

ANLAGE 1

Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. GI 01/40

„Westanlage/Schanzenstraße“,

Teilgebiet I, Eckbereich Schanzenstraße/Bahnhofstraße

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB), der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

Gießen, den 13.06.2016

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr.2 BauGB vom 14.01. bis einschließlich 30.01.2015

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

Rechtsanwalt [REDACTED] in Vertretung von Herrn [REDACTED], Eigentümer Schanzenstraße 9/Westanlage 38 (30.01.2015)

[REDACTED] (30.01.2015)

[REDACTED] (30.01.2015)

Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB

vom 15.04.2015 bis einschließlich 15.05.2015

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

Rechtsanwalt [REDACTED] in Vertretung von [REDACTED], Eigentümer Schanzenstraße 9/Westanlage 38 (30.04.2015)

Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom 9.04.2015 bis einschließlich 15.05.2015

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

RP Gießen – Immissionsschutz (18.05.2015)

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

Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (11.05.2015)

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

RP Gießen:

- Grundwasserschutz, Wasserversorgung (18.05.2015)
- Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz (18.05.2015)
- Ind. Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz (18.05.2015)
- Kommunales Abwasser, Gewässergüte (18.05.2015)
- Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen (18.05.2015)
- Bergaufsicht (18.05.2015)

Landkreis Gießen, Untere Wasserbehörde (15.05.2015)

Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt (08.05.2015)

Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (18.05.2015)

Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- und Fuhramt (20.05.2015)

Universitätsstadt Gießen, Ordnungsamt – Straßenverkehrsbehörde (22.04.2015)

Universitätsstadt Gießen, Abt. Wirtschaftsförderung (18.05.2015)

Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragter (21.04.2015)

Universitätsstadt Gießen, Jugendamt (06.05.2015)

Universitätsstadt Gießen, Amt für Vermessung (05.05.2015)

Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (19.05.2015)

Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt, MWB Mittelhessische Wasserbetriebe (19.05.2015)

IHK Gießen-Friedberg (13.05.2015)

Handelsverband Hessen-Süd e.V. (27.04.2015)

PLEdoc GmbH (28.04.2015)

hessenARCHÄOLOGIE, Abt. Archäologie und Paläontologie, (05.05.2015)

Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege (12.05.2015)

Deutsche Telekom Technik GmbH (11.05.2015)

Polizeipräsidium Mittelhessen, Abteilung Einsatz – E4 (15.05.2015)

Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Gießen (19.05.2015)

RP Darmstadt – Kampfmittelräumdienst (21.04.2015)

Stadtwerke Gießen AG - Nahverkehr Services (23.04.2015)

Stadtwerke Gießen AG – Abt. Wärmeversorgung (18.05.2015)

Energienetz Mitte GmbH (24.04.2015)

Stadt Gießen, Bebauungsplan Nr. GI 01/40 „Westanlage/ Schanzenstraße“, Teilgebiet I

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (24.04.2015)

Magistrat der Stadt Wetzlar (23.04.2015)

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

Kreishandwerkerschaft, Gießen

Bund für Umwelt und Naturschutz

Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Naturschutz e.V.

Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.

Naturschutzbund Deutschland e.V.

Stadtwerke Gießen AG, Abt. Stromversorgung

Stadtwerke Gießen AG, Mit.N Abt. Gasversorgung

Stadtwerke Gießen AG, Abt. 21 Wasserversorgung

Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt, Abt. Erschließungsbeiträge/ Abt. Straßenbau

Universitätsstadt Gießen, Gartenamt

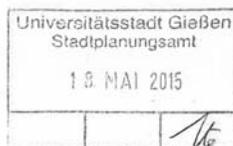
Universitätsstadt Gießen, Frauenbeauftragte der Stadt Gießen

Regierungspräsidium Gießen , Abt. IV - Umwelt –

Amt für Bodenmanagement

Herr Manfred Blechschmidt- Archäologischer Denkmalpfleger

Regierungspräsidium Gießen



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Magistrat
der Stadt Gießen
- Stadtplanungsamt -
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Geschäftszeichen: RP/31-61a07002/2014/25
Dokument Nr.: 2015/68063
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 12. Mai 2015

Bauleitplanung der Stadt Gießen;
hier: Bebauungsplan Nr. GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“ in Gießen
Stellungnahme im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 4 (2) BauGB 4

Ihr Schreiben vom 09.04.2015, hier eingegangen am 14.04.2015, Az.: 61/Gt

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange nehme ich zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiterin: Frau Leonard, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2417)

Der gültige Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) weist den Planbereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ aus. Die Planung dient der Nachverdichtung und entspricht damit dem Ziel 5.2-5 des RPM 2010.

