

# ANLAGE 1

## Universitätsstadt Gießen

### Bebauungsplan Nr. G 5/21

#### „Schützenstraße Nordost“

### 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 (1) und (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

Gießen, den 13.02.2017

#### A. Frühzeitige Unterrichtung (Vorentwurf)

##### A.1. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 07.12.2015 bis einschließlich 15.01.2016

A.1.1. Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen

- [REDACTED] (Ausmaß der Bebauung) (05.01.2016)
- [REDACTED] (Hausverwaltung Schützenstr. 56/56a) (23.12.2015)
- [REDACTED] (11.01.2016)
- [REDACTED] (13.01.2016)
- [REDACTED] (05.01.2016)
- [REDACTED] (zu Gebäudehöhen und -abständen) (12.01.2016)
- [REDACTED] (11.01.2016)
- [REDACTED] (14.01.2016)
- [REDACTED] (02.01.2016)
- [REDACTED] (10.01.2016)
- [REDACTED] (15.01.2016)
- [REDACTED] (14.01.2016)
- [REDACTED] (12.01.2016)
- [REDACTED] (06.01.2016)
- [REDACTED] (06.01.2016)
- [REDACTED] (Mietminderungen, Baumbestand) (23.12.2015)

A.1.2. Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:

- [REDACTED] (zu Baugrenzen, Versiegelung) (15.12.2015)

A.1.3. Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise: keine

## **A.2. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 07.12.2015 bis einschließlich 15.01.2016**

A.2.1. Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen

- Deutsche Telekom Technik GmbH (16.12.2015)
- Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (11.01.2016)
- Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt (14.01.2016)

A.2.2. Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:

- Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst (08.12.2015)
- Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (13.01.2016)
- Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (08.01.2016)
- Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt (06.01.2016) Universitätsstadt Gießen,
- Tiefbauamt/ Mittelh. Wasserbetriebe (19.01.2016)
- Regierungspräsidium Gießen:
  - Bauleitplanung (12.01.2016)

A.2.3. Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

- EnergieNetz Mitte GmbH (15.12.2015)
- IHK Gießen-Friedberg (12.01.2016)
- Lahn-Dill-Kreis (09.12.2015)
- hessenARCHÄOLOGIE, Landesamt f. Denkmalpf., Dr. Neubauer (08.12.2015)
- Landkreis Gießen - Fachbereich Bauordnung und Umwelt/ Fachdienst Wasser- und Bodenschutz (14.01.2016)
- PLEdoc GmbH (08.12.2016)
- Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst (16.12.2015)
- Polizeipräsidium Mittelhessen (05.01.2016)
- Regierungspräsidium Gießen:
  - Grundwasserschutz, Wasserversorgung (12.01.2016)

- Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz (12.01.2016)
- Kommunales Abwasser, Gewässergüte (12.01.2016)
- Industrielle Abwasser, wassergefährd. Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz (12.01.2016)
- Immissionsschutz (12.01.2016)
- Bergaufsicht (12.01.2016)
- Universitätsstadt Gießen, Städt. Behind.beauftr., Herr Burghardt (09.12.2015)
- Universitätsstadt Gießen, Hochbauamt/ Untere Denkmalbehörde (18.01.2016)
- Universitätsstadt Gießen, Jugendamt – Jugendhilfeplanung (18.01.2016)
- Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (09.12.2015)
- Universitätsstadt Gießen, Ordnungsamt – Straßenverkehrsbeh. (15.12.2015)
- Universitätsstadt Gießen, Dezernat III, Abt. Wirtschaftsförderung (15.01.2016)
- Stadt Wetzlar, Amt für Stadtentwicklung (04.12.2015)
- Stadtwerke Gießen AG - Nahverkehr Services (12.01.2016)

## **A.3. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung keine Stellungnahmen abgegeben haben:**

- Kreishandwerkerschaft
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Andrea Malkmus
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Naturschutz e.V., Matthias Korn
- Dt. Gebirgs- u. Wanderverein, Barbara Haderer
- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
- Naturschutzbund Deutschland e.V., Monika Schütz
- Stadtwerke Gießen AG, Abt. Fernwärme
- Stadtwerke Gießen AG, Abt. 21 Wasserversorgung
- Stadtwerke Gießen AG, Mit.N, Abt. Gasversorgung
- Gemeindevorstand der Gemeinde Heuchelheim
- Gemeindevorstand der Gemeinde Wettenberg
- Frauenbeauftragte der Stadt Gießen, Frau Friederike Stibane

## B. Offenlage (Entwurf)

### B.1. **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vom 13.09.2016 bis einschließlich 12.10.2016**

B.1.1. Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen

- [REDACTED] (Abstände, „Freiheitsgrad“) (03.10.2016)
- [REDACTED] (30.09.2016)
- [REDACTED] (25.10.2016)
- [REDACTED] (Anwohnerinteressen, Sozialstruktur) (11.10.2016)
- [REDACTED] (zur Verlagerung eines Staffelgesch. etc.) (22.06.2015)
- [REDACTED] (Breite d. Erschließung, Höhe, Dachneigung) (11.10.2016)
- [REDACTED] (zu Gebäudehöhen und –abständen) (11.10.2016)
- [REDACTED] (Geschossigkeit, Parkplätzen, Fahrradweg) (11.10.2016)
- [REDACTED] (Grundstücksteilg., Erreichbar. in Bauphase (05.09.2016)
- [REDACTED] (zur Einfahrt TG, Höhen, Abständen) (06.10.2016)
- [REDACTED] (Verkehr, Verschattung, Wertverl. d. Wohng.) (06.10.2016)

B.1.2. Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:

- keine

B.1.3. Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

- [REDACTED] (mündl. Anregung zur Erweiterung des Plangebietes) (10.10.2016)

### B.2. **Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom 13.09.2016 bis einschließlich 12.10.2016**

B.2.1. Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen:

- RP Gießen:
  - Ind. Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz (05.10.2016)
  - Bauleitplanung (05.10.2016)
- Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (11.10.2016)
- Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt / MWB (20.10.2016)
- Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt (27.09.2016)
- Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (10.10.2016)

B.2.2. Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:

- Universitätsstadt Gießen, Ordnungsamt (01.10.2016)
- Universitätsstadt Gießen, Gartenamt (05.10.2016)
- RP Darmstadt – Kampfmittelräumdienst (14.09.2016)

B.2.3. Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

- Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (16.09.2016)
- Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (28.09.2016)
- Stadtwerke Gießen AG - Nahverkehr Services (15.09.2016)
- Stadt Wetzlar, Amt für Stadtentwicklung (14.09.2016)
- Universitätsstadt Gießen, Amt für Wirtschaftsförderung (07.10.2016)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (23.09.2016)
- Energienetz Mitte GmbH (16.09.2016)
- IHK Gießen-Friedberg (11.10.2016)
- Landkreis Gießen - Fachbereich Bauordnung und Umwelt/ Fachdienst Wasser- und Bodenschutz (20.10.2016)
- Lahn-Dill-Kreis (07.10.2016)
- RP Gießen:
  - Grundwasserschutz, Wasserversorgung (05.10.2016)

- Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz (05.10.2016)
- Kommunales Abwasser, Gewässergüte (05.10.2016)

**B.3. Im Rahmen der Offenlage keine Stellungnahme abgegeben haben:**

- Kreishandwerkerschaft
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Andrea Malkmus
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Naturschutz e.V., Matthias Korn
- Dt. Gebirgs- u. Wanderverein, Barbara Haderer
- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
- Naturschutzbund Deutschland e.V., Monika Schütz
- Stadtwerke Gießen AG, Abt. Fernwärme
- Stadtwerke Gießen AG, Abt. 21 Wasserversorgung
- Stadtwerke Gießen AG, Mit.N, Abt. Gasversorgung
- Gemeindevorstand der Gemeinde Heuchelheim
- Gemeindevorstand der Gemeinde Wettenberg
- Frauenbeauftragte der Stadt Gießen, Frau Friederike Stibane

**Hinweis zur Anordnung der Stellungnahmen**

**Zur verbesserten Handhabung und Übersicht werden die abzuwägenden Stellungnahmen der einzelnen Beteiligungsschritte entgegen der oben aufgeführten Zusammenstellung in der folgenden Weise angeordnet:**

- 1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Unterrichtung und Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage,  
hintereinander aufgeführt nach jeweils Stellung nehmendem Bürger/ Anwohner**
- 2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Unterrichtung und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage,  
hintereinander aufgeführt nach jeweils Stellung nehmendem TÖB**

Datum: 01.01.2016

**Anregungen und Bedenken:**

- ① - das zur Rede stehende Bauvorhaben soll in einem Gebiet entstehen, wo derzeit Stadtlage und Natur harmonisch vereint sind. Das war für uns ehemals der Grund hierher zu ziehen. Wir freuen uns zwar, dass die alte Eiche erhalten werden soll, haben aber allerdings Bedenken, dass die vielen Vögel und Eichhörnchen, die einfach für uns dazu gehören, verjagt werden. Außerdem ist ein Blick ins Grüne weitaus angenehmer als ein Blick auf ein recht großes und dicht stehendes Gebäude.
- ② - Es ist die Rede von 60 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern auf zwei Grundstücken, selbst als Laie kommt man zu dem Schluss, dass die Bebauung (inkl. Tiefgarage) hinter dem Haus 56/56a solch gigantische Ausmaße annehmen muss (mit sehr geringen Grenzabständen), dass das angestrebte „Anpassen des Ortsrandes“ an die folgenden Kleingärten nicht gegeben ist und aus welchem Grund muss der Ortsrand angepasst werden???
- ③ - Durch den zwangsläufigen geringen Grenzabstand der geplanten Bebauung schaut man im rückwärtigen Bereich unseres Hauses statt ins Grüne mit lockerer Bebauung auf eine Hauswand. Die Wohnqualität wird erheblich gemindert. Wer will schon seinem Nachbarn nach dem Duschen das Handtuch reichen :-)
- ④ - Es entsteht eine auf Jahre geminderte Wohnqualität durch die Baustelleneinrichtung und nach Fertigstellung durch die Lärmbelastigung der Tiefgaragenzufahrt. Es ist unzumutbar, dass die Tiefgarageneinfahrt direkt neben unserem Schlafzimmer sein soll. Warum sollen andere leiden, weil irgendjemand sich einen geldlichen Vorteil von einem größeren Gebäude verspricht.
- ⑤ - In näherer Umgebung des Plangebietes sind umfangreiche Bauvorhaben in der Entstehung, so dass die Notwendigkeit der hohen Anzahl an Wohneinheiten zumindest in Zweifel gezogen werden muss. Das Argument, hierdurch eine Verbesserung der Bewohnerstruktur im „Problemstadtteil“ herbeizuführen, ist in unseren Augen eine Frechheit. Es könnte die Vermutung entstehen, dass die Stadt Giessen sich hierdurch höhere Steuereinnahmen verspricht. Wir sind auch Bürger mit Rechten und zahlen schon lange und regelmäßig unsere Steuern.
- ⑥ - Die geplante große Fahrzeughalle gehört in ein Gewerbe- und nicht in ein Wohngebiet. Es ist mit erhöhtem Lärmaufkommen und optischer Beeinträchtigung etc. zu rechnen.
- ⑦ - Wir sind gegen die geplante Bebauung. Es wird nichts verbessert, sondern die schöne Natur zerstört

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 05.01.2016**

**Behandlungsvorschlag:**

① **Die Bedenken zur Bebauung des Plangebietes und der Veränderung des Wohnumfeldes für die Anwohner in der Schützenstr. 56/56 a werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der in Gießen weiterhin großen Nachfrage nach Wohnbauland muss jedoch auch die Entwicklungsfläche im Plangebiet nachverdichtet und erstmals ordnungsgemäß erschlossen werden. Die Annahme, eine potentielle Bebauung an dieser Stelle sei nicht absehbar gewesen, wird zurückgewiesen.**

Das Plangebiet stellt aufgrund der drei Bestandsgebäude im Osten und und allgemeiner Kriterien planungsrechtlich einen bisher unbeplanten Innenbereich dar, in dem auch bisher schon nach § 34 BauGB eine Bebauung bei geeigneter Erschließung nicht ausgeschlossen war. Das galt auch schon 1992 zum Zeitpunkt des Baus der Schützenstraße 56/56a. Im Flächennutzungsplan 2000/ 2006 ist hier zudem Wohnbauland dargestellt. Der Bebauungsplan umfasst daher einen Bereich, der schon seit langem grundsätzlich bebaubar bzw. zur Bebauung vorgesehen war.

② **Die Bedenken, die zukünftige Bebauung des Plangebietes erfolge in einem „gigantischen Ausmaß“ und die geplante Höhenentwicklung der Gebäude erreiche keine Einfügung des neuen Ortsrandes in die Landschaft, sind nicht nachvollziehbar.**

Der Umfang, in dem jetzt neben den Gebäuden Schützenstraße 56/56a neu gebaut werden soll, orientiert sich städtebaulich an dem Maßstab, der u.a. auch durch den Bau eben dieser Gebäude im Jahr 1992 gesetzt wurde. Er unterschreitet diesen Maßstab sogar durch die geringere zulässige Höhe der angrenzenden neuen Bebauung, was eine städtebaulich angestrebte Staffelung der Höhenentwicklung von der Schützenstraße in Richtung Deich erreichen soll. Die Anzahl der geplanten Wohnungen unterliegt keiner direkten planungs- oder bauordnungsrechtlichen Maßgabe, jedoch ist durch die in einer Tiefgarage nachzuweisenden Stellplätze und die begrenzte Größe der Baufelder eine Beschränkung auf insgesamt 24 bis 31 Wohnungen in den drei Gebäuden im Geschosswohnungsbau östlich der Schützenstr. 56/56a sicher anzunehmen. Diese Zahl liegt deutlich unterhalb der 45 Wohnungen, die in der Schützenstraße 56/56a vorhanden sind, weshalb von einem unverhältnismäßigen oder „gigantischen Ausmaß“ nicht die Rede sein kann. Dies gilt auch, wenn an der Ecke zur Schützenstraße gemäß Bebauungsplan ein weiteres Gebäude mit Geschosswohnungen entsteht und die vorgesehenen 4 Doppel- und 4 Einfamilienhäuser errichtet werden.

