

Anlage 1

Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB vom
10.11.2015 bis 11.12.2015

Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung (Teilgebiet Ost)

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange

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

Gießen, den 26.01.2016

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

Herr [REDACTED] 35398 Gießen (25.11.2015)

Herr [REDACTED] 35394 Gießen (30.11.2015)

Frau [REDACTED] 35398 Gießen

(09.12.2015)

Herr [REDACTED] 35398 Gießen (09.12.2015)

Frau [REDACTED] 35398
Gießen (11.12.2015)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB vom
10.11.2015 bis 11.12.2015

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

Deutsche Telekom Technik GmbH (01.12.2015)

Regierungspräsidium Gießen (10.12.2015)

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

Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (11.11.2015)

hessenARCHÄOLOGIE (19.11.2015)

Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- und Fuhramt (26.11.2015)

Universitätsstadt Gießen, Stadtvermessungsamt (03.12.2015)

Universitätsstadt Gießen, Untere Bauaufsichtsbehörde (08.12.2015)

Universitätsstadt Gießen, Mittelhessische Wasserbetriebe (08.12.2015)

Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (11.12.2015)

Universitätsstadt Gießen, Hochbauamt (21.12.2015)

Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt (30.12.2015)

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (10.11.2015)

PLEdoc GmbH (10.11.2015)

Handwerkskammer Wiesbaden (10.11.2015)

Stadtwerke Gießen AG, Abteilung Nahverkehr - Services (16.11.2015)

Hessen Mobil Straßenverkehrsmanagement Dillenburg (25.11.2015)

EnergieNetz Mitte GmbH (25.11.2015)

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (27.11.2015)

Magistrat der Stadt Wetzlar (27.11.2015)

Polizeipräsidium Mittelhessen, Direktion Verkehrssicherheit (01.12.2015)

Polizeipräsidium Mittelhessen Abteilung Einsatz (02.12.2015)

Kreisausschuss Landkreis Gießen, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz (08.12.2015)

Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt (08.12.2015)

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (09.12.2015)

Universitätsstadt Gießen, Abteilung Wirtschaftsförderung (11.12.2015)

Universitätsstadt Gießen, Jugendamt (11.12.2015)

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

Amt für Bodenmanagement

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bau- und
Kunstdenkmalpflege

Archäologischer Denkmalpfleger, Herr Manfred Blechschmidt

Kreishandwerkerschaft

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Frau Andrea Malkmus

Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Naturschutz, Matthias Korn

Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.

Naturschutzbund Deutschland e.V., Frau Monika Schütz

Naturschutzbund Deutschland e.V. Ortsgruppe Lützellinden, Herr Willi
Wenzel

Kreisbauernverband Gießen e.V.

Ortslandwirt Herr Markus Sames

Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde

Mittelhessen Netz GmbH, MIT.N Abteilung Stromversorgung

Stadtwerke Gießen AG, Abteilung Fernwärme

Stadtwerke Gießen AG, Abteilung Wasserversorgung

Stadtwerke Gießen AG, Abteilung Gasversorgung

Arbeitsgemeinschaft Gießener Frauenverbände, Dr. Evamaria Becker

Magistrat der Stadt Linden

Gemeindevorstand der Gemeinde Hüttenberg

Universitätsstadt Gießen, Gartenamt

Universitätsstadt Gießen, Frauenbeauftragte

Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragter

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
25. NOV. 2015

BEBAUUNGSPLAN LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung (Teilgebiet Ost)

Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 10.11.2015 bis einschließlich 11.12.2015

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

1. *es sollte die Einrichtung eines Immissionschutzes auf dem Grundstück der Fensterfabrik ab der Torzufahrt in Richtung Rheinfelder Straße zum Schutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung geprüft werden*

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: 25.11.15

(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: 11.12.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Offenlage
„B-Plan Rechtenbacher Hohl,
1. Änderung“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 25.11.2015

Zu 1.: Die gewerblichen Immissionen des Betriebsgeländes der Fa. Gebrüder Allendörfer Betonwerk GmbH wurden gutachterlich untersucht und die Auswirkungen auf die außerhalb des Plangebietes liegende, östlich angrenzende Wohnbebauung am Hochelheimer Weg bewertet. Das Immissionsgutachten Nr. 1402/IIB (Stand 26.05.2015, Winfried Steinert) weist die Verträglichkeit der gewerblichen Immissionen mit den Vorgaben der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete zur Tagzeit (6 bis 22 Uhr) nach. Im Übrigen ist dieser Sachverhalt nicht Gegenstand der Planänderung.

Anhand der zugrunde liegenden Betriebsbeschreibung muss davon ausgegangen werden, dass auf dem Betriebsgelände im Einschichtbetrieb zwischen 7 Uhr morgens und 16 Uhr nachmittags gearbeitet wird. Eine Beeinträchtigung aufgrund gewerblicher Emissionen ist daher zur Nachtzeit nicht zu erwarten.

Zudem wird ein Großteil der geräuschintensiven Arbeitsvorgänge (z.B. Ladetätigkeiten von Betonteilen, Containerwechsel) am westlichen Rand des Betriebsgeländes in Richtung des Gewerbegebietes Rechtenbacher Hohl durchgeführt. Zusätzlich dazu wird der An- und Ablieferungsverkehr für die Betonteile im Wesentlichen über die Grundstückszufahrt an der Rheinfelder Straße abgewickelt. Lediglich die Mitarbeiterverkehre und ein kleiner Anteil der Lkw-Fahrten finden über den Hochelheimer Weg statt. Diese beschränken sich jedoch weitestgehend auf den Betriebsbeginn bzw. das Betriebsende.

Unbestritten kann das subjektive Empfinden von einzelnen Geräusch(spitzen) zu einer gefühlten Beeinträchtigung beitragen. Der Gesetzgeber hat jedoch im Sinne einer allgemeinen Vergleichbarkeit bestimmte Lärmobergrenzen bzw. Richtwerte festgelegt, die nachweislich eingehalten werden.

2. der Baustellenverkehr sollte zum Schutz der Anwohner des Hochelheimer Weges und der östlich angrenzenden Wohnbebauung über das westlich angrenzende Gewerbegebiet abgewickelt werden (Straße Rechtenbacher Hohl)
- es sollte geprüft werden, ob im Bereich Berliner Straße, Breslauer Straße und Hochelheimer Weg verkehrsberuhigende Maßnahmen (z.B. Einzeichnen von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum) eingerichtet werden können
 - es soll außerdem überprüft werden, ob eine dauerhafte Verkehrsführung des geplanten Wohngebietes anstatt über den Hochelheimer Weg sowie die Berliner und Breslauer Straße über das westlich angrenzende Gewerbegebiet (Straße Rechtenbacher Hohl) abgewickelt werden kann

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 13a BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 25.11.2015

Zu 2.: Der Anregung, den Baustellenverkehr zum Schutz der Anwohner des Hochelheimer Weges über das westlich angrenzende Gewerbegebiet abzuwickeln, kann nur teilweise entsprochen werden.

Der zu erwartende Baustellenverkehr für das Baugebiet lässt sich in zwei wesentliche Bauabschnitte unterteilen. Zunächst erfolgen zur Vorbereitung der Baugrundstücke die Erschließungsarbeiten (1. Bauabschnitt), die die Herstellung der Straßen und der in diesem Bereich erforderlichen Immissionsschutzanlagen umfassen. Diese Arbeiten werden durch den Investor vor Übergabe der Baugrundstücke an die späteren Eigentümer durchgeführt und voraussichtlich im Kalenderjahr 2016 abgeschlossen.

Der Investor plant die Baugrundstücke unbebaut zu vermarkten, weshalb die einzelnen Bauvorhaben erst nach der Fertigstellung der Erschließungsarbeiten (2. Bauabschnitt) durch die jeweiligen Eigentümer realisiert werden können. Dieser Zeitraum lässt sich aufgrund des ungewissen und nicht zu beeinflussenden Vermarktungsverlaufes sowie der individuellen Planungen und Möglichkeiten der Bauherren nicht klar begrenzen.

Die Abwicklung des Baustellenverkehrs über das westlich angrenzende Gewerbegebiet kann aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nur für den 1. Bauabschnitt der Erschließung erfolgen.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Schallgutachten fordert die Errichtung eines Lärmschutzwalles sowie einer Lärmschutzwand vor der Nutzungsaufnahme der im südlichen Teilbereich des Mischgebietes zulässigen Nutzungen. Da die beiden Immissionsschutzanlagen zum westlichen und nördlichen Rand des Neubaugebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes geschlossen auszuführen sind, kann der Baustellenverkehr nur bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieser über das westlich angrenzende Gewerbegebiet Rechtenbacher Hohl erfolgen. Zu diesem Zweck wird eine

2. der Baustellenverkehr sollte zum Schutz der Anwohner des Hochheimer Weges und der östlich angrenzenden Wohnbebauung über das westlich angrenzende Gewerbegebiet abgewickelt werden (Straße Rechtenbacher Hohl)
- es sollte geprüft werden, ob im Bereich Berliner Straße, Breslauer Straße und Hochheimer Weg verkehrsberuhigende Maßnahmen (z.B. Einzeichnen von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum) eingerichtet werden können
 - es soll außerdem überprüft werden, ob eine dauerhafte Verkehrsführung des geplanten Wohngebietes anstatt über den Hochheimer Weg sowie die Berliner und Breslauer Straße über das westlich angrenzende Gewerbegebiet (Straße Rechtenbacher Hohl) abgewickelt werden kann

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 25.11.2015

noch zu 2.:

Baustraße eingerichtet, die das Baugebiet über die Straße Rechtenbacher Hohl erschließt. Dies wurde mit dem Investor im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages vereinbart.

Grundsätzlich ist Baustellenlärm nicht als aus dem Bebauungsplan bewirkter dauerhafter Nachteil zu beurteilen (vgl. VG Würzburg, Urteil vom 28. Februar 2013 – W 5 K 11.770). Die Immissionen sind zeitlich begrenzt und reduzieren sich mit fortschreitendem Vollzug des Bebauungsplanes. Demnach ist es auch unerheblich, wenn die vollständige Realisierung des Planes mehrere Jahre in Anspruch nimmt.

Der Lärm aufgrund von Baustellenverkehr wird im Rahmen des gegenseitigen Rücksichtnahmegebots aus § 15 BauNVO bewertet. Dabei ist es anerkanntes Recht, dass jedermann Lärm aufgrund von Baustellenverkehr dulden muss, sofern er das übliche Maß nicht überschreitet, weil jede Baustelle Nachteile und Belästigungen mit sich bringt, die aus der Natur der Sache unvermeidbar sind und deshalb im Allgemeinen öffentlich-rechtlich als zumutbar hingenommen werden müssen. Daraus abgeleitet wird die Pflicht aller am Bau Beteiligten, sämtliche Möglichkeiten und Mittel der Technik einzusetzen, um den Lärm und sonstige Immissionen herabzumindern und jede Baustelle so geräuscharm wie möglich zu betreiben.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor unverhältnismäßigen Lärmbelästigungen sind die Bestimmungen des Immissionsschutzgesetzes (§§ 22 ff. BImSchG) und der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm heranzuziehen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 13a BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 25.11.2015

Zu 3.: Eine Prüfung baulicher bzw. verkehrsrechtlicher Maßnahmen zur Entschleunigung des Pkw-Verkehrs in der Berliner Straße, Breslauer Straße und dem bereits bestehenden Abschnitt des Hochelheimer Wegs kann im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht geprüft werden, da sich die angesprochenen Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden.

Die Anregung ist dennoch an die betroffenen städtischen Ämter (Tiefbauamt und Straßenverkehrsbehörde) zur Überprüfung weitergeleitet worden.

Zu 4.: Der Anregung, die gesamte Verkehrsführung des geplanten Neubaugebietes über das westlich angrenzende Gewerbegebiet abzuwickeln, kann nicht entsprochen werden.

Wie bereits unter Punkt 2 ausgeführt, müssen die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen vor der Nutzungsaufnahme der im südlichen Teilbereich des Mischgebietes zulässigen Nutzungen fertiggestellt sein. Da die Lärmschutzmaßnahmen geschlossen entlang der westlichen und nördlichen Grenze des betroffenen Mischgebietsbereiches errichtet werden müssen, kann es zukünftig keine direkte Verbindung mit dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet geben.