(....)

Immissionsschutz
(Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4421)

Aufgrund der deutlichen Überschreitungen der Lärmwerte bestehen erhebliche Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan. Eine WA-Ausweisung im Plangebiet verschärft den Lärmkonflikt und ist immissionsschutzrechtlich nicht zu befürworten.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: rp-giessen@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 09:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

PTISBENRUFNUMMERN:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“, Teilgebiet I

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: RP Gießen – Dezernat Immissionsschutz vom 12.05.2015

Behandlungsvorschlag:

Die immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes können gutachterlich ausgeräumt werden. Zudem wird durch die Abtrennung des Teilgebietes I im Eckbereich Schanzenstraße/Bahnhofstraße zunächst nur der Teilbereich mit der geringsten Lärmbelastung zur Rechtskraft geführt.

Im ausgelegten Immissionsgutachten Nr. 1503 (12.03.15) und der ergänzenden Berechnung (20.03.15) hat der Lärmgutachter W.Steiert eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte beim einzigen kritischen Immissionspunkt 7 (Höhe der geplanten Neubebauung an der Geoase) von bis zu 6,1 dB(A) nachts durch den Verkehrslärm insbesondere der Main-Weser-Bahn ermittelt. Die von den beiden Biergärten im Gesamt-Plangebiet ausgehenden Emissionen halten jedoch die anzulegenden Grenzwerte ein.

Der Gutachter empfiehlt daher auch Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen, mit Vorgaben zu resultierenden Schalldämmmaßnahmen, lediglich für Teilbereiche außerhalb des Teilgebietes I.

Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist abwägungsfähig und auf der Ebene der Baugenehmigung durch entsprechende passive Schallschutzvorkehrungen zu berücksichtigen.

Für die weitere Beplanung des Teilgebietes II werden die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nochmals einer besonderen Betrachtung unterzogen.

Ich weise darauf hin, dass der Lageplan (Ziff. 10.1) im Immissionsgutachten Nr. 1503 nicht abgedruckt ist.

Bergaufsicht

(Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44, Tel.: 0641/303-4533)

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Bauleitplanung

(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 m². Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen (Kumulation).
Für den an das Plangebiet direkt angrenzenden Bereich wird derzeit der Bebauungsplan Nr. GI 01/36 „Reichensand/Bahnhofstraße“ ebenfalls im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt; das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB wurde im November 2014 durchgeführt. Da dieser Bebauungsplan in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem o.g. Bebauungsplan steht, ist dieser auch bei der Beurteilung zu berücksichtigen. Die Zusammenhänge sind in der Begründung ggf. klarstellend zu erläutern.
- Unter Ziff. 3.3 der Begründung werden die Gründe für die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die Baugebiete **MI 1** und **MI 2** dargelegt; entsprechende Aussagen zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bzw. den Überschreitungen der Obergrenzen für die Baugebiete **MI 3** (GRZ 0,7 / GFZ 2,5) und **WA** (GRZ 0,4 / GFZ 1,4) fehlen jedoch.

Die Fachdezernate **Dez. 51.1** – Landwirtschaft – , **Dez. 53.1** – Obere Naturschutzbehörde – und **Dez. 53.1** – Obere Forstbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Wagner

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“, Teilgebiet I

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: RP Gießen – Dezernat Immissionsschutz und Bauleitplanung vom 21.05.2015

Behandlungsvorschlag:

(Immissionsschutz)

Der Hinweis, dass der Lageplan fehlt, wird zur Kenntnis genommen.

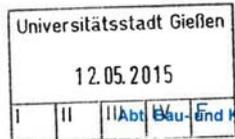
Das Gutachten wird nicht vollständig in den Bebauungsplan integriert.

(Bauleitplanung)

Der Hinweis hinsichtlich der Berücksichtigung der zulässigen Grundflächen aus dem Plangebiet „Reichensand/Bahnhofstraße“ wurde in der Planbegründung berücksichtigt, führt aber nicht zur Anwendungsnotwendigkeit des Normalverfahrens.

