum gemeinschaftlich nutzbare Freizeitbereiche. Hier hebt sich die geplante Bebauung mit den großzügig angelegten und multifunktional nutzbaren Freiflächen im Blockinnenbereich positiv ab.

Insgesamt ist das geplante Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Gemengelage städtebaulich vertretbar und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarschaft. Im Übrigen geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Zusätzlich wurde ein 3-D-Modells erstellt, das die städtebaulich gelungene Aufwertung des Plangebietes durch die geplante Bebauung anschaulich vor Augen führt.

Die angestrebte Anzahl der Wohneinheiten folgt dem planerischen Ziel, im Siedlungsbereich vorhandene Brachflächen für eine verdichtete Bauweise u.a. durch Geschosswohnungsbau zu nutzen, um auf die weitere flächenzehrende Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verzichten. Die Anzahl der Vollgeschosse und die damit verbundene Höhe der Gebäude ermöglicht eine Bauweise, die einerseits dringend benötigten Wohnraum bereitstellt andererseits aber auch eine großzügige Gestaltung der Frei- und Grünflächen zulässt, die zu einem attraktiven Wohnumfeld beiträgt. Dieser Kompromiss schließt eine kleingliedrige Bebauung aus, wobei das vorgesehene städtebauliche Konzept die vorhandene Maßstäblichkeit nicht sprengt und die Höhe der benachbarten Gebäude berücksichtigt.



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen



BEBAUUNGSPLAN GI 01/ 39 „Gleisdreieck Aulweg“

Gt

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

Im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

2. *- Reduzierung der Stockwerkzahl auf 3
- Lärmgutachten erstellen, welches die Anwohner berücksichtigt
→ eine Verstärkung der Bahnlärmbelastung soll nicht entstehen*

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: *22.10.14.*

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [Redacted]

vom: 22.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 2.: Die Annahme, dass das vorliegende Lärmgutachten nur die geplante Neubebauung berücksichtigt, kann nicht nachvollzogen werden. Darüber hinaus sind die immissionschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und die Verträglichkeit sowohl bezüglich der geplanten Neubebauung sowie der vorhandenen Bestandsbebauung nachgewiesen.

Bei der Berechnung der Schallwerte im Plangebiet wurde nur das Gebäude 6 unmittelbar neben dem geplanten Parkhaus einbezogen. Ansonsten beziehen sich die im Akustischen Gutachten angegebenen Immissionspunkte ausschließlich auf die bestehende Bebauung im Bereich des Riegelpfades und der Gnauthstraße. Da die ermittelten Schallimmissionen erheblich unter den Immissionsrichtwerten für schutzbedürftige Wohnräume liegen, sind keine aufwendigen zusätzlichen Maßnahmen zur Schalldämmung an den bestehenden Wohngebäuden erforderlich. Somit sind eine kostenintensive Dämmung und der Einbau hochwertiger Schallschutzfenster nicht erforderlich. Darüber hinaus könnten aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen, sofern sie denn erforderlich wären, nicht außerhalb des Plangeltungsgebietes festgesetzt werden.

Die geschlossen geplante Ausführung der Nord- und Südfassaden des Parkhauses führen vor allem zu einer Reduzierung der Schallimmissionen an den vorhandenen Gebäuden in der Gnauthstraße und im Riegelpfad. Eine zusätzliche Abschirmung der Auffahrtrampen ist nicht erforderlich, da diese in der Mitte des Gebäudes liegen. Generell ist davon auszugehen, dass durch das geplante Parkhaus keine Schallimmissionen zu erwarten sind, die die Immissionsrichtwerte sowohl am Tag als auch nachts überschreiten. Zusätzliche Maßnahmen zur Schalldämmung sind aufgrund des Parkhausbetriebes nicht erforderlich.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes erstellten Immissionsgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die geplante Neubebauung entgegen der allgemeinen Annahmen tendenziell eher zu einer Verbesserung als zu einer Verschlechterung der Geräuschbelastung durch Schallreflexionen für die bestehenden Wohnhäuser beiträgt. Lediglich im Bereich des Aulwegs ist ein Anstieg von bis zu 0,3 dB zu erwarten, der jedoch deutlich unter der für den Menschen wahrnehmbaren Schwelle von 3 dB liegt. Die geplante Neubebauung wirkt damit für ihre Umgebung wesentlich stärker als Abschirmung vor dem Verkehrslärm denn als Reflexionsfläche. Darüber hinaus wurden auch die Immissionen des Parkhauses für



Universitätsstadt Giessen
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Berliner Platz 1, 35390 Giessen



BEBAUUNGSPLAN GI 01/ 39 „Gleisdreieck Aulweg“

Gt

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
 Baugesetzbuch (BauGB)
 vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

Im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

2. *- Reduzierung der Stockwerkzahl auf 3
 - Lärmgutachten erstellen, welches die Anwohner berücksichtigt
 -> eine Verstärkung der Bahnlärmbelastung soll nicht entstehen*

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]
 Adresse: [Redacted]
 Datum: *22.10.14.*

(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: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
 (Stichwort:) Unterrichtung
 „B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
 Berliner Platz 1
 35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [Redacted] vom: 22.10.2014

Noch zu 2.:

die angrenzende Wohnbebauung gutachterlich überprüft und die Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) nachgewiesen.

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als verträglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Richtung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert und ein Umbau des Knotenpunktes nicht erforderlich.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



6t

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

Im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen



(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: 22.10.2014

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Sichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [Redacted]

vom: 22.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Anregungen und Forderungen
für eine quartierverträgliche Bebauungsplanung

1. Reduzierung der Gebäudehöhen auf 3 Stockwerke
- Erstellung eines Verschattungsgutachtens
- Verkleinerung der Grundrisse
- Parkhaus: max. 3 Etagen und in geschlossener Bauweise
- Kein Sportplatz auf dem Dach
- Erstellung eines 3-D Modells
- Erstellung eines Klimagutachtens –
- Verkehrstechnische Anbindung ist problematisch – schon jetzt ist die Gnauthstraße überlastet!
- Schutz der Anwohner vor Lärm und Schmutz während der Bebauungsphase
- Erstellung eines Lärmgutachtens das die jetzigen Anwohner berücksichtigt ---
Bahnlärm kann durch die Bebauung verstärkt werden --- Schall kann nicht weg

Giessen, den 21.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 22.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Der Anregung die Gebäudehöhen, die Bauvolumen und die Anzahl der Geschosse zu Gunsten der benachbarten und in Teilen denkmalgeschützten Bebauung zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

Eine Verschattung der denkmalgeschützten Bebauung entlang der Gnauthstraße ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der absoluten maximalen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand von mind. 32,00 m zwischen den Gebäuden) nicht zu erwarten. Die Wirksamkeit dieser planungsrechtlichen Festsetzungen wird durch die Erkenntnisse der erstellten Verschattungsstudie nachgewiesen.

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand entlang der umliegenden Bebauung. Zudem wurde die befürchtete Verschattung in einer eigens dafür erstellten Verschattungsstudie überprüft und konnte für unbegründet erklärt werden. Eine dauerhafte Verschattung angrenzender Grundstücke und Gebäude findet gemäß den Ergebnissen der offengelegten Verschattungsstudie nicht statt und ist im geringen Umfang nur in den Wintermonaten zu erwarten. Im Bereich innerstädtischer Bebauung ist aufgrund der besonderen Lage eine von Tages- und Jahreszeiten abhängige Verschattung zumutbar.

Die zulässige Anzahl der Geschosse ist in intensiver Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde planungsrechtlich festgesetzt, dass die gegenüber der denkmalgeschützten Bebauung in der Gnauthstraße wirksamen Staffelgeschosse von der Traufe um 0,80 m zurückzusetzen sind und somit der Eindruck einer fünfgeschossigen Bebauung vermieden wird. Zur vorliegenden Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Durch den Höhenversprung des Geländes zur Umgebung und dem baulichen Abstand zu den Kulturdenkmälern ist nicht von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz nach § 16.2 HDSchG auszugehen. Der geringste Abstand zwischen geplanten Parkhaus und Gebäude Riegelpfad 76 beträgt 37,0 m. Ansonsten betragen die Abstände zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang des Riegelpfades zwischen 27,0 m und 50,0 m. Die Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Wohnblocks Riegelpfad/Aulweg/Liebigstraße/Wilsonstraße sind deutlich geringer. Hier muss generell von einer zumutbaren Beeinträchtigung der „freien Sicht“ und teilweisen Verschattung durch eine für

Anregungen und Forderungen
für eine quartierverträgliche Bebauungsplanung

1. Reduzierung der Gebäudehöhen auf 3 Stockwerke
- Erstellung eines Verschattungsgutachtens
- Verkleinerung der Grundrisse
- Parkhaus: max. 3 Etagen und in geschlossener Bauweise
- Kein Sportplatz auf dem Dach
- Erstellung eines 3-D Modells
- Erstellung eines Klimagutachtens –
- Verkehrstechnische Anbindung ist problematisch – schon jetzt ist die Gnauthstraße überlastet!
- Schutz der Anwohner vor Lärm und Schmutz während der Bebauungsphase
- Erstellung eines Lärmgutachtens das die jetzigen Anwohner berücksichtigt --- Bahnlärm kann durch die Bebauung verstärkt werden --- Schall kann nicht weg

Giessen, den 21.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 22.10.2014

Noch zu 1.:

Gießen typische verdichtete Innenstadtrandbebauung in „bevorzugter Lage“ ausgegangen werden.

Durch die an die Umgebung angepassten Gebäudehöhen und in Teilbereichen bereits vorhandene vier- bis fünfgeschossige Bebauung fügt sich die geplante Bebauung ein. In dieser Innenstadtrandlage Gießens prägen bereits zahlreiche Gebäude mit höherer Geschoszahl die Stadtlandschaft. Da in den bereits bestehenden Blockbebauungen der überwiegende Teil der Freiflächen für Stellplätze genutzt wird, bestehen kaum gemeinschaftlich nutzbare Freizeitbereiche. Hier hebt sich die geplante Bebauung mit den großzügig angelegten und multifunktional nutzbaren Freiflächen im Blockinnenbereich positiv ab.

Insgesamt ist das geplante Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Gemengelage städtebaulich vertretbar und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarschaft. Im Übrigen geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Zusätzlich wurde ein 3-D-Modells erstellt, das die städtebaulich gelungene Aufwertung des Plangebietes durch die geplante Bebauung anschaulich vor Augen führt.

Die angestrebte Anzahl der Wohneinheiten folgt dem planerischen Ziel, im Siedlungsbereich vorhandene Brachflächen für eine verdichtete Bauweise u.a. durch Geschosswohnungsbau zu nutzen, um auf die weitere flächenzehrende Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verzichten. Die Anzahl der Vollgeschosse und die damit verbundene Höhe der Gebäude ermöglicht eine Bauweise, die einerseits dringend benötigten Wohnraum bereitstellt andererseits aber auch eine großzügige Gestaltung der Frei- und Grünflächen zulässt, die zu einem attraktiven Wohnumfeld beiträgt. Dieser Kompromiss schließt eine kleingliedrige Bebauung aus, wobei das vorgesehene städtebauliche Konzept die vorhandene Maßstäblichkeit nicht sprengt und die Höhe der benachbarten Gebäude berücksichtigt.

Anregungen und Forderungen
für eine quartierverträgliche Bebauungsplanung

- Reduzierung der Gebäudehöhen auf 3 Stockwerke
- 2. Erstellung eines Verschattungsgutachtens
- 3. Verkleinerung der Grundrisse
- 4. Parkhaus: max. 3 Etagen und in geschlossener Bauweise
- Kein Sportplatz auf dem Dach
- Erstellung eines 3-D Modells
- Erstellung eines Klimagutachtens –
- Verkehrstechnische Anbindung ist problematisch – schon jetzt ist die Gnauthstraße überlastet!
- Schutz der Anwohner vor Lärm und Schmutz während der Bebauungsphase
- Erstellung eines Lärmgutachtens das die jetzigen Anwohner berücksichtigt --- Bahnlärm kann durch die Bebauung verstärkt werden --- Schall kann nicht weg

Giessen, den 21.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 22.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 2.: Eine Verschattungsstudie wurde erstellt und der Öffentlichkeit sowohl in der Bürgerinformationsveranstaltung am 25.02.2015 im Stadtverordnetensitzungssaal als auch während der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 1 verwiesen.

Zu 3.: Der Anregung, die überbaubaren Grundstücksflächen zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 1 verwiesen.

Zu 4.: Der Anregung, das Parkhaus vollständig geschlossen auszuführen und auf 3 Geschosse zu begrenzen, wird nicht gefolgt.

Die vorliegenden Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen zu den Immissionen des Parkhauses weisen nach, dass das vorliegende Konzept zum Parkhaus mit geschlossenen Nord- und Südfassaden keine erhöhten Lärmwerte für die Bebauung entlang des Riegelpfades und der Gnauthstraße erwarten lässt. Die Immissionsrichtwerte für besonders schützenswerten Wohnraum werden deutlich unterschritten. Dennoch wird das Stadtplanungsamt den Bauherren auf die eingegangene Anregung zur geschlossenen Ausführung des Parkhauses hinweisen. Der Bebauungsplan trifft keine planungsrechtlichen Vorgaben zu der offenen oder geschlossenen Ausführung der Parkhausfassaden, so dass eine nachträgliche Überarbeitung der planerischen Konzeption grundsätzlich möglich ist. Mit der angestrebten attraktiven Fasadengestaltung und -begrünung erfolgt eine gestalterisch ansprechende Ausführung des Parkhauses.

Durch die Anlage eines Parkdecks unterhalb des Geländeniveaus sind maximal 4 Parkdecks sichtbar. Die Parkdecks sollen zudem in Split-Level-Bauweise ausgeführt werden, so dass die Geschosse nicht in ihrer vollen Höhe räumlich wirksam werden. Der Bebauungsplan begrenzt zudem die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 175,0 m üNN. Diese liegt unterhalb den Gebäudehöhen der Bebauung im Riegelpfad.

Anregungen und Forderungen
für eine quartierverträgliche Bebauungsplanung

Reduzierung der Gebäudehöhen auf 3 Stockwerke

Erstellung eines Verschattungsgutachtens

Verkleinerung der Grundrisse

Parkhaus: max. 3 Etagen und in geschlossener Bauweise

5. Kein Sportplatz auf dem Dach

6. Erstellung eines 3-D Modells

7. Erstellung eines Klimagutachtens –

Verkehrstechnische Anbindung ist problematisch – schon jetzt ist die Gnauthstraße überlastet!

Schutz der Anwohner vor Lärm und Schmutz während der Bebauungsphase

Erstellung eines Lärmgutachtens das die jetzigen Anwohner berücksichtigt ---
Bahnlärm kann durch die Bebauung verstärkt werden --- Schall kann nicht weg

Giessen, den 21.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 22.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 5.: Der Anregung, die Sport- oder Freizeitanlage auf dem Dach des geplanten mehrgeschossigen Parkhauses nicht zu realisieren, wird entsprochen. Somit kann eine zusätzliche Belastung durch Lärmimmissionen und eine Verletzung der Privatsphäre (Einsichtbarkeit in benachbarte Wohnungen) vermieden werden.

Zu 6.: Der Anregung zur Erstellung eines 3-D-Modells wurde gefolgt und der Öffentlichkeit sowohl in der Bürgerinformationsveranstaltung am 25.02.2015 im Stadtverordnetenversammlung als auch zeitweise während der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

Zu 7.: Der Anregung, ein Klimagutachten erstellen zu lassen, wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat eine enge Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes mit dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen stattgefunden und die Planung hinsichtlich der Klimaverträglichkeit überarbeitet.

Die aktuelle Stellungnahme des Umweltamtes zum Klima basiert auf der modellgestützten Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen durch das Ingenieurbüro GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus dem Jahr 2014.

Die Planungshinweiskarte weist den überbauten Bereich als mäßig bis hoch bioklimatisch belasteten Bereich aus. Für diese Fläche wird eine Entsiegelung, Verbesserung der Durchlüftung, Schaffung von Grünbereichen sowie bei Bebauung Blockinnenhofbegrünung empfohlen.

Das inzwischen überarbeitete städtebauliche Konzept strebt eine lockere Blockrandbebauung mit großzügig angelegten Frei- und Grünflächen an. Eine Behinderung des Kaltluftstromes aus der Klingelbachauve kann folglich durch die Freihaltung einer ca. 32.0 m breiten Schneise zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Gnauthstraße und der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden. Somit wird auch zukünftig die Zufuhr von Frischluft in die Innenstadt gewährleistet. Ebenso wird eine Verteilung der Frischluft durch die lockere offene Bebauung im Plangebiet ermöglicht. Die umfangreichen Frei- und Grünflächen einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung tragen zu einer erheblichen Verbesserung des Kleinklimas bei.