Im Rahmen der Vorbereitung der Bebauungsplanänderung wurde die Menge des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus dem Neubaugebiet unter Beteiligung der zuständigen städtischen Fachbehörden als gering eingeschätzt. Es handelt sich bei der geplanten Bebauungsstruktur in dem Gebiet um eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung sowie eine geringe Anzahl von Mehrfamilienhäusern mit maximal 5 Wohneinheiten, so dass lediglich eine Verkehrszunahme durch die Bewohner- und Besucherverkehre sowie eine geringe Anzahl von Lieferverkehren zu erwarten sind. Von einer erheblichen Belastungszunahme im

- der Busstellenverkehr sollte zum Schutz der Anwohner des Hochelheimer Wegs und der östlich angrenzenden Wohnbebauung über das westlich angrenzende Gewerbegebiet abgeleitet werden (Straße Rechtenbacher Hohl)
- 3. es sollte geprüft werden, ob im Bereich Berliner Straße, Breslauer Straße und Hochelheimer Weg verkehrsberuhigende Maßnahmen (z.B. Einzeichnen von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum) eingerichtet werden können
- 4. es soll außerdem überprüft werden, ob eine dauerhafte Verkehrsführung des geplanten Wohngebietes anstatt über den Hochelheimer Weg auch die Berliner und Breslauer Straße über das westlich angrenzende Gewerbegebiet (Straße Rechtenbacher Hohl) abgeleitet werden kann

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 25.11.2015

noch zu 4.:

Bereich des Hochelheimer Weges wurde deshalb nicht ausgegangen, die Verkehrsverträglichkeit unterstellt und auf die Erstellung einer Verkehrsprognose verzichtet.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Hochelheimer Weg aufgrund seiner örtlichen Funktion um eine Sammelstraße der dort vorhandenen Wohn- und Mischgebiete. Er sammelt die Verkehre der beiden Wohnstraßen Breslauer Straße und Berliner Straße und bindet diese über die Rheinfelser Straße in das örtliche und überörtliche Straßennetz ein. Eine solche Sammelstraße dient dazu ein vergleichsweise höheres Verkehrsaufkommen aus den zuführenden untergeordneten Straßen aufzunehmen und auf das übrige Straßennetz zu verteilen. Die überwiegende Nutzung an Sammelstraßen wird üblicherweise durch Wohnen, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe und Geschäfte geprägt. Im betroffenen Bereich befinden sich mit Ausnahme der Fa. Gebrüder Allendörfer Betonwerk GmbH ausschließlich Wohngebäude mit entsprechend geringem Verkehrsaufkommen. Aufgrund der örtlichen Situation und der unter Punkt 1 dargestellten Betriebseigenschaften der Fa. Gebrüder Allendörfer Betonwerk GmbH geht der Magistrat davon aus, dass der Hochelheimer Weg ohne zusätzliche Maßnahmen in der Lage ist die zusätzlich zu erwartenden Verkehre aufzunehmen.

- der Busstellenverkehr sollte zum Schutz der Anwohner des Hochelheimer Weges und der östlich angrenzenden Wohnbebauung über das westlich angrenzende Gewerbegebiet abgeleitet werden (Straße Rechtenbacher Hohl)
- es sollte geprüft werden, ob im Bereich Berliner Straße, Breslauer Straße und Hochelheimer Weg verkehrsberuhigende Maßnahmen (z.B. Einzeichnen von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum) eingerichtet werden können
- 4. es soll außerdem überprüft werden, ob eine dauerhafte Verkehrsführung des geplanten Wohngebietes anstatt über den Hochelheimer Weg ~~sowie die~~ Berliner und Breslauer Straße über das westlich angrenzende Gewerbegebiet (Straße Rechtenbacher Hohl) abgeleitet werden kann.



Universitätsstadt Giessen
Stadtplanungsamt
11. DEZ 2015

Universitätsstadt Giessen
10.12.2015

Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen

BEBAUUNGSPLAN LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung (Teilgebiet Ost)

Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 10.11.2015 bis einschließlich 11.12.2015

im Stadtplanungsamt Giessen

1. **Anregungen** Ich empfehle die Anlage eines Geh- und Radwegs zwischen dem verkehrsberuhigten Bereich Mischgebiet und der Sachgasse Rechtenbacher Hohl da die Rheinfelder Straße keinen Rad/behagig anweist und es für Fußgänger und Radfahrer einen guten Umweg bedeuten würde über die Rheinfelder Straße ins Gewerbegebiet zu gelangen. Der Plan ist derzeit für Rad- und Fußverkehr unattraktiv und würde die Nutzung des Kfz auf kurz strecken fördern. (ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)
2. Er widerspricht damit den Nachhaltigkeitszielen der Stadt Giessen.

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]
Datum: 30.11.2015

(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: *Interesse an weniger Kfz-Verkehr*

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 11.12.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort:) Offenlage
„B-Plan Rechtenbacher Hohl,
1. Änderung“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)**

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

Stellungnahme von: [Redacted] vom: 30.11.2015

Zu 1.: Der Anregung, einen Geh- und Radweg zwischen der internen Erschließung des südlichen Mischgebietes und der Gewerbestraße Rechtenbacher Hohl anzulegen, wird nicht gefolgt.

Eine direkte Verbindung mit der Straße Rechtenbacher Hohl ist nur bis zu der Fertigstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand und -wall) möglich. Die Immissionsschutzmaßnahmen müssen jedoch vor der Nutzungsaufnahme der im südlichen Teilbereich des Mischgebietes zulässigen Nutzungen fertiggestellt sein, um den notwendigen Schallschutz zu gewährleisten. Somit ist eine ständige Verkehrsverbindung zwischen dem Misch- und dem Gewerbegebiet aus immissionschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Darüber hinaus stellt sich die Frage nach dem Zweck einer solchen Verbindung, da der Großteil der zukünftigen Eigentümer und Nutzer in dem geplanten Gebiet nur ein geringes Interesse an einer derartigen Anbindung haben dürfte. Ein unmittelbares Interesse an einer direkten Verbindung dürften lediglich Arbeitnehmer des angrenzenden Gewerbegebietes haben. Diese können bei Bedarf über den noch auszubauenden Erschließungsabschnitt des Hochelheimer Weges und den parallel zur Rheinfelder Straße verlaufenden Gehweg in das Gewerbegebiet gelangen.

Zu 2.: Der Vorwurf, die Planungsziele des Bebauungsplanes wären nicht nachhaltig, wird von dem Magistrat zurückgewiesen.

Die Koalitionsvereinbarung, die die kommunalpolitischen Ziele dieser Legislaturperiode formuliert, sieht für den Bereich der Stadtentwicklung eine Reduzierung des Flächenverbrauchs durch nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement vor. Dazu gehören u.a. die Konzentration auf den



Universitätsstadt Giessen
Stadtplanungsamt
11. DEZ 2015

Universitätsstadt Giessen
10.12.2015

Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen

BEBAUUNGSPLAN LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung
(Teilgebiet Ost)

Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 10.11.2015 bis einschließlich 11.12.2015

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen Ich empfehle die Anlage eines Geh- und Radwegs zwischen dem verkehrsberuhigten Bereich (Mischgebiet) und der Sachzone Rechtenbacher Hohl, da die Rheinfelder Straße hiervon Rad/behindert anweist und es für Fußgänger und Radfahrer einen guten Umweg bedeuten würde, über die Rheinfelder Straße ins Gewerbegebiet zu gelangen. Der Plan ist derzeit für Rad- und Fußverkehr unattraktiv und würde die Nutzung des Kfz auf kurzem Strecken fördern. (ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) Er widerspricht damit den Nachhaltigkeitszielen der Stadt Giessen.

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]
Datum: 30.11.2015

(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: *Interesse an weniger KfZ-Verkehr*

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 11.12.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort:) Offenlage
„B-Plan Rechtenbacher Hohl,
1. Änderung“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)

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

Stellungnahme von: [Redacted] vom: 30.11.2015

noch zu 2.:

Siedlungsbestand, die vollständige Nutzung der Konversionsflächen und eine optimale Anbindung an den ÖPNV.

In dem Bebauungsplanänderungsverfahren wurde auf eine seit langem stagnierende Nachfrage nach mischgebietsverträglichen Gewerbenutzungen im Bereich des Gewerbegebietes Rechtenbacher Hohl reagiert. Der Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl" (Stand 2005) hatte insbesondere eine gewerblich geprägte Nutzung des jetzigen Änderungsbereiches zum Ziel. Während die Mischgebietsflächen nicht an Gewerbetreibende vermarktet werden konnten, stieg weiterhin die Nachfrage nach verfügbaren Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücken, die im Stadtgebiet Giessens unterrepräsentiert sind. Die Planänderung trägt dieser Nachfrage nun Rechnung und insbesondere für Familien mit Kindern wird ein Angebot zur Eigentumsbildung geschaffen.

Darüber hinaus entspricht das Vorhaben den Nachhaltigkeitszielen der Stadt Giessen insofern, dass

1. durch die Arrondierung der bestehenden Ortsrandlage die weitere Zersiedlung verhindert und keine neuen Flächen für die Besiedlung ausgewiesen werden müssen,
2. auf vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden und dabei auf den erheblichen Einsatz von Kapazitäten (Belastung der städtischen Finanzmittel, langwieriger Planungs- und Realisierungsphasen sowie der natürlichen Ressourcen) verzichtet werden kann und
3. das Neubaugebiet über die zukünftige Bushaltestelle Rheinfelder Straße gut an den ÖPNV angebunden ist.

Jky - Gt

BEBAUUNGSPLAN LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung
(Teilgebiet Ost)

Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 10.11.2015 bis einschließlich 11.12.2015

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

1.

(Straße)
Eine Verbindung des Neubaugebietes zum Gewerbegebiet und zur Autobahnauffahrt über die Rechtenbacher Hohl zur Entlastung des Hochelheimer Weges.

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: 9.12.2015

(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: *(Hochelheimer Weg)*

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

Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 11.12.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Offenlage
„B-Plan Rechtenbacher Hohl,
1. Änderung“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)**

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

Stellungnahme von:



vom: 09.12.2015

Zu 1.: Der Anregung, die gesamte Verkehrsführung des geplanten Neubaugebietes über das westlich angrenzende Gewerbegebiet abzuwickeln, kann nicht entsprochen werden.

Wie bereits unter Punkt 1 ausgeführt, müssen die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen vor der Nutzungsaufnahme der im südlichen Teilbereich des Mischgebietes zulässigen Nutzungen fertiggestellt sein. Da die Lärmschutzmaßnahmen geschlossen entlang der westlichen und nördlichen Grenze des betroffenen Mischgebietsbereiches errichtet werden müssen, kann es zukünftig keine direkte Verbindung mit dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet geben.

Im Rahmen der Vorbereitung der Bebauungsplanänderung wurde die Menge des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus dem Neubaugebiet unter Beteiligung der zuständigen städtischen Fachbehörden als gering eingeschätzt. Es handelt sich bei der geplanten Bebauungsstruktur in dem Gebiet um eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung sowie eine geringe Anzahl von Mehrfamilienhäusern mit maximal 5 Wohneinheiten, so dass lediglich eine Verkehrszunahme durch die Bewohner- und Besucherverkehre sowie eine geringe Anzahl von Lieferverkehren zu erwarten sind. Von einer erheblichen Belastungszunahme im Bereich des Hochelheimer Weges wurde deshalb nicht ausgegangen, die Verkehrsverträglichkeit unterstellt und auf die Erstellung einer Verkehrsprognose verzichtet.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Hochelheimer Weg aufgrund seiner örtlichen Funktion um eine Sammelstraße der dort vorhandenen Wohn- und Mischgebiete. Er sammelt die Verkehre der beiden Wohnstraßen Breslauer Straße und Berliner Straße und bindet diese über die Rheinfelder Straße in das örtliche und überörtliche Straßennetz ein. Eine solche Sammelstraße dient dazu

Jky - Gt

BEBAUUNGSPLAN LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung
(Teilgebiet Ost)

Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 10.11.2015 bis einschließlich 11.12.2015

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

1. *(Straße)*
Eine Verbindung des Neubaugebietes zum Gewerbegebiet und zur Autobahnauffahrt über die Rechtenbacher Hohl zur Entlastung des Hochelheimer Weges.

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: *9.12.2015*

(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: *(Hochelheimer Weg)*
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 11.12.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort:) Offenlage
„B-Plan Rechtenbacher Hohl,
1. Änderung“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 09.12.2015

noch zu 1.:

ein vergleichsweise höheres Verkehrsaufkommen aus den zuführenden untergeordneten Straßen aufzunehmen und auf das übrige Straßennetz zu verteilen. Die überwiegende Nutzung an Sammelstraßen wird überwiegend durch Wohnen, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe und Geschäfte geprägt. Im betroffenen Bereich befinden sich mit Ausnahme der Fa. Gebrüder Allendörfer Betonwerk GmbH ausschließlich Wohngebäude mit entsprechend geringem Verkehrsaufkommen. Aufgrund der örtlichen Situation und der Betriebseigenschaften der Fa. Gebrüder Allendörfer Betonwerk GmbH (Einschichtbetrieb von 7 bis 16 Uhr, lärmintensive Ladetätigkeiten abgewandt von der Wohnbebauung am Hochelheimer Weg, Zulieferverkehre größtenteils über die Rheinfelser Straße) geht der Magistrat davon aus, dass der Hochelheimer Weg ohne zusätzliche Maßnahmen in der Lage ist die zusätzlich zu erwartenden Verkehre aufzunehmen.

Genth, Matthias

Von:

Gesendet: Mittwoch, 9. Dezember 2015 20:53

An: Genth, Matthias

Betreff: Re: Ankündigung Offenlage Bebauungsplan "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost), Lützellinden



Sehr geehrter Herr Genth,

vielen Dank für Ihre E-Mail.

2. Ihren Vorschlag, zu prüfen, ob der Bauverkehr über das Gewerbegebiet Rechtenbacher Hohl geführt werden kann, begrüße ich.