Der in 2015 aufgestellte Bebauungsplan GI 01/36 „Reichensand/Bahnhofstraße“ muss gemäß § 13a BauGB tatsächlich bezüglich seiner zulässigen Grundfläche hinzu gezählt werden. Er erhöht die zulässige Gesamt-Grundfläche jedoch nur um rd. 6.000 m², womit beide Bebauungspläne (auch das Gesamtgebiet „Westanlage/Bahnhofstraße“ immer noch deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² verbleiben.

Der Hinweis zur Ergänzung der Planbegründung hinsichtlich der Überschreitung der Obergrenzen wurde berücksichtigt.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Handwritten initials: Km, An, Vi

Unser Zeichen
Bearbeiter/in Dr. Katharina Benak
Durchwahl (0611) 6906 - 187
Fax (0611) 6906 - 140
E-Mail k.benak@denkmalpflege-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 11.05.2015

**Bebauungsplan Nr. GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“
Hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2
i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
Denkmalfachliche Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Gesamtanlage I, Bahnhofstraße – Westanlage, nach §2.2 Hessisches Denkmalschutzgesetz und umfasst mehrere Kulturdenkmäler nach §2.1 HDSchG.

Hinsichtlich der vorliegenden Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Kritisch zu betrachten ist jedoch das als Zwischenbau eingezeichnete Baufeld zwischen dem Kulturdenkmal Westanlage 36 sowie der rückwärtigen Erweiterung der Kulturdenkmäler Westanlage 32 und 30. Ein zweigeschossiger Zwischenbau, der an das als Solitär ausgebildete, ebenfalls nur zweigeschossige Kulturdenkmal Westanlage 36 andockt, würde die städtebauliche Situation an dieser Stelle verunklären und ist in dieser Höhe aus denkmalfachlicher Sicht nicht verträglich.

Zudem regen wir an, die im Vorfeld abgestimmten Mindestabstände von 5 m zwischen der Neubebauung und der Umfriedung der ehem. Georgenschanze (heute Geo-oase) zu übernehmen. Balkone und Terrassen können dabei auf 3 m an das Denkmal heranragen.

1.

2.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Handwritten signature of Dr. Katharina Benak
Dr. Katharina Benak

Verteiler
Untere Denkmalschutzbehörde Stadt Gießen, Hrn. Rauch

Schloss Biebrich • 65203 Wiesbaden
Tel.: 0611/6906-0 • Fax: 0611/6906-140
E-mail: denkmalamt.hessen@denkmalpflege-hessen.de
www.denkmalpflege-hessen.de

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“, Teilgebiet I

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Landesamt für Denkmalpflege vom 11.05.2015

Behandlungsvorschlag:

zu 1.

Die denkmalfachlichen Bedenken bezüglich des im Gesamt-Bebauungsplan festgesetzten zweigeschossigen Verbindungsbaus an der Westanlage werden erst im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan für das Teilgebiet II behandelt.

zu 2.

Der Mindestabstand zwischen der Schanzen-Umfriedung und dem geplanten Neubau-Vorhaben wird lediglich an der Schmalseite der Schanze auf etwa 15 m Länge um 1,0 m unterschritten.

Durch eine Anschüttung und Eingrünung der Freifläche zwischen Gebäude und Schanze („Geo-oase“) sowie den deutlich über die HBO-Mindestabstände hinaus gehenden Abstand beider Neubauten mit begrünter Zwischenzone wird eine ausreichende Kompensation für die Unterschreitung des denkmalfachlich eingeforderten Mindestabstandes erreicht.

Universitätsstadt Gießen
 Stadtplanungsamt
 02. FEB. 2015

[Redacted] Rechtsanwalt
 [Redacted]

An die
 Universitätsstadt Gießen
 Stadtplanungsamt
 Berliner Platz 1
 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
 30.01.2015

vorab per Fax an: 0641 306 2352
 Seiten: 4

[Redacted] 29.01.2015

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich zeige die anwaltliche Vertretung von [Redacted] an. Meine ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird versichert.

Mein Mandant ist Eigentümer der Flurstücke 1014/6 und 1014/5 Flur 1, Schanzenstraße, 35390 Gießen. Nach den Festsetzungen des geltenden Flächennutzungsplans liegen die Grundstücke meines Mandanten in einem Mischgebiet (MI). Der von der Universitätsstadt Gießen in Auftrag gegebene Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße“ der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH aus dem Jahr 2005 sieht für die Grundstücke meines Mandanten ebenfalls die Einordnung in ein Mischgebiet vor.