Gegenüber der in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 15.07.2014 vorgestellten Planung hat das aktuelle städtebauliche Konzept gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes

Anregungen und Forderungen
für eine quartierverträgliche Bebauungsplanung

Reduzierung der Gebäudehöhen auf 3 Stockwerke

Erstellung eines Verschattungsgutachtens

Verkleinerung der Grundrisse

Parkhaus: max. 3 Etagen und in geschlossener Bauweise

Kein Sportplatz auf dem Dach

Erstellung eines 3-D Modells

7. Erstellung eines Klimagutachtens –

8. Verkehrstechnische Anbindung ist problematisch – schon jetzt ist die Gnauthstraße überlastet!

Schutz der Anwohner vor Lärm und Schmutz während der Bebauungsphase

Erstellung eines Lärmgutachtens das die jetzigen Anwohner berücksichtigt ---
Bahnlärm kann durch die Bebauung verstärkt werden --- Schall kann nicht weg

Giessen, den 21.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 22.10.2014

Noch zu 7.:

vom 13.05.2015 folgende Verbesserungen:

- die Erweiterung des Grünbereich-Korridors in Ost-Westrichtung trägt zur Sicherstellung des Weitertransports von Frischluft bei,
- im Vergleich zum ersten städtebaulichen Konzept wurde der Abstand zwischen der vorhandenen Bebauung in der Gnauthstraße zur geplanten Neubebauung verbreitert (s.o),
- das Gebäude Ecke Aulweg/Schiffenberger Weg um ca. 25 m zugunsten der Grünfläche zurückgenommen,
- den Empfehlungen zur Entsiegelung und Begrünung im Blockinnenbereich sowie zur Oberflächengestaltung, diese wasserdurchlässig mit günstigen Verdunstungseigenschaften zu befestigen, wurde gefolgt.

Somit wurde im Rahmen des geänderten Bebauungskonzeptes, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, den Anregungen des Umweltamtes entsprochen.

Zu 8.: Die Einschätzung zur Verkehrsunverträglichkeit der Planung mit dem angrenzenden Verkehrsnetz wird nicht geteilt.

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als verträglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Richtung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert und ein Umbau des Knotenpunktes nicht erforderlich.

Anregungen und Forderungen
für eine quartierverträgliche Bebauungsplanung

- Reduzierung der Gebäudehöhen auf 3 Stockwerke
- Erstellung eines Verschattungsgutachtens
- Verkleinerung der Grundrisse
- Parkhaus: max. 3 Etagen und in geschlossener Bauweise
- Kein Sportplatz auf dem Dach
- Erstellung eines 3-D Modells
- Erstellung eines Klimagutachtens –
- Verkehrstechnische Anbindung ist problematisch – schon jetzt ist die Gnauthstraße überlastet!
- 9. Schutz der Anwohner vor Lärm und Schmutz während der Bebauungsphase
- 10. Erstellung eines Lärmgutachtens das die jetzigen Anwohner berücksichtigt ---
Bahnlärm kann durch die Bebauung verstärkt werden --- Schall kann nicht weg

Giessen, den 21.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 22.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 9.: Der Hinweis zur Zunahme von Immissionen während der Bauphase wird zur Kenntnis genommen.

Eine zusätzliche Belastung des Aulwegs durch Schwerlastverkehr, Lärm und Staub während der Bauphase lässt sich grundsätzlich nicht vermeiden. Im Zusammenhang mit der von der geplanten Neubebauung unabhängigen erforderlichen Erneuerung des bestehenden Kanalnetzes sowie der Anbindung des Plangebietes an das Fernwärmenetz, wird der Aulweg grundhaft erneuert und ausgebaut. Somit wird der derzeit mangelhafte Straßenzustand saniert.

Der Investor wird im Rahmen der Bauleitung auf die Einhaltung der geltenden Vorschriften achten und durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung die Belastungen während der Bauphase auf ein Mindestmaß reduzieren. Die Baumaßnahme wird in mehreren Bauabschnitten durchgeführt und voraussichtlich nach insgesamt 3 Jahre abgeschlossen sein. Die zu erwartenden Rückbau- und Hochbaumaßnahmen lassen nicht von einer unangemessenen Belästigung ausgehen, die über das üblicherweise zu tolerierende Maß hinaus geht.

Zu 10.: Die Annahme, dass das vorliegende Lärmgutachten nur die geplante Neubebauung berücksichtigt, kann nicht nachvollzogen werden. Darüber hinaus sind die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und die Verträglichkeit sowohl bezüglich der geplanten Neubebauung sowie der vorhandenen Bestandsbebauung nachgewiesen.

Bei der Berechnung der Schallwerte im Plangebiet wurde nur das Gebäude 6 unmittelbar neben dem geplanten Parkhaus einbezogen. Ansonsten beziehen sich die im Akustischen Gutachten angegebenen Immissionspunkte ausschließlich auf die bestehende Bebauung im Bereich des Riegelpfades und der Gnauthstraße. Da die ermittelten Schallimmissionen erheblich unter den Immissionsrichtwerten für schutzbedürftige Wohnräume liegen, sind keine aufwendigen zusätzlichen Maßnahmen zur Schalldämmung an den bestehenden Wohngebäuden erforderlich. Somit sind eine kostenintensive Dämmung und der Einbau hochwertiger Schallschutzfenster nicht erforderlich. Darüber hinaus könnten aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen, sofern sie denn erforderlich wären, nicht außerhalb des Plangeltungsgebietes festgesetzt werden.

Die geschlossen geplante Ausführung der Nord- und Südfassaden des Parkhauses führen vor

Anregungen und Forderungen
für eine quartierverträgliche Bebauungsplanung

Reduzierung der Gebäudehöhen auf 3 Stockwerke

Erstellung eines Verschattungsgutachtens

Verkleinerung der Grundrisse

Parkhaus: max. 3 Etagen und in geschlossener Bauweise

Kein Sportplatz auf dem Dach

Erstellung eines 3-D Modells

Erstellung eines Klimagutachtens –

Verkehrstechnische Anbindung ist problematisch – schon jetzt ist die
Gnauthstraße überlastet!

Schutz der Anwohner vor Lärm und Schmutz während der Bebauungsphase

10. Erstellung eines Lärmgutachtens das die jetzigen Anwohner berücksichtigt ---
Bahnlärm kann durch die Bebauung verstärkt werden --- Schall kann nicht weg

Giessen, den 21.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 22.10.2014

Noch zu 10.:

alles zu einer Reduzierung der Schallimmissionen an den vorhandenen Gebäuden in der Gnauthstraße und im Riegelpfad. Eine zusätzliche Abschirmung der Auffahrtrampen ist nicht erforderlich, da diese in der Mitte des Gebäudes liegen. Generell ist davon auszugehen, dass durch das geplante Parkhaus keine Schallimmissionen zu erwarten sind, die die Immissionsrichtwerte sowohl am Tag als auch nachts überschreiten. Zusätzliche Maßnahmen zur Schalldämmung sind aufgrund des Parkhausbetriebes nicht erforderlich.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes erstellten Immissionsgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die geplante Neubebauung entgegen der allgemeinen Annahmen tendenziell eher zu einer Verbesserung als zu einer Verschlechterung der Geräuschbelastung durch Schallreflexionen für die bestehenden Wohnhäuser beiträgt. Lediglich im Bereich des Aulwegs ist ein Anstieg von bis zu 0,3 dB zu erwarten, der jedoch deutlich unter der für den Menschen wahrnehmbaren Schwelle von 3 dB liegt. Die geplante Neubebauung wirkt damit für ihre Umgebung wesentlich stärker als Abschirmung vor dem Verkehrslärm denn als Reflexionsfläche. Darüber hinaus wurden auch die Immissionen des Parkhauses für die angrenzende Wohnbebauung gutachterlich überprüft und die Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) nachgewiesen.

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsrechtlich rechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als verträglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Richtung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert und ein Umbau des Knotenpunktes nicht erforderlich.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Gt

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

1. **Klimagutachten erstellen** im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

- Reduzierung der Gebäudehöhen, da sonst zu viel Licht genommen wird!
- Erstellung eines Verschattungsgutachtens
- Grundrisse verkleinern - die Gebäude stünden viel zu nah an unserem Wohnhaus!
- wie sollen wir den Baulärm aushalten?!

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) • die Gnauthstraße wird jetzt schon als Durchfahrtsstraße genutzt und ist völlig überlastet

Name:

Adresse:

Datum: 22/10/2014

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Gießen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 22.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Der Anregung, ein Klimagutachten erstellen zu lassen, wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat eine enge Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes mit dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen stattgefunden und die Planung hinsichtlich der Klimaverträglichkeit überarbeitet.

Die aktuelle Stellungnahme des Umweltamtes zum Klima basiert auf der modellgestützten Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen durch das Ingenieurbüro GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus dem Jahr 2014.

Die Planungshinweiskarte weist den überbauten Bereich als mäßig bis hoch bioklimatisch belasteten Bereich aus. Für diese Fläche wird eine Entsiegelung, Verbesserung der Durchlüftung, Schaffung von Grünbereichen sowie bei Bebauung Blockinnenhofbegrünung empfohlen.

Das inzwischen überarbeitete städtebauliche Konzept strebt eine lockere Blockrandbebauung mit großzügig angelegten Frei- und Grünflächen an. Eine Behinderung des Kaltluftstromes aus der Klingelbachaue kann folglich durch die Freihaltung einer ca. 32.0 m breiten Schneise zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Gnauthstraße und der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden. Somit wird auch zukünftig die Zufuhr von Frischluft in die Innenstadt gewährleistet. Ebenso wird eine Verteilung der Frischluft durch die lockere offene Bebauung im Plangebiet ermöglicht. Die umfangreichen Frei- und Grünflächen einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung tragen zu einer erheblichen Verbesserung des Kleinklimas bei.

Gegenüber der in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 15.07.2014 vorgestellten Planung hat das aktuelle städtebauliche Konzept gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes vom 13.05.2015 folgende Verbesserungen:

- die Erweiterung des Grünbereich-Korridors in Ost-Westrichtung trägt zur Sicherstellung des Weitertransports von Frischluft bei,
- im Vergleich zum ersten städtebaulichen Konzept wurde der Abstand zwischen der vorhandenen Bebauung in der Gnauthstraße zur geplanten Neubebauung verbreitert (s.o),
- das Gebäude Ecke Aulweg/Schiffenberger Weg um ca. 25 m zugunsten der Grünfläche zurückgenommen,
- den Empfehlungen zur Entsiegelung und Begrünung im Blockinnenbereich sowie zur



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Gt

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

1. im Stadtplanungsamt Gießen

• Klimagutachten erstellen

Anregungen

2. • Reduzierung der Gebäudehöhen, da sonst zu viel Licht genommen wird!
und Erstellung eines Verschattungsgutachtens
• Grundrisse verkleinern - die Gebäude stünden viel zu nah an unserem
Wohnhaus!
• wie sollen wir den Baulärm aushalten?!

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) • die Gnauthstraße wird jetzt schon als
Durchfahrtsstraße genutzt und ist völlig
überlastet

Name:

Adresse:

Datum: 22/10/2014

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

Allgemeines Interesse:

Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:

Besonderes Interesse als Bauwillige/r:

Besonderes Interesse als Anwohner/ in:

Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/ in im Plangebiet:

Sonstige besondere Interessen:



Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 22.10.2014

Noch zu 1.:

Oberflächengestaltung, diese wasserdurchlässig mit günstigen Verdunstungseigenschaften zu befestigen, wurde gefolgt.

Somit wurde im Rahmen des geänderten Bebauungskonzeptes, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, den Anregungen des Umweltamtes entsprochen.

Zu 2.: Eine Verschattungsstudie wurde erstellt. Der Anregung, die Gebäudehöhen, die Bauvolumen und die Anzahl der Geschosse zu Gunsten der benachbarten und in Teilen denkmalgeschützten Bebauung zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

Eine Verschattung der denkmalgeschützten Bebauung entlang der Gnauthstraße ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der absoluten maximalen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand von mind. 32,00 m zwischen den Gebäuden) nicht zu erwarten. Die Wirksamkeit dieser planungsrechtlichen Festsetzungen wird durch die Erkenntnisse der erstellten Verschattungsstudie nachgewiesen.

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand entlang der umliegenden Bebauung. Zudem wurde die befürchtete Verschattung in einer eigens dafür erstellten Verschattungsstudie überprüft und konnte für unbegründet erklärt werden. Eine dauerhafte Verschattung angrenzender Grundstücke und Gebäude findet gemäß den Ergebnissen der offengelegten Verschattungsstudie nicht statt und ist im geringen Umfang nur in den Wintermonaten zu erwarten. Im Bereich innerstädtischer Bebauung ist aufgrund der besonderen Lage eine von Tages- und Jahreszeiten abhängige Verschattung zumutbar.

Die zulässige Anzahl der Geschosse ist in intensiver Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde planungsrechtlich festgesetzt, dass die gegenüber der denkmalgeschützten Bebauung in der Gnauthstraße wirksamen Staffelgeschosse von der Traufe um 0,80 m zurückzusetzen sind und somit der Eindruck einer fünfgeschossigen Bebauung vermieden wird. Zur vorliegenden Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Durch den Höhenversprung des Geländes zur Umgebung und dem baulichen Abstand zu den Kulturdenkmälern ist nicht von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz nach § 16.2 HDSchG auszugehen. Der geringste Abstand zwischen geplanten Parkhaus und Gebäude Riegelpfad 76 beträgt 37,0 m. Ansonsten betragen die Abstände zwischen der



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen



Gt

BEBAUUNGSPLAN GI 01/ 39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Giessen

- Klimagutachten erstellen
- 2. Anregungen
 - Reduzierung der Gebäudehöhen, da sonst zu viel Licht genommen wird! und Erstellung eines Verschattungsgutachtens
 - Grundrisse verkleinern - die Gebäude stünden viel zu nah an unserem Wohnhaus!
 - wie sollen wir den Baulärm aushalten?!
 - die Hauptstraße wird jetzt schon als Durchfahrtsstraße genutzt und ist völlig überlastet

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [redacted]
Adresse: [redacted]
Datum: 22/10/2014

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Giessen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [redacted]

vom: 22.10.2014

Noch zu 2.:

vorhandenen und geplanten Bebauung entlang des Riegelpfades zwischen 27,0 m und 50,0 m. Die Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Wohnblocks Riegelpfad/Aulweg/Liebigstraße/Wilsonstraße sind deutlich geringer. Hier muss generell von einer zumutbaren Beeinträchtigung der „freien Sicht“ und teilweisen Verschattung durch eine für Giessen typische verdichtete Innenstadtrandbebauung in „bevorzugter Lage“ ausgegangen werden.

Durch die an die Umgebung angepassten Gebäudehöhen und in Teilbereichen bereits vorhandene vier- bis fünfgeschossige Bebauung fügt sich die geplante Bebauung ein. In dieser Innenstadtrandlage Giessens prägen bereits zahlreiche Gebäude mit höherer Geschoszahl die Stadtlandschaft. Da in den bereits bestehenden Blockbebauungen der überwiegende Teil der Freiflächen für Stellplätze genutzt wird, bestehen kaum gemeinschaftlich nutzbare Freizeitbereiche. Hier hebt sich die geplante Bebauung mit den großzügig angelegten und multifunktional nutzbaren Freiflächen im Blockinnenbereich positiv ab.

Insgesamt ist das geplante Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Gemengelage städtebaulich vertretbar und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarschaft. Im Übrigen geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Zusätzlich wurde ein 3-D-Modells erstellt, das die städtebaulich gelungene Aufwertung des Plangebietes durch die geplante Bebauung anschaulich vor Augen führt.

Die angestrebte Anzahl der Wohneinheiten folgt dem planerischen Ziel, im Siedlungsbereich vorhandene Brachflächen für eine verdichtete Bauweise u.a. durch Geschosswohnungsbau zu nutzen, um auf die weitere flächenzehrende Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verzichten. Die Anzahl der Vollgeschosse und die damit verbundene Höhe der Gebäude ermöglicht eine Bauweise, die einerseits dringend benötigten Wohnraum bereitstellt andererseits aber auch eine großzügige Gestaltung der Frei- und Grünflächen zulässt, die zu einem attraktiven Wohnumfeld beiträgt. Dieser Kompromiss schließt eine kleingliedrige Bebauung aus, wobei das vorgesehene städtebauliche Konzept die vorhandene Maßstäblichkeit nicht sprengt und die Höhe der benachbarten Gebäude berücksichtigt.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Gt

BEBAUUNGSPLAN GI 01/ 39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Gießen

- Klimagutachten erstellen
- Anregungen
 - Reduzierung der Gebäudehöhen, da sonst zu viel Licht genommen wird!
- 3. und Erstellung eines Verschattungsgutachtens
- Grundrisse verkleinern - die Gebäude stünden viel zu nah an unserem Wohnhaus!
- wie sollen wir den Baulärm aushalten?!
- 4. (ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)
- 5. • die Grünstraße wird jetzt schon als Durchfahrtsstraße genutzt und ist völlig überlastet

Name: [redacted]
Adresse: [redacted]
Datum: 22/10/2014

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Gießen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [redacted]

vom: 22.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 3.: Der Anregung, die überbaubaren Grundstücksflächen zu reduzieren, wird nicht gefolgt.
Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 2 verwiesen.