Mein Anliegen ist allerdings noch ein anderes: Als Anwohnerin schlage ich vor, dass eine direkte Straßenanbindung des Neubaugebietes an die vom Gewerbegebiet kommende Straße "Rechtenbacher Hohl" geschaffen wird. Nach dem derzeitigen Bebauungsplan erfolgt die Verkehrsanbindung ausschließlich über den Hochelheimer Weg. Dies würde eine **starke Zunahme** des Durchgangsverkehrs im Hochelheimer Weg bedeuten, die zu Lasten der Anwohner ginge. Zudem sehe ich ein erhöhtes Unfallrisiko an der Kreuzung Hochelheimer Weg / Rheinfelderstraße. Die Einmündung ist beispielsweise auch für LKW, die zur Firma Bero fahren sehr eng. Diese müssen häufig auf über die Gegenfahrbahn ausholen, um um die Kurve zu kommen. Auch wäre es für die Anwohner des Neubaugebietes auch wesentlich praktischer, wenn sie auf direktem Weg aus dem Rechtenbacher Hohl durch das Gewerbegebiet in Richtung Autobahnanbindung und Rechtenbach gelangen könnten.

Bitte halten Sie mich auf dem Laufenden, wie Sie mit meiner o.g. Einreichung weiter verfahren.

Mit freundlichen Grüßen,

Am 9. November 2015 um 09:38 schrieb Genth, Matthias <Matthias.Genth@giessen.de>:
Sehr geehrte [REDACTED]

hiermit möchten wir Sie wie im Vorfeld versprochen über die anstehende **Offenlage des Bebauungsplanentwurfes LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)** und Ihre damit verbundene Möglichkeit der Stellungnahme informieren.

Die Offenlage wird im Zeitraum zwischen **Dienstag, dem 10.11. und Freitag, dem 11.12.2015** durchgeführt.

Die Unterlagen zu dem Bebauungsplanentwurf (u.a. Planzeichnung inkl. Textlicher Festsetzungen, Begründung, Arten- und naturschutzfachliche Informationen, Immissionsgutachten) können Sie während der Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Giessen (Stadtplanungsamt, 3. Stock, Berliner Platz 1) einsehen. Gerne stehen wir dabei auch zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung. Alternativ können Sie die Unterlagen ab morgen auch auf der Homepage der Stadt Giessen unter "www.giessen.de/Wohnen_Bauen_Planen/Stadtplanung/Bebauungspläne/Aktuelle_Bauleitplanverfahren" einsehen.

10.12.2015

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)**

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

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 09.12.2015

Zu 2.: Der Anregung, den Baustellenverkehr zum Schutz der Anwohner des Hochelheimer Weges über das westlich angrenzende Gewerbegebiet abzuwickeln, kann nur teilweise entsprochen werden.

Der zu erwartende Baustellenverkehr für das Baugebiet lässt sich in zwei wesentliche Bauabschnitte unterteilen. Zunächst erfolgen zur Vorbereitung der Baugrundstücke die Erschließungsarbeiten (1. Bauabschnitt), die die Herstellung der Straßen und der in diesem Bereich erforderlichen Immissionsschutzanlagen umfassen. Diese Arbeiten werden durch den Investor vor Übergabe der Baugrundstücke an die späteren Eigentümer durchgeführt und voraussichtlich im Kalenderjahr 2016 abgeschlossen.

Der Investor plant die Baugrundstücke unbebaut zu vermarkten, weshalb die einzelnen Bauvorhaben erst nach der Fertigstellung der Erschließungsarbeiten (2. Bauabschnitt) durch die jeweiligen Eigentümer realisiert werden können. Dieser Zeitraum lässt sich aufgrund des ungewissen und nicht zu beeinflussenden Vermarktungsverlaufes sowie der individuellen Planungen und Möglichkeiten der Bauherren nicht klar begrenzen.

Die Abwicklung des Baustellenverkehrs über das westlich angrenzende Gewerbegebiet kann aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nur für den 1. Bauabschnitt der Erschließung erfolgen.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Schallgutachten fordert die Errichtung eines Lärmschutzwalles sowie einer Lärmschutzwand vor der Nutzungsaufnahme der im südlichen Teilbereich des Mischgebietes zulässigen Nutzungen. Da die beiden Immissionsschutzanlagen zum westlichen und nördlichen Rand des Neubaugebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes geschlossen auszuführen sind, kann der Baustellenverkehr nur bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieser über das westlich angrenzende Gewerbegebiet Rechtenbacher Hohl erfolgen. Zu diesem Zweck wird eine

Genth, Matthias

Von:

Gesendet: Mittwoch, 9. Dezember 2015 20:53

An: Genth, Matthias

Betreff: Re: Ankündigung Offenlage Bebauungsplan "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost), Lützellinden



Sehr geehrter Herr Genth,

vielen Dank für Ihre E-Mail.

2. Ihren Vorschlag, zu prüfen, ob der Bauverkehr über das Gewerbegebiet Rechtenbacher Hohl geführt werden kann, begrüße ich.

Mein Anliegen ist allerdings noch ein anderes: Als Anwohnerin schlage ich vor, dass eine direkte Straßenanbindung des Neubaugebietes an die vom Gewerbegebiet kommende Straße "Rechtenbacher Hohl" geschaffen wird. Nach dem derzeitigen Bebauungsplan erfolgt die Verkehrsanbindung ausschließlich über den Hocheheimer Weg. Dies würde eine **starke Zunahme** des Durchgangsverkehrs im Hocheheimer Weg bedeuten, die zu Lasten der Anwohner ginge. Zudem sehe ich ein erhöhtes Unfallrisiko an der Kreuzung Hocheheimer Weg / Rheinfelderstraße. Die Einmündung ist beispielsweise auch für LKWs, die zur Firma Bero fahren sehr eng. Diese müssen häufig auf über die Gegenfahrbahn ausholen, um um die Kurve zu kommen. Auch wäre es für die Anwohner des Neubaugebietes auch wesentlich praktischer, wenn sie auf direktem Weg auf der Rechtenbacher Hohl durch das Gewerbegebiet in Richtung Autobahnanbindung und Rechtenbach gelangen könnten.

Bitte halten Sie mich auf dem Laufenden, wie Sie mit meiner o.g. Einreichung weiter verfahren.

Mit freundlichen Grüßen,

Am 9. November 2015 um 09:38 schrieb Genth, Matthias <Matthias.Genth@giessen.de>:
Sehr geehrte [REDACTED]

hiermit möchten wir Sie wie im Vorfeld versprochen über die anstehende **Offenlage des Bebauungsplanentwurfes LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)** und Ihre damit verbundene Möglichkeit der Stellungnahme informieren.

Die Offenlage wird im Zeitraum zwischen **Dienstag, dem 10.11. und Freitag, dem 11.12.2015** durchgeführt.

Die Unterlagen zu dem Bebauungsplanentwurf (u.a. Planzeichnung inkl. Textlicher Festsetzungen, Begründung, Arten- und naturschutzfachliche Informationen, Immissionsgutachten) können Sie während der Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Giessen (Stadtplanungsamt, 3. Stock, Berliner Platz 1) einsehen. Gerne stehen wir dabei auch zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung. Alternativ können Sie die Unterlagen ab morgen auch auf der Homepage der Stadt Giessen unter "www.giessen.de/Wohnen_Bauen_Planen/Stadtplanung/Bebauungspläne/Aktuelle_Bauleitplanverfahren" einsehen.

10.12.2015

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)**

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

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 09.12.2015

noch zu 2.:

Baustraße eingerichtet, die das Baugebiet über die Straße Rechtenbacher Hohl erschließt. Dies wurde mit dem Investor im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages vereinbart.

Grundsätzlich ist Baustellenlärm nicht als aus dem Bebauungsplan bewirkter dauerhafter Nachteil zu beurteilen (vgl. VG Würzburg, Urteil vom 28. Februar 2013 – W 5 K 11.770). Die Immissionen sind zeitlich begrenzt und reduzieren sich mit fortschreitendem Vollzug des Bebauungsplanes. Demnach ist es auch unerheblich, wenn die vollständige Realisierung des Planes mehrere Jahre in Anspruch nimmt.

Der Lärm aufgrund von Baustellenverkehr wird im Rahmen des gegenseitigen Rücksichtnahmegebots aus § 15 BauNVO bewertet. Dabei ist es anerkanntes Recht, dass jedermann Lärm aufgrund von Baustellenverkehr dulden muss, sofern er das übliche Maß nicht überschreitet, weil jede Baustelle Nachteile und Belästigungen mit sich bringt, die aus der Natur der Sache unvermeidbar sind und deshalb im Allgemeinen öffentlich-rechtlich als zumutbar hingenommen werden müssen. Daraus abgeleitet wird die Pflicht aller am Bau Beteiligten, sämtliche Möglichkeiten und Mittel der Technik einzusetzen, um den Lärm und sonstige Immissionen herabzumindern und jede Baustelle so geräuscharm wie möglich zu betreiben.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor unverhältnismäßigen Lärmbelästigungen sind die Bestimmungen des Immissionsschutzgesetzes (§§ 22 ff. BImSchG) und der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm heranzuziehen.



Genth, Matthias

Von: [REDACTED]

Gesendet: Mittwoch, 9. Dezember 2015 20:53

An: Genth, Matthias

Betreff: Re: Ankündigung Offenlage Bebauungsplan "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost), Lützellinden

Sehr geehrter Herr Genth,

vielen Dank für Ihre E-Mail.

Ihren Vorschlag, zu prüfen, ob der Bauverkehr über das Gewerbegebiet Rechtenbacher Hohl geführt werden kann, begrüße ich.

3. Mein Anliegen ist allerdings noch ein anderes: Als Anwohnerin schlage ich vor, dass eine direkte Straßenanbindung des Neubaugebietes an die vom Gewerbegebiet kommende Straße "Rechtenbacher Hohl" geschaffen wird. Nach dem derzeitigen Bebauungsplan erfolgt die Verkehrsanbindung ausschließlich über den Hocheheimer Weg. Dies würde eine **starke Zunahme** des Durchgangsverkehrs im Hocheheimer Weg bedeuten, die zu Lasten der Anwohner ginge. Zudem sehe ich ein erhöhtes Unfallrisiko an der Kreuzung Hocheheimer Weg / Rheinfelderstraße. Die Einmündung ist beispielsweise auch für LKW, die zur Firma Bero fahren sehr eng. Diese müssen häufig auf über die Gegenfahrbahn ausholen, um um die Kurve zu kommen. Auch wäre es für die Anwohner des Neubaugebietes auch wesentlich praktischer, wenn sie auf direktem Weg auf der Rechtenbacher Hohl durch das Gewerbegebiet in Richtung Autobahnanbindung und Rechtenbach gelangen könnten.

Bitte halten Sie mich auf dem Laufenden, wie Sie mit meiner o.g. Einreichung weiter verfahren.

Mit freundlichen Grüßen,

Am 9. November 2015 um 09:38 schrieb Genth, Matthias <Matthias.Genth@uni-giessen.de>:
Sehr geehrte [REDACTED]hiermit möchten wir Sie wie im Vorfeld versprochen über die anstehende **Offenlage des Bebauungsplanentwurfes LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)** und Ihre damit verbundene Möglichkeit der Stellungnahme informieren.Die Offenlage wird im Zeitraum zwischen **Dienstag, dem 10.11. und Freitag, dem 11.12.2015** durchgeführt.Die Unterlagen zu dem Bebauungsplanentwurf (u.a. Planzeichnung inkl. Textlicher Festsetzungen, Begründung, Arten- und naturschutzfachliche Informationen, Immissionsgutachten) können Sie während der Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Giessen (Stadtplanungsamt, 3. Stock, Berliner Platz 1) einsehen. Gerne stehen wir dabei auch zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung. Alternativ können Sie die Unterlagen ab morgen auch auf der Homepage der Stadt Giessen unter "www.giessen.de/Wohnen_Bauen_Planen/Stadtplanung/Bebauungspläne/Aktuelle_Bauleitplanverfahren" einsehen.

10.12.2015

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSENhier: **Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)**

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

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 09.12.2015

Zu 3.: Es wird auf die Ausführungen unter Punkt 1 verwiesen.**Zu 4.: Die Einschätzung zur Steigerung des Unfallrisikos kann aufgrund der in der Vergangenheit gemeldeten Anzahl an Verkehrsunfällen in diesem Kreuzungsbereich nicht nachvollzogen werden.****Zu 5.: Eine erhebliche Verbesserung für die zukünftigen Eigentümer und Nutzer ist aufgrund der Schaffung einer direkten Verbindung zwischen dem Baugebiet und dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet nicht zu erkennen.**

Ein unmittelbares Interesse an einer direkten Verbindung dürften lediglich Arbeitnehmer des angrenzenden Gewerbegebietes haben. Diese können bei Bedarf über den noch auszubauenden Erschließungsabschnitt des Hocheheimer Weges und den parallel zur Rheinfelder Straße verlaufenden Gehweg in das Gewerbegebiet gelangen.

Handwritten signature

BEBAUUNGSPLAN LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung
(Teilgebiet Ost)

Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 10.11.2015 bis einschließlich 11.12.2015

im Stadtplanungsamt Gießen

1.