1.

Nach der Konzeption des Planungsamtes zur Aufstellung eines Bebauungsplans GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“, entsprechend dem Erläuterungsbericht des Planungsbüros Meurer, sollen die Klassifizierungen der Gebietstypen gemäß BauNVO aus dem vorgenannten Rahmenplan beibehalten werden. Allerdings lässt der Erläuterungsbericht unter „1. Städtebauliche Ziele - Herleitung aus dem Rahmenplan“ die nötige Differenzierung vermissen, wenn darin gesagt wird, dass nach dem Rahmenplan für den Bereich Schanzenstraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen sei. Tatsächlich ist nach dem Rahmenplan aus 2005 (S. 10) nur für einen Teilbereich der Schanzenstraße, Schanzenstraße 5 - 7, die Typisierung als WA vorgesehen. Insofern lässt sich dem Erläuterungsbericht keine eindeutige Gebietsbestimmung nach BauNVO für die im Eigentum meines Mandanten stehenden Flurstücke entnehmen.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“, Teilgebiet I

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [Redacted]
vom 29.01.2015

Behandlungsvorschlag:

zu 1.

Die Ausführungen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und Zielaussagen der ehemaligen Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet hinsichtlich der Baugrundstücke im Eckbereich Schanzenstraße/Westanlage werden zur Kenntnis genommen. Diese Planungsvorgaben und -ziele werden auch durch die überarbeitete Rahmenplanung zur Stadtsanierung sowie den Bebauungsplan nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

Durch die Abtrennung dieser Grundstücke und Herausnahme aus dem jetzt zur Abwägung anstehenden Teil-Bebauungsplan wird eine erneute Abstimmung der konkreten Zielbestimmung und Umsetzung in einvernehmliche Festsetzungen mit dem Eigentümer ermöglicht.

Nach den Plänen für das städtebauliche Konzept soll auf einem Teilbereich eines Grundstücks meines Mandanten, Flurstück 1014/5, eine öffentliche Grünfläche (TB 2) entstehen. Dementsprechend wird unter „2. Erhalt und Rückbau von Gebäuden“ der Standort der Discothek „Haarlem“ für nicht haltbar erklärt.

Die Bedenken meines Mandanten gegen diese Planung, die bereits seit frühester Beteiligung im Zusammenhang mit der Rahmenplanerstellung im Jahre 2005 geäußert wurden, fasse ich im Folgenden nochmals unter einigen Ergänzungen zusammen.

Die von Ihnen vorgestellte Planungskonzeption scheidet bereits daran, dass sie nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Sie verletzt daher § 8 Abs. 2 BauGB. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Grundstück meines Mandanten – in Übereinstimmung mit dem Rahmenplan – als Mischgebiet dargestellt. Der Rahmenplan sieht infolgedessen für den Bereich Schanzenstraße 9, Westanlage und Bahnhofstraße des Block 8 die Nutzungsstruktur Schwerpunkt Gastronomie/Dienstleistung vor (S. 8).

Der Rahmenplan aus 2005 beschreibt den Bereich Schanzenstraße 9/Westanlage „Alt-Gießen“ als durch attraktive gastronomische Nutzung geprägt und bescheinigt dem Standort Stabilität (S. 9). Die Weiterführung der bisherigen gastronomischen Nutzung - Discothek „Haarlem“ mit Biergarten / Gaststätte Alt-Gießen - wird als bleibende Nutzungsmöglichkeit qualifiziert (S. 9). Dementsprechend sieht der Rahmenplan für den Neuordnungsbereich Block 8 eine gesonderte Option für die Beibehaltung der Nutzung Discothek vor (S. 37). Die Beibehaltung der Nutzung Discothek wird außerdem den im Rahmenplan avisierten Zielen „Parksituation verbessern“ und „Freiflächen schaffen“ gerecht. Der Erhalt des Standorts Discothek wird für vertretbar erachtet, wenn ggfls. einzelne Nebengebäude niedergelegt werden können (S. 38).

Damit trifft der Rahmenplan eine Einschätzung, die der des Erläuterungsberichts vollkommen zuwider läuft.

Zudem findet sich die in der planerischen Darstellung des städtebaulichen Konzepts auf Teilbereichen des Grundstücks meines Mandanten vorgesehene öffentliche Grünfläche TB 2 nicht in der vorgesehenen Grünstruktur des Block 8 aus dem Rahmenplan wieder (S. 13).