Datum: 01.01.2016

**Anregungen und Bedenken:**

- ① - das zur Rede stehende Bauvorhaben soll in einem Gebiet entstehen, wo derzeit Stadtlage und Natur harmonisch vereint sind. Das war für uns ehemals der Grund hierher zu ziehen. Wir freuen uns zwar, dass die alte Eiche erhalten werden soll, haben aber allerdings Bedenken, dass die vielen Vögel und Eichhörnchen, die einfach für uns dazu gehören, verjagt werden. Außerdem ist ein Blick ins Grüne weitaus angenehmer als ein Blick auf ein recht großes und dicht stehendes Gebäude.
- ② - Es ist die Rede von 60 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern auf zwei Grundstücken, selbst als Laie kommt man zu dem Schluss, dass die Bebauung (inkl. Tiefgarage) hinter dem Haus 56/56a solch gigantische Ausmaße annehmen muss (mit sehr geringen Grenzabständen), dass das angestrebte „Anpassen des Ortsrandes“ an die folgenden Kleingärten nicht gegeben ist und aus welchem Grund muss der Ortsrand angepasst werden???
- ③ - Durch den zwangsläufigen geringen Grenzabstand der geplanten Bebauung schaut man im rückwärtigen Bereich unseres Hauses statt ins Grüne mit lockerer Bebauung auf eine Hauswand. Die Wohnqualität wird erheblich gemindert. Wer will schon seinem Nachbarn nach dem Duschen das Handtuch reichen :-)
- ④ - Es entsteht eine auf Jahre geminderte Wohnqualität durch die Baustelleneinrichtung und nach Fertigstellung durch die Lärmbelastigung der Tiefgaragenzufahrt. Es ist unzumutbar, dass die Tiefgarageneinfahrt direkt neben unserem Schlafzimmer sein soll. Warum sollen andere leiden, weil irgendjemand sich einen geldlichen Vorteil von einem größeren Gebäude verspricht.
- ⑥ - In näherer Umgebung des Plangebietes sind umfangreiche Bauvorhaben in der Entstehung, so dass die Notwendigkeit der hohen Anzahl an Wohneinheiten zumindest in Zweifel gezogen werden muss. Das Argument, hierdurch eine Verbesserung der Bewohnerstruktur im „Problemstadtteil“ herbeizuführen, ist in unseren Augen eine Frechheit. Es könnte die Vermutung entstehen, dass die Stadt Giessen sich hierdurch höhere Steuereinnahmen verspricht. Wir sind auch Bürger mit Rechten und zahlen schon lange und regelmäßig unsere Steuern.
- ⑦ - Die geplante große Fahrzeughalle gehört in ein Gewerbe- und nicht in ein Wohngebiet. Es ist mit erhöhtem Lärmaufkommen und optischer Beeinträchtigung etc. zu rechnen.
- ⑧ - Wir sind gegen die geplante Bebauung. Es wird nichts verbessert, sondern die schöne Natur zerstört

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 05.01.2016**

**③ Die Bedenken gegen die geplanten Gebäudeabstände werden zurückgewiesen.**

Die einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung gewährleisten hier das vom Gesetzgeber vorgesehene Maß an Sozialabständen. Ein darüber hinausgehender Anspruch auf ein Ausbleiben der Bebauung bebaubarer Flächen existiert nicht, auch wenn dadurch ein bestehender Ausblick eingeschränkt wird.

**④ Die Bedenken wegen vermeintlich unzumutbarer Belästigungen durch Baustellenbetrieb werden zurückgewiesen.**

Die durch eine Baustelle verursachten Immissionen unterliegen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm). Werden die dort festgelegten „Eingreif-Richtwerte“ an der Wohnung eines Nachbarn überschritten, muss die Immissionsschutzbehörde (in Gießen zunächst das Bauordnungsamt) auf Antrag des Nachbarn geeignete Maßnahmen zur Begrenzung des Baulärms anordnen, deren Auswahl in ihrem Ermessen steht. Der Nachbar kann weitere konkrete Einzelmaßnahmen verlangen, wenn sich behördlich angeordnete Maßnahmen als unwirksam erweisen. Dies kann bis zu einem Baustopp reichen. Eine subjektiv empfundene Minderung der Wohnqualität durch einen Baustellenbetrieb, die sich durch eine Überschreitung der genannten Richtwerte nicht nachweisen lässt, löst hingegen keinen Schutzanspruch aus.

**⑤ Die Bedenken, eine Tiefgaragenzufahrt an der geplanten Stelle sei unzumutbar, werden zurückgewiesen. Eine Verlegung der Zufahrt auf die östliche Seite der Neubebauung wird jedoch angestrebt.**

Eine überdachte Zufahrt zu einer Tiefgarage pro Grundstück ist gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) §6 (10) Nr. 2 ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen ausdrücklich zulässig. Ein Ausschluss dieser grundsätzlichen Möglichkeit ist nicht angemessen, da der Ausschluss dieser Möglichkeit den Bau einer Tiefgarage unmöglich machen könnte, sollten bei der jetzt geplanten Lösung (Zufahrt östlich der 3 in der Mitte des Gebietes geplanten Gebäude wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt) technisch unüberwindbare Probleme auftauchen. Dennoch deutet derzeit nichts auf diese Probleme hin, und der Magistrat ist in Übereinstimmung mit dem Bauherrn und seiner Architektin bestrebt, dass die im städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplanentwurf dargestellte Zufahrt umgesetzt wird. Im anderen Fall werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens Maßnahmen

Datum: 01.01.2016

**Anregungen und Bedenken:**

- ① - das zur Rede stehende Bauvorhaben soll in einem Gebiet entstehen, wo derzeit Stadtlage und Natur harmonisch vereint sind. Das war für uns ehemals der Grund hierher zu ziehen. Wir freuen uns zwar, dass die alte Eiche erhalten werden soll, haben aber allerdings Bedenken, dass die vielen Vögel und Eichhörnchen, die einfach für uns dazu gehören, verjagt werden. Außerdem ist ein Blick ins Grüne weitaus angenehmer als ein Blick auf ein recht großes und dicht stehendes Gebäude.
- ② - Es ist die Rede von 60 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern auf zwei Grundstücken, selbst als Laie kommt man zu dem Schluss, dass die Bebauung (inkl. Tiefgarage) hinter dem Haus 56/56a solch gigantische Ausmaße annehmen muss (mit sehr geringen Grenzabständen), dass das angestrebte „Anpassen des Ortsrandes“ an die folgenden Kleingärten nicht gegeben ist und aus welchem Grund muss der Ortsrand angepasst werden???
- ③ - Durch den zwangsläufigen geringen Grenzabstand der geplanten Bebauung schaut man im rückwärtigen Bereich unseres Hauses statt ins Grüne mit lockerer Bebauung auf eine Hauswand. Die Wohnqualität wird erheblich gemindert. Wer will schon seinem Nachbarn nach dem Duschen das Handtuch reichen :-)
- ④ - Es entsteht eine auf Jahre geminderte Wohnqualität durch die Baustelleneinrichtung und nach Fertigstellung durch die Lärmbelastung der Tiefgaragenzufahrt. Es ist unzumutbar, dass die Tiefgarageneinfahrt direkt neben unserem Schlafzimmer sein soll. Warum sollen andere leiden, weil irgendjemand sich einen geldlichen Vorteil von einem größeren Gebäude verspricht.
- ⑤ - In näherer Umgebung des Plangebietes sind umfangreiche Bauvorhaben in der Entstehung, so dass die Notwendigkeit der hohen Anzahl an Wohneinheiten zumindest in Zweifel gezogen werden muss. Das Argument, hierdurch eine Verbesserung der Bewohnerstruktur im „Problemstadteil“ herbeizuführen, ist in unseren Augen eine Frechheit. Es könnte die Vermutung entstehen, dass die Stadt Giessen sich hierdurch höhere Steuereinnahmen verspricht. Wir sind auch Bürger mit Rechten und zahlen schon lange und regelmäßig unsere Steuern.
- ⑥ - Die geplante große Fahrzeughalle gehört in ein Gewerbe- und nicht in ein Wohngebiet. Es ist mit erhöhtem Lärmaufkommen und optischer Beeinträchtigung etc. zu rechnen.
- ⑦ - Wir sind gegen die geplante Bebauung. Es wird nichts verbessert, sondern die schöne Natur zerstört

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 05.01.2016**

vorgesehen (Überdachung/ Einhausung der Zufahrt), die eine Lärmbelastung der angrenzenden Bebauung ausschließen.

**⑥ Die Bedenken, eine Notwendigkeit für neuen Wohnraum bestehe nicht, werden zurückgewiesen. Der Kritik an der Bezeichnung der Weststadt als „Problemstadteil“ wurde durch Umformulierung in der Planbegründung begegnet.**

Die im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2016 erstellte Wohnungsbedarfsprognose sieht für den Zeitraum bis 2020 einen Gesamtbedarf von mindestens 3.200 Wohnungen, bis 2025 dann 4.000 und bis 2030 4.650 Wohnungen vor. Die im Bebauungsplan vorbereitete Bebauung sieht Wohnungen in allen Segmenten, im Geschosswohnungs- wie im Einzel-/ Doppelhausbereich vor und ist daher ein wichtiger Baustein bei der Schaffung neuen Wohnraums gemäß Wohnraumversorgungskonzept. Durch die besonders für Familien geeigneten Einzel- und Doppelhäuser auf größtenteils recht kleinen und daher bezahlbaren Grundstücken wird ebenso wie durch die im privaten Wohnungsbau errichteten Geschosswohnungen die unproblematische Sozialstruktur der Wohnbebauung an der Schützenstraße weiter gestärkt. Damit wird das Gegengewicht zu dem nördlich angrenzenden Teil der Weststadt zwischen Krofdorfer Straße und Deich gestärkt, der im aktuellen Städtebauförderprogramm 2016 im Programm „Soziale Stadt“ mit über 3 Millionen Euro an Bundes- und EU-Mitteln gefördert wird. Die Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ weist nach, dass in der nördlichen Weststadt eine soziale Problemlage existiert. Da der Bereich der Schützenstraße südlich des Leimenkauter Weges nicht gefördert wird, wird der generelle Hinweis auf den „Problemstadteil“ in der Begründung entsprechend umformuliert und differenziert.

**⑦ Den Bedenken gegen den Bau einer Halle auf dem Gelände des bestehenden Gewerbebetriebes wird mit Hinweis auf die Stellungnahme des RP Gießen zu diesem Bebauungsplan nicht gefolgt.**

Der bestehende Schaustellerbetrieb genießt Bestandsschutz. Die geplante Fahrzeughalle verbessert die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit der rundum bestehenden und nun zusätzlich geplanten Wohnnutzung, denn in der Halle ausgeführte Arbeiten werden weniger Lärmimmissionen verursachen als dies heute bei Ausführung im Freien der Fall ist. Selbst wenn nur eine Überdachung ausgeführt werden sollte, würde durch die geschützte und damit verdeckte Aufstellung von Fahrzeugen und Maschinen ein optisch besserer, geordneter Gesamteindruck

Datum: 01.01.2016

**Anregungen und Bedenken:**

- ① - das zur Rede stehende Bauvorhaben soll in einem Gebiet entstehen, wo derzeit Stadtlage und Natur harmonisch vereint sind. Das war für uns ehemals der Grund hierher zu ziehen. Wir freuen uns zwar, dass die alte Eiche erhalten werden soll, haben aber allerdings Bedenken, dass die vielen Vögel und Eichhörnchen, die einfach für uns dazu gehören, verjagt werden. Außerdem ist ein Blick ins Grüne weitaus angenehmer als ein Blick auf ein recht großes und dicht stehendes Gebäude.
- ② - Es ist die Rede von 60 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern auf zwei Grundstücken, selbst als Laie kommt man zu dem Schluss, dass die Bebauung (inkl. Tiefgarage) hinter dem Haus 56/56a solch gigantische Ausmaße annehmen muss (mit sehr geringen Grenzabständen), dass das angestrebte „Anpassen des Ortsrandes“ an die folgenden Kleingärten nicht gegeben ist und aus welchem Grund muss der Ortsrand angepasst werden???
- ③ - Durch den zwangsläufigen geringen Grenzabstand der geplanten Bebauung schaut man im rückwärtigen Bereich unseres Hauses statt ins Grüne mit lockerer Bebauung auf eine Hauswand. Die Wohnqualität wird erheblich gemindert. Wer will schon seinem Nachbarn nach dem Duschen das Handtuch reichen :-)
- ④ - Es entsteht eine auf Jahre geminderte Wohnqualität durch die Baustelleneinrichtung und nach Fertigstellung durch die Lärmbelastigung der Tiefgaragenzufahrt. Es ist unzumutbar, dass die Tiefgarageneinfahrt direkt neben unserem Schlafzimmer sein soll. Warum sollen andere leiden, weil irgendjemand sich einen geldlichen Vorteil von einem größeren Gebäude verspricht.
- ⑥ - In näherer Umgebung des Plangebietes sind umfangreiche Bauvorhaben in der Entstehung, so dass die Notwendigkeit der hohen Anzahl an Wohneinheiten zumindest in Zweifel gezogen werden muss. Das Argument, hierdurch eine Verbesserung der Bewohnerstruktur im „Problemstadtteil“ herbeizuführen, ist in unseren Augen eine Frechheit. Es könnte die Vermutung entstehen, dass die Stadt Giessen sich hierdurch höhere Steuereinnahmen verspricht. Wir sind auch Bürger mit Rechten und zahlen schon lange und regelmäßig unsere Steuern.
- ⑦ - Die geplante große Fahrzeughalle gehört in ein Gewerbe- und nicht in ein Wohngebiet. Es ist mit erhöhtem Lärmaufkommen und optischer Beeinträchtigung etc. zu rechnen.
- ⑧ - Wir sind gegen die geplante Bebauung. Es wird nichts verbessert, sondern die schöne Natur zerstört

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 05.01.2016**

hergestellt. Die gemäß Hessischer Bauordnung einzuhaltenen Abstandsflächen der geplanten Halle von den Grundstücksgrenzen gewährleisten einen ausreichenden Nachbarschutz. Das Regierungspräsidium Gießen bestätigt darüber hinaus in seiner Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan den eher immissionsmindernden Effekt, den die Halle haben wird.