Anregungen Eine Verbindungsstraße zwischen Neubaugebiet und Gewerbegebiet und Autobahnauffahrt über die Rechtenbacher Hohl zur Entlastung des Hochelheimer Weges.

(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:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 11.12.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Offenlage
„B-Plan Rechtenbacher Hohl,
1. Änderung“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)**

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

Stellungnahme von:



vom: 09.12.2015

Zu 1.: Der Anregung, die gesamte Verkehrsführung des geplanten Neubaugebietes über das westlich angrenzende Gewerbegebiet abzuwickeln, kann nicht entsprochen werden.

Wie bereits unter Punkt 1 ausgeführt, müssen die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen vor der Nutzungsaufnahme der im südlichen Teilbereich des Mischgebietes zulässigen Nutzungen fertiggestellt sein. Da die Lärmschutzmaßnahmen geschlossen entlang der westlichen und nördlichen Grenze des betroffenen Mischgebietsbereiches errichtet werden müssen, kann es zukünftig keine direkte Verbindung mit dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet geben.

Im Rahmen der Vorbereitung der Bebauungsplanänderung wurde die Menge des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus dem Neubaugebiet unter Beteiligung der zuständigen städtischen Fachbehörden als gering eingeschätzt. Es handelt sich bei der geplanten Bebauungsstruktur in dem Gebiet um eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung sowie eine geringe Anzahl von Mehrfamilienhäusern mit maximal 5 Wohneinheiten, so dass lediglich eine Verkehrszunahme durch die Bewohner- und Besucherverkehre sowie eine geringe Anzahl von Lieferverkehren zu erwarten sind. Von einer erheblichen Belastungszunahme im Bereich des Hochelheimer Weges wurde deshalb nicht ausgegangen, die Verkehrsverträglichkeit unterstellt und auf die Erstellung einer Verkehrsprognose verzichtet.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Hochelheimer Weg aufgrund seiner örtlichen Funktion um eine Sammelstraße der dort vorhandenen Wohn- und Mischgebiete. Er sammelt die Verkehre der beiden Wohnstraßen Breslauer Straße und Berliner Straße und bindet diese über die Rheinfelder Straße in das örtliche und überörtliche Straßennetz ein. Eine solche Sammelstraße dient dazu

Handwritten signature

BEBAUUNGSPLAN LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung
 (Teilgebiet Ost)

Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
 vom 10.11.2015 bis einschließlich 11.12.2015

im Stadtplanungsamt Gießen

1.

Anregungen Eine Verbindungsstraße zwischen Neubaugebiet und Gewerbegebiet und Autobahnauffahrt über die Rechtenbacher Hohl zur Entlastung des Hochelheimer Weges.

(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:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
 Abgabefrist: 11.12.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
 (Stichwort:) Offenlage
 „B-Plan Rechtenbacher Hohl,
 1. Änderung“
 Berliner Platz 1
 35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)**

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

Stellungnahme von: [Redacted]

vom: 09.12.2015

noch zu 1.:

ein vergleichsweise höheres Verkehrsaufkommen aus den zuführenden untergeordneten Straßen aufzunehmen und auf das übrige Straßennetz zu verteilen. Die überwiegende Nutzung an Sammelstraßen wird üblicherweise durch Wohnen, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe und Geschäfte geprägt. Im betroffenen Bereich befinden sich mit Ausnahme der Fa. Gebrüder Allendörfer Betonwerk GmbH ausschließlich Wohngebäude mit entsprechend geringem Verkehrsaufkommen. Aufgrund der örtlichen Situation und der Betriebseigenschaften der Fa. Gebrüder Allendörfer Betonwerk GmbH (Einschichtbetrieb von 7 bis 16 Uhr, lärmintensive Ladetätigkeiten abgewandt von der Wohnbebauung am Hochelheimer Weg, Zulieferverkehre größtenteils über die Rheinfelser Straße) geht der Magistrat davon aus, dass der Hochelheimer Weg ohne zusätzliche Maßnahmen in der Lage ist die zusätzlich zu erwartenden Verkehre aufzunehmen.



35398 Giessen

11.12.15

vorab per Fax
zur Fristenwahrung

An
die Herren Henrich u. Genth
Stadtplanungsamt im Rathaus
Berliner Platz 1
35390 Giessen

Betr.: Bebauungsplan LÜ 11/06 Rechtenbacher Hohl.

Sehr geehrte Herren Henrich und Genth!

Wir beide sind Eigentümer des Hauses [REDACTED] welches z.Zt. das südlichste Haus Gießens ist. Dadurch sind wir von der geplanten Bebauung (LÜ 11/06 Rechtenbacher Hohl) am engsten von allen benachbarten Lützellindener Anwohnern betroffen. Wir wohnen hier schon rund 4 Jahrzehnte.

0.

Bei der Lü-Ortsbeirats-Sondersitzung vom 2.7.2015, in welcher der (geänderte) obige Bebauungsplan mit Ausweisung eines erweiterten Mischgebietes von Herrn Henrich präsentiert wurde, entstand der Eindruck, daß alle wesentlichen Grundzüge schon festgezurrt sind. Wir hoffen aber, daß unsere nachfolgenden Warnungen doch noch bei Ihnen Berücksichtigung finden. Zumal sie auf vieljährigen Beobachtungen und aufgenommenen Informationen vor Ort beruhen.

Problempunkt 1 (Bebauungsdichte):

1.

Sie (und ursprünglich vorgelagert: die politischen Parteien der Stadtverordneten-Versammlung) haben die zunächst vorgelegten Planungen (21 Ein- bis Zweifamilienhäuser) um zusätzliche Mehrfamilienhäuser zu einer Gesamtzahl von 38 Häusern geändert.

Dazu unsere Warnung:

•Sie leiten damit eine Mehr-Besiedelung ein, die alle absehbaren Probleme verschärft. Darunter vor allem: noch mehr Flächenversiegelung, Siedlungsabwasser-Anfall und Verkehrsbelastung.
Fazit: Profiteur dieses Vorganges werden nicht Giessens Bürger, sondern der Investor sein.
Vorschlag: Drosselung des Anteiles „Mehrfamilienhäuser“ durch Sie.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)

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

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 11.12.2015

Zu 0.: Die wesentlichen Grundzüge der Planung müssen bereits zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vorliegen, damit das Stadtparlament über die planerischen Ziele des Magistrates qualifiziert entscheiden kann. Das Baugesetzbuch sieht die Durchführung von unterschiedlichen Beteiligungsschritten vor, bei denen Anregungen und Erkenntnisse der fachlich betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgebracht werden sollen. Auf den Umgang mit den vorgebrachten Anregungen wird im weiteren Verlauf ausführlich eingegangen.

Zu 1.: Der Anregung, die Anzahl der zulässigen Mehrfamilienhäuser und damit die Bebauungsdichte zu reduzieren, wird nicht entsprochen. In der Ortsbeiratssitzung vom 18.06.2015 wurde eine Begrenzung der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten gefordert, die der Magistrat im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanentwurfes in den diesbezüglichen Festsetzungen zur Offenlage hin bereits berücksichtigt hat. Die Bebauungsdichte wurde bereits zuvor durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossfläche und Zahl der Vollgeschosse) in Zusammenhang mit der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche entfalten bereits eine begrenzende Wirkung auf die Größe der Wohngebäude. Allerdings hat die Stadt Gießen keinen Einfluss auf die Vermarktung von privaten Baugrundstücken, so dass durch die ungewünschte Zusammenlegung mehrerer Baugrundstücke Mehrfamilienhäuser größeren Ausmaßes oder mehrere Mehrfamilienhäuser auf einem Baugrundstück hätten entstehen können. Aus diesem Grund hat der



35398 Giessen

11.12.15

vorab per Fax
zur Fristenwahrung

An
die Herren Henrich u. Genth
Stadtplanungsamt im Rathaus
Berliner Platz 1
35390 Giessen

Betr.: Bebauungsplan LÜ 11/06 Rechtenbacher Hohl.

Sehr geehrte Herren Henrich und Genth!

Wir beide sind Eigentümer des Hauses [redacted] welches z.Zt. das südlichste Haus Gießens ist. Dadurch sind wir von der geplanten Bebauung (LÜ 11/06 Rechtenbacher Hohl) am engsten von allen benachbarten Lützellindener Anwohnern betroffen. Wir wohnen hier schon rund 4 Jahrzehnte.

Bei der Lü-Ortsbeirats-Sondersitzung vom 2.7.2015, in welcher der (geänderte) obige Bebauungsplan mit Ausweisung eines erweiterten Mischgebietes von Herrn Henrich präsentiert wurde, entstand der Eindruck, daß alle wesentlichen Grundzüge schon festgezurrt sind. Wir hoffen aber, daß unsere nachfolgenden Warnungen doch noch bei Ihnen Berücksichtigung finden. Zumal sie auf vieljährigen Beobachtungen und aufgenommenen Informationen vor Ort beruhen.

Problempunkt 1 (Bebauungsdichte):

Sie (und ursprünglich vorgelagert: die politischen Parteien der Stadtverordneten-Versammlung) haben die zunächst vorgelegten Planungen (21 Ein- bis Zweifamilienhäuser) um zusätzliche Mehrfamilienhäuser zu einer Gesamtzahl von 38 Häusern geändert.

Dazu unsere Warnung:

•Sie leiten damit eine Mehr-Besiedelung ein, die alle absehbaren Probleme verschärft. Darunter vor allem: noch mehr Flächenversiegelung, Siedlungsabwasser-Anfall und Verkehrsbelastung.

Fazit: Profiteur dieses Vorganges werden nicht Giessens Bürger, sondern der Investor sein.

Vorschlag: Drosselung des Anteiles „Mehrfamilienhäuser“ durch Sie.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)**

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

Stellungnahme von: [redacted] vom: 11.12.2015

Noch zu 1.:

Magistrat der Stadt Gießen den Forderungen des Ortsbeirates Rechnung getragen und eine Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude ergänzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sehen nun vor, dass im überwiegenden Bereich des Mischgebiets lediglich 3 Wohneinheiten pro Gebäude realisiert werden dürfen, während entlang des Hochelheimer Weges maximal 5 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind. Dies ist damit zu begründen, dass die Bestandsbebauung auf der östlichen Seite des Hochelheimer Weges ebenfalls durch Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes LÜ 11/09 "Ortsbereich Lützellinden" (Teilgebiet Süd) sehen für die noch unbebauten Grundstücke in diesem Bereich ebenfalls die Möglichkeit vor Mehrfamilienhäuser zu bauen (hier allerdings ohne eine Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten).

Es ist richtig, dass das städtebauliche Konzept als Grundlage des Bebauungsplanentwurfes gegenüber dem Stand der Verfahrenseinleitung in Bezug auf die Anzahl der Baugrundstücke geändert wurde. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde das südliche Mischgebiet in etwa um die gleiche Flächengröße erweitert, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl" im Bereich der "Villa Allendorfer" an der Rheinfelder Straße als Mischgebiet festgesetzt ist. Dafür wurde das ehemalige Mischgebiet im Bereich der "Villa Allendorfer" in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Diese Änderung entspricht dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem Trennungsgrundsatz des § 51 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), da sich nun an die bereits bestehenden und größtenteils in Nutzung befindlichen Gewerbegebietsflächen der Rechtenbacher Hohl weitere Gewerbeflächen



35398 Giessen

11.12.15

vorab per Fax
zur Fristenwahrung

An
die Herren Henrich u. Genth
Stadtplanungsamt im Rathaus
Berliner Platz 1
35390 Giessen

Betr.: Bebauungsplan LÜ 11/06 Rechtenbacher Hohl.

Sehr geehrte Herren Henrich und Genth!

Wir beide sind Eigentümer des Hauses Berliner Straße 15, welches z.Zt. das südlichste Haus Gießens ist. Dadurch sind wir von der geplanten Bebauung (LÜ 11/06 Rechtenbacher Hohl) am engsten von allen benachbarten Lützellindener Anwohnern betroffen. Wir wohnen hier schon rund 4 Jahrzehnte.

Bei der Lü-Ortsbeirats-Sondersitzung vom 2.7.2015, in welcher der (geänderte) obige Bebauungsplan mit Ausweisung eines erweiterten Mischgebietes von Herrn Henrich präsentiert wurde, entstand der Eindruck, daß alle wesentlichen Grundzüge schon festgezurrt sind. Wir hoffen aber, daß unsere nachfolgenden Warnungen doch noch bei Ihnen Berücksichtigung finden. Zumal sie auf vieljährigen Beobachtungen und aufgenommenen Informationen vor Ort beruhen.

Problempunkt 1 (Bebauungsdichte):

Sie (und ursprünglich vorgelagert: die politischen Parteien der Stadtverordneten-Versammlung) haben die zunächst vorgelegten Planungen (21 Ein- bis Zweifamilienhäuser) um zusätzliche Mehrfamilienhäuser zu einer Gesamtzahl von 38 Häusern geändert.