Vor diesem Hintergrund kann die Änderung der gültigen Festsetzung Mischgebiet (MI) in die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WI), sowie die übrige planerische Konzeption für den Bereich Schanzenstraße 9, nicht mehr als Konkretisierung der Vorgaben des Flächennutzungsplans oder des Rahmenplans angesehen werden.

Auch wenn diesseits nicht verkannt wird, dass nicht jede (geringfügige) Flächenabweichung hinsichtlich der Nutzungsart zwischen den Darstellungen im Flächennutzungsplan und den Festsetzungen des Bebauungsplans dazu führt, dass das „Entwicklungsgebot“ verletzt ist, muss hier berücksichtigt werden, dass an exponierter Stelle des Block 8, der nach dem Flächennutzungsplan ohnehin, und nach dem Rahmenplan mit Ausnahme der Teilbereiche Schanzenstraße 5 - 7 eindeutig, von der Schwerpunktnutzung Wohnen/Dienstleistung ausgenommen werden soll, eine Typisierung als allgemeines Wohngebiet erfolgen soll. Die in § 8 Abs. 2 BauGB gezogenen Grenzen werden mit dieser Planungskonzeption verletzt.

2.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“, Teilgebiet I

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED],
vom 29.01.2015

3.

Behandlungsvorschlag:

zu 2.

Grundsätzlich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes, der im Entwurf bereits keine öffentliche Grünfläche mehr vorgesehen hat.

Ansonsten wird auf die Ausführungen zu Punkt 1. verwiesen.

zu 3.

Die Ausführungen zum Entwicklungsgebot bezüglich des Flächennutzungsplanes und zu Widersprüchen in Darstellungen und Zielaussagen der Rahmenplanung werden zur Kenntnis genommen. Im beschleunigten Aufstellungsverfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan generell im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

Ansonsten wird auf die Ausführungen zu Punkt 1. verwiesen.

Die entsprechende Planung genügt auch nicht den Anforderungen, die sich aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB ergeben. Danach sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den privaten Belangen, die dabei besonders zu berücksichtigen sind, zählt nach allgemeiner Meinung in hervorgehobener Weise auch die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG (Spannowsky/Uechtritz/*Dirnberger*, BauGB § 1 Rn. 156 ff.; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/*Säffker*, BauGB, § 1 Rn. 207 ff.; vgl. auch *Uechtritz/Hartmannsberger DVBl* 2013, 65, 67 ff.).

Die Erläuterungen zum Bebauungsplan sowie der Erläuterungsbericht entbehren jeglicher Abwägung. Der Erläuterungsbericht verhält sich lediglich an einer Stelle über die privaten Belange meines Mandanten. Danach könne der Standort der Discothek „Haarlem“ nicht aufrecht erhalten werden. Selbst ein Teilerhalt sei gestalterisch und wirtschaftlich nicht zu vertreten. Neben der fehlenden Abwägung werden damit noch sachfremde Erwägungen in den Erläuterungsbericht mit einbezogen. Es darf bezweifelt werden, ob das beauftragte Planungsbüro über die wirtschaftliche Vertretbarkeit des Standorterhalts überhaupt eine fundierte Aussage treffen kann.

Bei objektiver Betrachtung können die ausgewiesenen Ziele der Erläuterung zum Bebauungsplan sowie des Erläuterungsberichts unabhängig vom Erhalt des Standorts Discothek „Haarlem“ realisiert werden. Der Erhalt der Blockbebauung von Bahnhofstraße und Westanlage sowie der Erhalt der großflächigen Grünstrukturen durch entsprechende Gestaltung, Pflege und Zugänglichkeit („Pocket Park“) sind vollkommen unabhängig vom Fortbestand der bisherigen Grundstücksnutzung meines Mandanten.