Zu 4.: Der Hinweis zur Zunahme von Immissionen während der Bauphase wird zur Kenntnis genommen.

Eine zusätzliche Belastung des Aulwegs durch Schwerlastverkehr, Lärm und Staub während der Bauphase lässt sich grundsätzlich nicht vermeiden. Im Zusammenhang mit der von der geplanten Neubebauung unabhängigen erforderlichen Erneuerung des bestehenden Kanalnetzes sowie der Anbindung des Plangebietes an das Fernwärmenetz, wird der Aulweg grundhaft erneuert und ausgebaut. Somit wird der derzeit mangelhafte Straßenzustand saniert.

Der Investor wird im Rahmen der Bauleitung auf die Einhaltung der geltenden Vorschriften achten und durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung die Belastungen während der Bauphase auf ein Mindestmaß reduzieren. Die Baumaßnahme wird in mehreren Bauabschnitten durchgeführt und voraussichtlich nach insgesamt 3 Jahre abgeschlossen sein. Die zu erwartenden Rückbau- und Hochbaumaßnahmen lassen nicht von einer unangemessenen Belästigung ausgehen, die über das üblicherweise zu tolerierende Maß hinaus geht.

Zu 5.: Die Einschätzung zur Verkehrsunverträglichkeit der Planung mit dem angrenzenden Verkehrsnetz wird nicht geteilt.

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als verträglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Rich-



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen



Gt

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Giessen

- Klimagutachten erstellen
Anregungen
 - Reduzierung der Gebäudehöhen, da sonst zu viel Licht genommen wird!
 - und Erstellung eines Verschattungsgutachtens
 - Grundrisse verkleinern – die Gebäude stünden viel zu nah an unserem Wohnhaus!
 - wie sollen wir den Baulärm aushalten?!
5. (ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) • die Hauptstraße wird jetzt schon als Durchfahrtsstraße genutzt und ist völlig überlastet

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]
Datum: 22/10/2014

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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



Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [Redacted]

vom: 22.10.2014

Noch zu 5.:

tung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert und ein Umbau des Knotenpunktes nicht erforderlich.



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen

Universitätsstadt Giessen
Stadtplanungsamt
24. OKT. 2014

GT

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

Universitätsstadt Giessen
23.10.2014

| | | | | |
|---|----|-----|----|---|
| I | II | III | IV | F |
|---|----|-----|----|---|

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

Datum: 23.10.2014

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 23.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Anregungen und Forderungen
für eine quartierverträgliche Bebauungsplanung

1. Reduzierung der Gebäudehöhen auf 3 Stockwerke
- Erstellung eines Verschattungsgutachtens
- Verkleinerung der Grundrisse
- Parkhaus: max. 3 Etagen und in geschlossener Bauweise
- Kein Sportplatz auf dem Dach
- Erstellung eines 3-D Modells
- Erstellung eines Klimagutachtens –
- Verkehrstechnische Anbindung ist problematisch – schon jetzt ist die Gnauthstraße überlastet!
- Schutz der Anwohner vor Lärm und Schmutz während der Bebauungsphase
- Erstellung eines Lärmgutachtens das die jetzigen Anwohner berücksichtigt ---
Bahnlärm kann durch die Bebauung verstärkt werden --- Schall kann nicht weg

Giessen, den 21.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 23.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Der Anregung, die Gebäudehöhen, die Bauvolumen und die Anzahl der Geschosse zu Gunsten der benachbarten und in Teilen denkmalgeschützten Bebauung zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

Eine Verschattung der denkmalgeschützten Bebauung entlang der Gnauthstraße ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der absoluten maximalen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand von mind. 32,00 m zwischen den Gebäuden) nicht zu erwarten. Die Wirksamkeit dieser planungsrechtlichen Festsetzungen wird durch die Erkenntnisse der erstellten Verschattungsstudie nachgewiesen.

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand entlang der umliegenden Bebauung. Zudem wurde die befürchtete Verschattung in einer eigens dafür erstellten Verschattungsstudie überprüft und konnte für unbegründet erklärt werden. Eine dauerhafte Verschattung angrenzender Grundstücke und Gebäude findet gemäß den Ergebnissen der offengelegten Verschattungsstudie nicht statt und ist im geringen Umfang nur in den Wintermonaten zu erwarten. Im Bereich innerstädtischer Bebauung ist aufgrund der besonderen Lage eine von Tages- und Jahreszeiten abhängige Verschattung zumutbar.

Die zulässige Anzahl der Geschosse ist in intensiver Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde planungsrechtlich festgesetzt, dass die gegenüber der denkmalgeschützten Bebauung in der Gnauthstraße wirksamen Staffelgeschosse von der Traufe um 0,80 m zurückzusetzen sind und somit der Eindruck einer fünfgeschossigen Bebauung vermieden wird. Zur vorliegenden Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Durch den Höhenversprung des Geländes zur Umgebung und dem baulichen Abstand zu den Kulturdenkmälern ist nicht von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz nach § 16.2 HDSchG auszugehen. Der geringste Abstand zwischen geplanten Parkhaus und Gebäude Riegelpfad 76 beträgt 37,0 m. Ansonsten betragen die Abstände zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang des Riegelpfades zwischen 27,0 m und 50,0 m. Die Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Wohnblocks Riegelpfad/Aulweg/Liebigstraße/Wilsonstraße sind deutlich geringer. Hier muss generell von einer zumutbaren Beeinträchtigung der „freien Sicht“ und teilweisen Verschattung durch eine für

Anregungen und Forderungen
für eine quartierverträgliche Bebauungsplanung

1. Reduzierung der Gebäudehöhen auf 3 Stockwerke
Erstellung eines Verschattungsgutachtens
Verkleinerung der Grundrisse
Parkhaus: max. 3 Etagen und in geschlossener Bauweise
Kein Sportplatz auf dem Dach
Erstellung eines 3-D Modells
Erstellung eines Klimagutachtens –
Verkehrstechnische Anbindung ist problematisch – schon jetzt ist die Gnauthstraße überlastet!
Schutz der Anwohner vor Lärm und Schmutz während der Bebauungsphase
Erstellung eines Lärmgutachtens das die jetzigen Anwohner berücksichtigt ---
Bahnlärm kann durch die Bebauung verstärkt werden --- Schall kann nicht weg

Giessen, den 21.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 23.10.2014

Noch zu 1.:

Giessen typische verdichtete Innenstadtrandbebauung in „bevorzugter Lage“ ausgegangen werden.

Durch die an die Umgebung angepassten Gebäudehöhen und in Teilbereichen bereits vorhandene vier- bis fünfgeschossige Bebauung fügt sich die geplante Bebauung ein. In dieser Innenstadtrandlage Giessens prägen bereits zahlreiche Gebäude mit höherer Geschosshöhe die Stadtlandschaft. Da in den bereits bestehenden Blockbebauungen der überwiegende Teil der Freiflächen für Stellplätze genutzt wird, bestehen kaum gemeinschaftlich nutzbare Freizeitbereiche. Hier hebt sich die geplante Bebauung mit den großzügig angelegten und multifunktional nutzbaren Freiflächen im Blockinnenbereich positiv ab.

Insgesamt ist das geplante Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Gemengelage städtebaulich vertretbar und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarschaft. Im Übrigen geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Zusätzlich wurde ein 3-D-Modell erstellt, das die städtebaulich gelungene Aufwertung des Plangebietes durch die geplante Bebauung anschaulich vor Augen führt.

Die angestrebte Anzahl der Wohneinheiten folgt dem planerischen Ziel, im Siedlungsbereich vorhandene Brachflächen für eine verdichtete Bauweise u.a. durch Geschosswohnungsbau zu nutzen, um auf die weitere flächenzehrende Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verzichten. Die Anzahl der Vollgeschosse und die damit verbundene Höhe der Gebäude ermöglicht eine Bauweise, die einerseits dringend benötigten Wohnraum bereitstellt andererseits aber auch eine großzügige Gestaltung der Frei- und Grünflächen zulässt, die zu einem attraktiven Wohnumfeld beiträgt. Dieser Kompromiss schließt eine kleingliedrige Bebauung aus, wobei das vorgesehene städtebauliche Konzept die vorhandene Maßstäblichkeit nicht sprengt und die Höhe der benachbarten Gebäude berücksichtigt.

Anregungen und Forderungen
für eine quartierverträgliche Bebauungsplanung

Reduzierung der Gebäudehöhen auf 3 Stockwerke

2. Erstellung eines Verschattungsgutachtens
3. Verkleinerung der Grundrisse
4. Parkhaus: max. 3 Etagen und in geschlossener Bauweise

Kein Sportplatz auf dem Dach

Erstellung eines 3-D Modells

Erstellung eines Klimagutachtens –

Verkehrstechnische Anbindung ist problematisch – schon jetzt ist die Gnauthstraße überlastet!

Schutz der Anwohner vor Lärm und Schmutz während der Bebauungsphase

Erstellung eines Lärmgutachtens das die jetzigen Anwohner berücksichtigt ---
Bahnlärm kann durch die Bebauung verstärkt werden --- Schall kann nicht weg

Giessen, den 21.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 23.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 2.: Eine Verschattungsstudie wurde erstellt und der der Öffentlichkeit sowohl in der Bürgerinformationsveranstaltung am 25.02.2015 im Stadtverordnetenratssaal als auch während der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 1 verwiesen.

Zu 3.: Der Anregung, die überbaubaren Grundstücksflächen zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 1 verwiesen.

Zu 4.: Der Anregung, das Parkhaus vollständig geschlossen auszuführen und auf 3 Geschosse zu begrenzen, wird nicht gefolgt.

Die vorliegenden Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen zu den Immissionen des Parkhauses weisen nach, dass das vorliegende Konzept zum Parkhaus mit geschlossenen Nord- und Südfassaden keine erhöhten Lärmwerte für die Bebauung entlang des Riegelpfades und der Gnauthstraße erwarten lässt. Die Immissionsrichtwerte für besonders schützenswerten Wohnraum werden deutlich unterschritten. Dennoch wird das Stadtplanungsamt den Bauherren auf die eingegangene Anregung zur geschlossenen Ausführung des Parkhauses hinweisen. Der Bebauungsplan trifft keine planungsrechtlichen Vorgaben zu der offenen oder geschlossenen Ausführung der Parkhausfassaden, so dass eine nachträgliche Überarbeitung der planerischen Konzeption grundsätzlich möglich ist. Mit der angestrebten attraktiven Fassadengestaltung und -begrünung erfolgt eine gestalterisch ansprechende Ausführung des Parkhauses.

Durch die Anlage eines Parkdecks unterhalb des Geländeneiveaus sind maximal 4 Parkdecks sichtbar. Die Parkdecks sollen zudem in Split-Level-Bauweise ausgeführt werden, so dass die Geschosse nicht in ihrer vollen Höhe räumlich wirksam werden. Der Bebauungsplan begrenzt zudem die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 175,0 m üNN. Diese liegt unterhalb den Gebäudehöhen der Bebauung im Riegelpfad.

Anregungen und Forderungen
für eine quartierverträgliche Bebauungsplanung

Reduzierung der Gebäudehöhen auf 3 Stockwerke

Erstellung eines Verschattungsgutachtens

Verkleinerung der Grundrisse

Parkhaus: max. 3 Etagen und in geschlossener Bauweise

5. Kein Sportplatz auf dem Dach

6. Erstellung eines 3-D Modells

7. Erstellung eines Klimagutachtens –

Verkehrstechnische Anbindung ist problematisch – schon jetzt ist die Gnauthstraße überlastet!

Schutz der Anwohner vor Lärm und Schmutz während der Bebauungsphase

Erstellung eines Lärmgutachtens das die jetzigen Anwohner berücksichtigt ---
Bahnlärm kann durch die Bebauung verstärkt werden --- Schall kann nicht weg

Giessen, den 21.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 23.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 5.: Der Anregung, die Sport- oder Freizeitanlage auf dem Dach des geplanten mehrgeschossigen Parkhauses nicht zu realisieren, wird entsprochen. Somit kann eine zusätzliche Belastung durch Lärmimmissionen und eine Verletzung der Privatsphäre (Einschubarkeit in benachbarte Wohnungen) vermieden werden.

Zu 6.: Der Anregung zur Erstellung eines 3-D-Modells wurde gefolgt und der Öffentlichkeit sowohl in der Bürgerinformationsveranstaltung am 25.02.2015 im Stadtverordnetenratssaal als auch während der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

Zu 7.: Der Anregung, ein Klimagutachten erstellen zu lassen, wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat eine enge Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes mit dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen stattgefunden und die Planung hinsichtlich der Klimaverträglichkeit überarbeitet.

Die aktuelle Stellungnahme des Umweltamtes zum Klima basiert auf der modellgestützten Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Gießen durch das Ingenieurbüro GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus dem Jahr 2014.

Die Planungshinweiskarte weist den überbauten Bereich als mäßig bis hoch bioklimatisch belasteten Bereich aus. Für diese Fläche wird eine Entsiegelung, Verbesserung der Durchlüftung, Schaffung von Grünbereichen sowie bei Bebauung Blockinnenhofbegrünung empfohlen.

Das inzwischen überarbeitete städtebauliche Konzept strebt eine lockere Blockrandbebauung mit großzügig angelegten Frei- und Grünflächen an. Eine Behinderung des Kaltluftstromes aus der Klingelbachau kann folglich durch die Freihaltung einer ca. 32.0 m breiten Schneise zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Gnauthstraße und der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden. Somit wird auch zukünftig die Zufuhr von Frischluft in die Innenstadt gewährleistet. Ebenso wird eine Verteilung der Frischluft durch die lockere offene Bebauung im Plangebiet ermöglicht. Die umfangreichen Frei- und Grünflächen einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung tragen zu einer erheblichen Verbesserung des Kleinklimas bei.

Gegenüber der in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 15.07.2014 vorgestellten Planung hat das aktuelle städtebauliche Konzept gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes

Anregungen und Forderungen
für eine quartierverträgliche Bebauungsplanung

Reduzierung der Gebäudehöhen auf 3 Stockwerke

Erstellung eines Verschattungsgutachtens

Verkleinerung der Grundrisse

Parkhaus: max. 3 Etagen und in geschlossener Bauweise

Kein Sportplatz auf dem Dach

Erstellung eines 3-D Modells

7. Erstellung eines Klimagutachtens –

8. Verkehrstechnische Anbindung ist problematisch – schon jetzt ist die Gnauthstraße überlastet!

Schutz der Anwohner vor Lärm und Schmutz während der Bebauungsphase

Erstellung eines Lärmgutachtens das die jetzigen Anwohner berücksichtigt ---
Bahnlärm kann durch die Bebauung verstärkt werden --- Schall kann nicht weg

Giessen, den 21.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 23.10.2014

Noch zu 7.:

vom 13.05.2015 folgende Verbesserungen:

- die Erweiterung des Grünbereich-Korridors in Ost-Westrichtung trägt zur Sicherstellung des Weitertransports von Frischluft bei,
- im Vergleich zum ersten städtebaulichen Konzept wurde der Abstand zwischen der vorhandenen Bebauung in der Gnauthstraße zur geplanten Neubebauung verbreitert (s.o),
- das Gebäude Ecke Aulweg/Schiffenberger Weg um ca. 25 m zugunsten der Grünfläche zurückgenommen,
- den Empfehlungen zur Entsiegelung und Begrünung im Blockinnenbereich sowie zur Oberflächengestaltung, diese wasserdurchlässig mit günstigen Verdunstungseigenschaften zu befestigen, wurde gefolgt.

Somit wurde im Rahmen des geänderten Bebauungskonzeptes, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, den Anregungen des Umweltamtes entsprochen.

Zu 8.: Die Einschätzung zur Verkehrsunverträglichkeit der Planung mit dem angrenzenden Verkehrsnetz wird nicht geteilt.

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als verträglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Richtung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert und ein Umbau des Knotenpunktes nicht erforderlich.