Dazu unsere Warnung:

•Sie leiten damit eine Mehr-Besiedelung ein, die alle absehbaren Probleme verschärft. Darunter vor allem: noch mehr Flächenversiegelung, Siedlungsabwasser-Anfall und Verkehrsbelastung.
Fazit: Profiteur dieses Vorganges werden nicht Giessens Bürger, sondern der Investor sein.
Vorschlag: Drosselung des Anteiles „Mehrfamilienhäuser“ durch Sie.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)**

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

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 11.12.2015

noch zu 1.:

anschließen, die zudem leicht über die Rheinfelser Straße und die Rechtenbacher Hohl erschlossen werden können.

Nicht zuletzt darf bei der Betrachtung des hier vorliegenden Änderungsbebauungsplanes nicht außer Acht gelassen werden, dass die Flächen bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl" großflächig bebaubar sind. Es handelt sich somit nicht um weitere Flächenneuversiegelungen mit den dargestellten Auswirkungen, sondern lediglich um die Umwandlung von Baugebieten mit vorhandenem Baurecht. Zudem wurde mit den Planänderungen auf eine seit langem stagnierende Nachfrage nach mischgebietsverträglichen Gewerbenutzungen im Bereich des Gewerbegebietes Rechtenbacher Hohl reagiert. Der Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl" (Stand 2005) hatte insbesondere eine gewerblich geprägte Nutzung des jetzigen Änderungsbereiches zum Ziel. Während die Mischgebietsflächen nicht an Gewerbetreibende vermarktet werden konnten, stieg weiterhin die Nachfrage nach verfügbaren Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücken, die im Stadtgebiet Gießens unterrepräsentiert sind. Die Planänderung trägt dieser Nachfrage nun Rechnung, und insbesondere für Familien mit Kindern wird ein Angebot zur Eigentumsbildung geschaffen.

Problempunkt 2 (Zufahrt):

Für die Anbindung des Mischgebietes ist von Ihnen der Hochelheimer Weg vorgesehen, der sich wohl aus Ihrer Sicht als naheliegend und kostengünstig aufdrängt.

Dazu unsere Warnungen:

- Der Name (Hochelheimer) „Weg“ trifft. Diese Straße ist schon jetzt vor allem an Feierabenden und Wochenenden schlecht passierbar bei reichlichen parkenden Autos und zu geringer Fahrbahnbreite. Begegnungsverkehr ist schon jetzt nicht mehr zügig abwickelbar; des öfteren ist man gezwungen, mit dem Auto auf die Bürgersteige auszuweichen. Wenn LKW im Spiel sind, führen sie prompt zur Blockade. Leider spielen sich diese Engpässe vor allem außerhalb Ihrer Dienstzeiten ab, so daß sie Ihnen möglicherweise noch nicht aufgefallen sind. Und der LKW-Anfall wird obligat zunehmen wegen des angrenzenden Gewerbegebietes. Und zusätzlich wegen der geplanten Anbindung an die künftige Umgehungsstraße. Feuerwehr-LKW werden absehbar vor Hürden stehen! Und (Schul-)Kinder verstärkt gefährdet sein.
- Der Abstrom von Fahrzeugen aus dem Hochelheimer Weg in die Rheinfelser Straße hinein ist schon jetzt zeitweise erheblich behindert durch das stärkere Verkehrsaufkommen in der traditionellen 'Hauptstraße' Rheinfelser Straße. Diese Abstrom-Behinderung wird sich absehbar verschärfen, zumal dann mehr Verkehr in Gegenrichtung (von Rheinfelser Straße zum Mischgebiet und zur Umgehungsstraße hin) folgen wird.
- Die geänderte Planung mit erweitertem Mischgebiet und Erhöhung der Zahl von Wohneinheiten auf sicher das Doppelte wird zwangsläufig zu Mehrbedarf an Auto- Stellplätzen führen. Aber schon jetzt reichen die Parkplätze im Hochelheimer Weg nicht mehr aus für dessen Anwohner. Letztere parken jetzt z. T. schon in der Berliner Straße und wohl auch in der Breslauer, was in diesen Straßen die Durchfahrtsbreiten jetzt schon verschlechtert.
- Wir haben zur Kenntnis genommen, daß Sie für die Rheinfelser Straße in der Nähe des Hochelheimer Weges eine Querungshilfe vorsehen. Aus dieser Maßnahme würde eine weitere Abflußbehinderung aus dem Hochelheimer Weg heraus zustande kommen.
- Es ist hervorzuheben, daß der Hochelheimer Weg bislang als verkehrsberuhigte 30-Stundenkilometer-Straße ausgewiesen ist. Soll diese Beruhigung nicht mehr gelten?

Fazit: Sie haben mit dem Hochelheimer Weg einen schon jetzt problematischen und damit künftig sicher überforderten Verkehrsweg vorgesehen. Das kann nicht das Arbeitsergebnis von kommunalen Planern sein, die bei beamtengemäßer Unabhängigkeit in erster Linie dem Allgemeinwohl der Bürger verpflichtet sind und dabei flüssige Verkehrsströme anstreben sollten. Wir kommen zu folgendem änderndem...

2.

Vorschlag: Zusätzliche Anbindung des vorgesehenen Mischgebietes (und Gewerbegebietes) durch Aufweitung der schon bestehenden Zuwegung von der Rheinfelser Straße entlang der Westgrenze des Allendorferschen Villen-Grundstückes. Anbindung an die Rheinfelser Straße und die südliche Umgehungsstraße über Verkehrskreisel. Diese Straßenerweiterung läge außerhalb der Lärmschutzwälle. Sie würde den Verkehrsdruck auf den Hochelheimer Weg - und damit auf das schon bestehende wie auf das künftige Wohnviertel - erheblich verringern. Bemerkenswerterweise ist dieser vorgeschlagene Abschnitt schon mit Straßenlaternen versehen. Der Gedanke an eine Ausführung als eine richtige Straße (welche eine nur geringe Verbreiterung des Bisherigen darstellen würde,) scheint Ihnen also schon früher gekommen zu sein.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 11.12.2015

Zu 2.: Der Anregung, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Neubaugebiet über die südlich angrenzende (und noch nicht realisierte) Ortsumgehungsstraße und das westlich angrenzende Gewerbegebiet Rechtenbacher Hohl in Richtung Rheinfelser Straße zu leiten, wird nicht gefolgt. Die vorgeschlagene Verkehrsführung erscheint aus Sicht des Magistrates als sehr umständlich und es wird davon ausgegangen, dass die einzelnen Verkehrsteilnehmer im täglichen Leben den kürzeren Weg über den Hochelheimer Weg benutzen. Darüber hinaus wird von der Verträglichkeit der geplanten Verkehrsführung in Abstimmung mit den zuständigen städtischen Ämtern ausgegangen.

Die vorgeschlagene Verkehrsführung sieht eine Erschließung über die südlich angrenzende Ortsumgehung Lützellinden und das westliche angrenzende Gewerbegebiet Rechtenbacher Hohl vor. Bei der im Flächennutzungsplan dargestellten und im bisher geltenden Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl" festgesetzten Verkehrsstrasse handelt es sich um ein verkehrspolitisches Planungsziel, dessen Realisierungsperspektive zum jetzigen Zeitpunkt unklar ist. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Ortsumgehung bei Bezug des Neubaugebietes für die vorgeschlagene Verkehrsführung genutzt werden kann. Zudem erscheint die alternative Erschließung als umständlich, da der motorisierte Individualverkehr die doppelte Fahrtstrecke zurücklegen müsste. Besonders betroffen wären hiervon diejenigen Verkehrsteilnehmer, die in Richtung Ortsbereich Lützellinden oder Allendorf unterwegs sind. Bei dem von Ihnen angesprochenen Laternenbestandenen Feldweg entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Villa Allendorfer handelt es sich um einen im Bestand vorhandenen Geh- und Radweg. Die Laternen sind deshalb bereits aufgestellt worden, damit diese Geh- und Radverbindung für die Arbeitnehmer und Kunden des Gewerbegebietes genutzt werden kann.

Problempunkt 2 (Zufahrt):

Für die Anbindung des Mischgebietes ist von Ihnen der Hochelheimer Weg vorgesehen, der sich wohl aus Ihrer Sicht als naheliegend und kostengünstig aufdrängt.

Dazu unsere Warnungen:

- Der Name (Hochelheimer) „Weg“ trifft. Diese Straße ist schon jetzt vor allem an Feierabenden und Wochenenden schlecht passierbar bei reichlichen parkenden Autos und zu geringer Fahrbahnbreite. Begegnungsverkehr ist schon jetzt nicht mehr zügig abwickelbar; des öfteren ist man gezwungen, mit dem Auto auf die Bürgersteige auszuweichen. Wenn LKW im Spiel sind, führen sie prompt zur Blockade. Leider spielen sich diese Engpässe vor allem außerhalb Ihrer Dienstzeiten ab, so daß sie Ihnen möglicherweise noch nicht aufgefallen sind. Und der LKW-Anfall wird obligat zunehmen wegen des angrenzenden Gewerbegebietes. Und zusätzlich wegen der geplanten Anbindung an die künftige Umgehungsstraße. Feuerwehr-LKW werden absehbar vor Hürden stehen! Und (Schul-)Kinder verstärkt gefährdet sein.
- Der Abstrom von Fahrzeugen aus dem Hochelheimer Weg in die Rheinfelser Straße hinein ist schon jetzt zeitweise erheblich behindert durch das stärkere Verkehrsaufkommen in der traditionellen 'Hauptstraße' Rheinfelser Straße. Diese Abstrom-Behinderung wird sich absehbar verschärfen, zumal dann mehr Verkehr in Gegenrichtung (von Rheinfelser Straße zum Mischgebiet und zur Umgehungsstraße hin) folgen wird.
- Die geänderte Planung mit erweitertem Mischgebiet und Erhöhung der Zahl von Wohneinheiten auf sicher das Doppelte wird zwangsläufig zu Mehrbedarf an Auto- Stellplätzen führen. Aber schon jetzt reichen die Parkplätze im Hochelheimer Weg nicht mehr aus für dessen Anwohner. Letztere parken jetzt z. T. schon in der Berliner Straße und wohl auch in der Breslauer, was in diesen Straßen die Durchfahrtsbreiten jetzt schon verschlechtert.
- Wir haben zur Kenntnis genommen, daß Sie für die Rheinfelser Straße in der Nähe des Hochelheimer Weges eine Querungshilfe vorsehen. Aus dieser Maßnahme würde eine weitere Abflußbehinderung aus dem Hochelheimer Weg heraus zustande kommen.
- Es ist hervorzuheben, daß der Hochelheimer Weg bislang als verkehrsberuhigte 30-Stundenkilometer-Straße ausgewiesen ist. Soll diese Beruhigung nicht mehr gelten?

Fazit: Sie haben mit dem Hochelheimer Weg einen schon jetzt problematischen und damit künftig sicher überforderten Verkehrsweg vorgesehen. Das kann nicht das Arbeitsergebnis von kommunalen Planern sein, die bei beamtengemäßer Unabhängigkeit in erster Linie dem Allgemeinwohl der Bürger verpflichtet sind und dabei flüssige Verkehrsströme anstreben sollten. Wir kommen zu folgendem änderndem...

2.

Vorschlag: Zusätzliche Anbindung des vorgesehen Mischgebietes (und Gewerbegebietes) durch Aufweitung der schon bestehenden Zuwegung von der Rheinfelser Straße entlang der Westgrenze des Allendörferschen Villen-Grundstückes. Anbindung an die Rheinfelser Straße und die südliche Umgehungsstraße über Verkehrskreisel. Diese Straßenerweiterung läge außerhalb der Lärmschutzwälle. Sie würde den Verkehrsdruck auf den Hochelheimer Weg - und damit auf das schon bestehende wie auf das künftige Wohnviertel - erheblich verringern. Bemerkenswerterweise ist dieser vorgeschlagene Abschnitt schon mit Straßenlaternen versehen. Der Gedanke an eine Ausführung als eine richtige Straße (welche eine nur geringe Verbreiterung des Bisherigen darstellen würde,) scheint Ihnen also schon früher gekommen zu sein.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)**

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 11.12.2015

noch zu 2.:

Im Rahmen der Vorbereitung der Bebauungsplanänderung wurde die Menge des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus dem Neubaugebiet unter Beteiligung der zuständigen städtischen Fachbehörden als relativ gering und gebietsverträglich eingeschätzt. Es handelt sich bei der geplanten Bebauungsstruktur in dem Gebiet um eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung sowie eine geringe Anzahl von Mehrfamilienhäusern mit maximal 5 Wohneinheiten, so dass lediglich eine Verkehrszunahme durch die Bewohner- und Besucherverkehre sowie eine geringe Anzahl von Lieferverkehren zu erwarten sind. Von einer erheblichen Belastungszunahme im Bereich des Hochelheimer Weges wurde deshalb nicht ausgegangen, die Verkehrsverträglichkeit unterstellt und auf die Erstellung einer Verkehrsprognose verzichtet.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Hochelheimer Weg aufgrund seiner örtlichen Funktion um eine Sammelstraße der dort vorhandenen Wohn- und Mischgebiete. Er sammelt die Verkehre der beiden Wohnstraßen Breslauer Straße und Berliner Straße und bindet diese über die Rheinfelser Straße in das örtliche und überörtliche Straßennetz ein. Eine solche Sammelstraße dient dazu ein vergleichsweise höheres Verkehrsaufkommen aus den zuführenden untergeordneten Straßen aufzunehmen und auf das übrige Straßennetz zu verteilen. Die überwiegende Nutzung an Sammelstraßen wird überwiegend durch Wohnen, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe und Geschäfte geprägt. Im betroffenen Bereich befinden sich mit Ausnahme der Fa. Gebrüder Allendörfer Betonwerk GmbH ausschließlich Wohngebäude mit entsprechend geringem Verkehrsaufkommen. Aufgrund der örtlichen Situation und der Betriebseigenschaften der Fa. Gebrüder Allendörfer Betonwerk GmbH (Einschichtbetrieb von 7 bis 16 Uhr, lärmintensive

Problempunkt 2 (Zufahrt):

Für die Anbindung des Mischgebietes ist von Ihnen der Hochelheimer Weg vorgesehen, der sich wohl aus Ihrer Sicht als naheliegend und kostengünstig aufdrängt.