Die Neuordnung der Bebauung an der Schanzenstraße, als weiteres ausgewiesenes Hauptziel, ist auch mit dem Erhalt des Standorts Discothek „Haarlem“ möglich. Der Rahmenplan enthält an dieser Stelle gute und richtige Überlegungen, die einer Abwägung grundrechtlich geschützter Belange gegenüber den öffentlichen Belangen gerecht werden. Die darin angestellten planerischen Überlegungen auf S. 37 - Option: Beibehaltung der Nutzung Discothek - und S. 38 sollten weiter forciert werden. Die Niederlegung einzelner Nebengebäude und -flächen ist für meinen Mandanten vorstellbar. Die Fläche der ehemaligen Tankstelle könnte als Parkdeck genutzt werden. Die planerische Umgestaltung nach dem Erläuterungsbericht könnte ab dem östlichen Teilbereich des Flurstücks 1014/5 beginnen. Eine solche Gestaltung würde auch den bereits von meinem Mandanten vorgenommenen lärmvermindernden Maßnahmen - Verlegung des Ein- und Ausgangs zur Westanlage hin - Rechnung tragen.

Neben der Eigentums- und Privatnutzungsgarantie meines Mandanten aus Art. 14 GG sollte auch die Institution „Haarlem“ nicht unberücksichtigt bleiben. Der Erläuterungsplan spricht in diesem Zusammenhang von einer Umwidmung zur Zwischennutzung. Diese Zwischennutzung besteht nunmehr seit 1964 und ist zu einer der Begegnungsstätten für junge Bürger der Universitätsstadt Gießen avanciert. In Anbetracht von Historic und Bedeutung sollte die weitere Nutzung nicht durch eine unüberlegte Planung unterbunden werden.

Dass planerische Konzeptionen, wie die hier vorliegende Schaffung einer grünen Begegnungsstätte in der Blockmitte - „Pocket Park“ -, ohnehin einer äußerst kritischen Überprüfung bedürfen, zeigt die Umgestaltung des Markplatzes in Gießen. Diese Maßnahme

4.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“, Teilgebiet I

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED],
vom 29.01.2015

Behandlungsvorschlag:

zu 4.

Durch die Abtrennung dieser Grundstücke und Herausnahme aus dem jetzt zur Abwägung anstehenden Teil-Bebauungsplan wird eine erneute Abstimmung der konkreten Zielbestimmung und Umsetzung in einvernehmliche Festsetzungen mit dem Eigentümer ermöglicht.

Die Abtrennung des Teilgebietes I führt u.a. dazu, dass die Perspektive der Diskothek „Haarlem“ erst zu einem späteren Zeitpunkt geklärt werden muss. Daher muss diese Anregung auch nicht im ersten Teil-Bebauungsplanverfahren abgewogen werden.

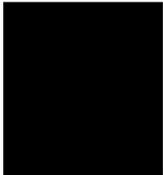
Durch eine lärmgutachterliche Berechnung und Stellungnahme (W.Steinert, 20.03.2015) wurde nachgewiesen, dass die im Teilgebiet I geplante Wohnanlage sich mit einem uneingeschränkten Weiterbetrieb der Diskothek mit (oberirdischem) Biergarten verträgt.

kann nach abschließender medialer Würdigung und Bürgermeinung als gescheitert und unbefriedigend beurteilt werden. Statt eines anziehenden Innenstadtplatzes mit „Piazza“ Charakter hat man einen Treffplatz für die Trinkerszene und andere suchtkranke Personen geschaffen.

5.

In diesem Zusammenhang wurde bereits beim Erlass der Rahmenplanung im Jahr 2005 von den Grundstückseigentümern problematisiert, welche Klientel, vorrangig durch den Betrieb der Drogenberatungsstelle, im Planungsbereich verkehrt. Auch auf die Verunreinigungen durch Spritzen und ähnliche Utensilien wurde hingewiesen (S. 11). Vor diesem Hintergrund sollte ernsthaft hinterfragt werden, ob man an dieser Stelle der Innenstadt eine Park- und Begegnungsstätte schaffen will, die für die Ordnungs- und Polizeibehörden noch schwerer zu kontrollieren ist als der Marktplatz. In diesem Punkt der Plankonzeption sind im Übrigen nicht nur die Belange meines Mandanten, sondern auch die privaten Interessen der anderen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans/Rahmenplans betroffen.

Ich fordere Sie daher auf, die Planungskonzeption aufzugeben oder unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots und der privaten Interessen meines Mandanten sowie der übrigen Grundstückseigentümer zu verändern.



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“, Teilgebiet I

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von:

Behandlungsvorschlag:

zu 5.

Die Einschätzung zu den künftigen Auswirkungen des geplanten Pocket-Parks, auch im Vergleich zum umgestalteten Marktplatz und mit Verweis auf allgemeine soziale Probleme in der Innenstadt, wird zur Kenntnis genommen.