**⑧ Den Bedenken, es werde durch die Bebauung nur Natur zerstört und nichts verbessert, wird nicht gefolgt.**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan 2006 entwickelt, der an dieser Stelle Wohnbauflächen vorsieht. Hier wird nicht unberührte „Natur“ zerstört, sondern es werden bereits bebaute Grundstücke und Gärten im planungsrechtlichen Innenbereich, einer weiteren Bebauung zugeführt, welche im Flächennutzungsplan hier vorgesehen ist. Diese Flächen haben zwar durchaus ihren Wert für Natur und Landschaft, allerdings nicht – wie der Umweltbericht darstellt - über den für Garten und Vorstädte üblichen Wert hinaus. Zudem wird insbesondere das Innenentwicklungsgebot des § 1 (5) Satz 3 BauGB berücksichtigt, was u.a. auch die „Natur“ im Sinne des Erhalts unbebauter Landschaft im Außenbereich schützen soll. Insgesamt wird hier aus den in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf genannten Gründen eine Bebauung auf teilweise bereits bebauten Grundstücken realisiert, die städtebaulichen, sozialen, umweltschützenden und wirtschaftlichen Anforderungen genügt und damit eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleistet. Der Unwille gegenüber neuen Nachbargebäuden und einer damit veränderten Aussicht in die östliche Richtung ist daher vielleicht verständlich, muss in der Abwägung aber als schwächerer Belang gewertet werden als die zahlreichen aus der Bebauung entstehenden Vorteile für die städtebauliche Entwicklung Gießens und die Belange des Allgemeinwohls. Diese werden hier im Besonderen durch ein Schaffen von Bauland gewährt, das sich an der genannten Bedarfsprognose aus dem Wohnraumversorgungskonzept der Universitätsstadt Gießen orientiert.

03.10.2016

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs Nr. G1 05/21 „Schützenstraße Nord-Ost“  
(13.09.2016 bis 12.10.2016)

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Stadtverordnete,

- ① die jetzige Vorlage des Bebauungsplanentwurfs ist aus der Sicht der betroffenen Anwohner sehr enttäuschend, da nur wenige der Vorschläge aus der ersten Bürgerbeteiligung Berücksichtigung fanden. Es wäre wünschenswert gewesen, dass Mittlerweilen wirklich konkrete Planungen erstellt gewesen wären. Stattdessen lässt der vorgelegte Planentwurf alles offen, dass man als betroffener Anwohner nur das Schlimmste befürchten kann. **Naheliegende Dinge werden nicht oder zu wenig in Betracht gezogen.**
- ② Haben Sie sich, als zuständige Behörde und Stadtverordnete, das Bauvorhaben vor Ort mal angesehen? Hier soll aus einer schönen Ecke unter dem Thema Resozialisierung der Weststadt oder Angrenzung an den Ortsrand ein Bauvorhaben entstehen, dass nicht unter die Rubrik „unsere Stadt soll schöner werden“ fällt. Hier wird eine grüne Oase zum Betonklotz. Und die nächste Frage die sich stellt, aus welchem Grund in diesem Ausmaß.
- ③ Die Diskussion um z.B. zu geringe Grenzabstände zwischen dem Teilgebiet WA1 und dem Grundstück ist begründet, dass auf Wunsch des Investors das vorhandene Haus („Schwarzbau, wäre durch den Bebauungsplan nachträglich legitimiert) erhalten werden soll. Ein Abriss dieser Immobilie würde die Situation bezüglich Grenzabstand, Bauhöhen und Lage der Tiefgaragenzufahrt deutlich verbessern. Es kann nicht richtig sein, nur den Investor einseitig zu begünstigen. Wir möchten hier auch nochmals darauf hinweisen, dass die Zufahrt zur Tiefgarage nicht neben den Schlafräumen liegen kann. Textlich wurde auf die Verlegung hingewiesen, im Plan wurde hierzu nichts eingezeichnet.
- ④ Sollten durch die Bauarbeiten eventuell Schäden an unserem Haus entstehen, sind diese auf jeden Fall durch den Bauherren zu beheben. Hierzu ist vor Beginn der Bauarbeiten der Istzustand unserer Immobilie auf Kosten des Investors zu dokumentieren
- ⑤ Allgemein entsteht bei der Durchsicht der Begründung des Entwurfs bei einem Laien schon der Eindruck, dass durch bewusst komplizierte Formulierungen mit vielen Querverweisen auf Gesetze eine gewisse Unschärfe der Aussagen billigend in Kauf genommen werden. Das Kalkül könnte sein, eventuelle Oppositionen der betroffenen Anwohner im Vorfeld abzumildern und die finanzielle Attraktivität für den Investor durch große Freiheitsgrade bei der Bauausführung zu steigern.
- ⑥ Zu dieser Vermutung passt auch die Tatsache, dass eine „vorgezogene Vorhabenzulässigkeit“ erreicht werden soll, obwohl der Stand der Planungen so gar nicht dazu passen will. Es bleibt der Eindruck, wenn ein Investor mit den entsprechenden Investitionen lockt, wird sehr schnell mal das „städteplanerische“ Auge zugedrückt in der Hoffnung zukünftig solvente neue Steuerzahler zu gewinnen.

Die Bedürfnisse der Anwohner werden hierbei nicht oder nur unzureichend beachtet. Detaillierte weitere Bedenken entnehmen Sie bitte dem gemeinsamen Schreiben unserer Hausgemeinschaft über die FINAS-Hausverwaltung, wir ersparen uns an dieser Stelle eine Mehrfachnennung

Mit freundlichen Grüßen



## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 03.10.2016**

### Behandlungsvorschlag:

① **Die Bedenken, es seien nur wenige Vorschläge aus der frühzeitigen Beteiligung aufgegriffen worden, werden zurückgewiesen.**

Dem Vorwurf, es seien gegenüber dem Bebauungsplan-Vorentwurf nur wenige Vorschläge aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit berücksichtigt worden, kann nicht gefolgt werden. Es wurden erhebliche Änderungen vorgenommen. So wurde nicht nur der zentrale Wendeplatz weiter nach Süden verlegt, um eine Störung der Bewohner der Bestandsgebäude Schützenstraße 50 und 48 durch wendende Fahrzeuge zu minimieren. Es wurde, insbesondere im Interesse der Bewohner der Schützenstraße 56/56a, die Festsetzung der Zufahrt zur Tiefgarage entfernt, der Abstand der Baugrenzen zum Grundstück Schützenstr. 56/56a auf 4 m erhöht und eine zusätzliche Baugrenze für Staffelgeschosse zum Abrücken der Staffelgeschosse von mindestens 3 m hinter die Westfassaden der neuen Gebäude eingeführt.

② **Die Bedenken, der Bebauungsplan lasse „alles offen“, sind nicht nachvollziehbar.**

Der Bebauungsplan regelt die bauliche und sonstige Nutzung mit dem Ziel, die hier laut Flächennutzungsplan bestehende Fläche für Wohnungsbau einer weiteren Bebauung zuzuführen. Das zentrale Vorhaben der 3 Wohngebäude im Geschosswohnungsbau wird durch eng definierte Baugrenzen, eine detaillierte Festsetzung der Gebäudehöhen über Normalnull und zusätzliche Baugrenzen für die beiden Staffelgeschosse sehr eng definiert. Diese engen Festsetzungen garantieren, dass eine Bebauung auch dann den im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermittelten sozialen, wirtschaftlichen, umweltschützenden und städtebaulichen Anforderungen und den ermittelten Belangen von Anwohnern gerecht wird, wenn das jetzt konkret avisierte Vorhaben nicht umgesetzt werden sollte, und eine Bebauung erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt würde. Um in einem solchen Fall eine gleichartige Bebauung zu ermöglichen, sind die Festsetzungen so eng wie nötig, gleichzeitig aber auch so offen wie möglich getroffen worden, um das Vorhaben in engen Grenzen an technische und sonstige unabsehbare Notwendigkeiten anpassen zu können und die Ziele des Bebauungsplans so in jedem Fall zu sichern.

03.10.2016

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs Nr. G1 05/21 „Schützenstraße Nord-Ost“  
(13.09.2016 bis 12.10.2016)

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Stadtverordnete,

- ① die jetzige Vorlage des Bebauungsplanentwurfs ist aus der Sicht der betroffenen Anwohner sehr enttäuschend, da nur wenige der Vorschläge aus der ersten Bürgerbeteiligung Berücksichtigung fanden. Es wäre wünschenswert gewesen, dass Mittlerweilen wirklich konkrete Planungen erstellt gewesen wären. Stattdessen lässt der vorgelegte Planentwurf alles offen, dass man als betroffener Anwohner nur das Schlimmste befürchten kann. **Naheliegende Dinge werden nicht oder zu wenig in Betracht gezogen.**
- ②
- ③ Haben Sie sich, als zuständige Behörde und Stadtverordnete, das Bauvorhaben vor Ort mal angesehen? Hier soll aus einer schönen Ecke unter dem Thema Resozialisierung der Weststadt oder Angrenzung an den Ortsrand ein Bauvorhaben entstehen, dass nicht unter die Rubrik „unsere Stadt soll schöner werden“ fällt. Hier wird eine grüne Oase zum Betonklotz. Und die nächste Frage die sich stellt, aus welchem Grund in diesem Ausmaß.
- ④
- ⑤
- ⑥ Die Diskussion um z.B. zu geringe Grenzabstände zwischen dem Teilgebiet WA1 und dem Grundstück ist begründet, dass auf Wunsch des Investors das vorhandene Haus („Schwarzbau, wäre durch den Bebauungsplan nachträglich legitimiert) erhalten werden soll. Ein Abriss dieser Immobilie würde die Situation bezüglich Grenzabstand, Bauhöhen und Lage der Tiefgaragenzufahrt deutlich verbessern. Es kann nicht richtig sein, nur den Investor einseitig zu begünstigen. Wir möchten hier auch nochmals darauf hinweisen, dass die Zufahrt zur Tiefgarage nicht neben den Schlafräumen liegen kann. Textlich wurde auf die Verlegung hingewiesen, im Plan wurde hierzu nichts eingezeichnet.
- ⑦
- ⑧ Sollten durch die Bauarbeiten eventuell Schäden an unserem Haus entstehen, sind diese auf jeden Fall durch den Bauherren zu beheben. Hierzu ist vor Beginn der Bauarbeiten der Istzustand unserer Immobilie auf Kosten des Investors zu dokumentieren
- ⑨ Allgemein entsteht bei der Durchsicht der Begründung des Entwurfs bei einem Laien schon der Eindruck, dass durch bewusst komplizierte Formulierungen mit vielen Querverweisen auf Gesetze eine gewisse Unschärfe der Aussagen billigend in Kauf genommen werden. Das Kalkül könnte sein, eventuelle Oppositionen der betroffenen Anwohner im Vorfeld abzumildern und die finanzielle Attraktivität für den Investor durch große Freiheitsgrade bei der Bauausführung zu steigern.
- ⑩ Zu dieser Vermutung passt auch die Tatsache, dass eine „vorgezogene Vorhabenzulässigkeit“ erreicht werden soll, obwohl der Stand der Planungen so gar nicht dazu passen will. Es bleibt der Eindruck, wenn ein Investor mit den entsprechenden Investitionen lockt, wird sehr schnell mal das „städteplanerische“ Auge zugedrückt in der Hoffnung zukünftig solvente neue Steuerzahler zu gewinnen.

Die Bedürfnisse der Anwohner werden hierbei nicht oder nur unzureichend beachtet. Detaillierte weitere Bedenken entnehmen Sie bitte dem gemeinsamen Schreiben unserer Hausgemeinschaft über die FINAS-Hausverwaltung, wir ersparen uns an dieser Stelle eine Mehrfachnennung

Mit freundlichen Grüßen



### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von: [REDACTED] vom 03.10.2016**

③ **Die Bedenken, das Gebiet sei durch die Planer nicht besucht worden, werden zurückgewiesen. Die Bezeichnung als „Grüne Oase“ kann nachvollzogen werden, führt aber nach Umweltbericht nicht zu einer naturschutzfachlich begründbaren Ablehnung der Bebauung.**

Das Plangebiet wurde mehrfach besucht und naturschutzfachlich untersucht. Die Bewertung als „grüne Oase“ im Sinne einer Gartenfläche für die Anwohner ist nachvollziehbar. Der Wert der Fläche für Natur und Landschaft ist unstrittig vorhanden, geht aber nicht über den für Garten- und Vorstadflächen üblichen Wert hinaus, wie der Umweltbericht dokumentiert. Daher ist von diesem Kriterium aus die Möglichkeit einer Bebauung nicht auszuschließen. Die wichtigsten Komponenten der „Oase“, die vorhandenen Großbäume, werden im Bebauungsplan festgesetzt.