Dazu unsere Warnungen:

- Der Name (Hochelheimer) „Weg“ trifft. Diese Straße ist schon jetzt vor allem an Feierabenden und Wochenenden schlecht passierbar bei reichlichen parkenden Autos und zu geringer Fahrbahnbreite. Begegnungsverkehr ist schon jetzt nicht mehr zügig abwickelbar; des öfteren ist man gezwungen, mit dem Auto auf die Bürgersteige auszuweichen. Wenn LKW im Spiel sind, führen sie prompt zur Blockade. Leider spielen sich diese Engpässe vor allem außerhalb Ihrer Dienstzeiten ab, so daß sie Ihnen möglicherweise noch nicht aufgefallen sind. Und der LKW-Anfall wird obligat zunehmen wegen des angrenzenden Gewerbegebietes. Und zusätzlich wegen der geplanten Anbindung an die künftige Umgehungsstraße. Feuerwehr-LKW werden absehbar vor Hürden stehen! Und (Schul-)Kinder verstärkt gefährdet sein.
 - Der Abstrom von Fahrzeugen aus dem Hochelheimer Weg in die Rheinfelser Straße hinein ist schon jetzt zeitweise erheblich behindert durch das stärkere Verkehrsaufkommen in der traditionellen 'Hauptstraße' Rheinfelser Straße. Diese Abstrom-Behinderung wird sich absehbar verschärfen, zumal dann mehr Verkehr in Gegenrichtung (von Rheinfelser Straße zum Mischgebiet und zur Umgehungsstraße hin) folgen wird.
 - Die geänderte Planung mit erweitertem Mischgebiet und Erhöhung der Zahl von Wohneinheiten auf sicher das Doppelte wird zwangsläufig zu Mehrbedarf an Auto- Stellplätzen führen. Aber schon jetzt reichen die Parkplätze im Hochelheimer Weg nicht mehr aus für dessen Anwohner. Letztere parken jetzt z. T. schon in der Berliner Straße und wohl auch in der Breslauer, was in diesen Straßen die Durchfahrtsbreiten jetzt schon verschlechtert.
 - Wir haben zur Kenntnis genommen, daß Sie für die Rheinfelser Straße in der Nähe des Hochelheimer Weges eine Querungshilfe vorsehen. Aus dieser Maßnahme würde eine weitere Abflußbehinderung aus dem Hochelheimer Weg heraus zustande kommen.
 - Es ist hervorzuheben, daß der Hochelheimer Weg bislang als verkehrsberuhigte 30-Stundenkilometer-Straße ausgewiesen ist. Soll diese Beruhigung nicht mehr gelten?
- Fazit: Sie haben mit dem Hochelheimer Weg einen schon jetzt problematischen und damit künftig sicher überforderten Verkehrsweg vorgesehen. Das kann nicht das Arbeitsergebnis von kommunalen Planern sein, die bei beamtenmäßiger Unabhängigkeit in erster Linie dem Allgemeinwohl der Bürger verpflichtet sind und dabei flüssige Verkehrsströme anstreben sollten. Wir kommen zu folgendem änderndem...
2. Vorschlag: Zusätzliche Anbindung des vorgesehen Mischgebietes (und Gewerbegebietes) durch Aufweitung der schon bestehenden Zuwegung von der Rheinfelser Straße entlang der Westgrenze des Allendörferschen Villen-Grundstückes. Anbindung an die Rheinfelser Straße und die südliche Umgehungsstraße über Verkehrskreisel. Diese Straßenerweiterung läge außerhalb der Lärmschutzwälle. Sie würde den Verkehrsdruck auf den Hochelheimer Weg - und damit auf das schon bestehende wie auf das künftige Wohnviertel - erheblich verringern. Bemerkenswerterweise ist dieser vorgeschlagene Abschnitt schon mit Straßenlaternen versehen. Der Gedanke an eine Ausführung als eine richtige Straße (welche eine nur geringe Verbreiterung des Bisherigen darstellen würde,) scheint Ihnen also schon früher gekommen zu sein.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 11.12.2015

noch zu 2.:

Ladetätigkeiten abgewandt von der Wohnbebauung am Hochelheimer Weg, Zulieferverkehre größtenteils über die Rheinfelser Straße) geht der Magistrat davon aus, dass der Hochelheimer Weg ohne zusätzliche Maßnahmen in der Lage ist die zusätzlich zu erwartenden Verkehre aufzunehmen.

Planungsrechtliche Möglichkeiten zur Vermeidung von unsachgemäßer Verkehrsbeteiligung und Verkehrsbehinderungen wie bspw. "Wildem Parken" durch einzelne Verkehrsteilnehmer bestehen neben der Festsetzung von Verkehrsflächen für die zu planenden Straßen nicht. Der bereits bestehende nördliche Abschnitt hat einen Querschnitt von knapp 10,00 m (2 Fahrspuren für den Begegnungsverkehr und beidseitige Gehwege), was der zusätzlichen Aufnahme des Verkehrs der Breslauer Straße und Berliner Straße sowie den Lkw-Verkehren der Fa. Gebrüder Allendörfer Betonwerk GmbH geschuldet ist. Der Querschnitt des noch auszubauenden südlichen Abschnittes des Hochelheimer Wegs ist mit knapp 8,00 m für die Einrichtung von 2 Fahrbahnen für den Begegnungsverkehr und einem einseitigem Gehweg gewählt worden. Bei dieser Straße kann davon ausgegangen werden, dass ausschließlich die durch das Neubaugebiet induzierten Verkehre abgewickelt werden müssen. Bei dem planenden Ingenieurbüro handelt es sich um ein fachlich geeignetes und erfahrenes Ingenieurbüro, mit dem die Stadt Gießen in unterschiedlichen Projekten bereits zusammengearbeitet hat. Bei der Festlegung von zulässigen Fahrtgeschwindigkeiten handelt es sich um eine von der Stadtplanung unabhängige straßenverkehrsrechtliche Anordnung. Eine Aufhebung der Tempo-30-Zone ist dennoch nicht vorgesehen. Gleichwohl werden die vorgetragenen Bedenken und Beobachtungen, was die Bedenken im Zusammenhang mit der Nutzung des Hochelheimer Weges angeht, an die zuständigen städtischen Ämter weitergeleitet.

Sonst hätten Sie hier nicht schon in Laternen investiert. Flächenverlust für das Gewerbegebiet dadurch nur gering.

-Seite 2/3 -

3.

Problempunkt 3 (Parkräume):

•Zu der schon jetzt unbefriedigenden Parksituation in Hocheheimer Weg+Breslauer Straße+Berliner Straße ist vorstehend bereits geschrieben. Künftige Verschlechterung durch Ihre bisherige Planung ist absehbar.
•Befremdlicherweise finden wir keine Festlegungen auf zu schaffende Parkplätze im Mischgebiet. Auch hier sehen wir Sie als unabhängige Beamte der Bauplanungsabteilung in der Pflicht, mit klaren Auflagen an den Investor einer weiteren Verschlimmerung der Parksituation vorzubeugen.

Vorschlag: Klare Festlegung, daß der Investor pro künftiger Wohneinheit mindestens 1,5 versickerungsgeeignete Parkplätze innerhalb des Mischgebietes zu erstellen hat. Ohne Ablöse-Möglichkeit!

Problempunkt 4 (Niederschlagswasser + Siedlungs-Abwasser):

Sie geben (durch Mischgebiet wie durch das große Gewerbegebiet) große Regen-Versickerungsflächen preis. Bisher waren die Abfluß-Verhältnisse am betroffenen Hang und in der zugehörigen Kanalisation zumindest in den vergangenen 4 Jahr - zehnten ausreichend. Die Kanalisation des ursprünglichen kleinen Dorfes Lützellinden war aber ursprünglich auf eine kleine Einwohnerzahl zugeschnitten. Zum Dimensions-Manko kommt das hygienisch schwer bedenkliche und gefährliche Problem hinzu, daß die Abwasserkanalisation demnächst einen Teil Niederschlags-(Oberflächen-) Wasser zusätzlich zum unhygienischen Siedlungs-Abwasser aufnehmen muß.

Und wir stellen fest, daß Deutschland zunehmend von Extrem-Niederschlägen betroffen ist, mit zunehmender Häufigkeit wie Niederschlagsmenge. Wir melden hiermit Zweifel an, ob die jetzige Planung der Kommune diese jetzt noch einmal vergrößerte Flächenversiegelung sowie extremen Starkregen berücksichtigt. Wir sehen die Gefahr von Überlastung des Kanalsystems mit Rückstau in Lützellindener Keller hinein.

Wir finden auch hierzu in der geänderten Bauleitplanung nur recht unscharfe Festlegungen / Ankündigungen. Es ist nur unbestimmt von dezentraler Sammlung geschrieben, und das angesichts einer Baufirma als Investor, deren Ausführung absehbar durch gegenläufige Eigeninteressen bestimmt sein wird.

Vorschlag:

- Dimensionierung der Kanalisation erneut prüfen lassen.
- Trennung der Kanalisations-Stränge von unhygienischem Siedlungs-Abwasser und Oberflächen-Abwasser.
- Klare quantitative Auflagen an den Investor bezüglich groß dimensionierter Auffang- und Ableit-Systeme für Oberflächenwasser, welche eine Überlastung der mehrheitlich talwärts gelegenen Kanalstrecken Lützellindens ausschließen.
- Scharfe Überprüfung der Einhaltung dieser Auflagen durch unbeteiligte externe Sachverständige.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)

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

Stellungnahme von:

vom: 11.12.2015

Zu 3.: Den Anregungen in Bezug auf die Anzahl und die Beschaffenheit der Stellplätze wird entsprochen. Allerdings ist es planungsrechtlich nicht erforderlich, die Lage der privaten Stellplätze gesondert auf den Baugrundstücken im Rahmen der Bebauungsplanzeichnung darzustellen. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt unabhängig davon in § 12 die Zu- bzw. Unzulässigkeit von Stellplätzen in den einzelnen Baugebieten. Die Zu- bzw. Unzulässigkeit von Stellplätzen beurteilt sich zudem in Verbindung mit der jeweils anzuwendenden städtischen Stellplatzsatzung. Gemäß § 4 der Stellplatzsatzung vom 05.12.2001 sind die Stellplätze auf den Baugrundstücken herzustellen.

Für die Errichtung von Einfamilienhäusern müssen laut der städtischen Stellplatzsatzung jeweils 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden, während für jede Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mindestens 1,5 Stellplätze errichtet werden müssen. Der Anregung, zukünftig mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit in dem Baugebiet zu errichten, wird somit entsprochen.

Die Beschaffenheit der Stellplätze wird in der textlichen Festsetzung A 3.2 "Befestigungen" des Bebauungsplanes LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl" planungsrechtlich geregelt. Danach sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Damit wird der Anregung Rechnung getragen.

Eine Ablösung der Stellplätze ist nicht das Ziel der Stadt Gießen und auch nicht zu erwarten.

Im Übrigen wird in Bezug auf die unbefriedigende Parkplatzsituation im Hocheheimer Weg, der Breslauer Straße und Berliner Straße auf die Ausführungen zu Punkt 2 verwiesen.

Sonst hätten Sie hier nicht schon in Laternen investiert. Flächenverlust für das Gewerbegebiet dadurch nur gering.

-Seite 2/3 -

Problempunkt 3 (Parkräume):

•Zu der schon jetzt unbefriedigenden Parksituation in Hocheheimer Weg+Breslauer Straße+Berliner Straße ist vorstehend bereits geschrieben. Künftige Verschlechterung durch Ihre bisherige Planung ist absehbar.
•Befremdlicher Weise finden wir keine Festlegungen auf zu schaffende Parkplätze im Mischgebiet. Auch hier sehen wir Sie als unabhängige Beamte der Bauplanungsabteilung in der Pflicht, mit klaren Auflagen an den Investor einer weiteren Verschlimmerung der Parksituation vorzubeugen.

Vorschlag: Klare Festlegung, daß der Investor pro künftiger Wohneinheit mindestens 1,5 versickerungsgeeignete Parkplätze innerhalb des Mischgebietes zu erstellen hat. Ohne Ablöse-Möglichkeit!