Anregungen und Forderungen
für eine quartierverträgliche Bebauungsplanung

Reduzierung der Gebäudehöhen auf 3 Stockwerke

Erstellung eines Verschattungsgutachtens

Verkleinerung der Grundrisse

Parkhaus: max. 3 Etagen und in geschlossener Bauweise

Kein Sportplatz auf dem Dach

Erstellung eines 3-D Modells

Erstellung eines Klimagutachtens –

Verkehrstechnische Anbindung ist problematisch – schon jetzt ist die Gnauthstraße überlastet!

9. Schutz der Anwohner vor Lärm und Schmutz während der Bebauungsphase
10. Erstellung eines Lärmgutachtens das die jetzigen Anwohner berücksichtigt ---
Bahnlärm kann durch die Bebauung verstärkt werden --- Schall kann nicht weg

Giessen, den 21.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 23.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 9.: Der Hinweis zur Zunahme von Immissionen während der Bauphase wird zur Kenntnis genommen.

Eine zusätzliche Belastung des Aulwegs durch Schwerlastverkehr, Lärm und Staub während der Bauphase lässt sich grundsätzlich nicht vermeiden. Im Zusammenhang mit der von der geplanten Neubebauung unabhängigen erforderlichen Erneuerung des bestehenden Kanalnetzes sowie der Anbindung des Plangebietes an das Fernwärmenetz, wird der Aulweg grundhaft erneuert und ausgebaut. Somit wird der derzeit mangelhafte Straßenzustand saniert.

Der Investor wird im Rahmen der Bauleitung auf die Einhaltung der geltenden Vorschriften achten und durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung die Belastungen während der Bauphase auf ein Mindestmaß reduzieren. Die Baumaßnahme wird in mehreren Bauabschnitten durchgeführt und voraussichtlich nach insgesamt 3 Jahre abgeschlossen sein. Die zu erwartenden Rückbau- und Hochbaumaßnahmen lassen nicht von einer unangemessenen Belästigung ausgehen, die über das üblicherweise zu tolerierende Maß hinaus geht.

Zu 10.: Die Annahme, dass das vorliegende Lärmgutachten nur die geplante Neubebauung berücksichtigt, kann nicht nachvollzogen werden. Darüber hinaus sind die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und die Verträglichkeit sowohl bezüglich der geplanten Neubebauung sowie der vorhandenen Bestandsbebauung nachgewiesen.

Bei der Berechnung der Schallwerte im Plangebiet wurde nur das Gebäude 6 unmittelbar neben dem geplanten Parkhaus einbezogen. Ansonsten beziehen sich die im Akustischen Gutachten angegebenen Immissionspunkte ausschließlich auf die bestehende Bebauung im Bereich des Riegelpfades und der Gnauthstraße. Da die ermittelten Schallimmissionen erheblich unter den Immissionsrichtwerten für schutzbedürftige Wohnräume liegen, sind keine aufwendigen zusätzlichen Maßnahmen zur Schalldämmung an den bestehenden Wohngebäuden erforderlich. Somit sind eine kostenintensive Dämmung und der Einbau hochwertiger Schallschutzfenster nicht erforderlich. Darüber hinaus könnten aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen, sofern sie denn erforderlich wären, nicht außerhalb des Plangeltungsgebietes festgesetzt werden.

Die geschlossen geplante Ausführung der Nord- und Südfassaden des Parkhauses führen vor

Anregungen und Forderungen
für eine quartierverträgliche Bebauungsplanung

Reduzierung der Gebäudehöhen auf 3 Stockwerke

Erstellung eines Verschattungsgutachtens

Verkleinerung der Grundrisse

Parkhaus: max. 3 Etagen und in geschlossener Bauweise

Kein Sportplatz auf dem Dach

Erstellung eines 3-D Modells

Erstellung eines Klimagutachtens –

Verkehrstechnische Anbindung ist problematisch – schon jetzt ist die Gnauthstraße überlastet!

Schutz der Anwohner vor Lärm und Schmutz während der Bebauungsphase

10. Erstellung eines Lärmgutachtens das die jetzigen Anwohner berücksichtigt ---
Bahnlärm kann durch die Bebauung verstärkt werden --- Schall kann nicht weg

Giessen, den 21.10.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 23.10.2014

Noch zu 10.:

allem zu einer Reduzierung der Schallimmissionen an den vorhandenen Gebäuden in der Gnauthstraße und im Riegelpfad. Eine zusätzliche Abschirmung der Auffahrtrampen ist nicht erforderlich, da diese in der Mitte des Gebäudes liegen. Generell ist davon auszugehen, dass durch das geplante Parkhaus keine Schallimmissionen zu erwarten sind, die die Immissionsrichtwerte sowohl am Tag als auch nachts überschreiten. Zusätzliche Maßnahmen zur Schalldämmung sind aufgrund des Parkhausbetriebes nicht erforderlich.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes erstellten Immissionsgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die geplante Neubebauung entgegen der allgemeinen Annahmen tendenziell eher zu einer Verbesserung als zu einer Verschlechterung der Geräuschbelastung durch Schallreflexionen für die bestehenden Wohnhäuser beiträgt. Lediglich im Bereich des Aulwegs ist ein Anstieg von bis zu 0,3 dB zu erwarten, der jedoch deutlich unter der für den Menschen wahrnehmbaren Schwelle von 3 dB liegt. Die geplante Neubebauung wirkt damit für ihre Umgebung wesentlich stärker als Abschirmung vor dem Verkehrslärm denn als Reflexionsfläche. Darüber hinaus wurden auch die Immissionen des Parkhauses für die angrenzende Wohnbebauung gutachterlich überprüft und die Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) nachgewiesen.

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als verträglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Richtung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert und ein Umbau des Knotenpunktes nicht erforderlich.



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen



→ He 101

BEBAUUNGSPLAN GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 13.10.2014 bis einschließlich 24.10.2014

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

persönliche Kommentare

siehe Anhang,

Im Übrigen schließe ich mich den Ausführungen der BI "Gleisdreieck Aulweg" an

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: 23.10.2015

(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: 24.10.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort:) Unterrichtung
„B-Plan Gleisdreieck Aulweg“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 23.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Einwendung

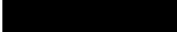
Zum Bauvorhaben Gleisdreieck Aulweg habe ich folgende Bedenken zu äußern:

1. Das beschleunigte Verfahren, welches hier zur Anwendung kommt ist gegen die Interessen der Betroffenen Anwohner und da es zudem unnötig ist abzulehnen. Es sollte das normale Baugenehmigungsverfahren angewendet werden.
2. Die angestrebte Größenordnung (Höhe der Gebäude, Anzahl der Wohneinheiten) ist zu groß. Es sollten nicht mehr als 3 Vollgeschosse genehmigt werden. Das geplante Parkhaus sollte nicht mehr als 3 Parkdeck über dem Boden haben. Es sollte auf jeden Fall in geschlossener Bauweise erstellt werden. Es müssen geeignete Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.
3. Es müssen auf jeden Fall noch ausführlichere akustische Überprüfungen erfolgen. Die von der Firma Depant in Auftrag gegebenen sind in der Hinsicht nicht ausreichend, dass diese die akustischen Auswirkungen der Neubauten auf die vorhandene Wohnbebauung in Riegelpfad, Gnautstraße, Aulweg und der Umgebung nicht untersuchen. In den vorliegenden Gutachten wurden nur auf dem ehemaligen RHK-Gelände Messungen durch geführt. Im Riegelpfad bzw. an der dortigen Bebauung wurden keine Messungen vollzogen. Das gleiche gilt für Gnautstraße und Aulweg. Dadurch lassen sich keine Rückschlüsse auf die akustische Veränderungen ziehen. Durch die durch die von den Neubauten erzeugte Schluchtenbildung z.B. im Riegelpfad sind dort selbstverständlich Auswirkungen zu befürchten. Auch das ausgelobte Sportfeld auf dem Dach des Parkhauses lässt Lärmbelastigung befürchten.
4. Die Verkehrsanbindung des Geländes ist auch kritisch zu betrachten, da außerordentlich schwierig. 165 bis 220 Parkplätze sind nach den bisherigen Plänen vorgesehen. Die zu erwartenden Bewohner werden großteils morgens zur Arbeit fahren und abends zurück kommen wollen. Zu diesen Zeiten gibt es schon jetzt oft an der Ampel Aulweg-Schiffenberger Weg Warteschlangen bis über die jetzige RHK-Einfahrt. Der aus dem Grundstück heraus führende Verkehr müsste vorwiegend nach links abbiegen dies würde ein Verkehrschaos erzeugen
5. Es mag manchem zwar als eine Lösung für Punkt 5 erscheinen, wie ins Spiel gebracht, einen Bahnhofpunkt im Bereich Ebelstraße ein zu richten. Dies scheint mir jedoch nach den Erfahrungen mit der DB (Oswaltdgarten) illusorisch. Diese Lösung stünde bestenfalls langfristig zur Verfügung. Es ist sowieso zu bezweifeln, dass die DB einem solchen Vorhaben geneigt wäre. Man betrachte sich nur die Entfernung Bahnhof Ebelstraße bzw. Ebelstraße Erdkauterweg.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: 

vom: 23.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Die Einschätzung, die Anwohner würden nicht ausreichend in die Planung einbezogen und beteiligt, kann von dem Magistrat nicht nachvollzogen werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden neben den verfahrensrechtlich notwendigen formellen Beteiligungsschritten insgesamt 3 weitere Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit durchgeführt. Mit der Einführung des „beschleunigten Verfahrens“ hat der Gesetzgeber auf Bundesebene den Kommunen ein Instrument an die Hand gegeben, dass wie in dem vorliegenden Fall dazu genutzt werden soll brachgefallene, innerstädtische Flächen zu revitalisieren und damit eine flächensparende, ökologisch nachhaltige Baupolitik zu betreiben.

Im Vorfeld der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, stellten die Investoren am 15.07.2014 in einer Bürgerinformationsveranstaltung in der Kongresshalle ein erstes städtebauliches Konzept für die Bebauung, Nutzung und Erschließung des ehemaligen RKH-Geländes vor. Bei der Präsentation wurden der Planungsansatz für ein neues Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen für bis zu 400 neue BewohnerInnen und die vorgesehene Gebietsinfrastruktur erläutert. In der anschließenden Diskussion nutzten die anwesenden Anlieger und BürgerInnen die Gelegenheit, wichtige Anregungen und Kritikpunkte vorzubringen, die zum Teil in der weiteren Planung und Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt werden konnten.

Nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Oktober 2014 und Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung vom 13. bis 24.10.2014 fand am 25. November 2014 eine öffentliche Ortsbegehung auf dem ehemaligen RKH-Gelände mit anschließender Präsentation und Diskussion im ehemaligen Verwaltungsgebäude statt. Aufgrund der regen Beteiligung und der zahlreich vorgebrachten Anregungen erfolgte im Auftrag der Investoren eine erneute Überarbeitung des städtebaulichen Planungskonzeptes in mehreren Varianten, die insbesondere die Stellung der Gebäude, ihre Dimensionierung, die Erschließung, die Gestaltung des Parkhauses, die Freiflächen und die Nutzung der Dachflächen berücksichtigt. Am 25.02.2015 wurde in einer erneuten Bürgerinformationsveranstaltung im Stadtverordnetensitzungssaal der Entwurf zum Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“ vorgestellt, in der die BürgerInnen die Gelegenheit hatten, weitere Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Einwendung

Zum Bauvorhaben Gleisdreieck Aulweg habe ich folgende Bedenken zu äußern:

1. Das beschleunigte Verfahren, welches hier zur Anwendung kommt ist gegen die Interessen der Betroffenen Anwohner und da es zudem unnötig ist abzulehnen. Es sollte das normale Baugenehmigungsverfahren angewendet werden.
2. Die angestrebte Größenordnung (Höhe der Gebäude, Anzahl der Wohneinheiten) ist zu groß. Es sollten nicht mehr als 3 Vollgeschosse genehmigt werden. Das geplante Parkhaus sollte nicht mehr als 3 Parkdeck über dem Boden haben. Es sollte auf jeden Fall in geschlossener Bauweise erstellt werden. Es müssen geeignete Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.
3. Es müssen auf jeden Fall noch ausführlichere akustische Überprüfungen erfolgen. Die von der Firma Depant in Auftrag gegebenen sind in der Hinsicht nicht ausreichend, dass diese die akustischen Auswirkungen der Neubauten auf die vorhandene Wohnbebauung in Riegelpfad, Gnauthstraße, Aulweg und der Umgebung nicht untersuchen. In den vorliegenden Gutachten wurden nur auf dem ehemaligen RHK-Gelände Messungen durch geführt. Im Riegelpfad bzw. an der dortigen Bebauung wurden keine Messungen vollzogen. Das gleiche gilt für Gnauthstraße und Aulweg. Dadurch lassen sich keine Rückschlüsse auf die akustische Veränderungen ziehen. Durch die durch die von den Neubauten erzeugte Schluchtenbildung z.B. im Riegelpfad sind dort selbstverständlich Auswirkungen zu befürchten. Auch das ausgelobte Sportfeld auf dem Dach des Parkhauses lässt Lärmbelästigung befürchten.
4. Die Verkehrsanbindung des Geländes ist auch kritisch zu betrachten, da außerordentlich schwierig. 165 bis 220 Parkplätze sind nach den bisherigen Plänen vorgesehen. Die zu erwartenden Bewohner werden großteils morgens zur Arbeit fahren und abends zurück kommen wollen. Zu diesen Zeiten gibt es schon jetzt oft an der Ampel Aulweg-Schiffenberger Weg Warteschlangen bis über die jetzige RHK-Einfahrt. Der aus dem Grundstück heraus führende Verkehr müsste vorwiegend nach links abbiegen dies würde ein Verkehrschaos erzeugen
5. Es mag manchem zwar als eine Lösung für Punkt 5 erscheinen, wie ins Spiel gebracht, einen Bahnhof im Bereich Ebelstraße ein zu richten. Dies scheint mir jedoch nach den Erfahrungen mit der DB (Oswaltgarten) illusorisch. Diese Lösung stünde bestenfalls langfristig zur Verfügung. Es ist sowieso zu bezweifeln, dass die DB einem solchen Vorhaben geneigt wäre. Man betrachte sich nur die Entfernung Bahnhof Ebelstraße bzw. Ebelstraße Erdkauterweg.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: 

vom: 23.10.2014

Noch zu 1.:

Das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a Absatz 1 kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, wenn sie für die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Neben der Beachtung des großen Interesses der Öffentlichkeit und der benachbarten AnwohnerInnen verzichtet die Stadt Gießen grundsätzlich bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens auf die Möglichkeit, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abzusehen.

Zu 2.: Der Anregung, die Gebäudehöhen und die Anzahl der Geschosse zu Gunsten der benachbarten und in Teilen denkmalgeschützten Bebauung zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

Eine Verschattung der denkmalgeschützten Bebauung entlang der Gnauthstraße ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der absoluten maximalen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand von mind. 32,00 m zwischen den Gebäuden) nicht zu erwarten. Die Wirksamkeit dieser planungsrechtlichen Festsetzungen wird durch die Erkenntnisse der erstellten Verschattungsstudie nachgewiesen.

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand entlang der umliegenden Bebauung. Zudem wurde die befürchtete Verschattung in einer eigens dafür erstellten Verschattungsstudie überprüft und konnte für unbegründet erklärt werden. Eine dauerhafte Verschattung angrenzender Grundstücke und Gebäude findet gemäß den Ergebnissen der offengelegten Verschattungsstudie nicht statt und ist im geringen Umfang nur in den Wintermonaten zu erwarten. Im Bereich innerstädtischer Bebauung ist aufgrund der besonderen Lage eine von Tages- und Jahreszeiten abhängige Verschattung zumutbar.