④ **Die Bezeichnung der geplanten Wohngebäude in Geschossbauweise als „Betonklotz“ ist nicht nachvollziehbar.**

Alle Gebäude werden als Wohngebäude mit vorgesehenen Eigentumswohnungen ein der Nutzung angemessenes Äußeres mit zahlreichen Fassadenöffnungen für Fenster, Türen, Balkone, Loggien oder Terrassen bieten. Von einem „Klotz“ im Sinne eines monolithischen Baukörpers kann daher nicht die Rede sein. Die Staffelgeschosse sorgen für eine zusätzliche Gliederung des Baukörpers. Dass beim Bau Beton zum Einsatz kommen wird, ist wahrscheinlich. Auch bei der Schützenstraße 56/56a handelt es sich um in Betonbauweise errichtete Gebäude erheblicher Größe. Die Bezeichnung „Betonklotz“ trifft hier aber sicher genauso wenig zu wie bei den geplanten Neubauten.

⑤ **Die Frage, warum der Bebauungsplan eine Bebauung „in diesem Ausmaß“ vorsieht, wird durch die Baunutzungsverordnung beantwortet.**

Das geplante Ausmaß hält die Obergrenzen der in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Bebauung für ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 ein. Auch beim Bau der benachbarten Schützenstr. 56/56a wurde dieses Maß nur unwesentlich unterschritten und die Mindestabstandsflächen nach Hessischer Bauordnung wurden vollständig ausgenutzt.

03.10.2016

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs Nr. G1 05/21 „Schützenstraße Nord-Ost“  
(13.09.2016 bis 12.10.2016)

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Stadtverordnete,

- ① die jetzige Vorlage des Bebauungsplanentwurfs ist aus der Sicht der betroffenen Anwohner sehr enttäuschend, da nur wenige der Vorschläge aus der ersten Bürgerbeteiligung Berücksichtigung fanden.
- ② Es wäre wünschenswert gewesen, dass Mittlerweilen wirklich konkrete Planungen erstellt gewesen wären. Stattdessen lässt der vorgelegte Planentwurf alles offen, dass man als betroffener Anwohner nur das Schlimmste befürchten kann. **Naheliegende Dinge werden nicht oder zu wenig in Betracht gezogen.**
- ③ Haben Sie sich, als zuständige Behörde und Stadtverordnete, das Bauvorhaben vor Ort mal angesehen? Hier soll aus einer schönen Ecke unter dem Thema Resozialisierung der Weststadt oder Angrenzung an den Ortsrand ein Bauvorhaben entstehen, dass nicht unter die Rubrik „unsere Stadt soll schöner werden“ fällt. Hier wird eine grüne Oase zum Betonklotz. Und die nächste Frage die sich stellt, aus welchem Grund in diesem Ausmaß.
- ④ Die Diskussion um z.B. zu geringe Grenzabstände zwischen dem Teilgebiet WA1 und dem Grundstück ist begründet, dass auf Wunsch des Investors das vorhandene Haus („Schwarzbau, wäre durch den Bebauungsplan nachträglich legitimiert) erhalten werden soll. Ein Abriss dieser Immobilie würde die Situation bezüglich Grenzabstand, Bauhöhen und Lage der Tiefgaragenzufahrt deutlich verbessern. Es kann nicht richtig sein, nur den Investor einseitig zu begünstigen. Wir möchten hier auch nochmals darauf hinweisen, dass die Zufahrt zur Tiefgarage nicht neben den Schlafräumen liegen kann. Textlich wurde auf die Verlegung hingewiesen, im Plan wurde hierzu nichts eingezeichnet.
- ⑤
- ⑥ Sollten durch die Bauarbeiten eventuell Schäden am unserem Haus entstehen, sind diese auf jeden Fall durch den Bauherren zu beheben. Hierzu ist vor Beginn der Bauarbeiten der Istzustand unserer Immobilie auf Kosten des Investors zu dokumentieren
- ⑦ Allgemein entsteht bei der Durchsicht der Begründung des Entwurfs bei einem Laien schon der Eindruck, dass durch bewusst komplizierte Formulierungen mit vielen Querverweisen auf Gesetze eine gewisse Unschärfe der Aussagen billigend in Kauf genommen werden. Das Kalkül könnte sein, eventuelle Oppositionen der betroffenen Anwohner im Vorfeld abzumildern und die finanzielle Attraktivität für den Investor durch große Freiheitsgrade bei der Bauausführung zu steigern.
- ⑧
- ⑨ Zu dieser Vermutung passt auch die Tatsache, dass eine „vorgezogene Vorhabenzulässigkeit“ erreicht werden soll, obwohl der Stand der Planungen so gar nicht dazu passen will. Es bleibt der Eindruck, wenn ein Investor mit den entsprechenden Investitionen lockt, wird sehr schnell mal das „städteplanerische“ Auge zugedrückt in der Hoffnung zukünftig solvente neue Steuerzahler zu gewinnen.

Die Bedürfnisse der Anwohner werden hierbei nicht oder nur unzureichend beachtet. Detaillierte weitere Bedenken entnehmen Sie bitte dem gemeinsamen Schreiben unserer Hausgemeinschaft über die FINAS-Hausverwaltung, wir ersparen uns an dieser Stelle eine Mehrfachnennung

Mit freundlichen Grüßen



### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 03.10.2016**

⑥ **Die Bedenken, die Grenzabstände der geplanten Gebäude seien zu gering und dies sei in dem Wunsch des Investors begründet, das Bestandsgebäude Schützenstr. 50 zu erhalten, sind unzutreffend. Zudem ist unzutreffend, dass Gebäude sei „ein Schwarzbau“ und solle nachträglich legitimiert werden.**

Die Abstandsflächen gemäß § 6 Hessische Bauordnung (HBO) müssen beim Bau der geplanten Gebäude eingehalten werden. Die Baugrenzen sichern hier teilweise sogar darüber hinausgehende Abstände. Für noch größere Abstände liegen keine städtebaulichen, sozialen oder sonstigen objektiven Gründe vor, zumal auch die Gebäude 56/56a untereinander nur die Mindestabstände gem. HBO einhalten. Die Schützenstraße 50 genießt Bestandsschutz und ist bereits vor dem 2. Weltkrieg gemäß damaliger gesetzlicher Bestimmungen errichtet worden. Für einen Abriss mit dem Ziel, dem subjektiven Wunsch eines Nachbarn nach mehr Abstand zu den geplanten Neubauten nachzukommen, besteht keinerlei gesetzliche Grundlage. Der Investor wird nicht einseitig begünstigt, sondern kann eine Bebauung realisieren, die ihm nach Art und Maß auch schon auf Grundlage des § 34 BauGB ohne Bebauungsplan hätte genehmigt werden müssen, wenn er selbst für eine ausreichende Erschließung gesorgt hätte. Sinn des Bebauungsplanes ist es, die Erschließung nun öffentlich so zu errichten, dass hier nicht nur ein Einzelvorhaben entsteht, sondern gleichzeitig weiteres Bauland gemäß Flächennutzungsplan erschlossen werden kann. Durch den Bebauungsplan werden dem Investor hier engeren Grenzen gesetzt, als die ohne Bebauungsplan bei privat errichteter Erschließung möglich gewesen wäre, denn die Gebäude Schützenstr. 56/56a, Schützenstr. 58 a und Schützenstr. 50 definieren hier ein Maß baulicher Nutzung, in das sich das jetzt geplante Vorhaben auch ohne Bebauungsplan einfügen würde. Der Vorwurf einseitiger Bevorzugung des Investors greift daher nicht. Das Gebäude besteht seit Beginn des 20. Jahrhunderts und wurde im Krieg durch Bomben getroffen, so dass die äußere Erscheinung durch die nachträgliche Erneuerung das tatsächliche Alter des Gebäudes verschleiert. Das Gebäude genießt Bestandsschutz und bietet 3 Haushalten im Gebäude Wohnung und ein Zuhause, so dass der geforderte Abriss bzw. die Überplanung des Bestandes durch den Bebauungsplan keine Aussicht hat, durchgesetzt werden zu können. Die jetzt geplante Alternative stellt eine gute Möglichkeit dar, das Gebäude städtebaulich zu integrieren.

03.10.2016

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs Nr. G1 05/21 „Schützenstraße Nord-Ost“  
(13.09.2016 bis 12.10.2016)

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Stadtverordnete,

- ① die jetzige Vorlage des Bebauungsplanentwurfs ist aus der Sicht der betroffenen Anwohner sehr enttäuschend, da nur wenige der Vorschläge aus der ersten Bürgerbeteiligung Berücksichtigung fanden. Es wäre wünschenswert gewesen, dass Mittlerweilen wirklich konkrete Planungen erstellt gewesen wären. Stattdessen lässt der vorgelegte Planentwurf alles offen, dass man als betroffener Anwohner nur das Schlimmste befürchten kann. **Naheliegende Dinge werden nicht oder zu wenig in Betracht gezogen.**
- ②
- ③ Haben Sie sich, als zuständige Behörde und Stadtverordnete, das Bauvorhaben vor Ort mal angesehen? Hier soll aus einer schönen Ecke unter dem Thema Resozialisierung der Weststadt oder Angrenzung an den Ortsrand ein Bauvorhaben entstehen, dass nicht unter die Rubrik „unsere Stadt soll schöner werden“ fällt. Hier wird eine grüne Oase zum Betonklotz. Und die nächste Frage die sich stellt, aus welchem Grund in diesem Ausmaß.
- ④
- ⑤
- ⑥ Die Diskussion um z.B. zu geringe Grenzabstände zwischen dem Teilgebiet WA1 und dem Grundstück ist begründet, dass auf Wunsch des Investors das vorhandene Haus („Schwarzbau, wäre durch den Bebauungsplan nachträglich legitimiert) erhalten werden soll. Ein Abriss dieser Immobilie würde die Situation bezüglich Grenzabstand, Bauhöhen und Lage der Tiefgaragenzufahrt deutlich verbessern. Es kann nicht richtig sein, nur den Investor einseitig zu begünstigen. Wir möchten hier auch nochmals darauf hinweisen, dass die Zufahrt zur Tiefgarage nicht neben den Schlafräumen liegen kann. Textlich wurde auf die Verlegung hingewiesen, im Plan wurde hierzu nichts eingezeichnet.
- ⑦
- ⑧ Sollten durch die Bauarbeiten eventuell Schäden an unserem Haus entstehen, sind diese auf jeden Fall durch den Bauherren zu beheben. Hierzu ist vor Beginn der Bauarbeiten der Istzustand unserer Immobilie auf Kosten des Investors zu dokumentieren
- ⑨ Allgemein entsteht bei der Durchsicht der Begründung des Entwurfs bei einem Laien schon der Eindruck, dass durch bewusst komplizierte Formulierungen mit vielen Querverweisen auf Gesetze eine gewisse Unschärfe der Aussagen billigend in Kauf genommen werden. Das Kalkül könnte sein, eventuelle Oppositionen der betroffenen Anwohner im Vorfeld abzumildern und die finanzielle Attraktivität für den Investor durch große Freiheitsgrade bei der Bauausführung zu steigern.
- ⑩ Zu dieser Vermutung passt auch die Tatsache, dass eine „vorgezogene Vorhabenzulässigkeit“ erreicht werden soll, obwohl der Stand der Planungen so gar nicht dazu passen will. Es bleibt der Eindruck, wenn ein Investor mit den entsprechenden Investitionen lockt, wird sehr schnell mal das „städteplanerische“ Auge zugedrückt in der Hoffnung zukünftig solvente neue Steuerzahler zu gewinnen.

Die Bedürfnisse der Anwohner werden hierbei nicht oder nur unzureichend beachtet. Detaillierte weitere Bedenken entnehmen Sie bitte dem gemeinsamen Schreiben unserer Hausgemeinschaft über die FINAS-Hausverwaltung, wir ersparen uns an dieser Stelle eine Mehrfachnennung

Mit freundlichen Grüßen



### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von: [REDACTED] vom 03.10.2016**

**⑦ Die Bedenken, eine Tiefgaragenzufahrt an der geplanten Stelle sei unzumutbar, werden zurückgewiesen. Eine Verlegung der Zufahrt auf die östliche Seite der Neubebauung wird jedoch angestrebt.**

Die im Vorentwurf an der Nachbargrenze der Schützenstraße 56/56a festgesetzte Tiefgaragenzufahrt wurde zum Entwurf entfernt. Ein Ausschluss der gemäß § 6 (10) Nr. 2 generell zulässigen Zufahrt an der Grundstücksgrenze wurde nicht festgesetzt, da der Bau der Tiefgarage für die geplante Bebauung unerlässlich ist und bei technischen Zwangslagen jede Zufahrt möglich bleiben soll. Dennoch ist die Zufahrt in der im städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplanentwurf dargestellten Form (östlich der geplanten Neubauten) weiterhin aktuell und angestrebt.

**⑧ Die Bedenken, Schäden bei Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück könnten auftreten, und die Forderung, eine Beweissicherung sei auf Kosten des Bauherrn durchzuführen, werden zur Kenntnis genommen. Die Durchsetzung von Schadensansprüchen bei Bauarbeiten ist jedoch privatrechtlich zu behandeln und eine Regelung zur präventiven Beweissicherung daher kein Gegenstand der Bauleitplanung.**

Schäden durch Bauarbeiten an Nachbargebäuden sind durch den Verursacher zu beheben. Eine genaue Aufnahme des Zustandes vor Baubeginn ist daher im Interesse des Bauherrn sowie der Nachbarn, obliegt jedoch nicht der Bauleitplanung und damit nicht der Regelung in diesem Bebauungsplanverfahren.

**⑨ Den Bedenken, die Begründung zum Bebauungsplan sei „für Laien“ zu kompliziert formuliert, um im Planinhalt „Unschärfen“ zu erzeugen, die den Interessen eines Investors dienen sollen, werden zurückgewiesen.**

Die Benennung der Gesetzesgrundlagen der in diesem Bebauungsplan maßgebenden Regelungen dient deren Überprüfbarkeit anhand der genannten Gesetze und Verordnungen und damit gerade der Vermeidung der „Unschärfe“ der Aussagen im Bebauungsplan und in der Begründung. Die daraus entstehende Komplexität ist nicht zu vermeiden, da eine Vielzahl an Regelungen und Festsetzungen getroffen werden, um einer Vielzahl an Belangen gerecht werden. Die Einräumung von besonderen „Freiheitsgraden“ für den Investor findet nicht statt (siehe Punkt 6).