Der Magistrat vertritt hierzu eine andere Auffassung und Einschätzung.

Ansonsten wird auf die Ausführungen zu Punkt 1. verwiesen.

Stadtplanungsamt Gießen
Postfach 110820

35353 Gießen

29.01.15 KS

Betreff:
Erläuterung des Bebauungsplanes GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“
(Ihr Schreiben vom 15.01.2015)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Erläuterung und möchten wie folgt dazu Stellung nehmen:

Wie Ihnen bekannt ist, liegt schon seit Jahren für die Parzelle Westanlage 34 ein Bauantrag und auch eine Baugenehmigung vor. Auf dieser Fläche wird ein einstöckiges Gebäude entstehen, welches durch den von Ihnen beabsichtigten Durchgang unmöglich gemacht würde. Deshalb ist hier ein Durchgang in Frage gestellt. Die Tatsache, dass dieses bekannte Anliegen keine Berücksichtigung in Ihren Planungen gefunden hat, ist nicht nachvollziehbar.

Es sind öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen angegeben und es stellt sich die Frage, wie man ein Privatgelände in ein öffentliches Gelände umwandeln kann. Unsererseits ist die Planung einer öffentlichen Grün- bzw. Verkehrsfläche in der Schanzenstraße unerwünscht. Wir haben keinerlei Interesse diesen derzeitigen Zustand der Ruhe auf unserem Privatgelände einem unruhigen Durchgangsverkehr zu opfern, zumal hier - wie bekannt - ein Hotel seinem Betrieb nachgeht, das im Innenstadtring befindlich, ohnehin mit genügend Lärm konfrontiert ist. Wir sind auf keinen Fall interessiert einen Zugang von der Schanzenstraße - welche im Fixermilieu bekannt ist - auf unser Grundstück zu schaffen.

Wir bestehen auf unser Recht - wie es auch den Nachbarn eingeräumt wird - gleichberechtigt an unsere Grundstücksgrenzen zu bauen.

Unsere Planung bzgl. des einstöckigen Neubaus auf Parzelle ■ und der damals von Herrn Prof. Dr. Meurer gewünschte Erhalt des Verlagsgebäudes im Loftstil - welcher auch unsere Zustimmung gefunden hat - würde durch den zentralen Neubau zunichte gemacht werden und die gesamte Innenhofsituation dadurch gestört.

- 2 -

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“, Teilgebiet I

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: ■ vom 29.01.2015

Behandlungsvorschlag:

zu 1.

Die Bauabsichten der GbR zur Verbindung des Hotelkomplexes mit der leer stehenden „Villa Ringel“ sind bekannt. Die Baugenehmigung ist jedoch verfristet. Das Konzept des Bebauungsplanentwurfes hat die privaten Bauabsichten mit dem städtischen Ziel einer öffentlichen Wegeverbindung verknüpft. Durch die Aufteilung des Plangebietes und Herausnahme der Parzelle Westanlage 34 ergibt sich die Möglichkeit für einen nochmaligen Versuch einer einvernehmlichen Lösung unter Beachtung der denkmalfachlichen Anforderungen.

zu 2.

Die Bedenken gegenüber der im Planentwurf vorgesehenen öffentlichen Wegeverbindung (auf Privatgrund) werden zur Kenntnis genommen. Durch die Aufteilung des Plangebietes und Herausnahme der diesbezüglichen Parzellen ergibt sich die Möglichkeit für einen nochmaligen Versuch einer einvernehmlichen Lösung.

Zu 3.

Die Anregung einer Grenzbebauung wird in der weiteren Bebauungsplanung zum Teilgebiet II geprüft.

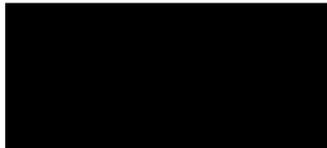
zu 4.

Die Einschätzung zu den Auswirkungen des zentralen Neubaus wird zur Kenntnis genommen. Alternativlösungen werden in der weiteren Bebauungsplanung zum Teilgebiet II geprüft.

Bezeichnend hierfür ist der dargestellte Neubau im Zentrum des Anwesens, welcher bedeutend zu nahe an die Grünflächen heranrückt und auf die bestehenden Freiflächen invasiv und beengend wirkt. Außerdem möchten wir - um dem Parkplatzbedarf des Samen Hahn Geländes gewährleisten zu können - gerne eine Tiefgarage errichten. Diese Tiefgarage würde sich zwingend über das bereits vorhandene und derzeit als Parkplatz ausgewiesene Gelände im Innenhof der Westanlage erstrecken.