Die zulässige Anzahl der Geschosse ist in intensiver Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde planungsrechtlich festgesetzt, dass die gegenüber der denkmalgeschützten Bebauung in der Gnauthstraße wirksamen Staffelgeschosse von der Traufe um 0,80 m zurückzusetzen sind und somit der Eindruck einer fünfgeschossigen Bebauung vermieden wird. Zur vorliegenden Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Durch den Höhenversprung des Geländes zur Umgebung und dem baulichen Abstand zu den Kulturdenkmälern ist nicht von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz

Einwendung

Zum Bauvorhaben Gleisdreieck Aulweg habe ich folgende Bedenken zu äußern:

1. Das beschleunigte Verfahren, welches hier zur Anwendung kommt ist gegen die Interessen der Betroffenen Anwohner und da es zudem unnötig ist abzulehnen. Es sollte das normale Baugenehmigungsverfahren angewendet werden.
2. Die angestrebte Größenordnung (Höhe der Gebäude, Anzahl der Wohneinheiten) ist zu groß. Es sollten nicht mehr als 3 Vollgeschosse genehmigt werden. Das geplante Parkhaus sollte nicht mehr als 3 Parkdeck über dem Boden haben. Es sollte auf jeden Fall in geschlossener Bauweise erstellt werden. Es müssen geeignete Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.
3. Es müssen auf jeden Fall noch ausführlichere akustische Überprüfungen erfolgen. Die von der Firma Depant in Auftrag gegebenen sind in der Hinsicht nicht ausreichend, dass diese die akustischen Auswirkungen der Neubauten auf die vorhandene Wohnbebauung in Riegelpfad, Gnautstraße, Aulweg und der Umgebung nicht untersuchen. In den vorliegenden Gutachten wurden nur auf dem ehemaligen RHK-Gelände Messungen durch geführt. Im Riegelpfad bzw. an der dortigen Bebauung wurden keine Messungen vollzogen. Das gleiche gilt für Gnautstraße und Aulweg. Dadurch lassen sich keine Rückschlüsse auf die akustische Veränderungen ziehen. Durch die durch die von den Neubauten erzeugte Schluchtenbildung z.B. im Riegelpfad sind dort selbstverständlich Auswirkungen zu befürchten. Auch das ausgelobte Sportfeld auf dem Dach des Parkhauses lässt Lärmbelastigung befürchten.
4. Die Verkehrsanbindung des Geländes ist auch kritisch zu betrachten, da außerordentlich schwierig. 165 bis 220 Parkplätze sind nach den bisherigen Plänen vorgesehen. Die zu erwartenden Bewohner werden großteils morgens zur Arbeit fahren und abends zurück kommen wollen. Zu diesen Zeiten gibt es schon jetzt oft an der Ampel Aulweg-Schiffenberger Weg Warteschlangen bis über die jetzige RHK-Einfahrt. Der aus dem Grundstück heraus führende Verkehr müsste vorwiegend nach links abbiegen dies würde ein Verkehrschaos erzeugen
5. Es mag manchem zwar als eine Lösung für Punkt 5 erscheinen, wie ins Spiel gebracht, einen Bahnhof im Bereich Ebelstraße ein zu richten. Dies scheint mir jedoch nach den Erfahrungen mit der DB (Oswaltgarten) illusorisch. Diese Lösung stünde bestenfalls langfristig zur Verfügung. Es ist sowieso zu bezweifeln, dass die DB einem solchen Vorhaben geneigt wäre. Man betrachte sich nur die Entfernung Bahnhof Ebelstraße bzw. Ebelstraße Erdkauterweg.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: 

vom: 23.10.2014

Noch zu 2.:

nach § 16.2 HDSchG auszugehen. Der geringste Abstand zwischen geplanten Parkhaus und Gebäude Riegelpfad 76 beträgt 37,0 m. Ansonsten betragen die Abstände zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang des Riegelpfades zwischen 27,0 m und 50,0 m. Die Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Wohnblocks Riegelpfad/Aulweg/Liebigstraße/Wilsonstraße sind deutlich geringer. Hier muss generell von einer zumutbaren Beeinträchtigung der „freien Sicht“ und teilweisen Verschattung durch eine für Gießen typische verdichtete Innenstadtrandbebauung in „bevorzugter Lage“ ausgegangen werden.

Durch die an die Umgebung angepassten Gebäudehöhen und in Teilbereichen bereits vorhandene vier- bis fünfgeschossige Bebauung fügt sich die geplante Bebauung ein. In dieser Innenstadtrandlage Gießens prägen bereits zahlreiche Gebäude mit höherer Geschoszahl die Stadtlandschaft. Da in den bereits bestehenden Blockbebauungen der überwiegende Teil der Freiflächen für Stellplätze genutzt wird, bestehen kaum gemeinschaftlich nutzbare Freizeitbereiche. Hier hebt sich die geplante Bebauung mit den großzügig angelegten und multifunktional nutzbaren Freiflächen im Blockinnenbereich positiv ab.

Insgesamt ist das geplante Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Gemengelage städtebaulich vertretbar und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarschaft. Im Übrigen geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Zusätzlich wurde ein 3-D-Modells erstellt, das die städtebaulich gelungene Aufwertung des Plangebietes durch die geplante Bebauung anschaulich vor Augen führt.

Die angestrebte Anzahl der Wohneinheiten folgt dem planerischen Ziel, im Siedlungsbereich vorhandene Brachflächen für eine verdichtete Bauweise u.a. durch Geschosswohnungsbau zu nutzen, um auf die weitere flächenzehrende Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verzichten. Die Anzahl der Vollgeschosse und die damit verbundene Höhe der Gebäude ermöglicht eine Bauweise, die einerseits dringend benötigten Wohnraum bereitstellt andererseits aber auch eine großzügige Gestaltung der Frei- und Grünflächen zulässt, die zu einem attraktiven Wohnumfeld beiträgt. Dieser Kompromiss schließt eine kleingliedrige Bebauung aus, wobei das vorgesehene städtebauliche Konzept die vorhandene Maßstäblichkeit nicht

Einwendung

Zum Bauvorhaben Gleisdreieck Aulweg habe ich folgende Bedenken zu äußern:

1. Das beschleunigte Verfahren, welches hier zur Anwendung kommt ist gegen die Interessen der Betroffenen Anwohner und da es zudem unnötig ist abzulehnen. Es sollte das normale Baugenehmigungsverfahren angewendet werden.
2. Die angestrebte Größenordnung (Höhe der Gebäude, Anzahl der Wohneinheiten) ist zu groß. Es sollten nicht mehr als 3 Vollgeschosse genehmigt werden. Das geplante Parkhaus sollte nicht mehr als 3 Parkdeck über dem Boden haben. Es sollte auf jeden Fall in geschlossener Bauweise erstellt werden. Es müssen geeignete Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.
3. Es müssen auf jeden Fall noch ausführlichere akustische Überprüfungen erfolgen. Die von der Firma Depant in Auftrag gegebenen sind in der Hinsicht nicht ausreichend, dass diese die akustischen Auswirkungen der Neubauten auf die vorhandene Wohnbebauung in Riegelpfad, Gnautstraße, Aulweg und der Umgebung nicht untersuchen. In den vorliegenden Gutachten wurden nur auf dem ehemaligen RHK-Gelände Messungen durch geführt. Im Riegelpfad bzw. an der dortigen Bebauung wurden keine Messungen vollzogen. Das gleiche gilt für Gnautstraße und Aulweg. Dadurch lassen sich keine Rückschlüsse auf die akustische Veränderungen ziehen. Durch die durch die von den Neubauten erzeugte Schluchtenbildung z.B. im Riegelpfad sind dort selbstverständlich Auswirkungen zu befürchten. Auch das ausgelobte Sportfeld auf dem Dach des Parkhauses lässt Lärmbelastigung befürchten.
4. Die Verkehrsanbindung des Geländes ist auch kritisch zu betrachten, da außerordentlich schwierig. 165 bis 220 Parkplätze sind nach den bisherigen Plänen vorgesehen. Die zu erwartenden Bewohner werden großteils morgens zur Arbeit fahren und abends zurück kommen wollen. Zu diesen Zeiten gibt es schon jetzt oft an der Ampel Aulweg-Schiffenberger Weg Warteschlangen bis über die jetzige RHK-Einfahrt. Der aus dem Grundstück heraus führende Verkehr müsste vorwiegend nach links abbiegen dies würde ein Verkehrschaos erzeugen
5. Es mag manchem zwar als eine Lösung für Punkt 5 erscheinen, wie ins Spiel gebracht, einen Bahnhof im Bereich Ebelstraße ein zu richten. Dies scheint mir jedoch nach den Erfahrungen mit der DB (Oswaltgarten) illusorisch. Diese Lösung stünde bestenfalls langfristig zur Verfügung. Es ist sowieso zu bezweifeln, dass die DB einem solchen Vorhaben geneigt wäre. Man betrachte sich nur die Entfernung Bahnhof Ebelstraße bzw. Ebelstraße Erdkauterweg.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: 

vom: 23.10.2014

Noch zu 2.:

sprengt und die Höhe der benachbarten Gebäude berücksichtigt.

Zu 3.: Der Anregung, das Parkhaus vollständig geschlossen auszuführen und auf 3 Geschosse zu begrenzen, wird nicht gefolgt.

Die vorliegenden Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen zu den Immissionen des Parkhauses weisen nach, dass das vorliegende Konzept zum Parkhaus mit geschlossenen Nord- und Südfassaden keine erhöhten Lärmwerte für die Bebauung entlang des Riegelpfades und der Gnauthstraße erwarten lässt. Die Immissionsrichtwerte für besonders schützenswerten Wohnraum werden deutlich unterschritten. Dennoch wird das Stadtplanungsamt den Bauherren auf die eingegangene Anregung zur geschlossenen Ausführung des Parkhauses hinweisen. Der Bebauungsplan trifft keine planungsrechtlichen Vorgaben zu der offenen oder geschlossenen Ausführung der Parkhausfassaden, so dass eine nachträgliche Überarbeitung der planerischen Konzeption grundsätzlich möglich ist. Mit der angestrebten attraktiven Fasadengestaltung und -begrünung erfolgt eine gestalterisch ansprechende Ausführung des Parkhauses.

Durch die Anlage eines Parkdecks unterhalb des Geländeniveaus sind maximal 4 Parkdecks sichtbar. Die Parkdecks sollen zudem in Split-Level-Bauweise ausgeführt werden, so dass die Geschosse nicht in ihrer vollen Höhe räumlich wirksam werden. Der Bebauungsplan begrenzt zudem die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 175,0 m üNN. Diese liegt unterhalb den Gebäudehöhen der Bebauung im Riegelpfad.

Zu 4.: Die Annahme, dass das vorliegende Lärmgutachten nur die geplante Neubebauung berücksichtigt, kann nicht nachvollzogen werden. Darüber hinaus sind die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und die Verträglichkeit sowohl bezüglich der geplanten Neubebauung sowie der vorhandenen Bestandsbebauung nachgewiesen.

Bei der Berechnung der Schallwerte im Plangebiet wurde nur das Gebäude 6 unmittelbar neben dem geplanten Parkhaus einbezogen. Ansonsten beziehen sich die im Akustischen Gutachten angegebenen Immissionspunkte ausschließlich auf die bestehende Bebauung im Bereich des Riegelpfades und der Gnauthstraße. Da die ermittelten Schallimmissionen erheblich unter den Immissionsrichtwerten für schutzbedürftige Wohnräume liegen, sind keine

Einwendung

Zum Bauvorhaben Gleisdreieck Aulweg habe ich folgende Bedenken zu äußern:

- 4.
1. Das beschleunigte Verfahren, welches hier zur Anwendung kommt ist gegen die Interessen der Betroffenen Anwohner und da es zudem unnötig ist abzulehnen. Es sollte das normale Baugenehmigungsverfahren angewendet werden.
 2. Die angestrebte Größenordnung (Höhe der Gebäude, Anzahl der Wohneinheiten) ist zu groß. Es sollten nicht mehr als 3 Vollgeschosse genehmigt werden. Das geplante Parkhaus sollte nicht mehr als 3 Parkdeck über dem Boden haben. Es sollte auf jeden Fall in geschlossener Bauweise erstellt werden. Es müssen geeignete Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.
 3. Es müssen auf jeden Fall noch ausführlichere akustische Überprüfungen erfolgen. Die von der Firma Depant in Auftrag gegebenen sind in der Hinsicht nicht ausreichend, dass diese die akustischen Auswirkungen der Neubauten auf die vorhandene Wohnbebauung in Riegelpfad, Gnautstraße, Aulweg und der Umgebung nicht untersuchen. In den vorliegenden Gutachten wurden nur auf dem ehemaligen RHK-Gelände Messungen durch geführt. Im Riegelpfad bzw. an der dortigen Bebauung wurden keine Messungen vollzogen. Das gleiche gilt für Gnautstraße und Aulweg. Dadurch lassen sich keine Rückschlüsse auf die akustische Veränderungen ziehen. Durch die durch die von den Neubauten erzeugte Schluchtenbildung z.B. im Riegelpfad sind dort selbstverständlich Auswirkungen zu befürchten. Auch das ausgelobte Sportfeld auf dem Dach des Parkhauses lässt Lärmbelastigung befürchten.
 4. Die Verkehrsanbindung des Geländes ist auch kritisch zu betrachten, da außerordentlich schwierig. 165 bis 220 Parkplätze sind nach den bisherigen Plänen vorgesehen. Die zu erwartenden Bewohner werden großteils morgens zur Arbeit fahren und abends zurück kommen wollen. Zu diesen Zeiten gibt es schon jetzt oft an der Ampel Aulweg-Schiffenberger Weg Warteschlangen bis über die jetzige RHK-Einfahrt. Der aus dem Grundstück heraus führende Verkehr müsste vorwiegend nach links abbiegen dies würde ein Verkehrschaos erzeugen
 5. Es mag manchem zwar als eine Lösung für Punkt 5 erscheinen, wie ins Spiel gebracht, einen Bahnhof im Bereich Ebelstraße ein zu richten. Dies scheint mir jedoch nach den Erfahrungen mit der DB (Oswaltgarten) illusorisch. Diese Lösung stünde bestenfalls langfristig zur Verfügung. Es ist sowieso zu bezweifeln, dass die DB einem solchen Vorhaben geneigt wäre. Man betrachte sich nur die Entfernung Bahnhof Ebelstraße bzw. Ebelstraße Erdkauterweg.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: 

vom: 23.10.2014

Noch zu 4.:

aufwendigen zusätzlichen Maßnahmen zur Schalldämmung an den bestehenden Wohngebäuden erforderlich. Somit sind eine kostenintensive Dämmung und der Einbau hochwertiger Schallschutzfenster nicht erforderlich. Darüber hinaus könnten aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen, sofern sie denn erforderlich wären, nicht außerhalb des Plangebietes festgesetzt werden.

Die geplante Gaststätte ist im Gebäude 1 an der Einmündung Aulweg/Schiffenberger Weg vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze für die Gäste und Besucher sind unmittelbar am Gebäude vor Ort vorgesehen und planungsrechtlich festgesetzt. Zusätzliche Fahrzeugbewegungen im Parkhaus sind durch die Gaststättenbesucher daher nicht zu erwarten. Im vorliegenden Schallgutachten werden sowohl die Tag- und Nachwerte angegeben. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist auch für die Nacht nicht zu erwarten.

Messungen vor Ort sind aufgrund der noch nicht realisierten Bebauung und Nutzung des Plangebietes nicht möglich. Daher können unter Einbeziehung der verfügbaren Daten nur durch Berechnungen und Prognosen die zu erwartenden Schallimmissionen ermittelt werden. Diese liegen aufgrund der angenommenen Maximalwerte in der Regel höher als die messbaren Realwerte. Darüber hinaus gibt es keinen Anlass an den Angaben des Gutachtens zu zweifeln. Bei dem Verfasser des Gutachtens handelt es sich um ein anerkanntes Ingenieurbüro und das angewandte Verfahren entspricht den Anforderungen an die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift (TA Lärm) zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Die vorgeschlagenen ergänzenden Maßnahmen zur Schalldämmung an der Ostseite des Parkhauses führen insbesondere zu einer Reduzierung der Schallimmissionen für das Gebäude Nr. 6 im Plangebiet. Darüber hinaus sind geschlossene Nord- und Südfassaden vorgesehen, die vor allem zu einer Reduzierung der Schallimmissionen an den vorhandenen Gebäuden in der Gnautstraße und im Riegelpfad beitragen. Eine zusätzliche Abschirmung der Auffahrtrampen ist nicht erforderlich, da diese in der Mitte des Gebäudes liegen.

Generell ist davon auszugehen, dass durch das geplante Parkhaus keine Schallimmissionen zu erwarten sind, die die Immissionsrichtwerte sowohl am Tag als auch nachts überschreiten. Zusätzliche Maßnahmen zur Schalldämmung sind aufgrund des Parkhausbetriebes nicht erforderlich.