03.10.2016

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs Nr. G1 05/21 „Schützenstraße Nord-Ost“  
(13.09.2016 bis 12.10.2016)

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Stadtverordnete,

- ① die jetzige Vorlage des Bebauungsplanentwurfs ist aus der Sicht der betroffenen Anwohner sehr enttäuschend, da nur wenige der Vorschläge aus der ersten Bürgerbeteiligung Berücksichtigung fanden.
- ② Es wäre wünschenswert gewesen, dass Mittlerweilen wirklich konkrete Planungen erstellt gewesen wären. Stattdessen lässt der vorgelegte Planentwurf alles offen, dass man als betroffener Anwohner nur das Schlimmste befürchten kann. **Naheliegende Dinge werden nicht oder zu wenig in Betracht gezogen.**
- ③ Haben Sie sich, als zuständige Behörde und Stadtverordnete, das Bauvorhaben vor Ort mal angesehen? Hier soll aus einer schönen Ecke unter dem Thema Resozialisierung der Weststadt oder Angrenzung an den Ortsrand ein Bauvorhaben entstehen, dass nicht unter die Rubrik „unsere Stadt soll schöner werden“ fällt. Hier wird eine grüne Oase zum Betonklotz. Und die nächste Frage die sich stellt, aus welchem Grund in diesem Ausmaß.
- ④
- ⑤
- ⑥ Die Diskussion um z.B. zu geringe Grenzabstände zwischen dem Teilgebiet WA1 und dem Grundstück ist begründet, dass auf Wunsch des Investors das vorhandene Haus („Schwarzbau, wäre durch den Bebauungsplan nachträglich legitimiert) erhalten werden soll. Ein Abriss dieser Immobilie würde die Situation bezüglich Grenzabstand, Bauhöhen und Lage der Tiefgaragenzufahrt deutlich verbessern. Es kann nicht richtig sein, nur den Investor einseitig zu begünstigen. Wir möchten hier auch nochmals darauf hinweisen, dass die Zufahrt zur Tiefgarage nicht neben den Schlafräumen liegen kann. Textlich wurde auf die Verlegung hingewiesen, im Plan wurde hierzu nichts eingezeichnet.
- ⑦
- ⑧ Sollten durch die Bauarbeiten eventuell Schäden an unserem Haus entstehen, sind diese auf jeden Fall durch den Bauherren zu beheben. Hierzu ist vor Beginn der Bauarbeiten der Istzustand unserer Immobilie auf Kosten des Investors zu dokumentieren
- ⑨ Allgemein entsteht bei der Durchsicht der Begründung des Entwurfs bei einem Laien schon der Eindruck, dass durch bewusst komplizierte Formulierungen mit vielen Querverweisen auf Gesetze eine gewisse Unschärfe der Aussagen billigend in Kauf genommen werden. Das Kalkül könnte sein, eventuelle Oppositionen der betroffenen Anwohner im Vorfeld abzumildern und die finanzielle Attraktivität für den Investor durch große Freiheitsgrade bei der Bauausführung zu steigern.
- ⑩ Zu dieser Vermutung passt auch die Tatsache, dass eine „vorgezogene Vorhabenzulässigkeit“ erreicht werden soll, obwohl der Stand der Planungen so gar nicht dazu passen will. Es bleibt der Eindruck, wenn ein Investor mit den entsprechenden Investitionen lockt, wird sehr schnell mal das „städteplanerische“ Auge zugedrückt in der Hoffnung zukünftig solvente neue Steuerzahler zu gewinnen.

Die Bedürfnisse der Anwohner werden hierbei nicht oder nur unzureichend beachtet. Detaillierte weitere Bedenken entnehmen Sie bitte dem gemeinsamen Schreiben unserer Hausgemeinschaft über die FINAS-Hausverwaltung, wir ersparen uns an dieser Stelle eine Mehrfachnennung

Mit freundlichen Grüßen



### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

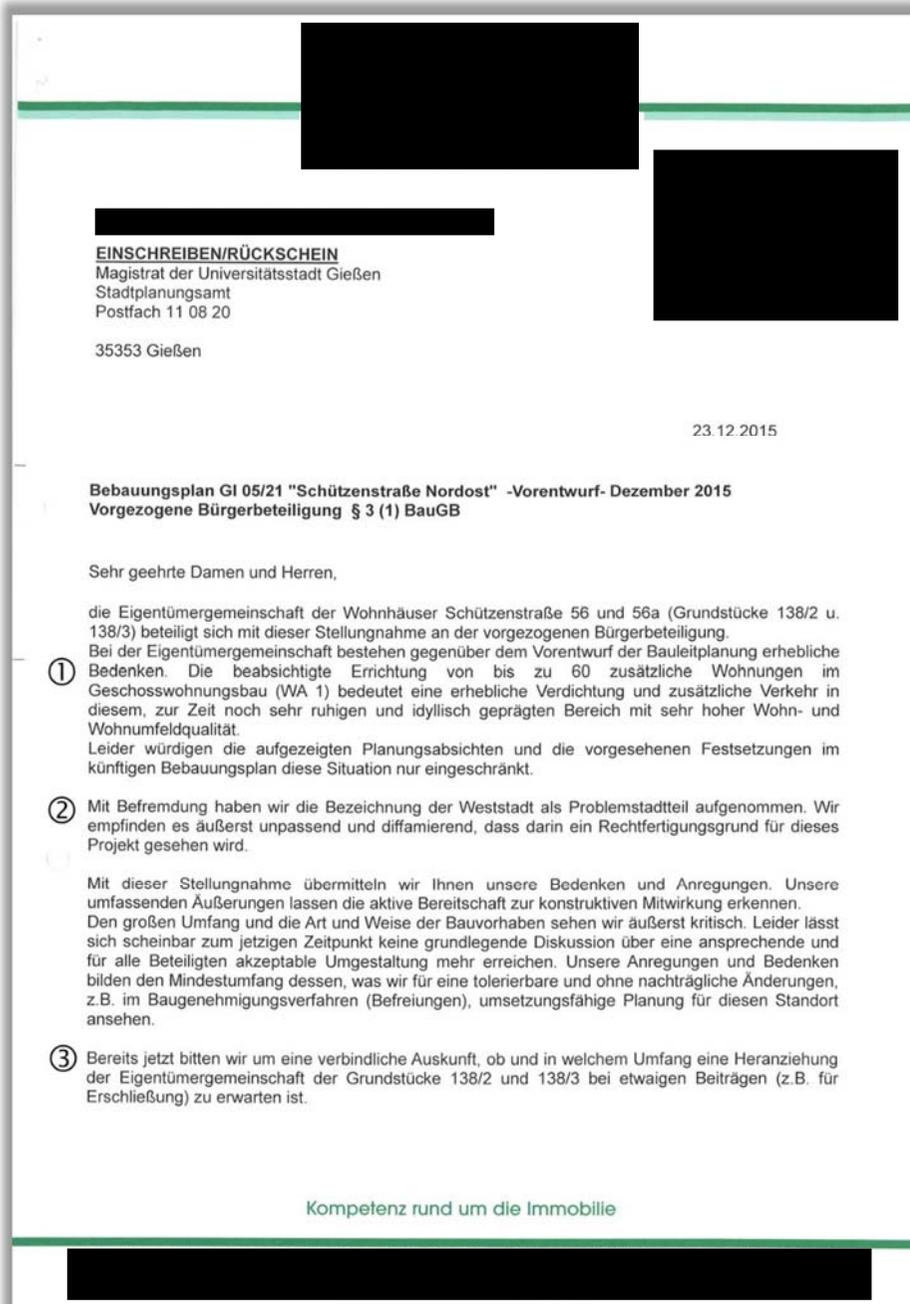
**Stellungnahme von: [REDACTED] vom 03.10.2016**

⑩ **Die Bedenken, eine Baugenehmigung bei frühzeitiger Planreife werde hier angestrebt, um einen Investor zu bevorzugen, treffen nicht zu. Ebenso trifft nicht zu, dass die Bedürfnisse der Anwohner unzureichend beachtet wurden.**

Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung ist in § 33 BauGB geregelt, so dass einem Bauherrn die Bauantragstellung in einem solchen Fall nicht verwehrt werden kann. Ob der Stand der Planungen „dazu nicht passen will“, wird in einem solchen Fall genau geprüft, denn eine Zulässigkeit ist u.a. nur gegeben, wenn „anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht“ (§ 33 (1) Nr. 2 BauGB).

Zum Vorwurf, den Bedürfnissen der Anwohner werde im Entwurf keine Rechnung getragen, werden hier noch einmal einige Änderungen des Entwurfes gegenüber dem Vorentwurf aufgelistet, die das Gegenteil zeigen:

1. Wegfall der festgesetzten Tiefgaragen-Zufahrt an der Grundstücksgrenze
2. Erhöhung des Abstandes Grundstücksgrenze/ Baugrenze von 3 m auf 4 m
3. Erhöhung des Abstandes Grundstücksgrenze/ Tiefgarage von 3 m auf 4 m
4. Einführung einer zusätzlichen Baugrenze für Staffelgeschosse in Richtung Schützenstraße 56/56a
5. Erhöhung der Differenz zwischen Höhe der Schützenstraße 56/56a und der maximalen Höhe der angrenzenden Neubauten von 1,5 m auf 1,75 m
6. Abrücken des südlichsten Baufeldes der drei zur Schützenstr. 56/56 a benachbarten Baufelder von 3m auf 10m Grenzabstand zur Schaffung einer auflockernden, begrünten Freifläche an dieser Stelle.



### Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [redacted] **vom 23.12.2015**

### Behandlungsvorschlag:

① **Der Feststellung, die Planung führe zu Verdichtung und zusätzlichem Verkehr, wird zugestimmt, da dies für jede bauliche Entwicklung im Innenbereich zutrifft. Den Bedenken, die Planung würdige die derzeitige Situation unzureichend, wird nicht zugestimmt.**

Die 2013 vom Gesetzgeber zum § 1(5) BauGB hinzugefügte Bestimmung, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung“ erfolgen soll, führt in der Tat zu Verdichtung. Diese ist vom Gesetzgeber ausdrücklich erwünscht, u.a. um in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen mit Grund und Boden sparsam umzugehen (siehe § 1a (2) BauGB). Dies soll in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander geschehen. Da die hier geplante Verdichtung im Rahmen der Zulässigkeitsspielräume des Maßes baulicher Nutzung gem. §17 BauGB erfolgt, und im Maßstab die Bebauung Schützenstr. 56/56a nicht übertrifft, wird die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern östlich der Schützenstr. 56/56a als den öffentlichen Belangen nach Versorgung einer wachsenden Stadt mit Wohnbauland entsprechend eingestuft. Dieser Belang ist hier als höher anzusehen als der durch keine gesetzliche Grundlage gesicherte Wille der Anwohner in der Schützenstr. 56/56 a, eine Bebauung zu verhindern oder eine geringere Ausnutzung des Baulandes zu erwirken, um für sich eine freie Aussicht in östliche Richtung zu erhalten. Diese Abwägung beinhaltet die Würdigung der Umstände der Planung, anders als hier behauptet, somit sehr wohl.

② **Der Kritik an der Bezeichnung der Weststadt als „Problemstadtteil“ wird mit einer entsprechenden Umformulierung begegnet.**

Durch die besonders für Familien geeigneten Einzel- und Doppelhäuser auf größtenteils recht kleinen und daher bezahlbaren Grundstücken wird ebenso wie durch die im privaten Wohnungsbau errichteten Geschosswohnungen die eher unproblematische Sozialstruktur der Wohnbebauung an der Schützenstraße weiter gefördert. Damit wird das Gegengewicht zu dem nördlich angrenzenden Teil der Weststadt zwischen Leimenkauer Weg, Krofdorfer Straße und Deich gestärkt, der im aktuellen Städtebauförderprogramm 2016 im Programm „Soziale Stadt“ mit über 3 Millionen Euro an Bundes- und EU-Mitteln gefördert wird. Die Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ weist nach, dass in der Weststadt eine von Bund und EU anerkannte soziale Problemlage existiert. Da der Bereich der Schützenstraße südlich des

**EINSCHREIBEN/RÜCKSCHEIN**

Magistrat der Universitätsstadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
Postfach 11 08 20

35353 Gießen

23.12.2015

**Bebauungsplan GI 05/21 "Schützenstraße Nordost" -Vorentwurf- Dezember 2015**  
Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Eigentümergemeinschaft der Wohnhäuser Schützenstraße 56 und 56a (Grundstücke 138/2 u. 138/3) beteiligt sich mit dieser Stellungnahme an der vorgezogenen Bürgerbeteiligung.

- ① Bei der Eigentümergemeinschaft bestehen gegenüber dem Vorentwurf der Bauleitplanung erhebliche Bedenken. Die beabsichtigte Errichtung von bis zu 60 zusätzliche Wohnungen im Geschosswohnungsbau (WA 1) bedeutet eine erhebliche Verdichtung und zusätzliche Verkehr in diesem, zur Zeit noch sehr ruhigen und idyllisch geprägten Bereich mit sehr hoher Wohn- und Wohnumfeldqualität.

Leider würdigen die aufgezeigten Planungsabsichten und die vorgesehenen Festsetzungen im künftigen Bebauungsplan diese Situation nur eingeschränkt.

- ② Mit Befremdung haben wir die Bezeichnung der Weststadt als Problemstadtteil aufgenommen. Wir empfinden es äußerst unpassend und diffamierend, dass darin ein Rechtfertigungsgrund für dieses Projekt gesehen wird.