Problempunkt 4 (Niederschlagswasser + Siedlungs-Abwasser):

Sie geben (durch Mischgebiet wie durch das große Gewerbegebiet) große Regen-Versickerungsflächen preis. Bisher waren die Abfluß-Verhältnisse am betroffenen Hang und in der zugehörigen Kanalisation zumindest in den vergangenen 4 Jahrzehnten ausreichend. Die Kanalisation des ursprünglichen kleinen Dorfes Lützellinden war aber ursprünglich auf eine kleine Einwohnerzahl zugeschnitten. Zum Dimensions-Manko kommt das hygienisch schwer bedenkliche und gefährliche Problem hinzu, daß die Abwasserkanalisation demnächst einen Teil Niederschlags-(Oberflächen-) Wasser zusätzlich zum unhygienischen Siedlungs-Abwasser aufnehmen muß.

Und wir stellen fest, daß Deutschland zunehmend von Extrem-Niederschlägen betroffen ist, mit zunehmender Häufigkeit wie Niederschlagsmenge. Wir melden hiermit Zweifel an, ob die jetzige Planung der Kommune diese jetzt noch einmal vergrößerte Flächenversiegelung sowie extremen Starkregen berücksichtigt. Wir sehen die Gefahr von Überlastung des Kanalsystems mit Rückstau in Lützellindener Keller herein.

Wir finden auch hierzu in der geänderten Bauleitplanung nur recht unscharfe Festlegungen / Ankündigungen. Es ist nur unbestimmt von dezentraler Sammlung geschrieben, und das angesichts einer Baufirma als Investor, deren Ausführung absehbar durch gegenläufige Eigeninteressen bestimmt sein wird.

Vorschlag:

- Dimensionierung der Kanalisation erneut prüfen lassen.
- Trennung der Kanalisations-Stränge von unhygienischem Siedlungs-Abwasser und Oberflächen-Abwasser.
- Klare quantitative Auflagen an den Investor bezüglich groß dimensionierter Auffang- und Ableit-Systeme für Oberflächenwasser, welche eine Überlastung der mehrheitlich talwärts gelegenen Kanalstrecken Lützellindens ausschließen.
- Scharfe Überprüfung der Einhaltung dieser Auflagen durch unbeteiligte externe Sachverständige.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 13a BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von:

vom: 11.12.2015

Zu 4.: Den Anregungen in Bezug auf die Entwässerung des Plangebietes kann weitgehend entsprochen werden. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl" (Stand 2005) wurden die Auswirkungen der geplanten Gewerbeentwicklung auf die Schutzgüter Boden und Wasser ausreichend in dem zugehörigen Umweltbericht untersucht und dargestellt. In Bezug auf das Schutzgut Wasser kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass es sich um einen Eingriff handelt, der nicht erheblich ist. Da das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung hat, ist der Eingriff als gering einzustufen. Oberflächenwasser sind gar nicht betroffen. Ein starker Eingriff ist dagegen bei der Wasserrückhaltung festzustellen, der allerdings durch Festsetzungen zur Regenwassernutzung, zur Versickerungsfähigkeit der Bodenbeläge und zur Grundstücksbegrünung sowie zur naturnahen Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens soweit minimiert wird, dass keine Erheblichkeit festgestellt werden kann. Darüber hinaus sind neben den planungsrechtlichen Festsetzungen von Bebauungsplänen auch die städtischen Vorgaben zum Umgang mit Abwasser (Abwassersatzung vom 21.03.2013) zu berücksichtigen. Die Einschätzung, im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes würde die Flächenversiegelung in diesem Bereich vergrößert, wird zurückgewiesen. Es hat gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Erweiterung, keine Erhöhung der überbaubaren Grundstücksflächen und des Maßes der baulichen Nutzung sowie keine Reduzierung von zu begrünenden und zum Ausgleich bestimmten Flächen gegeben.

Im weiteren Verlauf wird nun auf die einzelnen Vorschläge zur Entwässerungskonzeption im Plangebiet konkret eingegangen.

Sonst hätten Sie hier nicht schon in Laternen investiert. Flächenverlust für das Gewerbegebiet dadurch nur gering.

-Seite 2/3 -

Problempunkt 3 (Parkräume):

- Zu der schon jetzt unbefriedigenden Parksituation in Hochelheimer Weg+Breslauer Straße+Berliner Straße ist vorstehend bereits geschrieben. Künftige Verschlechterung durch Ihre bisherige Planung ist absehbar.
- Befremdlicher Weise finden wir keine Festlegungen auf zu schaffende Parkplätze im Mischgebiet. Auch hier sehen wir Sie als unabhängige Beamte der Bauplanungsabteilung in der Pflicht, mit klaren Auflagen an den Investor einer weiteren Verschlimmerung der Parksituation vorzubeugen.

Vorschlag: Klare Festlegung, daß der Investor pro künftiger Wohneinheit mindestens 1,5 versickerungsgeeignete Parkplätze innerhalb des Mischgebietes zu erstellen hat. Ohne Ablöse-Möglichkeit!

Problempunkt 4 (Niederschlagswasser + Siedlungs-Abwasser):

Sie geben (durch Mischgebiet wie durch das große Gewerbegebiet) große Regen-Versickerungsflächen preis. Bisher waren die Abfluß-Verhältnisse am betroffenen Hang und in der zugehörigen Kanalisation zumindest in den vergangenen 4 Jahrzehnten ausreichend. Die Kanalisation des ursprünglichen kleinen Dorfes Lützellinden war aber ursprünglich auf eine kleine Einwohnerzahl zugeschnitten. Zum Dimensions-Manko kommt das hygienisch schwer bedenkliche und gefährliche Problem hinzu, daß die Abwasserkanalisation demnächst einen Teil Niederschlags-(Oberflächen-) Wasser zusätzlich zum unhygienischen Siedlungs-Abwasser aufnehmen muß.

Und wir stellen fest, daß Deutschland zunehmend von Extrem-Niederschlägen betroffen ist, mit zunehmender Häufigkeit wie Niederschlagsmenge. Wir melden hiermit Zweifel an, ob die jetzige Planung der Kommune diese jetzt noch einmal vergrößerte Flächenversiegelung sowie extremen Starkregen berücksichtigt. Wir sehen die Gefahr von Überlastung des Kanalsystems mit Rückstau in Lützellindener Keller hinein.

Wir finden auch hierzu in der geänderten Bauleitplanung nur recht unscharfe Festlegungen / Ankündigungen. Es ist nur unbestimmt von dezentraler Sammlung geschrieben, und das angesichts einer Baufirma als Investor, deren Ausführung absehbar durch gegenläufige Eigeninteressen bestimmt sein wird.

Vorschlag:

- Dimensionierung der Kanalisation erneut prüfen lassen.
- Trennung der Kanalisations-Stränge von unhygienischem Siedlungs-Abwasser und Oberflächen-Abwasser.
- Klare quantitative Auflagen an den Investor bezüglich groß dimensionierter Auf-fang- und Ableit-Systeme für Oberflächenwasser, welche eine Überlastung der mehrheitlich talwärts gelegenen Kanalstrecken Lützellindens ausschließen.
- Scharfe Überprüfung der Einhaltung dieser Auflagen durch unbeteiligte externe Sachverständige.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)**

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 11.12.2015

noch zu 4.:

a) Erneute Prüfung der Dimensionierung der Kanalisation:

Selbstverständlich erfolgt eine Baugebieterschließung nicht ohne Überprüfung der vorhandenen und zukünftigen hydraulischen Verhältnisse. Im Zuge der Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet Rechtenbacher Hohl ist eine hydraulische Neuberechnung des Lützellindener Kanalnetzes erfolgt. Hierbei ist die nun zur Erschließung anstehende Fläche bereits berücksichtigt worden. Diese Berechnung ist mit den Regenereignissen, die den aktuellen Vorschriften entsprechen, gerechnet worden. Darüber hinaus wurde die hydraulische Berechnung inzwischen, verursacht durch Kanalbaumaßnahmen, an die Gegebenheiten angepasst. Bei der hydraulischen Berechnung sind an den vorhandenen Kanälen, durch die das Wasser abgeleitet wird, keine Überstauereignisse festgestellt worden.

b) Trennung der Kanalisations-Stränge von unhygienischem Siedlungs-Abwasser und Oberflächen-Abwasser:

Bei der Entwässerung werden grundsätzlich zwei verschiedene Systeme unterschieden. Das Trennsystem, bei dem Schmutzwasser und Regenwasser in getrennten Kanälen abgeleitet wird und das Mischsystem, bei dem Schmutzwasser und Regenwasser in einem Kanal abgeleitet werden. Beide Systeme besitzen Vor- und Nachteile, weshalb grundsätzlich von den örtlichen Gegebenheiten abhängige Lösungen entwickelt werden. Das bestehende Ortsnetz von Lützellinden entwässert im Mischsystem, und in diesem Bereich steht kein Regenwasserkanal zur Verfügung. Aus topographischen, technischen und letztendlich auch wirtschaftlichen Gründen ist hier nur der Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal möglich. Dies ist ein in den meisten Gemeinden in Deutschland vorhandenes und auch weiterhin zulässiges Entwässerungsverfahren.

Sonst hätten Sie hier nicht schon in Laternen investiert. Flächenverlust für das Gewerbegebiet dadurch nur gering.

-Seite 2/3 -

Problempunkt 3 (Parkräume):

- Zu der schon jetzt unbefriedigenden Parksituation in Hochelheimer Weg+Breslauer Straße+Berliner Straße ist vorstehend bereits geschrieben. Künftige Verschlechterung durch Ihre bisherige Planung ist abschbar.
- Befremdlicher Weise finden wir keine Festlegungen auf zu schaffende Parkplätze im Mischgebiet. Auch hier sehen wir Sie als unabhängige Beamte der Bauplanungsabteilung in der Pflicht, mit klaren Auflagen an den Investor einer weiteren Verschlimmerung der Parksituation vorzubeugen.

Vorschlag: Klare Festlegung, daß der Investor pro künftiger Wohneinheit mindestens 1,5 versickerungsgeeignete Parkplätze innerhalb des Mischgebietes zu erstellen hat. Ohne Ablöse-Möglichkeit!

Problempunkt 4 (Niederschlagswasser + Siedlungs-Abwasser):

Sie geben (durch Mischgebiet wie durch das große Gewerbegebiet) große Regen-Versickerungsflächen preis. Bisher waren die Abfluß-Verhältnisse am betroffenen Hang und in der zugehörigen Kanalisation zumindest in den vergangenen 4 Jahr - zehnten ausreichend. Die Kanalisation des ursprünglichen kleinen Dorfes Lützellinden war aber ursprünglich auf eine kleine Einwohnerzahl zugeschnitten. Zum Dimensions-Manko kommt das hygienisch schwer bedenkliche und gefährliche Problem hinzu, daß die Abwasserkanalisation demnächst einen Teil Niederschlags-(Oberflächen-) Wasser zusätzlich zum unhygienischen Siedlungs-Abwasser aufnehmen muß.

Und wir stellen fest, daß Deutschland zunehmend von Extrem-Niederschlägen betroffen ist, mit zunehmender Häufigkeit wie Niederschlagsmenge. Wir melden hiermit Zweifel an, ob die jetzige Planung der Kommune diese jetzt noch einmal vergrößerte Flächenversiegelung sowie extremen Starkregen berücksichtigt. Wir sehen die Gefahr von Überlastung des Kanalsystems mit Rückstau in Lützellindener Keller hinein.

Wir finden auch hierzu in der geänderten Bauleitplanung nur recht unscharfe Festlegungen / Ankündigungen. Es ist nur unbestimmt von dezentraler Sammlung geschrieben, und das angesichts einer Baufirma als Investor, deren Ausführung absehbar durch gegenläufige Eigeninteressen bestimmt sein wird.

Vorschlag:

- Dimensionierung der Kanalisation erneut prüfen lassen.
- Trennung der Kanalisations-Stränge von unhygienischem Siedlungs-Abwasser und Oberflächen-Abwasser.
- Klare quantitative Auflagen an den Investor bezüglich groß dimensionierter Auffang- und Ableit-Systeme für Oberflächenwasser, welche eine Überlastung der mehrheitlich talwärts gelegenen Kanalstrecken Lützellindens ausschließen.
- Scharfe Überprüfung der Einhaltung dieser Auflagen durch unbeteiligte externe Sachverständige.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 11.12.2015

noch zu 4.:

c) Klare quantitative Auflagen an den Investor bzgl. groß dimensionierter Auffang- und Ableit-Systeme für Oberflächenwasser, welche eine Überlastung der mehrheitlich talwärts gelegenen Kanalstrecken Lützellindens ausschließen:

Da nicht zwingend hydraulisch erforderlich, sind im Erschließungsgebiet keine zentralen Rückhaltmaßnahmen vorgesehen. Stattdessen erfolgt die Regenwasserrückhaltung auf den jeweiligen Privatgrundstücken.