Um den Wünschen der Stadt zu entsprechen, wäre ein Baukörper ähnlicher Größe, im Bereich des derzeit bestehenden Biergartenareals denkbar. Dies würden wir bitten zu überprüfen und wären für eine zeitnahe Mitteilung dahingehend dankbar.

Sollten Sie Fragen zu unseren Erläuterungen haben, sind wir gerne zu einem konstruktiven Gespräch bereit.



5.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“, Teilgebiet I

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von:  vom 29.01.2015

Behandlungsvorschlag:

zu 5.

Die Einschätzung zu den Auswirkungen des Neubaus im Teilgebiet I wird zur Kenntnis genommen. Der Magistrat vertritt die Auffassung, dass die dort nach intensiver konzeptioneller Vorabstimmung gefundene Lösung städtebaulich vertretbar ist und insgesamt auch zur Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen wird.

Alternativlösungen zur Entwicklung der Baugrundstücke der GbR werden in der weiteren Bebauungsplanung zum Teilgebiet II geprüft.



Gießen

Beteiligung Bauleitplanverfahren für die Öffentlichkeit

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurücksenden an:

Magistrat der Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35353 Gießen

Universitätsstadt Gießen				
30.01.2015				
I	II	III	IV	F

oder per Fax: 0641 306-2352

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

<input checked="" type="checkbox"/> B-Plan-Nummer oder <input type="checkbox"/> FNP-Änderungsnummer:*	GI 01/40
Gebietsbezeichnung:*	Westanlage/Schanzenstraße

Angaben zur Person	
Name, Vorname:*	[Redacted]
Straße, Hausnummer:*	[Redacted]
Postleitzahl:*	[Redacted]
Wohnort:*	Gießen
Telefon: [Redacted]	E-Mail-Adresse:

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

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung:
<p>Eine Nachverdichtung im Planungsbereich widerspricht dem Klimagutachten von Geo-Net, das für diesen Bereich "keine weitere Verdichtung" und "Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen" empfiehlt. Ich regere an, ein Gutachten über die Auswirkungen auf Klima/Luft dieser Maßnahme einzuholen. Deswegen halte ich das beschleunigte Verfahren für falsch.</p>

Ort, Datum*	Unterschrift*
Gießen, 30.1.2015	[Redacted]

Das Stadtplanungsamt bedankt sich für Ihre Mitarbeit!

© Universitätsstadt Gießen / Beteiligung Bauleitplanverfahren Öffentlichkeit 10/08

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. GI 01/40 „Westanlage/Schanzenstraße“, Teilgebiet I

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [Redacted], 35394 Gießen

Behandlungsvorschlag:

zu 1.

Der Anregung zur Erstellung einer bioklimatischen Auswirkungsprognose auf der Ebene des Bebauungsplanes wird nicht gefolgt. Die bioklimatischen Folgen der geplanten baulichen Änderungen sind aufgrund der vorliegenden Umweltinformationen abschließend beurteilungsfähig und unterliegen im Übrigen vollständig der Abwägung.

Die im verbleibenden Teilgebiet I geplanten baulichen Veränderungen

- finden in einem Teilbereich mit mäßiger bis hoher bioklimatischer Belastung und weiter entfernt vom Bereich mit verkehrsbedingter Luftbelastung und Kaltluftzufuhr statt,
- erhalten vollständig die festgestellten wertvollen Freiflächen und
- führen, nach Abriss, Entsiegelung und Neubau zu einem leicht erhöhten Grünanteil (Begrünung von Tiefgarage und tlw. Dächern).

1.

zu 2.

Da die formalrechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Aufstellungsverfahrens vorliegen und ein Vollverfahren mit Umweltbericht aller Wahrscheinlichkeit zum gleichen Planungs- und Abwägungsergebnis geführt hätte, vertritt der Magistrat die Auffassung, dass die richtige Verfahrensart gewählt wurde.

2.

P:\PROJEKTE\BEBAUUNGSPLÄNE\GI- Westanlage Schanzenstraße\Verfahren\Satzung-Rechtskraft_TeilplanI\Abwägungsvorschlag-
vi.doc