Mit dieser Stellungnahme übermitteln wir Ihnen unsere Bedenken und Anregungen. Unsere umfassenden Äußerungen lassen die aktive Bereitschaft zur konstruktiven Mitwirkung erkennen. Den großen Umfang und die Art und Weise der Bauvorhaben sehen wir äußerst kritisch. Leider lässt sich scheinbar zum jetzigen Zeitpunkt keine grundlegende Diskussion über eine ansprechende und für alle Beteiligten akzeptable Umgestaltung mehr erreichen. Unsere Anregungen und Bedenken bilden den Mindestumfang dessen, was wir für eine tolerierbare und ohne nachträgliche Änderungen, z.B. im Baugenehmigungsverfahren (Befreiungen), umsetzungsfähige Planung für diesen Standort ansehen.

- ③ Bereits jetzt bitten wir um eine verbindliche Auskunft, ob und in welchem Umfang eine Heranziehung der Eigentümergemeinschaft der Grundstücke 138/2 und 138/3 bei etwaigen Beiträgen (z.B. für Erschließung) zu erwarten ist.

Kompetenz rund um die Immobilie

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 23.12.2015**

Leimenkauter Weges aber eine unproblematische Sozialstruktur aufweist und nicht gefördert wird, wird der generelle Hinweis auf den „Problemstadtteil“ in der Begründung entsprechend umformuliert und differenziert.

**③ Der Bitte um eine Auskunft zu künftigen Erschließungsbeiträgen kann nur grundsätzlich nachgekommen werden.**

Gem. § 127 BauGB erheben Gemeinden zur Deckung der Erschließungskosten einen Erschließungsbeitrag. Dessen Höhe richtet sich nach den tatsächlich anfallenden Kosten für die Erschließung, die unabhängig von der Planreife des Bebauungsplanes erst mit Abschluss der Erschließungsmaßnahmen bekannt sein werden. Da das Grundstück der Schützenstr. 56/56a beim Ausbau der Schützenstraße vor einigen Jahren als Eckgrundstück bewertet wurde und daher damals nur mit einem reduzierten Erschließungsbeitrag - mit der Aussicht auf den einmal erfolgenden Ausbau des benachbarten Erschließungsweges - belastet wurde, werden bei eben diesem jetzt erfolgenden Ausbau Erschließungsbeiträge erhoben werden. Die Abrechnung der Erschließungsbeiträge ist jedoch Angelegenheit des Tiefbauamtes, an genannter Stelle gesetzlich geregelt und nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Entsprechend ist sie auch nicht Gegenstand der Abwägung. Eine Prognose über deren Höhe kann an dieser Stelle daher nicht gestellt werden.

Zu den Anregungen und Bedenken im Einzelnen:

#### Vorentwurf

- ④ Das WA 1 im östl. Abschnitt (Neubau) ist max. 2 Geschosse zu reduzieren, da entsprechend der nicht ausgeschlossenen Staffelgeschosse auch damit noch eine faktisch 3-geschossige Bebauung zu erwarten ist. Die Gebäudehöhe ist auf max. 9,00 m zu begrenzen, damit kann eine deutliche Optimierung der angestrebten "städtebaulich geordneten" Ausbildung des Siedlungsrandes erzielt werden.
- ⑤ Der Abstand der Baugrenze ist zum Grundstück 138/3 auf mindestens 5 m zu vergrößern. Damit wird sowohl eine bessere Belichtung der Neubauten und auch Fläche für eine der örtlichen Situation angemessenen Gestaltung der Grundstücksflächen erreicht, die auch der Qualität für die noch zu errichtenden Wohnungen zu Gute kommt. Gleichzeitig können damit Teilflächen für die Wiederherstellung einer gewissen Lebensraumfunktion für einzelne Tierarten wieder hergestellt und der Charakter des erhaltenswerten Siedlungsrandes aufgenommen werden.
- ⑥ Die Umgrenzung der Tiefgarage und die ca. 40 m langen Zufahrt/Rampe direkt an der Grenze zum Nachbargrundstück werden von uns nicht akzeptiert. Bei der angestrebten hohen Anzahl von Wohnungen und Stellplätzen ist mit einer entsprechend hohen – und störenden – Nutzungsfrequenz der Zufahrt zu rechnen.  
Idealerweise hätte ein Baukonzept erarbeitet werden können, dass die zentrale Zufahrt der Tiefgarage über die neu zu errichtende Erschließungsstraße mit deutlich geringerem Aufwand und weniger Versiegelung an der Ostseite des Neubaukomplexes in die TG führt.
- ⑦ Zumindest sind Tiefgarage und Zufahrt/Rampe entsprechend der Baugrenze ebenfalls von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen (s.u.).
- ⑧ Das angestrebte und beschriebene Planungsziel ist mit dem aktuellen Vorentwurf zum Bebauungsplan GI 05/21 nicht umsetzbar; die zu erkennenden Defizite lassen erwarten, dass für die bauliche Realisierung im Zuge der Baugenehmigung mit Befreiungen zu arbeiten wäre, die dann - außerhalb von Beteiligungsverfahren - zu letztlich unbefriedigenden Lösungen führen. Ebenso wäre der Stellenwert der Beteiligungsverfahren damit leider eingeschränkt.

#### Textliche Festsetzungen

- ⑨ A) 1.3: Im WA 1 sind Schank- und Speisewirtschaften wie bei WA 2 ebenfalls auszuschließen.  
Für dieses Teilgebiet mit vorgesehenen 60 zusätzlichen Wohnungen im Geschosswohnungsbau erfolgt bereits eine erhebliche bauliche Verdichtung und Zunahme des Verkehrs. Zusätzliche Gastronomie würde diese Störungen erheblich vergrößern, sie ist für die Versorgung dieses Wohngebiets nicht begründbar.
- ① ⑩ A 2.1 : Die maximale Höhe von 1,0 m über Geländeniveau ist aufgrund der Geländesituation mit der vorgesehenen Baukonzeption nicht realisierbar (s.u. zu 3.1); die Planung ist in dieser Form

### **Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von: [REDACTED] vom 23.12.2015**

#### **④ Der Anregung zur Reduzierung der Geschosshöhe auf II und der Gebäudehöhe auf 9 m wird aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt.**

Aufgrund der gewölbten Dachflächen der Schützenstraße 56/56a besteht eine besondere städtebauliche Dominanz dieser Gebäude. Bleiben die angrenzenden Gebäude, wie im Vorentwurf vorgesehen, 1,5 m unterhalb dieser Dächer, ist die angestrebte Höhenstaffelung in Richtung Deich daher auf jeden Fall gegeben. Die auffälligen Dächer erheben sich dann immer noch 1,5 m über die geplanten Gebäude und dominieren diese durch Form und Höhe. Der Hochpunkt der beiden Dächer liegt nach einer aktuellen Vermessung oberhalb von 14 m über Straßenniveau. Der Forderung, für die geplanten Neubauten nur 9 m Gebäudehöhe bzw. drei Geschosse zuzulassen, kann nicht entsprochen werden, da hier ein Höhenversatz von 5 m zu den geplanten drei Geschosswohnungsbauten entstünde, und das östlich gelegene Wohnhaus Schützenstr. 50 dann wiederum mit seinen ca. 13 m Firsthöhe im Bestand weit herausragen würde. Die städtebaulich gewollte Abstufung ist mit den vorgesehenen Staffelgeschossen besser gewährleistet.

Um hier eine unabhängig von der Höhenlage der neuen Erschließung zu bemessende Abstufung der Gebäudehöhen festsetzen zu können, wird im Entwurf, anders als hier im Vorentwurf, die Höhenfestsetzung in Metern über Normalnull getroffen.

#### **⑤ Der Anregung zur Vergrößerung des Abstandes zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze östlich der Schützenstraße 56/56a wird teilweise gefolgt.**

Der Anregung wird hier teilweise gefolgt und die Baugrenze sowie die Tiefgarage im Entwurf des Bebauungsplans von 3 m auf 4 m Abstand erhöht. Dies geschieht vor allem, um den Bewuchs auf dem Grundstück der Schützenstr. 56/56a an der Grundstücksgrenze beim Bau der Tiefgarage besser erhalten zu können und den Bewohnern der Schützenstraße 56/56a dadurch den grünen Sichtschutz zum Nachbargrundstück besser zu erhalten. Die Hecken, Sträucher und Gehölze auf Seite der Schützenstr. 56/56a können daher die geforderte „Lebensraumfunktion für einzelne Tierarten“ beibehalten.

#### **⑥ Die Bedenken, eine Tiefgaragenzufahrt an der geplanten Stelle sei nicht zu akzeptieren, werden zur Kenntnis genommen. Eine Verlegung der Zufahrt auf die östliche Seite der Neubebauung wird angestrebt und die Festsetzung eines Zufahrtbereiches an der Grenze zur Schützenstr. 56/56a gestrichen.**

Zu den Anregungen und Bedenken im Einzelnen:

#### Vorentwurf

- ④ Das WA 1 im östl. Abschnitt (Neubau) ist max. 2 Geschosse zu reduzieren, da entsprechend der nicht ausgeschlossenen Staffelgeschosse auch damit noch eine faktisch 3-geschossige Bebauung zu erwarten ist. Die Gebäudehöhe ist auf max. 9,00 m zu begrenzen, damit kann eine deutliche Optimierung der angestrebten "städtebaulich geordneten" Ausbildung des Siedlungsrandes erzielt werden.
- ⑤ Der Abstand der Baugrenze ist zum Grundstück 138/3 auf mindestens 5 m zu vergrößern. Damit wird sowohl eine bessere Belichtung der Neubauten und auch Fläche für eine der örtlichen Situation angemessenen Gestaltung der Grundstücksflächen erreicht, die auch der Qualität für die noch zu errichtenden Wohnungen zu Gute kommt. Gleichzeitig können damit Teilflächen für die Wiederherstellung einer gewissen Lebensraumfunktion für einzelne Tierarten wieder hergestellt und der Charakter des erhaltenswerten Siedlungsrandes aufgenommen werden.
- ⑥ Die Umgrenzung der Tiefgarage und die ca. 40 m langen Zufahrt/Rampe direkt an der Grenze zum Nachbargrundstück werden von uns nicht akzeptiert. Bei der angestrebten hohen Anzahl von Wohnungen und Stellplätzen ist mit einer entsprechend hohen – und störenden – Nutzungsfrequenz der Zufahrt zu rechnen.  
Idealerweise hätte ein Baukonzept erarbeitet werden können, dass die zentrale Zufahrt der Tiefgarage über die neu zu errichtende Erschließungsstraße mit deutlich geringerem Aufwand und weniger Versiegelung an der Ostseite des Neubaukomplexes in die TG führt.
- ⑦ Zumindest sind Tiefgarage und Zufahrt/Rampe entsprechend der Baugrenze ebenfalls von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen (s.u.).
- ⑧ Das angestrebte und beschriebene Planungsziel ist mit dem aktuellen Vorentwurf zum Bebauungsplan GI 05/21 nicht umsetzbar; die zu erkennenden Defizite lassen erwarten, dass für die bauliche Realisierung im Zuge der Baugenehmigung mit Befreiungen zu arbeiten wäre, die dann - außerhalb von Beteiligungsverfahren - zu letztlich unbefriedigenden Lösungen führen. Ebenso wäre der Stellenwert der Beteiligungsverfahren damit leider eingeschränkt.

#### Textliche Festsetzungen

- ⑨ A) 1.3: Im WA 1 sind Schank- und Speisewirtschaften wie bei WA 2 ebenfalls auszuschließen. Für dieses Teilgebiet mit vorgesehenen 60 zusätzlichen Wohnungen im Geschosswohnungsbau erfolgt bereits eine erhebliche bauliche Verdichtung und Zunahme des Verkehrs. Zusätzliche Gastronomie würde diese Störungen erheblich vergrößern, sie ist für die Versorgung dieses Wohngebiets nicht begründbar.
- ① ⑩ A 2.1 : Die maximale Höhe von 1,0 m über Geländeniveau ist aufgrund der Geländesituation mit der vorgesehenen Baukonzeption nicht realisierbar (s.u. zu 3.1); die Planung ist in dieser Form

### **Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 23.12.2015**

Der Anregung zum Ausschluss einer Tiefgaragenzufahrt an der Grundstücksgrenze wird nicht gefolgt, da gemäß HBO § 6 Nr.10 eine überdachte Tiefgaragenzufahrt direkt an einer Nachbargrenze zulässig ist, und ein Ausschluss den Bau der Tiefgarage insgesamt gefährden könnte, sollte aus technischen Gründen keine andere Zufahrt möglich sein. Durch die Regelung der HBO ist das hier notwendige Maß der nachbarschützenden Rücksichtnahme bei der Anlage von Tiefgaragenzufahrten dadurch definiert, dass diese eben generell direkt an der Grenze mit einer Überdachung zulässig sind. Die vorgeschlagene Zufahrt an der Ostseite der Neubauten wird jedoch angestrebt und ist aktueller Stand der Planung. Die grundsätzliche Möglichkeit, eine Zufahrt gemäß HBO an der Grundstücksgrenze zu errichten, soll aber als Option erhalten bleiben, um bei technischer Notwendigkeit auch diese Zufahrt nicht auszuschließen.

#### **⑦ Der Anregung zur Vergrößerung des Abstandes zwischen Tiefgarage und Grundstücksgrenze östlich der Schützenstraße 56/56a wird teilweise gefolgt.**

Die Umgrenzung der Tiefgarage wird an der Nachbargrenze zur Schützenstr. 56/56a von 3 m Abstand auf 4 m Abstand verändert. Die durch die Abmessung der Tiefgarage ca. 36 realisierbaren Stellplätze lösen einen Verkehr aus, der bei Weitem als verträglich für ein allgemeines Wohngebiet anzusehen ist. Für eine Mischverkehrsfläche mit Wohnwegcharakter, wie sie hier geplant ist, sind laut RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) bis zu 150 Kfz/h verträglich. Auch unter Berücksichtigung der geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser sowie der Bebauung auf dem Grundstück Schützenstr. 34/44 ist eine solche Belastung nicht zu erwarten.