Einwendung

Zum Bauvorhaben Gleisdreieck Aulweg habe ich folgende Bedenken zu äußern:

1. Das beschleunigte Verfahren, welches hier zur Anwendung kommt ist gegen die Interessen der Betroffenen Anwohner und da es zudem unnötig ist abzulehnen. Es sollte das normale Baugenehmigungsverfahren angewendet werden.
2. Die angestrebte Größenordnung (Höhe der Gebäude, Anzahl der Wohneinheiten) ist zu groß. Es sollten nicht mehr als 3 Vollgeschosse genehmigt werden. Das geplante Parkhaus sollte nicht mehr als 3 Parkdeck über dem Boden haben. Es sollte auf jeden Fall in geschlossener Bauweise erstellt werden. Es müssen geeignete Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.
3. Es müssen auf jeden Fall noch ausführlichere akustische Überprüfungen erfolgen. Die von der Firma Depant in Auftrag gegebenen sind in der Hinsicht nicht ausreichend, dass diese die akustischen Auswirkungen der Neubauten auf die vorhandene Wohnbebauung in Riegelpfad, Gnautstraße, Aulweg und der Umgebung nicht untersuchen. In den vorliegenden Gutachten wurden nur auf dem ehemaligen RHK-Gelände Messungen durch geführt. Im Riegelpfad bzw. an der dortigen Bebauung wurden keine Messungen vollzogen. Das gleiche gilt für Gnautstraße und Aulweg. Dadurch lassen sich keine Rückschlüsse auf die akustische Veränderungen ziehen. Durch die durch die von den Neubauten erzeugte Schluchtenbildung z.B. im Riegelpfad sind dort selbstverständlich Auswirkungen zu befürchten. Auch das ausgelobte Sportfeld auf dem Dach des Parkhauses lässt Lärmbelastigung befürchten.
4. Die Verkehrsanbindung des Geländes ist auch kritisch zu betrachten, da außerordentlich schwierig. 165 bis 220 Parkplätze sind nach den bisherigen Plänen vorgesehen. Die zu erwartenden Bewohner werden großteils morgens zur Arbeit fahren und abends zurück kommen wollen. Zu diesen Zeiten gibt es schon jetzt oft an der Ampel Aulweg-Schiffenberger Weg Warteschlangen bis über die jetzige RHK-Einfahrt. Der aus dem Grundstück heraus führende Verkehr müsste vorwiegend nach links abbiegen dies würde ein Verkehrschaos erzeugen
5. Es mag manchem zwar als eine Lösung für Punkt 5 erscheinen, wie ins Spiel gebracht, einen Bahnhof im Bereich Ebelstraße ein zu richten. Dies scheint mir jedoch nach den Erfahrungen mit der DB (Oswaltgarten) illusorisch. Diese Lösung stünde bestenfalls langfristig zur Verfügung. Es ist sowieso zu bezweifeln, dass die DB einem solchen Vorhaben geneigt wäre. Man betrachte sich nur die Entfernung Bahnhof Ebelstraße bzw. Ebelstraße Erdkauterweg.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: 

vom: 23.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 5.: Der Anregung, die Sport- oder Freizeitanlage auf dem Dach des geplanten mehrgeschossigen Parkhauses nicht zu realisieren, wird entsprochen. Somit kann eine zusätzliche Belastung durch Lärmimmissionen und eine Verletzung der Privatsphäre (Einsehbarkeit in benachbarte Wohnungen) vermieden werden.

Zu 6.: Die Einschätzung zur Verkehrsunverträglichkeit der Planung mit dem angrenzenden Verkehrsnetz wird nicht geteilt.

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als verträglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Richtung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert und ein Umbau des Knotenpunktes nicht erforderlich.

Zu 7.: Die Anlage eines weiteren Bahnhofes im Bereich der Ebelstraße ist derzeit nicht Gegenstand der aktuellen Bauleitplanung. Dennoch ist die Einrichtung zusätzlicher Haltepunkte auf der Strecke der Vogelsbergbahn ein verkehrspolitisches Ziel des Magistrates (siehe S. 29 der Vereinbarung über die kommunalpolitische Zusammenarbeit). Daher will sich die Stadt Gießen in Abstimmung mit der Deutschen Bahn diese Option offen halten und durch die vorliegende Planung nicht ausschließen.



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen

Universitätsstadt
Stadtplanungsamt
27. OKT. 2014

GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“
BEBAUUNGSPLAN Nr. GI-04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg III“ (Teilgebiet Süd)

2. Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 21.10.14 bis einschließlich 21.11.14 im Stadtplanungsamt Giessen

1. **Anregungen**
- Reduzierung der Geschosshöhe mind. von fünf 4
 - Abschließendes Beispiel Haglischardt-Bebauung: Abstand Gebäude ↔ Straße !! Erdreichend!
 - Reduzierung der Anbauhöhe von 160 auf 120!
 - Mehr Rücksichtnahme auf die Bebauungsebene Riegelpfad/Gnauthstraße !!

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]
Datum: 27.10.14

(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: 21.11.14 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort: Offenlage „B-Plan Technologie und Gewerbepark Leihgesterner Weg III (Teilgebiet Süd)“ Berliner Platz 1
35390-Giessen)

*3 Plan
Gleisdreieck Aulweg*

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [Redacted]

vom: 23.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Der Anregung, die Gebäudehöhen und die Anzahl der Geschosse zu Gunsten der benachbarten und in Teilen denkmalgeschützten Bebauung zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

Eine Verschattung der denkmalgeschützten Bebauung entlang der Gnauthstraße ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der absoluten maximalen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand von mind. 32,00 m zwischen den Gebäuden) nicht zu erwarten. Die Wirksamkeit dieser planungsrechtlichen Festsetzungen wird durch die Erkenntnisse der erstellten Verschattungsstudie nachgewiesen.

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand entlang der umliegenden Bebauung. Zudem wurde die befürchtete Verschattung in einer eigens dafür erstellten Verschattungsstudie überprüft und konnte für unbegründet erklärt werden. Eine dauerhafte Verschattung angrenzender Grundstücke und Gebäude findet gemäß den Ergebnissen der offengelegten Verschattungsstudie nicht statt und ist im geringen Umfang nur in den Wintermonaten zu erwarten. Im Bereich innerstädtischer Bebauung ist aufgrund der besonderen Lage eine von Tages- und Jahreszeiten abhängige Verschattung zumutbar.

Die zulässige Anzahl der Geschosse ist in intensiver Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde planungsrechtlich festgesetzt, dass die gegenüber der denkmalgeschützten Bebauung in der Gnauthstraße wirksamen Staffelgeschosse von der Traufe um 0,80 m zurückzusetzen sind und somit der Eindruck einer fünfgeschossigen Bebauung vermieden wird. Zur vorliegenden Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Durch den Höhenversprung des Geländes zur Umgebung und dem baulichen Abstand zu den Kulturdenkmälern ist nicht von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz nach § 16.2 HDSchG auszugehen. Der geringste Abstand zwischen geplanten Parkhaus und Gebäude Riegelpfad 76 beträgt 37,0 m. Ansonsten betragen die Abstände zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung entlang des Riegelpfades zwischen 27,0 m und 50,0 m. Die Abstände zwischen den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Wohnblocks Riegelpfad/Aulweg/Liebigstraße/Wilsonstraße sind deutlich geringer. Hier muss generell von einer zumutbaren Beeinträchtigung der „freien Sicht“ und teilweisen Verschattung durch eine für Giessen typische verdichtete Innenstadtrandbebauung in „bevorzugter Lage“ ausgegangen



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“
BEBAUUNGSPLAN Nr. GI-04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg III“ (Teilgebiet Süd)

2. Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 21.10.14 bis einschließlich 21.11.14 im Stadtplanungsamt Gießen

1. **Anregungen**
- Reduzierung der Geschosshöhe mind. von fünf 4
 - Abschnecken des Beispiel Haglischardt-Bebauung: Abstand Gebäude ↔ Straße !! Erdreichend!
 - Reduzierung der Anstrichhöhe von 160 auf 120!
 - Mehr Rücksichtnahme auf die Bebauungsebene Regelprofil / Grünflächestripe !!

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]
Datum: 27.10.14

(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: 21.11.14 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: Offenlage „B-Plan Technologie und Gewerbepark Leihgesterner Weg III (Teilgebiet Süd)“ Berliner Platz 1
35390 Gießen)

*3. Plan
Gleisdreieck Aulweg*

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [Redacted]

vom: 23.10.2014

Noch zu 1.:

werden. Vermutlich wird der größte Teil der Freiflächen für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze genutzt.

Durch die an die Umgebung angepassten Gebäudehöhen und in Teilbereichen bereits vorhandene vier- bis fünfgeschossige Bebauung fügt sich die geplante Bebauung ein. In dieser Innenstadtrandlage Gießens prägen bereits zahlreiche Gebäude mit höherer Geschoszahl die Stadtlandschaft. Da in den bereits bestehenden Blockbebauungen der überwiegende Teil der Freiflächen für Stellplätze genutzt wird, bestehen kaum gemeinschaftlich nutzbare Freizeitbereiche. Hier hebt sich die geplante Bebauung mit den großzügig angelegten und multifunktional nutzbaren Freiflächen im Blockinnenbereich positiv ab.

Insgesamt ist das geplante Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Gemengelage städtebaulich vertretbar und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarschaft. Im Übrigen geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Zusätzlich wurde ein 3-D-Modells erstellt, das die städtebaulich gelungene Aufwertung des Plangebietes durch die geplante Bebauung anschaulich vor Augen führt.

Die angestrebte Anzahl der Wohneinheiten folgt dem planerischen Ziel, im Siedlungsbereich vorhandene Brachflächen für eine verdichtete Bauweise u.a. durch Geschosswohnungsbau zu nutzen, um auf die weitere flächenzehrende Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu verzichten. Die Anzahl der Vollgeschosse und die damit verbundene Höhe der Gebäude ermöglicht eine Bauweise, die einerseits dringend benötigten Wohnraum bereitstellt andererseits aber auch eine großzügige Gestaltung der Frei- und Grünflächen zulässt, die zu einem attraktiven Wohnumfeld beiträgt. Dieser Kompromiss schließt eine kleingliedrige Bebauung aus, wobei das vorgesehene städtebauliche Konzept die vorhandene Maßstäblichkeit nicht sprengt und die Höhe der benachbarten Gebäude berücksichtigt.



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen



GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“
BEBAUUNGSPLAN Nr. GI-04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg III“ (Teilgebiet Süd)

2. Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ab dem 21.10.14 bis einschließlich 21.11.14 im Stadtplanungsamt Giessen

- Anregungen
- 2. *- Reduzierung der Geschosshöhe mind. von fünf 4*
 - Abzuleckendes Beispiel Heyligenstaedt-Bebauung: Abstand Gebäude ↔ Straße !! Erdreichend!*
 - 3. *- Reduzierung der Anbauhöhe von 160 auf 120!*
 - Mehr Rücksichtnahme auf die Bebauungsebene Regelprofil / Grünflächestripe !!*

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]
Datum: *27.10.14*

(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: 21.11.14 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort: Offenlage „B-Plan Technologie und Gewerbepark Leihgesterner Weg III (Teilgebiet Süd)“ Berliner Platz 1
35393-Gießen)

*3 Plan
Gleisdreieck Aulweg*

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [Redacted]

vom: 23.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 2.: Die Hinweise zur Bebauung des ehemaligen Heyligenstaedt-Parkplatzes werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Die bereits erfolgte Bebauung des ehemaligen Parkplatzes „Heyligenstaedt“ ist nicht als Vorlage für das Bebauungskonzept „Gleisdreieck Aulweg“ zu betrachten. Die vorgesehene Blockrandbebauung nimmt Bezug auf die bestehenden Straßenfluchten und berücksichtigt einen ausreichenden Abstand zum benachbarten Gebäudebestand, so dass eine Verschattung weitgehend ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus sind im Innenbereich und am Gebietsrand die Anlage großzügiger Frei- und Grünflächen vorgesehen, die zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen. Die bisherige Nachfrage nach Wohnungen weist zudem auf eine positive Resonanz hin.

Im Rahmen einer Folgenutzung, einer Nachverdichtung und Stärkung der Innenentwicklung sollen für das in Innenstadtrandlage brachliegende ehemalige RKH-Gelände die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für dringend benötigten Wohnraum geschaffen werden. Dies entspricht dem Leitbild und den Zielen des Masterplans der Stadt Giessen. Die angestrebte Anzahl der Wohneinheiten folgt der hohen Nachfrage nach kleinen Wohnungsgrößen. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungskonzept ist in keiner Weise sowohl hinsichtlich der Baukörperanordnung als auch in der Dimensionierung und Gestaltung der Freiflächen vergleichbar mit der Bebauung auf dem ehemaligen Heyligenstaedt-Parkplatz.

Zu 3.: Der Forderung nach einer wesentlichen Verringerung der Anzahl der geplanten Wohneinheiten aus verkehrlichen und klimatischen Gründen wird nicht entsprochen. Die angestrebte Baudichte ist in der Innenstadtrandlage städtebaulich und im Sinne der Stärkung der Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme wertvoller Ressourcen städtebaulich vertretbar und sinnvoll. Die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehre sowie der damit verbundenen Immissionen wurde zudem gutachterlich nachgewiesen.

Grundsätzlich werden mit der geplanten Bebauung und dem zukünftigen Nutzungsangebot eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und der Lebensbedingungen



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen

Universitätsstadt
Stadtplanungsamt
27. OKT. 2014

GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“
BEBAUUNGSPLAN Nr. GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg III“ (Teilgebiet Süd)

2. Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 21.10.14 bis einschließlich 21.11.14 im Stadtplanungsamt Giessen

- Anregungen**
- Reduzierung der Geschwindigkeit mind. von 50 auf 40
 - Abschließendes Beispiel Hagelichardt-Bebauung: Abstand Gebäude ↔ Straße !! Erdreichend!
 - Reduzierung der Parkmaximalität von 160 auf 120!
 - Mehr Rückrichtnahme auf die Bebauungsfläche Regelplatz / Grünhofstraße !!

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]
Datum: 27.10.14

(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: 21.11.14 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort: Offenlage „B-Plan Technologie und Gewerbepark Leihgesterner Weg III (Teilgebiet Süd)“ Berliner Platz 1
35390 Giessen)

*3. Plan
Gleisdreieck Aulweg*

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: [Redacted]

vom: 23.10.2014

Noch zu 3.:

im Umfeld des Plangebietes gegenüber der bisherigen Nutzung als Eisenbahnwerkstatt und als Busdepot mit Werkstatt und Tankstelle mit zahlreichen Fahrzeugbewegungen erreicht. Eine zusätzliche Belastung durch den mit der Planung verbundenen Verkehr wurde sowohl hinsichtlich der Verkehrsverteilung als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht und als verträglich eingestuft. Insbesondere für die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ergibt sich demnach eine hohe Leistungsfähigkeit. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre auch in Zukunft ohne verkehrstechnische Maßnahmen in ausreichendem Maße aufnehmen und abwickeln. Die Linksabbiegerspur im Aulweg in Richtung Innenstadt ist für die prognostizierten Rückstaulängen ausreichend dimensioniert und ein Umbau des Knotenpunktes sowie der Signalsteuerung sind nicht erforderlich.

Von einer unverhältnismäßigen Zunahme an Schadstoffemissionen und erhöhten Luftbelastung durch die Neuplanung ist gegenüber der bisherigen Nutzung des RKH-Geländes als Busdepot mit täglichen An- und Abfahrten dieselbetriebener Busse einschließlich der Mitarbeiter nicht auszugehen. Die zusätzliche Belastung in der Gnauthstraße liegt in der Spitzenstunde bei ca. 10 Fahrzeugbewegungen in Richtung Schiffenberger Weg und bei ca. 10 Fahrzeugen vom Schiffenberger Weg in die Gnauthstraße.

Der Rückstau aufgrund der Schrankenschließungen am Bahnübergang Schiffenberger Weg wird gemäß der räumlichen Verteilung durch die neuen Fahrzeugbewegungen in der Spitzenstunde mit maximal 35 Kfz/h zusätzlich belastet. Dies bedeutet bei ca. 7 Schließungen pro Stunde eine zusätzliche Belastung von ca. 5 Kfz pro Schließung.

Beim Bahnübergang Lahn-Kinzigbahn im Aulweg liegt die zusätzliche Belastung voraussichtlich bei ca. 1 - 2 zusätzlich wartenden Fahrzeugen pro geschlossener Schranke. Dass die Wartezeiten meistens mit laufenden Motoren verbracht werden, lässt sich durch planerische Maßnahmen leider nicht beeinflussen.

Laut Aussage des Luftreinhalteplans Lahn-Dill wäre eine Verbesserung der verkehrsbedingten Stickstoffdioxid-Belastung nur durch eine nicht umsetzbare Verkehrsreduzierung um 2/3 des gesamten Verkehrsaufkommens möglich.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“
BEBAUUNGSPLAN Nr. GI-04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg III“ (Teilgebiet Süd)

2. Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 21.10.14 bis einschließlich 21.11.14 im Stadtplanungsamt Gießen

- Anregungen**
- Reduzierung der Geschosshöhe mind. von fünf 4
 - Abschneiden des Beispiel Haglijnschaadt-Bebauung:
Abstand Gebäude ↔ Straße !! Entdrückend!
 - Reduzierung der Arkadenbreite von 160 auf 120!
 - Mehr Rücksichtnahme auf die Bebauungshöhe
Regelpfad / Grünhofstraße !!

4.