Als Vorkehrung auf den Privatgrundstücken müssen die Hofflächen aus versickerungsfähigem Material hergestellt werden. Weiter sind Regenwasserzisternen mit Regenwassernutzung vorgeschrieben. Bei einer Überschreitung des Versiegelungsgrades, welcher zur Überschreitung des festgesetzten Abflusses führen würde, werden auf dem Grundstücken Regenrückhaltmaßnahmen gefordert, beispielweise durch Retentionszisternen oder Versickerungsanlagen. Die genaue Art und Auslegung der Regenrückhaltung wird von den Bauwilligen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eingereicht, überprüft und genehmigt. Daher ist mit der quantitativen Festlegung der maximalen Abflussmenge in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eine ausreichende Festlegung getroffen.

d) Scharfe Überprüfung der Einhaltung dieser Auflagen durch unbeteiligte externe Sachverständige:

Der Investor darf selbstverständlich nicht eigenmächtig und ohne Kontrolle die Erschließung durchführen.

Die Herstellung der Erschließung wird zum einen durch ein Ingenieurbüro begleitet. Darüber hinaus erfolgt die Bauüberwachung der späteren öffentlichen Erschließungsanlagen durch fachkundige Bauleiter der zuständigen städtischen Ämter.

Sonst hätten Sie hier nicht schon in Laternen investiert. Flächenverlust für das Gewerbegebiet dadurch nur gering.

-Seite 2/3 -

Problempunkt 3 (Parkräume):

- Zu der schon jetzt unbefriedigenden Parksituation in Hocheheimer Weg+Breslauer Straße+Berliner Straße ist vorstehend bereits geschrieben. Künftige Verschlechterung durch Ihre bisherige Planung ist abschbar.
- Befremdlicherweise finden wir keine Festlegungen auf zu schaffende Parkplätze im Mischgebiet. Auch hier sehen wir Sie als unabhängige Beamte der Bauplanungsabteilung in der Pflicht, mit klaren Auflagen an den Investor einer weiteren Verschlimmerung der Parksituation vorzubeugen.

Vorschlag: Klare Festlegung, daß der Investor pro künftiger Wohneinheit mindestens 1,5 versickerungsgeeignete Parkplätze innerhalb des Mischgebietes zu erstellen hat. Ohne Ablöse-Möglichkeit!

Problempunkt 4 (Niederschlagswasser + Siedlungs-Abwasser):

Sie geben (durch Mischgebiet wie durch das große Gewerbegebiet) große Regen-Versickerungsflächen preis. Bisher waren die Abfluß-Verhältnisse am betroffenen Hang und in der zugehörigen Kanalisation zumindest in den vergangenen 4 Jahrzehnten ausreichend. Die Kanalisation des ursprünglichen kleinen Dorfes Lützellinden war aber ursprünglich auf eine kleine Einwohnerzahl zugeschnitten. Zum Dimensions-Manko kommt das hygienisch schwer bedenkliche und gefährliche Problem hinzu, daß die Abwasserkanalisation demnächst einen Teil Niederschlags-(Oberflächen-) Wasser zusätzlich zum unhygienischen Siedlungs-Abwasser aufnehmen muß.

Und wir stellen fest, daß Deutschland zunehmend von Extrem-Niederschlägen betroffen ist, mit zunehmender Häufigkeit wie Niederschlagsmenge. Wir melden hiermit Zweifel an, ob die jetzige Planung der Kommune diese jetzt noch einmal vergrößerte Flächenversiegelung sowie extremen Starkregen berücksichtigt. Wir sehen die Gefahr von Überlastung des Kanalsystems mit Rückstau in Lützellindener Keller hinein.

Wir finden auch hierzu in der geänderten Bauleitplanung nur recht unscharfe Festlegungen / Ankündigungen. Es ist nur unbestimmt von dezentraler Sammlung geschrieben, und das angesichts einer Baufirma als Investor, deren Ausführung absehbar durch gegenläufige Eigeninteressen bestimmt sein wird.

Vorschlag:

- Dimensionierung der Kanalisation erneut prüfen lassen.
- Trennung der Kanalisations-Stränge von unhygienischem Siedlungs-Abwasser und Oberflächen-Abwasser.
- Klare quantitative Auflagen an den Investor bezüglich groß dimensionierter Auf-fang- und Ableit-Systeme für Oberflächenwasser, welche eine Überlastung der mehrheitlich talwärts gelegenen Kanalstrecken Lützellindens ausschließen.
- Scharfe Überprüfung der Einhaltung dieser Auflagen durch unbeteiligte externe Sachverständige.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)

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

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 11.12.2015

noch zu 4.:

Die Einhaltung der baulichen Auflagen auf den zukünftigen Privatgrundstücken erfolgt im Zuge des gesamten Baugenehmigungsverfahrens.

4.

5.

Vorsorglich kündigen wir hiermit Ihnen und der Verwaltung der Stadt Giessen insgesamt an, daß wir im Falle von Schäden durch Kanalisations-Überlastung (mit z.B. Keller-Überflutung oder durch Flächen-Überflutungen auf unserem Gelände) diese Schäden gegen die Stadt Giessen geltend machen werden.

Uns ist bewußt, wie schwer (unmöglich!) es ist, bei einer Bauleitplanung alle Beteiligten zufriedenzustellen. Aber achten Sie bitte darauf: alle unsere Warnungen und Vorschläge berücksichtigen die Interessen zahlreicher betroffener Gi.-Lützellindener Bürger.
Freundliche Grüße:

-Seite 3/3 -

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)**

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

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 11.12.2015

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet Rechtenbacher Hohl ist eine hydraulische Neuberechnung des Lützellindener Kanalnetzes erfolgt. Hierbei ist die nun zur Erschließung anstehende Fläche bereits berücksichtigt worden. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die abwassertechnischen Vorschriften legen fest, welches Regenereignis eine Kanalisation rückstaufrei abführen muss. Diese Vorgabe ist nicht nur eingehalten, sondern das Kanalnetz besitzt sogar noch Reserven. Nichts desto Trotz kann nicht ausgeschlossen werden, dass es doch irgendwann einmal zu einer Überstauung des Kanalnetzes kommt. Es muss dann nur ein noch stärkerer Regen auftreten. Im Zusammenhang mit seltenen Extremereignissen spricht man dann auch von höherer Gewalt. Würde man die Kanalisation auf jegliche Regenereignisse auslegen, so wären diese, von technischen Problemen mal ganz abgesehen, wirtschaftlich nicht darstellbar. Die Abwassergebühren, die hierfür erhoben werden müssten, wären für viele nicht bezahlbar und ließen sich im Verhältnis zum Nutzen nicht rechtfertigen. Das heißt, würde man solch große Kanäle bauen, müssten die Bürger sehr viel mehr für Kanalbau- und Unterhaltungsmaßnahmen zahlen, als im Falle sehr selten auftretender Schäden bei Kanalüberlastungen.

Darüber hinaus sei angemerkt, dass für die Dimensionierung eines Mischwasserkanals in der Regel der Regenwasserabfluss maßgebend ist und nicht der Schmutzwasseranfall. Somit ist es unerheblich, ob 100 Einwohner mehr an einem Mischwasserkanal angeschlossen sind oder nicht.

Jedes Schadensereignis ist unterschiedlich und muss einzeln betrachtet werden. Sollte sich nach einem Schadensereignis bei der Prüfung durch Gutachter herausstellen, dass ein Verschulden der Stadt vorliegt, so tritt in diesen Fällen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)

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

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 11.12.2015

noch zu 5.:

die Haftpflichtversicherung der Stadt ein.

Die Stadt ist allerdings nur verpflichtet, Kanäle nach den geltenden Bestimmungen vorzuhalten. Dabei wird vom Gesetzgeber in Kauf genommen, dass die Kanäle auch eingestaut sein dürfen. Als sogenannte Rückstauenebene ist die Straßenoberkante im Anschlussbereich definiert. Daher muss jeder Grundstückseigentümer seine tiefer als die Rückstauenebene liegenden Gebäudeteile, wie z.B. Bodenabläufe im Keller, durch normgerechte Rückstausicherungen absichern.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine intensive Auseinandersetzung mit den einzelnen Bedenken und Anregungen hat unter den oben stehenden Punkten 1 bis 4 stattgefunden. Ein Teil der Anregungen konnte demzufolge berücksichtigt werden.

5.

Vorsorglich kündigen wir hiermit Ihnen und der Verwaltung der Stadt Giessen insgesamt an, daß wir im Falle von Schäden durch Kanalisations-Überlastung (mit z.B. Keller-Überflutung oder durch Flächen-Überflutungen auf unserem Gelände) diese Schäden gegen die Stadt Giessen geltend machen werden.

6.

Uns ist bewußt, wie schwer (unmöglich!) es ist, bei einer Bauleitplanung alle Beteiligten zufriedenzustellen. Aber achten Sie bitte darauf: alle unsere Warnungen und Vorschläge berücksichtigen die Interessen zahlreicher betroffener Gi.-Lützellindener Bürger.
Freundliche Grüße:

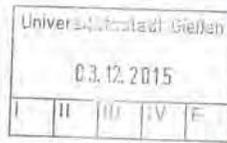
-Seite 3/3 -



Deutsche Telekom Technik GmbH
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen

Der Magistrat Gießen
Stadtplanungsamt
Herr Genth
Berliner Platz 1
35390 Gießen

ERLEBEN, WAS VERBINDET.



Ihre Referenzen: Ihr Schreiben vom 04.11.2015
Anspruchspartner: Bettina Klose
Durchwahl: (0641) 963-7195
Datum: 01.12.2015
Betrifft: Bebauungsplan Nr. LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung /Teilgebiet Ost)

Hu-Gt

Sehr geehrter Herr Genth,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Im Planungsbereich befinden sich nur an den Randzonen Telekommunikationslinien der Telekom (s. Anlage).

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

2. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hausanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
Telefon +49 641 9630, Internet www.telekom.de
Konto: Postbank Saar/Lothar (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 856 868
IBAN: DE 17590 10066 0034858668, SWIFT-BIC: PBNKDE33
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobbauerborn (Vorsitzende), Carsten Müller, Dagmar Völkner-Enzlin
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
VSt4dNr. DE 614645262

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)

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

Stellungnahme von: Deutsche Telekom Technik GmbH vom: 01.12.2015

Zu 1.: Die Karte mit der Lage der bestehenden Telekommunikationslinien wird an den Investor zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsarbeiten weitergeleitet.

Zu 2.: Der Anregung zur Festsetzung einer Trasse für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom wird wegen fehlender Rechtsgrundlagen nicht gefolgt.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist es unmöglich eine solche Festsetzung zu treffen, da im Bebauungsplan lediglich Verkehrsflächen festgesetzt sind. Die detaillierte Darstellung aller technischen Bauwerke im Bereich des Straßenkörpers erfolgt erst zum Zeitpunkt der Erschließungsplanung im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes.

Zudem würde eine derartige Festsetzung einen begünstigenden Eingriff in den freien Wettbewerbs zwischen privaten Unternehmen bedeuten, der rechtlich unzulässig ist.



ERLEBEN, WAS VERBINDET

Datum
Empfänger
Blatt 2

3.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, **mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten**, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Thomas Koch

i.A.

Bettina Klose

Anlage
1 Lageplan

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)**

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

Stellungnahme von: Deutsche Telekom Technik GmbH vom: 01.12.2015

Zu 3.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnisnahme an den Investor weitergeleitet.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)

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

Stellungnahme von: Deutsche Telekom Technik GmbH

vom: 01.12.2015



ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		BPL LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl" (Teilgebiet Ost)		
PTI	Fulda		AsB	2	
ONB	Linden		VsB		
Bemerkung:	Name	Bettina Klose/PTI 24 #21.0	Sicht	Lageplan	
	Datum	01.12.2015	Maßstab	1:1500	
			Blatt	1	

Regierungspräsidium Gießen



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Magistrat
der Stadt Gießen
- Stadtplanungsamt -
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/2-2014/15
Dokument Nr.: 2015/186107

Bearbeiter/in: Karin Wagner
Telefon: +49 641 303-2353
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: Karin.Wagner@rpgi-hessen.de
Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
Datum 10. Dezember 2015

Bauleitplanung der Stadt Gießen;
hier: Bebauungsplan Nr. LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung (Teilgebiet Ost) im Stadtteil Lützellinden

Stellungnahme im Verfahren nach § 13 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 04.11.2015, hier eingegangen am 10.11.2015, 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)

Gegen den Planentwurf bestehen aus regional- und landesplanerischer Sicht keine Bedenken.

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: poststelle@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 LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)**

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

Stellungnahme von: **Regierungspräsidium Gießen**

vom: **10.12.2015**

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 Kempf, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4221)

Aus Sicht der von mir vertretenen Belange bestehen gegen die vorgelegte Bebauungsplanänderung keine Bedenken.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4262)

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 die o.g. Flurstücke folgende Einträge im ALTIS gibt:

Schlüssel-Nr.	Gemarkung / Gemeinde	Gauß - Krüger Koordinaten (Rechts- u. Hochwert) oder Straße und Hausnummer	Art der Altfläche	Status / Bemerkung
531.005.110-000.050	Gießen Lützellinden	Rechtswert: 3473021 Hochwert: 5599740 Rheinfelser Straße 81	Altstandort	Lage überprüft

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen – soweit auf Ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) – in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb empfehle ich, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Gießen einzuholen.

Kommunale Abfallwirtschaft, 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.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/06 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung (Teilgebiet Ost)

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

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen vom: 10.12.2015