#### **⑧ Den Bedenken, der Bebauungsplanvorentwurf beinhalte Defizite, die die Notwendigkeit von Befreiungen nach sich ziehen, wird nicht gefolgt.**

Die Einschätzung kann nicht geteilt werden, denn die Art der empfundenen Defizite besteht offensichtlich nur in den Differenzen zwischen Belangen und Einwänden von Nachbarn und den planungsrechtlichen Festsetzungen. Diese Festsetzungen berücksichtigen aber insbesondere die Gebote der §§ 1 und 1a BauGB über Aufgabe und Grundsätze der Bauleitplanung. Dort, wo möglich und mit diesen Geboten vereinbar, werden die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt. Im anderen Fall werden sie im Rahmen der Abwägung behandelt, und danach im Falle der Ablehnung begründet und überprüfbar zurückgestellt. Befreiungen gem. § 31 (2) BauGB können nur erfolgen, wenn u.a. die Abweichung auch unter Würdigung

Zu den Anregungen und Bedenken im Einzelnen:

#### Vorentwurf

- ④ Das WA 1 im östl. Abschnitt (Neubau) ist max. 2 Geschosse zu reduzieren, da entsprechend der nicht ausgeschlossenen Staffelgeschosse auch damit noch eine faktisch 3-geschossige Bebauung zu erwarten ist. Die Gebäudehöhe ist auf max. 9,00 m zu begrenzen, damit kann eine deutliche Optimierung der angestrebten "städtebaulich geordneten" Ausbildung des Siedlungsrandes erzielt werden.
- ⑤ Der Abstand der Baugrenze ist zum Grundstück 138/3 auf mindestens 5 m zu vergrößern. Damit wird sowohl eine bessere Belichtung der Neubauten und auch Fläche für eine der örtlichen Situation angemessenen Gestaltung der Grundstücksflächen erreicht, die auch der Qualität für die noch zu errichtenden Wohnungen zu Gute kommt. Gleichzeitig können damit Teilflächen für die Wiederherstellung einer gewissen Lebensraumfunktion für einzelne Tierarten wieder hergestellt und der Charakter des erhaltenswerten Siedlungsrandes aufgenommen werden.
- ⑥ Die Umgrenzung der Tiefgarage und die ca. 40 m langen Zufahrt/Rampe direkt an der Grenze zum Nachbargrundstück werden von uns nicht akzeptiert. Bei der angestrebten hohen Anzahl von Wohnungen und Stellplätzen ist mit einer entsprechend hohen – und störenden – Nutzungsfrequenz der Zufahrt zu rechnen.  
Idealerweise hätte ein Baukonzept erarbeitet werden können, dass die zentrale Zufahrt der Tiefgarage über die neu zu errichtende Erschließungsstraße mit deutlich geringerem Aufwand und weniger Versiegelung an der Ostseite des Neubaukomplexes in die TG führt.
- ⑦ Zumindest sind Tiefgarage und Zufahrt/Rampe entsprechend der Baugrenze ebenfalls von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen (s.u.).
- ⑧ Das angestrebte und beschriebene Planungsziel ist mit dem aktuellen Vorentwurf zum Bebauungsplan GI 05/21 nicht umsetzbar; die zu erkennenden Defizite lassen erwarten, dass für die bauliche Realisierung im Zuge der Baugenehmigung mit Befreiungen zu arbeiten wäre, die dann - außerhalb von Beteiligungsverfahren - zu letztlich unbefriedigenden Lösungen führen. Ebenso wäre der Stellenwert der Beteiligungsverfahren damit leider eingeschränkt.

#### Textliche Festsetzungen

- ⑨ A) 1.3: Im WA 1 sind Schank- und Speisewirtschaften wie bei WA 2 ebenfalls auszuschließen. Für dieses Teilgebiet mit vorgesehenen 60 zusätzlichen Wohnungen im Geschosswohnungsbau erfolgt bereits eine erhebliche bauliche Verdichtung und Zunahme des Verkehrs. Zusätzliche Gastronomie würde diese Störungen erheblich vergrößern, sie ist für die Versorgung dieses Wohngebiets nicht begründbar.
- ① ⑩ A 2.1 : Die maximale Höhe von 1,0 m über Geländeniveau ist aufgrund der Geländesituation mit der vorgesehenen Baukonzeption nicht realisierbar (s.u. zu 3.1); die Planung ist in dieser Form

### **Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von: [REDACTED] vom 23.12.2015**

nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Auf Prüfung von Befreiungsmöglichkeiten hat jeder Antragsteller eines Bauantrages Anspruch. Dieser Anspruch kann auch durch eine Planung, über die vermeintlich Konsens herrscht, nicht ausgeschlossen werden.

**⑨ Der Anregung zum Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften wird gefolgt.**

**① ⑩ Der Anregung zur Aufgabe der Festsetzung über die maximal 1 m aus dem Gelände ragende Tiefgarage wird gefolgt.**

Die Festsetzung wurde im Planentwurf entfernt. Zum Entwurf wird die Vorgabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern über Normalnull angegeben, so dass es dem Bauherrn überlassen bleibt, die bauliche Machbarkeit seines Vorhabens innerhalb dieser Vorgaben zu gewährleisten. Die Tiefgarage kann somit auch durch Geländemodellierung unter der Geländeoberfläche verschwinden, soweit 30 cm Substratschicht auf ihren nicht überbauten Teilen gewährleistet werden, denn nur dann kann eine Anrechnung auf die geforderte vierzigprozentige Begrünung des Grundstücks erfolgen.

damit nicht umsetzbar.

- ① ① A 3.1: Die direkt an der Grundstücksgrenze vorgesehene Tiefgarage und ca. 40 m lange Zufahrt ist von der Grenze abzurücken und der Zwischenraum ist mit Sträuchern bis zu einer entsprechend der Textl. Festsetzung B) 2.1 zu errichtenden Einfriedung zu bepflanzen. Die aktuelle Anordnung im Vorentwurf bedeutet bei der hohen Anzahl der zu errichtenden Wohnungen und Stellplätze eine erhebliche Störung, für die in dieser Lage keinerlei Abschirmung zu realisieren ist. Bei der im Vorentwurf vorgesehene Lage direkt an der Grenze wird eine deutlich mehr als 1,0 m hohe Stützmauer/Außenwand zu errichten sein (Bestandteil der "weißen Wanne"). Ebenso werden damit die Vorschriften für Einfriedungen nicht eingehalten (s.a. Textl. Festsetzung B) 2.1). Die Festsetzungen im Vorentwurf können baulich nicht realisiert werden.
- ① ② Eine bauzeitliche Inanspruchnahme des Grundstück 138/3 für die Herstellung der Tiefgarage und Zufahrt (Stützmauer, "weiße Wanne") und/oder die Schädigung des Bewuchses auf dieser Grundstücksseite werden nicht geduldet.
- A 3.2: siehe oben (3.1)
- ① ③ 3.4: Für den Grenzbereich zum Grundstück 138/3 ist die Überschreitung der Baugrenze durch Balkone u.ä. auszuschließen, ideal wäre hier die Rücknahme der Baugrenzen auf mehr als 5 m Abstand.
- ① ④ A 5.1: Die Anrechnung begrünter Dachflächen auf den Mindestanteil der zu begrünenden Grundstücksfläche wird abgelehnt und ist zu streichen. Der Mindestanteil von 40% der Grundstücksfläche soll ausschließlich auf der Bodenfläche (und Tiefgarage) erfüllt werden (vgl. Umweltbericht UB, Kap. 4). Eine Begrünung der Dachflächen ist bei 3-geschossiger Bebauung und der gegebenen Situation klimatisch wenig wirksam für das Umfeld; wird aber als zusätzliche Maßnahme, ohne Anrechnung auf den Mindestanteil der Begrünung, begrüßt
- ① ⑤ A 6.1: Diese Festsetzung wird ausdrücklich begrüßt; allerdings lässt der Vorentwurf keine Lösung für verdeutlicht ist, ob die Mindestüberdeckung mit der Substratschicht (60 cm) bereits in diese Gesamthöhe eingerechnet ist. Unter Berücksichtigung der aus Gründen der Überflutungssicherheit angegebenen Höhe von 159,0 m wird dieser Wert die Bezugshöhe für das EG – und damit auch für die OK der Abdeckung der Tiefgarage sein. Die Außenwände der TG und die Seitenwangen (TG-Zufahrt) werden in gleicher Höhe erstellt werden müssen ("weiße Wanne").
- ① ⑥ Mit den derzeitigen Festsetzungen ist keine sinnvolle bauliche Umsetzung möglich. Für das im Baugenehmigungsverfahren werden nachträgliche Änderungen befürchtet, die ursprünglich im Bauleitplanverfahren ggf. konsensfähig abgestimmte planerische Absichten nachträglich relativieren und zu einer Verschlechterung der Situation führen.
- ① ⑦ B) 2.1: Die Festsetzung für die Ausführung der Grundstückseinfriedungen ist für die Grenze zum Grundstück 138/3 nicht umsetzbar, da die Lage und Ausführung der Tiefgarage einschl. Zufahrt direkt an der Grundstücksgrenze dieses verhindert. Vielmehr würde hier eine ca. 1,2 – 1,8 m (zuzügl. 0,6 m Substratauffüllung) hohe massive Wand mit Kronenhöhe bei 159,0 m bzw. 159,60 m entstehen ("weiße Wanne"). (siehe zu 2.1 und 3.1)

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 23.12.2015**

### **① ① Der Anregung, eine Bepflanzung entlang der Nachbargrenze der Schützenstraße 56/56a festzusetzen und ein Abrücken einer eventuell möglichen Zufahrt von der Grundstücksgrenze festzusetzen, wird nicht gefolgt.**

Der Anregung wird nicht gefolgt (siehe Erläuterung zu Punkt 6). Eine überdachte Tiefgaragenzufahrt ist gem. HBO direkt an einer Nachbargrenze generell zulässig. Der durch die Tiefgarage erfolgende Verkehr wird über die neue Erschließungsstraße angebunden und stellt aufgrund der (bei den avisierten 36 Stellplätzen für Wohnungen) geringen Anzahl der Parkplätze und der eher weniger häufigen Zu- und Abfahrten keine außergewöhnliche Belastung dar, die über eine Störung durch oberirdische Stellplätze hinausginge. Im Gegenteil erfolgt ja das Rangieren, Ein- und Ausparken hier komplett unterirdisch. Darüber hinaus wird die Zufahrt an dieser Stelle nicht angestrebt und im Entwurf nicht mehr festgesetzt. Eine generelle Pflicht zur Begrünung durch einen Pflanzstreifen ist daher nicht angemessen. Der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und neuer Baugrenze bzw. der neuen Tiefgarage wird hier allerdings von 3 auf 4 m erhöht, so dass der Erhalt der hier teilweise vorhandenen Grenzbegrünung mit Sträuchern und Gehölzen besser gewährleistet werden kann. Zudem steht es den Eigentümern der Schützenstraße offen, die Eingrünung auf ihrer Seite des Grundstücks zu verstärken, sollten sie aus optischen Gründen eine Begrünung wünschen. Ebenso wenig wie bei Grenzgaragen und anderen an Grundstücksgrenzen zulässigen Bauwerken ist hier jedoch eine durch Festsetzung vorgeschriebene Begrünung angemessen.

### **① ② Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Eine Duldung der temporären Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken bei Baustellen ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.**

Die Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken bei Bauarbeiten ist im Hessischen Nachbarrechtsgesetz geregelt und wird nicht bauplanungsrechtlich behandelt.

### **① ③ Der Anregung, eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone um 1,5 m nicht zuzulassen, wird nicht gefolgt.**

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und weitere Bauteile ist gemäß der Festsetzungen um bis zu 1,5 m zulässig. Da die der Grenze nächstgelegenen Fassaden der Schützenstr. 56/56a zu einem großen Teil fensterlose Außenwände sind, ist eine generelle Einschränkung der auch nach HBO in Abstandflächen

damit nicht umsetzbar.