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]

Adresse: [Redacted]

Datum: 27.10.14

(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: 21.11.14 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Offenlage „B-Plan Technologie
und Gewerbepark Leihgesterner Weg III (Teil-
gebiet Süd)“ Berliner Platz 1
35390 Gießen

*3 Plan
Gleisdreieck Aulweg*

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

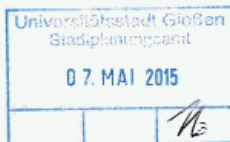
Stellungnahme von: [Redacted]

vom: 23.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 4.: Die Bedenken hinsichtlich einer mangelhaften Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange werden zurückgewiesen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Pkt. 1 verwiesen.



Landesamt für Denkmalpflege Hessen • Schloss Biebrich • 65203 Wiesbaden

Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1
35390 Giessen

Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege
Unser Zeichen
Bearbeiter/in Dr. Katharina Benak
Durchwahl (0611) 6906 - 187
Fax (0611) 6906 - 140
E-Mail k.benak@denkmalpflege-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 04.05.2015

**Bebauungsplan Nr. GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“
Hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2
i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
Denkmalfachliche Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet wird umfasst von der nach Hessisches Denkmalschutzgesetz §2.2 eingetragenen Gesamtanlage X Gnauthstraße sowie mehreren Kulturdenkmälern nach §2.1 HDSchG entlang des innerhalb der Gesamtanlage IX gelegenen Riegelpfads. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem das Bahnwärterhäuschen am Aulweg 24 (Kulturdenkmal nach §2.1 HDSchG).

Hinsichtlich der vorliegenden Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Aufgrund der deutlich niedrigeren Bestandsbebauung im Umfeld halten wir eine Dreigeschossigkeit der Neubebauung grundsätzlich für verträglicher. Durch den Höhenversprung des Geländes zur Umgebung und dem baulichen Abstand zu den Kulturdenkmälern ist jedoch dennoch nicht von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz §16.2 HDSchG auszugehen. Um die Neubebauung im mit überwiegend steil geneigten Dächern und mit Vor- und Rücksprüngen gegliederten Fassaden geprägten Umfeld verträglicher zu machen, regen wir gegliederte Baukörper mit deutlich zurückspringenden umlaufenden Staffelgeschossen an.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Katharina Benak

Verteiler
Untere Denkmalschutzbehörde Stadt Giessen, Hrn. Rauch

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

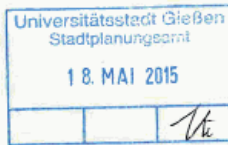
Stellungnahme von: Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege vom: 04.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hat eine intensive Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden (Landesamt für Denkmalpflege, Untere Denkmalschutzbehörde Stadt Giessen) stattgefunden. Die Hinweise hinsichtlich der denkmalfachlichen Belange werden zur Kenntnis genommen und sind bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die zulässige Anzahl der Geschosse ist in intensiver Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde planungsrechtlich festgesetzt, dass die gegenüber der denkmalgeschützten Bebauung in der Gnauthstraße wirksamen Staffelgeschosse von der Traufe um 0,80 m zurückzusetzen sind und somit der Eindruck einer fünfgeschossigen Bebauung vermieden wird. Der Hinweis auf die deutlich niedrigere Bestandsbebauung kann daher und aufgrund des vorliegenden Höhenaufmaßes durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Volker Heine nicht nachvollzogen werden. So liegen die erfassten Firsthöhen entlang des Riegelpfades zwischen 181,0 m (Riegelpfad 108) und 177,0 m (Riegelpfad 76). Die erfassten Firsthöhen im Bereich der Gnauthstraße liegen zwischen 175,3 m (Gnauthstraße 44) und 173,0 m (Gnauthstraße 18 bis 24). Die maximal zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet liegen zwischen 175,0 und 177,5 m. Zudem ist nach Aussagen des Landesamtes für Denkmalpflege nicht von einer gravierenden Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler gemäß Umgebungsschutz § 16.2 HDSchG auszugehen.

Regierungspräsidium Gießen



HESSEN



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Magistrat
der Stadt Gießen
- Stadtplanungsamt -
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Geschäftszeichen: RP/31-51a0100/2-2014/26
Dokument Nr.: 2015/68408

Bearbeiterin: Karin Wagner
Telefon: +49 (641) 303 2353
Telefax: +49 (641) 303 2197
E-Mail: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom: Datum 12. Mai 2015

Bauleitplanung der Stadt Gießen;
hier: Bebauungsplan Nr. GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“ in Gießen
Stellungnahme im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 09.04.2015, hier eingegangen am 14.04.2015, Az.: 61/Gt

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Der gültige Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) weist den Planbereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ aus. Die Planung dient der Nachverdichtung und entspricht damit dem Ziel 5.2-5 des RPM 2010.

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

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
(Bearbeiter: Frau Keuser, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4179,
Herr Koch, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4173)

Überschwemmungsgebiete, die eine Genehmigung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch meine Behörde erfordern, werden nicht berührt.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303 0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: rp-giessen@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

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



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen

vom: 12.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Sonstige Gewässer bezogene Belange (z.B. Ausgleichsmaßnahmen im und am Gewässer, Kreuzungsbauwerke, etc.) werden von der zuständigen Unteren Wasserbehörde bewertet.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
(Bearbeiter: Herr Wiedl, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4228)

Zur Bauleitplanung werden keine Anmerkungen vorgebracht.

1. Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
(Bearbeiter: Herr Frankenau, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4272)

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

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den v.g. Planungsraum folgenden Eintrag im ALTIS gibt:

| Schlüssel-Nr. | Gemarkung / Gemeinde | Gauß - Krüger Koordinaten (Rechts- u. Hochwert) oder Straße und Hausnummer | Art der Altfläche | Status / Bemerkung |
|-----------------------|----------------------|--|---|-----------------------------|
| 531.005.017 - 001.001 | Gießen | Aulweg 18 | Altstandort DB-Standort 4075 Gießen | Altlastenverdächtige Fläche |

Bei dem o.g. Planungsraum handelt es sich aufgrund der langjährigen ehem. Nutzung als Ausbesserungswerk für Dampfloks und Wagen, Reparatur-/Instandsetzungsort für Betriebs- und Werkstattanlagen, Tankstelle für Omnibusse, etc. um einen Altstandort i.S. des BBodSchG § 2 Abs. 5 Nr. 2.

Bezugnehmend auf meine Stellungnahme vom 28.02.2014 wurde aufgrund der im Bodenbereich der ehem. Tankstelle vorh. Belastungen das **Grundwasser** mehrfach repräsentativ beprobt und analysiert. Beim Vergleich der Grundwasseranalysen mit den maßgeblichen GFS-Werten wurden keine relevanten Konzentrationen festgestellt.

Gemäß dem Gutachten der Geonorm vom 05.06.2014 ist bei **Bodenanalysen** auf die Parameter der LAGA in mehreren Mischproben für Blei eine Überschreitung des nutzungsbezogenen Prüfwertes der BBodSchV festgestellt worden.

Nach Durchsicht des Gutachtens ist des Weiteren festzustellen, dass weitere Parameter (für die keine nutzungsbezogenen Prüfwerte vorh. sind) die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Z 0-Feststoffwerte überschreiten (relevant für die **künftigen Freiflächenbereiche mit durchwurzelbarer Bodenzone**).

Im Hinblick auf die künftig relevanten Wirkungspfade Boden-Mensch (Nutzung als Wohngebiet und bereichsweise Kinderspielfläche) und Boden-Nutzpflanze (Nutzung als Nutzgarten) sind die folgenden Auflagen zu beachten:

Unter Beachtung des v.g. Erkenntnisstands sind **sämtliche Aushubarbeiten** durch einen **örtlich anwesenden Fachgutachter** zu überwachen und das Ergebnis zu protokollieren, etc. Hinsichtlich der Trennung, Beprobung, Abfalleinstufung,

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen

vom: 12.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Das gesamte Plangebiet ist in der Planzeichnung zu dem vorliegenden Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die Hinweise zu den Themen Altlasten und Bodenschutz sind darüber hinaus in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Teil C Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen unter Ziffer 1 Altlastenkennzeichnung integriert und werden an den Bauherren zur Kenntnis und Beachtung weitergeleitet.

etc. sind die Vorgaben des Merkblattes der Hess. Regierungspräsidien "Entsorgung von Bauabfällen", Stand 15.05.2009, zu beachten. Das Bodenaushubprotokoll mitsamt den Entsorgungsnachweisen, etc. ist mir bis **spätestens 8 Wochen** nach Abschluss sämtlicher Aushubmaßnahmen vorzulegen.

Im Falle der Feststellung von organoleptisch auffälligem **Sicker-/Grundwasser** ist das RP Gießen, Dezernat 41.4 (Herr Frankenau) in Kenntnis zu setzen, damit unmittelbar anschließend vor Ort die weitere Vorgehensweise festgelegt werden kann.

Des Weiteren empfehle ich im Hinblick auf die o.g. künftigen **Wirkungspfade** aktuell keine **Bodenuntersuchungen in den maßgeblichen Beprobungstiefen** (siehe BBodSchV, Anh. 1, Tab. 1) durchzuführen, weil bis zur Fertigstellung der künftigen Freiflächen das „Unterste nach oben, etc.“ umgelagert wird. Stattdessen sind rechtzeitig im Vorfeld der Neunutzung **sämtliche zukünftigen Freiflächen mit nachweislich unbelastetem und kulturfähigem Mutterboden in der erforderlichen Mächtigkeit** (siehe nbB, festgehalten in der BBodSchV, Anh. 1, Tab. 1 sowie die Regelmächtigkeit der dwB, festgehalten in Übersicht 1 der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, der größere Wert ist maßgebend) fachgerecht abzudecken. Die entsprechenden Auflagen werden in den noch vorzulegenden Bauantragsunterlagen festgehalten.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
(Bearbeiterin: Frau Hoffmann, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4356)

Nach meiner Aktenlage sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG- betroffen. Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Immissionsschutz I
(Bearbeiterin: Frau Mandler-Akram, Dez. 43.1, Tel.: 0641/303-4425)

2. Die geplante Wohnbaufläche liegt zwar nicht an einer kartierten Hauptverkehrsstraße. Sie ist jedoch von einer stark befahrenen Straße und einer Bahnstrecke umgeben, so dass mit Lärmbelastungen zu rechnen ist.

Daher werden folgende Vorschläge gemacht:

- Die Außenwohnbereiche (Balkone etc.) sollten zur innenliegenden Freifläche hin orientiert werden.
- Die der Versorgung dienenden Läden sollten vorzugsweise zum Aulweg hin orientiert werden.
- Der in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellte erforderliche passive Lärmschutz ist im Bebauungsplan festzusetzen.

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

Zur Bauleitplanung werden keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen

vom: 12.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 2.: Die Vorschläge zum Lärmschutz sind bereits bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt worden. Der Bebauungsplan weist bereits auf die erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Teil C Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen Ziffer 3 Immissionsschutz (Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume) hin.

In der baulichen Konzeptplanung wurde auf die Anordnung der Außenwohnbereich (Balkone, Terrassen) zur innenliegenden Freifläche geachtet. Die der Versorgung dienenden Läden, Büros, Gastronomie und soziale Einrichtungen sind vorrangig im Bereich des Mischgebietes, in den Gebäuden entlang des Aulweges vorgesehen.

Im Übrigen werden zur Bauleitplanung keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen oder Hinweise vorgetragen (siehe unter Immissionsschutz II).

Bergaufsicht

(Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44, Tel.: 0641/303-4533)

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

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

3. Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt. In der Begründung soll eine schlüssige und nachvollziehbare Dokumentation der Prüfung der **gesamten** Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 S. 1 – 5 BauGB erfolgen. Die entsprechenden Ausführungen unter Ziffer 4 der Begründung sind daher entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Wagner

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen

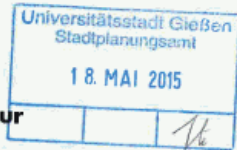
vom: 12.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 3.: Der Hinweis wurde aufgenommen und die Begründung in dem Kapitel 4 Verfahrensablauf und bisherige Schritte ergänzt.

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat

Amt für Umwelt und Natur



Datum: 13.05.2015
Auskunft erteilt: Herr Dr. Hasselbach
Telefon: 1117

Gießen

Über Dezernat II

12. MAI 2015

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

Hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Naturschutzfachliche Stellungnahme

Die naturschutzfachlichen Belange sind in Anlage 1 zusammengestellt.

2. Umweltechnische Stellungnahme

Belange zu Klima und Regenwasserbewirtschaftung sind in Anlage 2 zusammengestellt.

i. A.

Dr. Gerd Hasselbach
Amtsleiter

Anlagen:

Anlage 1 Naturschutzfachliche Stellungnahme

Anlage 2 Umweltechnische Stellungnahme

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: Universitätsstadt Gießen,
Amt für Umwelt und Natur

vom: 13.05.2015


Behandlungsvorschlag:

**Naturschutzfachliche Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur zum
Bebauungsplan Nr. GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“, Planstand: Entwurf vom
18.02.2015**

Zu textliche Festsetzung 7.6

1. Die Tiefe der Hecke ist versehentlich in cm angegeben. Die Hecke soll von der Zufahrt zum Plangebiet bis zum Flst. 386/4 entlang des Aulwegs angepflanzt werden. Da in dem genannten Bereich Stellplätze geplant sind, sollte zur Verdeutlichung wo und in welchem Umfang die Hecke anzupflanzen ist, eine entsprechende Signatur in der Plankarte ergänzt werden.

Zur Plankarte

2.  Aufgrund des Zauneidechsenvorkommens sollte der in der nebenstehenden Abbildung rot markierte Bereich im Westen mit einer Erhaltungsfestsetzung „Erhalt der Brache“ als Lebensraum gesichert werden. Wir bitten dies zu ergänzen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: Universitätsstadt Gießen,
Amt für Umwelt und Natur

vom: 13.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 1.: Der Hinweis zur fehlerhaften Ausweisung der Heckentiefe wird aufgenommen und redaktionell angepasst. Der Anregung eine zusätzliche Signatur zur Klarstellung der Heckenbreite zu ergänzen wird dagegen nicht entsprochen.

Es ist eindeutig, dass es sich bei der Tiefenangabe der Hecke von 0,50 cm um ein redaktionelles Missverständnis handelt. Die Hecke sollte mit einer Tiefe von 0,50 m ausgeführt werden. Daher kann die Angabe klargestellt werden, ohne eine Änderung der planungsrechtlichen Ziele dieser Festsetzung in Zusammenhang mit der notwendigen Durchführung einer erneuten Offenlage herbeizuführen.

Von der Ergänzung einer zusätzlichen Signatur zur Bestimmung der Heckenbreite entlang des Aulwegs wird abgesehen, da die textliche Festsetzung eindeutig ist. Eine zeichnerische Festsetzung ist planungsrechtlich nicht erforderlich und wäre aufgrund der Überlagerung mehrerer Linien kaum lesbar.

Zu 2.: Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass eine entsprechende Formulierung zum Schutz des Zauneidechsenvorkommens in Teil C Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen unter Ziffer 9 Artenschutz ergänzt wird. Eine Erhaltungsfestsetzung ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

Umweltechnische Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur zum Bebauungsplan Nr. GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“, Planstand: Entwurf vom 18.02.2015

Zu textliche Festsetzung 6.1

3. Wir empfehlen die Festsetzung zu Flächen, Stellplätzen und Wegen folgendermaßen zu ändern:

Nicht überdachte Flächen, Stellplätze und Wege sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen soweit altlastenfachliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Begründung:

Bei der Festsetzung für die Herstellung von wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen ist neben dem Grundwasseraspekt auch der Klimaaspekt mit heranzuziehen. Nicht nur Grundwasserneubildung (wasserwirtschaftlicher Gesichtspunkt) soll durch die Versickerung erreicht werden sondern auch die Verbesserung der bioklimatischen Situation. Eine offenporige Oberflächengestaltung bedingt eine hohe Verdunstungskapazität und damit verbunden die Möglichkeit einer Temperaturniedrigung.

Zu Begründung Kapitel 10.2.3 Klima und Lufthygiene

4. Wir bitten, im Rahmen der Abwägung der Umweltbelange den Abschnitt Klima untergliedert in Ist-Zustand, Planungshinweise und Maßnahmen zur Vermeidung von Klimaauswirkungen, wie folgt, detaillierter zu erläutern.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: Universitätsstadt Gießen,
Amt für Umwelt und Natur

vom: 13.05.2015

Behandlungsvorschlag:

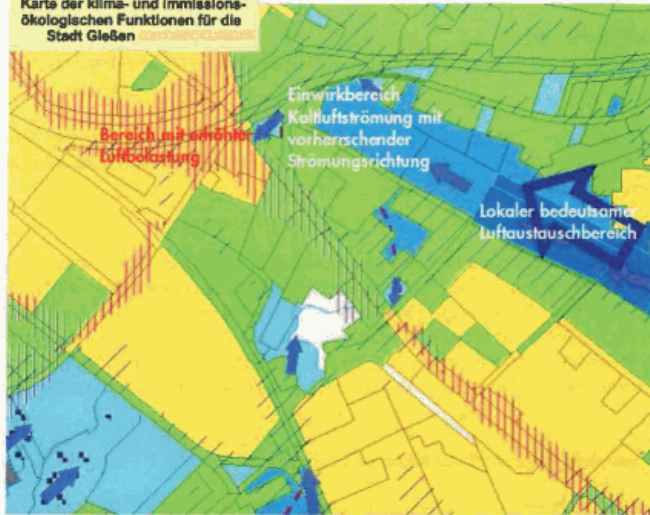
Zu 3.: Die Anregung wurde aufgenommen und die Textliche Festsetzung gemäß dem Vorschlag redaktionell geändert.

Zu 4.: Die Anregung wurde aufgenommen und die Begründung gemäß dem Vorschlag angepasst.

1. Klima

1.1 Bestehende Klimafunktionen

Karte der klima- und immissions-
ökologischen Funktionen für die
Stadt Gießen



Wirkungsräume

Bioklimatische Situation in den Siedlungsräumen

- 1 Sehr günstig
- 2 Günstig
- 3 Weniger günstig
- 4 Ungünstig

Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung

Hohe verkehrsbedingte Luftbelastung

Lokale Luftaustauschbereiche



Lufthygienisch unbelastet

Ausgleichsräume

Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen

- 4 Sehr hoch
- 3 Hoch
- 2 Mäßig
- 1 Gering



Vorherrschende Strömungsrichtung und mittlere Strömungsgeschwindigkeit (m/s)

Die Klimafunktionskarte (GEO-NET 2014) zeigt, dass derzeit aus bioklimatischer Sicht das RKH-Gelände einen weniger günstigen Siedlungsraum darstellt. Zusätzlich liegt eine hohe verkehrsbedingte lufthygienische Belastung vor.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

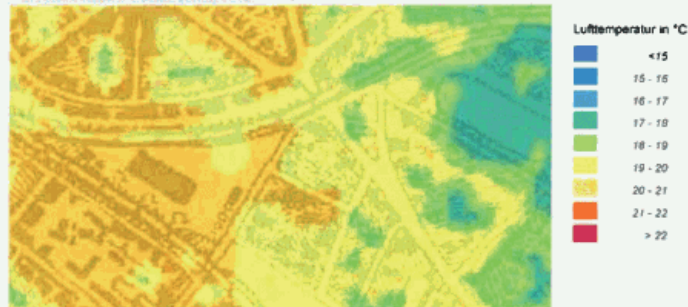
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Universitätsstadt Gießen,
Amt für Umwelt und Natur

vom: 13.05.2015

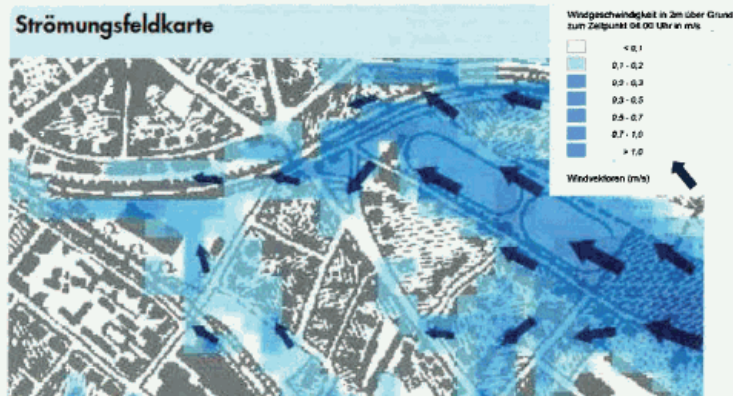
Behandlungsvorschlag:

Temperaturfeldkarte
Bodennahes Temperaturfeld



Die **Temperaturfeldkarte** zeigt, dass der versiegelte Bereich auf dem RKH-Gelände derzeit zu einer hohen Temperaturbelastung beiträgt.

Strömungsfeldkarte



Die **Strömungsfeldkarte** zeigt, dass die unbebaute Hoffläche des ehemaligen RKH-Geländes zur Verteilung der Frischluftströme beiträgt. Der große Kaltluftstrom aus der Klingelbachaue wird im Bereich des Bahnüberganges und durch die Bebauung der Gnautstraße nach Westen abgelenkt.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

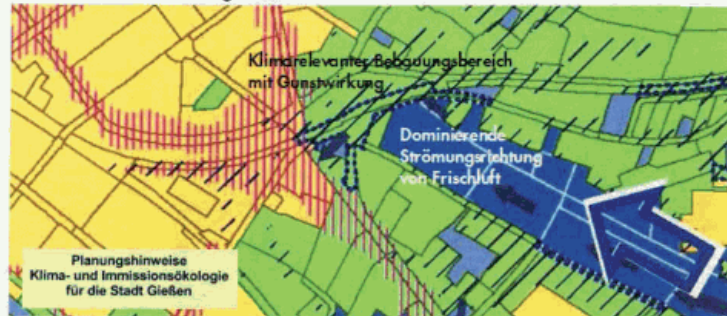
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Universitätsstadt Gießen,
Amt für Umwelt und Natur

vom: 13.05.2015

Behandlungsvorschlag:

1.2 Bioklimatische Planungshinweise



Siedlungsräume

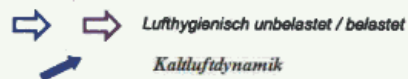
- **Hohe bis sehr hohe bioklimatische Belastung**
Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.
- **Mäßige bis hohe bioklimatische Belastung**
Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen.
- **Geringe bis mäßige bioklimatische Belastung**
Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung bei Beachtung klima-ökologischer Aspekte. Bauhöhen möglichst gering halten. Potenziell klimarelevante Funktion für angrenzende Besiedlung beachten.
- **Keine oder geringe bioklimatische Belastung**
Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung bei Beachtung klima-ökologischer Aspekte. Günstiges Bioklima erhalten. Baukörperstellung beachten, Bauhöhen gering halten. Klimarelevante Funktion für angrenzende Besiedlung beachten.
- **Hohe verkehrsbedingte Luftbelastung**
- Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung**
- **Bebautes Gebiet mit klimarelevanten Funktionen (Gunstwirkung)**

Grün- und Freiflächen

- **Sehr hohe bioklimatische Bedeutung**
Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Emissionen reduzieren.
- **Hohe bioklimatische Bedeutung**
Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Luftaustausch mit der Umgebung erhalten, bei Eingriffen Baukörperstellung beachten sowie Bauhöhen gering halten.
- **Mittlere bioklimatische Bedeutung**
Freiflächen mit mittlerem Einfluss auf Siedlungsgebiete. Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Maßvolle Bebauung aus bioklimatischer Sicht meist möglich.
- **Geringe bioklimatische Bedeutung**
Freiflächen mit geringem Einfluss auf Siedlungsgebiete. Geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.

Luftaustausch

Lokale Luftaustauschbereiche



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: Universitätsstadt Gießen,
Amt für Umwelt und Natur

vom: 13.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Die **Planungshinweiskarte** der Klimaanalyse (GEO-NET 2014) weist den überplanten Bereich als mäßig bis hoch bioklimatisch belasteten Bereich aus. Für die zur Zeit versiegelte Fläche wird eine Entsiegelung, Verbesserung der Durchlüftung, Schaffung von Grünbereichen sowie bei Bebauung Blockinnenhofbegrünung empfohlen. Als klimarelevanter Gunstbereich ist das Umfeld des Schienübergangs mit einer gering überbauten und grüdgeprägten Oberflächenstruktur ausgewiesen. Der Bereich trägt dazu bei, dass die lokal bedeutsame Frisch- und Kaltluftströmung aus der Klingelbachaue sich verteilen kann. Die Kaltluft (blauer Pfeil Kaltluftdynamik) der Klingelbachaue wird in westliche Richtung umgelenkt.

3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie verbleibende Umweltauswirkungen

3.1 Bioklima

Folgende Maßnahmen sind bioklimatisch relevant:

- Verbesserung der Durchlüftung
Eine Erweiterung des Grünbereich-Korridors in Ost-Westrichtung trägt zur Sicherstellung des Weitertransportes von Frischluft bei.
Im Vergleich zum Vorentwurf
 - wurden (Festsetzung von Baugrenzen) die Häuser parallel zur Gnauthstraße um ca. 6 m nach Süden versetzt,
 - das hohe Frontgebäude Ecke Aulweg/Schiffenberger Weg um ca. 25 m zugunsten einer Grünfläche zurückgenommen.
- Schaffung von Grünbereichen durch Entsiegelung
Der Empfehlung „Entsiegelung“ wurde
 - durch Blockinnenhofgestaltung mit der planungsrechtlichen Festsetzung (A7) zur Durchgrünung,
 - durch Oberflächengestaltung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen (6.1 - 6.3) zur Schaffung von offenporigen Belägen (Schotterrasen, Rasengittersteine) auf Stellplätzen und Wegen gefolgt.

Eine Aufweitung des Grünbereichs beiderseits der Bahn nutzt den vorhandenen lokalen Frischluftstrom, der aus der Frischluftleitbahn der Klingelbachaue gespeist wird. Der breite Kaltluftstrom aus der Klingelbachaue (ca. 80 m breit) wird im Bereich des Bahnüberganges und durch die Bebauung der Gnauthstraße nach Westen abgelenkt. Der Lüftungskorridor wird allerdings schon durch die vorhandene Bebauung auf die Hälfte der ursprünglichen Breite reduziert. Im Ostbereich des geplanten Baugebietes wird durch Zurücknahme des Gebäudes die Lüftungssituation und die Leitfunktion in westliche Richtung leicht verbessert. Die Bepflanzung von Innenhof, Dächern und Fassaden kann genauso wie die offenporige Wege- und Platzgestaltung durch Erhöhung der Verdunstungsrate unter bestimmten Bedingungen zur Verbesserung der Situation beitragen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

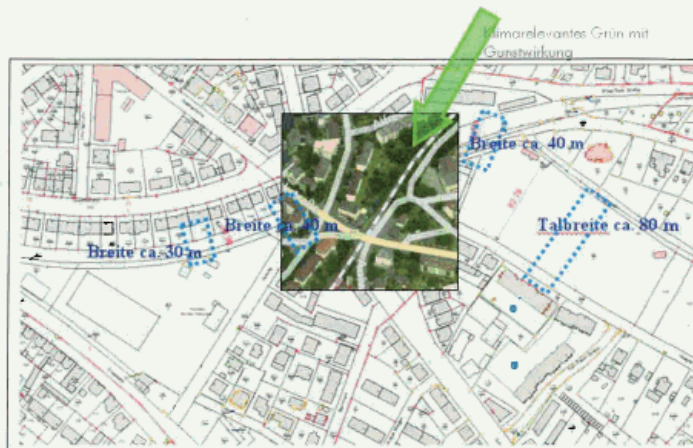
hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: Universitätsstadt Gießen,
Amt für Umwelt und Natur

vom: 13.05.2015

Behandlungsvorschlag:



3.2 Lufthygiene

Die Planungshinweiskarte bewertet die lufthygienische Situation von Hauptverkehrsstraßen in Giessen. Der Schiffenberger Weg wird im betrachteten Bereich als lufthygienisch belastet ausgewiesen. Es handelt sich um eine Luftbelastung bei austauscharmer Wetterlage. Die Luftbelastung wird vor Ort durch den Straßenverkehr, durchschnittlich täglich ca. 17.000 Fahrzeuge, erzeugt. Die Kaltluft produzierende Fläche der Klingelbachaue ist frei von verkehrsbedingten Emittenten und kann daher als Frischluftstrom zu einer Verbesserung der Luftqualität in höher belasteten Räumen beitragen. Laut Aussagen des Luftreinhalteplans Lahn-Dill, der aber die Gesamtjahressituation bewertet, wäre eine wesentliche Verbesserung der verkehrsbedingten NO_x-Belastung nur durch eine nicht umsetzbare Verkehrsreduzierung um 2/3 möglich.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“**

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

Stellungnahme von: Universitätsstadt Giessen,
Amt für Umwelt und Natur

vom: 13.05.2015

Behandlungsvorschlag:



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte
Camberger Straße 10 • 60327 Frankfurt am Main

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20

35353 Gießen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Straße 10
60327 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com

Markus Dersch
Telefon 069 265-40341
Telefax 069 265-41379
Markus.M.Dersch@deutschebahn.com
Zeichen: FRI-M-L(A) DM
TÖB-FFM-15-11072

19.05.2015

Bebauungsplan Nr. GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“ in Gießen

0. Nachtrag zur Stellungnahme TÖB-FFM-15-11072 vom 13.05.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer o.a. Stellungnahme wiesen wir darauf hin, dass es sich bei einem Teil der überplanten Flächen um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Für die Flurstücke 391/9 und 391/ 6 ist die Entwidmung bereits vollzogen worden, bei Flurstück 391/11 steht dies noch aus.

Hierzu stellen wir erläuternd fest, dass wir der Einbeziehung des Grundstücks 391/11 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und den Festsetzungen auf den derzeit noch planfestgestellten und gewidmeten Bahnflächen zustimmen.

1. Diese Festsetzungen werden jedoch erst nach Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken, unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB), zulässig.

2. Hinsichtlich des Flurstücks 391/11 sind wir in unserer früheren Stellungnahme davon ausgegangen, dass ein vertraglich vereinbartes Wegerecht auf der gesamten Fläche lastet und damit eine Überplanung etwa mit Nebenanlagen verhindert.
Die durch das Wegerecht begünstigte DB Netz AG stimmt allerdings einer Modifizierung des Rechtes insofern zu, als auch auf Flurstück 391/11 lediglich ein 5 m breiter Streifen mit einem Wegerecht belastet wird, das Grundstück aber überplant werden kann.
Das Flurstück wird dann erneut vermessen, das Wegerecht auf dem außerhalb des 5-m-Streifens liegenden Bereich gelöscht und im Anschluss der Antrag auf Entwidmung beim EBA eingereicht.

3. Der neue Eigentümer hat jedoch den Zaun (in Absprache mit der DB Netz AG (Herrn Gruber, Frankfurter Straße 20; 35390 Gießen; Tel. 0641-701395) so anzuordnen, dass eine Zufahrt möglich ist.

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

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:
Dr. Rüdiger Grube,
Vorsitzender

Gerd Becht
Dr.-Ing. Heike Hanagarth
Dr.-Ing. Volker Keller
Dr. Richard Lutz
Ulrich Weber

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Region Mitte

vom: 19.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 0. Vorbemerkung: Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Mitte, hat in ihrer Stellungnahme vom 13. Mai 2015 darauf hingewiesen, dass es sich bei einem Teil der überplanten Flächen um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Die Flächen sind somit der kommunalen Planungshoheit der Stadt Gießen entzogen und können nicht mit den vorgesehen planungsrechtlichen Festsetzungen überplant werden. Da im Rahmen der Grundstückskaufverhandlungen die beabsichtigte städtebauliche Konzeption zwischen dem Investor und der Deutschen Bahn AG abgestimmt wurden konnte die Stellungnahme inhaltlich nicht nachvollzogen werden. Auf Nachfrage bei der Deutschen Bahn AG wurde am 19. Mai 2015 eine überarbeitete Stellungnahme abgegeben, die die 1. Stellungnahme inhaltlich ersetzt und die bahnrrechtliche Zustimmung zu den beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen erteilt.

Zu 1.: Der Anregung wurde gefolgt und ein entsprechender Hinweis in den Textlichen Festsetzungen unter Teil C Kennzeichnungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen, Nr. 8 „Bahnanlagen“ ergänzt.

Zu 2.: Der Hinweis wurde bereits an den Investor weitergeleitet und die notwendigen Maßnahmen eingeleitet.

Zu 3.: Der Hinweis wurde an den Investor weitergeleitet und ist bereits mit der Deutschen Bahn AG vereinbart.

4.

Weiterhin enthielt unsere Stellungnahme den Hinweis, dass Baumpflanzungen auf dem Flurstück 391/11 der Zweckbestimmung widersprechen. Nachdem das Flurstück aus den oben genannten Gründen (Modifizierung des Wegerechtes, anstehende Neuvermessung) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden kann, ist auch eine Bepflanzung nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen. Wir bitten aber bei Neuanpflanzungen um Beteiligung der DB Netz AG (Herr Gruber, s.o.). Die in diesem Bereich bereits vorhandenen Bäume haben keinen Einfluss auf unsere Belange und sind nicht Gegenstand unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG


V. Aydin


i.A. Dersch

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/39 „Gleisdreieck Aulweg“

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

Stellungnahme von: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Region Mitte

vom: 19.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.