- ① ① A 3.1: Die direkt an der Grundstücksgrenze vorgesehene Tiefgarage und ca. 40 m lange Zufahrt ist von der Grenze abzurücken und der Zwischenraum ist mit Sträuchern bis zu einer entsprechend der Textl. Festsetzung B) 2.1 zu errichtenden Einfriedung zu bepflanzen. Die aktuelle Anordnung im Vorentwurf bedeutet bei der hohen Anzahl der zu errichtenden Wohnungen und Stellplätze eine erhebliche Störung, für die in dieser Lage keinerlei Abschirmung zu realisieren ist. Bei der im Vorentwurf vorgesehene Lage direkt an der Grenze wird eine deutlich mehr als 1,0 m hohe Stützmauer/Außenwand zu errichten sein (Bestandteil der "weißen Wanne"). Ebenso werden damit die Vorschriften für Einfriedungen nicht eingehalten (s.a. Textl. Festsetzung B) 2.1). Die Festsetzungen im Vorentwurf können baulich nicht realisiert werden.
- ① ② Eine bauzeitliche Inanspruchnahme des Grundstück 138/3 für die Herstellung der Tiefgarage und Zufahrt (Stützmauer, "weiße Wanne") und/oder die Schädigung des Bewuchses auf dieser Grundstücksseite werden nicht geduldet.
- A 3.2: siehe oben (3.1)
- ① ③ 3.4: Für den Grenzbereich zum Grundstück 138/3 ist die Überschreitung der Baugrenze durch Balkone u.ä. auszuschließen, ideal wäre hier die Rücknahme der Baugrenzen auf mehr als 5 m Abstand.
- ① ④ A 5.1: Die Anrechnung begrünter Dachflächen auf den Mindestanteil der zu begrünenden Grundstücksfläche wird abgelehnt und ist zu streichen. Der Mindestanteil von 40% der Grundstücksfläche soll ausschließlich auf der Bodenfläche (und Tiefgarage) erfüllt werden (vgl. Umweltbericht UB, Kap. 4). Eine Begrünung der Dachflächen ist bei 3-geschossiger Bebauung und der gegebenen Situation klimatisch wenig wirksam für das Umfeld; wird aber als zusätzliche Maßnahme, ohne Anrechnung auf den Mindestanteil der Begrünung, begrüßt
- ① ⑤ A 6.1: Diese Festsetzung wird ausdrücklich begrüßt; allerdings lässt der Vorentwurf keine Lösung für verdeutlicht ist, ob die Mindestüberdeckung mit der Substratschicht (60 cm) bereits in diese Gesamthöhe eingerechnet ist.  
Unter Berücksichtigung der aus Gründen der Überflutungssicherheit angegebenen Höhe von 159,0 m wird dieser Wert die Bezugshöhe für das EG – und damit auch für die OK der Abdeckung der Tiefgarage sein. Die Außenwände der TG und die Seitenwangen (TG-Zufahrt) werden in gleicher Höhe erstellt werden müssen ("weiße Wanne").
- ① ⑥ Mit den derzeitigen Festsetzungen ist keine sinnvolle bauliche Umsetzung möglich. Für das im Baugenehmigungsverfahren werden nachträgliche Änderungen befürchtet, die ursprünglich im Bauleitplanverfahren ggf. konsensfähig abgestimmte planerische Absichten nachträglich relativieren und zu einer Verschlechterung der Situation führen.
- ① ⑦ B) 2.1: Die Festsetzung für die Ausführung der Grundstückseinfriedungen ist für die Grenze zum Grundstück 138/3 nicht umsetzbar, da die Lage und Ausführung der Tiefgarage einschl. Zufahrt direkt an der Grundstücksgrenze dieses verhindert. Vielmehr würde hier eine ca. 1,2 – 1,8 m (zuzügl. 0,6 m Substratauffüllung) hohe massive Wand mit Kronenhöhe bei 159,0 m bzw. 159,60 m entstehen ("weiße Wanne"). (siehe zu 2.1 und 3.1)

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 23.12.2015**

zulässigen Balkone hier nicht zu begründen, da Balkone, Loggien und Fenster Fassaden gliedern und gestalten und so einen Hinterhofcharakter vermeiden helfen.

### **① ④ Der Anregung, die Anrechenbarkeit von Dachbegrünungen auf die geforderten 40% Grünflächenanteil am Grundstück zu streichen, wird nicht gefolgt.**

Eine Dachbegrünung leistet durch ihre Regenrückhaltefunktion einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der Entwässerungssituation der Grundstücke. Eine teilweise Anrechenbarkeit auf den Anteil der zu begrünenden Fläche ist begründet, da diese Dachbegrünungen, anders als beispielsweise die Dächer der Schützenstr. 56/56a, einen sowohl kleinklimatisch als auch entwässerungstechnisch positiv zu bewertenden Beitrag leisten.

### **① ⑤ Der Einschätzung, die Anrechnung der Substratschicht auf die empfohlene Höhe der Räume mit haustechnischen Anlagen würde dazu führen, dass das Erdgeschoss 60 cm über diesem Empfehlungswert bei dann 159,6 m ü NN liegen müsse, wird nicht gefolgt.**

Die Höhe der Substratschicht wird zum Entwurf auf 30 cm reduziert. Da eine Bepflanzung der zwischen den Baufeldern verbleibenden Abstandflächen auf der Tiefgarage mit hoch wachsenden Bäumen und Gehölzen aus Belichtungsgründen nicht sinnvoll ist, wird die aufzubringende Substratschicht auf mindestens 30 cm verringert. Da die maximale Gebäudehöhe die städtebaulich relevante Größe des Bebauungsplans darstellt und diese zum Entwurf in Metern über Normalnull angegeben wird, bleibt es dem Bauherrn überlassen, unterhalb dieser Höhe sein Vorhaben zu realisieren. Ob er dabei die empfohlenen 159 m über NN für Räume mit technischen Anlagen einhält oder diese innerhalb der weißen Wanne der Tiefgarage plant, bleibt ihm überlassen. Durch die Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme und Gas sind hier durch Heizungstechnik keine wassergefährdenden Stoffe zu erwarten. 30 cm Substratschicht bei den Freiflächen auf den Tiefgaragen sind dabei durch eine Stufe oder Ähnliches für einen Übergang zu den Erdgeschossen direkt auf der Tiefgarage leicht zu überwinden.

### **① ⑥ Die Bedenken sind nicht zutreffend. Durch Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen in Meter über Normalnull zum Entwurf wird die städtebaulich gewollte Höhenentwicklung festgesetzt. 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss sind trotz der empfohlenen Höhenlage des Erdgeschosses bei 159 m über NN realisierbar.**

damit nicht umsetzbar.

- ① ① **A 3.1:** Die direkt an der Grundstücksgrenze vorgesehene Tiefgarage und ca. 40 m lange Zufahrt ist von der Grenze abzurücken und der Zwischenraum ist mit Sträuchern bis zu einer entsprechend der Textl. Festsetzung B) 2.1 zu errichtenden Einfriedung zu bepflanzen. Die aktuelle Anordnung im Vorentwurf bedeutet bei der hohen Anzahl der zu errichtenden Wohnungen und Stellplätze eine erhebliche Störung, für die in dieser Lage keinerlei Abschirmung zu realisieren ist. Bei der im Vorentwurf vorgesehene Lage direkt an der Grenze wird eine deutlich mehr als 1,0 m hohe Stützmauer/Außenwand zu errichten sein (Bestandteil der "weißen Wanne"). Ebenso werden damit die Vorschriften für Einfriedungen nicht eingehalten (s.a. Textl. Festsetzung B) 2.1). Die Festsetzungen im Vorentwurf können baulich nicht realisiert werden.
- ① ② Eine bauzeitliche Inanspruchnahme des Grundstück 138/3 für die Herstellung der Tiefgarage und Zufahrt (Stützmauer, "weiße Wanne") und/oder die Schädigung des Bewuchses auf dieser Grundstücksseite werden nicht geduldet.
- A 3.2:** siehe oben (3.1)
- ① ③ **3.4:** Für den Grenzbereich zum Grundstück 138/3 ist die Überschreitung der Baugrenze durch Balkone u.ä. auszuschließen, ideal wäre hier die Rücknahme der Baugrenzen auf mehr als 5 m Abstand.
- ① ④ **A 5.1:** Die Anrechnung begrünter Dachflächen auf den Mindestanteil der zu begrünenden Grundstücksfläche wird abgelehnt und ist zu streichen. Der Mindestanteil von 40% der Grundstücksfläche soll ausschließlich auf der Bodenfläche (und Tiefgarage) erfüllt werden (vgl. Umweltbericht UB, Kap. 4). Eine Begrünung der Dachflächen ist bei 3-geschossiger Bebauung und der gegebenen Situation klimatisch wenig wirksam für das Umfeld; wird aber als zusätzliche Maßnahme, ohne Anrechnung auf den Mindestanteil der Begrünung, begrüßt
- ① ⑤ **A 6.1:** Diese Festsetzung wird ausdrücklich begrüßt; allerdings lässt der Vorentwurf keine Lösung für verdeutlicht ist, ob die Mindestüberdeckung mit der Substratschicht (60 cm) bereits in diese Gesamthöhe eingerechnet ist.  
Unter Berücksichtigung der aus Gründen der Überflutungssicherheit angegebenen Höhe von 159,0 m wird dieser Wert die Bezugshöhe für das EG – und damit auch für die OK der Abdeckung der Tiefgarage sein. Die Außenwände der TG und die Seitenwangen (TG-Zufahrt) werden in gleicher Höhe erstellt werden müssen ("weiße Wanne").
- ① ⑥ Mit den derzeitigen Festsetzungen ist keine sinnvolle bauliche Umsetzung möglich. Für das im Baugenehmigungsverfahren werden nachträgliche Änderungen befürchtet, die ursprünglich im Bauleitplanverfahren ggf. konsensfähig abgestimmte planerische Absichten nachträglich relativieren und zu einer Verschlechterung der Situation führen.
- ① ⑦ **B) 2.1:** Die Festsetzung für die Ausführung der Grundstückseinfriedungen ist für die Grenze zum Grundstück 138/3 nicht umsetzbar, da die Lage und Ausführung der Tiefgarage einschl. Zufahrt direkt an der Grundstücksgrenze dieses verhindert. Vielmehr würde hier eine ca. 1,2 – 1,8 m (zuzügl. 0,6 m Substratauffüllung) hohe massive Wand mit Kronenhöhe bei 159,0 m bzw. 159,60 m entstehen ("weiße Wanne"). (siehe zu 2.1 und 3.1)

## **Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 23.12.2015**

Bezugshöhe für die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude sind die Schützenstraße 56 und 56 a mit ihrer eingemessenen Höhe von 172,07 m über NN. Aufgerundet auf den nächsten Viertelmeter wird hier 172,25 m über NN im Bebauungsplan als zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Die benannte hochwassersichere Höhe liegt bei 159 m über NN. Hierauf wird die geplante Gebäudehöhe aus dem Vorentwurf für die östlich der Schützenstr. 56/56 a liegenden 3 Baufelder in Höhe von 11,5 m addiert, so dass hier im Entwurf eine Höhe von 170,5 m über rNN festgesetzt wird.

Somit verbleibt ein Abstand von etwas mehr als 1,5 m zum Hochpunkt der Schützenstr. 56/56 a, was der gewünschten Höhenstaffelung entspricht.

Bei der derzeitigen Geländehöhe von fast genau 158 m über NN im gesamten Gebiet um den vorhandenen Erschließungsweg verbleibt also 1 m Höhenunterschied zwischen bestehender Geländehöhe und geplantem Erdgeschossfußboden bzw. Deckel der Tiefgarage. Dieser Meter Höhenunterschied ist auf der zum Entwurf auf 4 m Breite vergrößerten Abstandsfläche zum Nachbargrundstück durch Geländemodellierung/ Anschüttung leicht auszugleichen. Die 30 cm Substratschicht über der Tiefgaragendecke kann auf der Tiefgarage durch Einfassungen, Stufen und Borde in dieser geringen Höhe bei dort u.U. geplanten Wegen oder Terrassen ebenfalls ausgeglichen werden. Innerhalb der 11,5 m zwischen 159 m über NN für das Erdgeschoss und 170,5 m über NN Höhenfestsetzung verbleibt also genug Höhe für 3 Geschosse plus Staffelgeschoss. Eine tieferer Ansatz für das Erdgeschoss bzw. die Tiefgaragendecke ist zudem, durch technische Maßnahmen gegen Überflutungen, ebenfalls nicht ausgeschlossen.

① ⑦ **Die Bedenken sind nicht zutreffend. Bauordnungsrechtlich zulässige Bauten wie überdachte Tiefgaragenzufahrten an Grundstücksgrenzen unterliegen nicht den Festsetzungen für Grundstückseinfriedungen.**

Da die Festsetzung der Tiefgaragenzufahrt an der Grundstücksgrenze entfällt und nicht angestrebt wird, ist mit der Problemlage nur im Falle einer technisch unvermeidbaren Situation zu rechnen. Dass in diesem Falle eine bauordnungsrechtlich direkt an der Grundstücksgrenze zulässige überdachte Tiefgaragenzufahrt errichtet werden müsste, beinhaltet, dass die Festsetzung für Einfriedungen hier nicht zur Anwendung kommt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in diesem Punkt nicht umsetzbar; als Lösung ist die Zurücksetzung der Tiefgarage und Zufahrt und die Bepflanzung des Zwischenraums erforderlich.

- ① ⑧ C) 2: Die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich (siehe UB).

#### Begründung

- ① ⑨ In der Begründung finden sich Widersprüche und Unklarheiten gegenüber dem Plan, den Textlichen Festsetzungen und dem Umweltbericht. Zur Vermeidung von Irritationen und auch um eine für Bürgerinnen und Bürger verständliche Darstellung der Planinhalte zu geben, sollten diese zu korrigiert bzw. klargestellt werden (z.B.: S.18 - mind. 40% der Grundstücksflächen oder Dachflächen gärtnerisch anzulegen, hier ist der Umweltbericht nicht übernommen, S. 19 zu WA 1: max. Gebäudehöhe lt.Vorentwurf 11,50m - in der Begründung 12,50 m; S. 20 "... Eindruck eines fünften Vollgeschosses"... an anderen Stellen sind immer nur drei Geschosse genannt.

#### Umweltbericht

- ② ⑩ 3.2 Biotoptypen, Tabelle und Abb. 1  
Der vorgenommene Bezug auf einzelne Grundstücke vernachlässigt die erforderliche Betrachtung des Gesamtlebensraums; auch die jeweils benachbarten bebauten Grundstücke sind wichtiger Lebensraum für Tierarten, insbesondere Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Für diese benachbarten Grundstücke ist bei Verwirklichung des Vorhabens ebenfalls ein deutlicher Artenrückgang zu erwarten.

Wir bitten Sie um eine eingehende Prüfung und zeitnahe Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen



### **Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 23.12.2015**

- ① ⑧ **Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Nennung der Versickerung wird beibehalten.**

Da die genannte Versickerung nur eine der benannten Optionen zum Umgang mit Niederschlagswasser ist, besteht keine Veranlassung, diese hier nach derzeit vorliegenden Kenntnissen nicht mögliche Option nicht dennoch zu benennen.

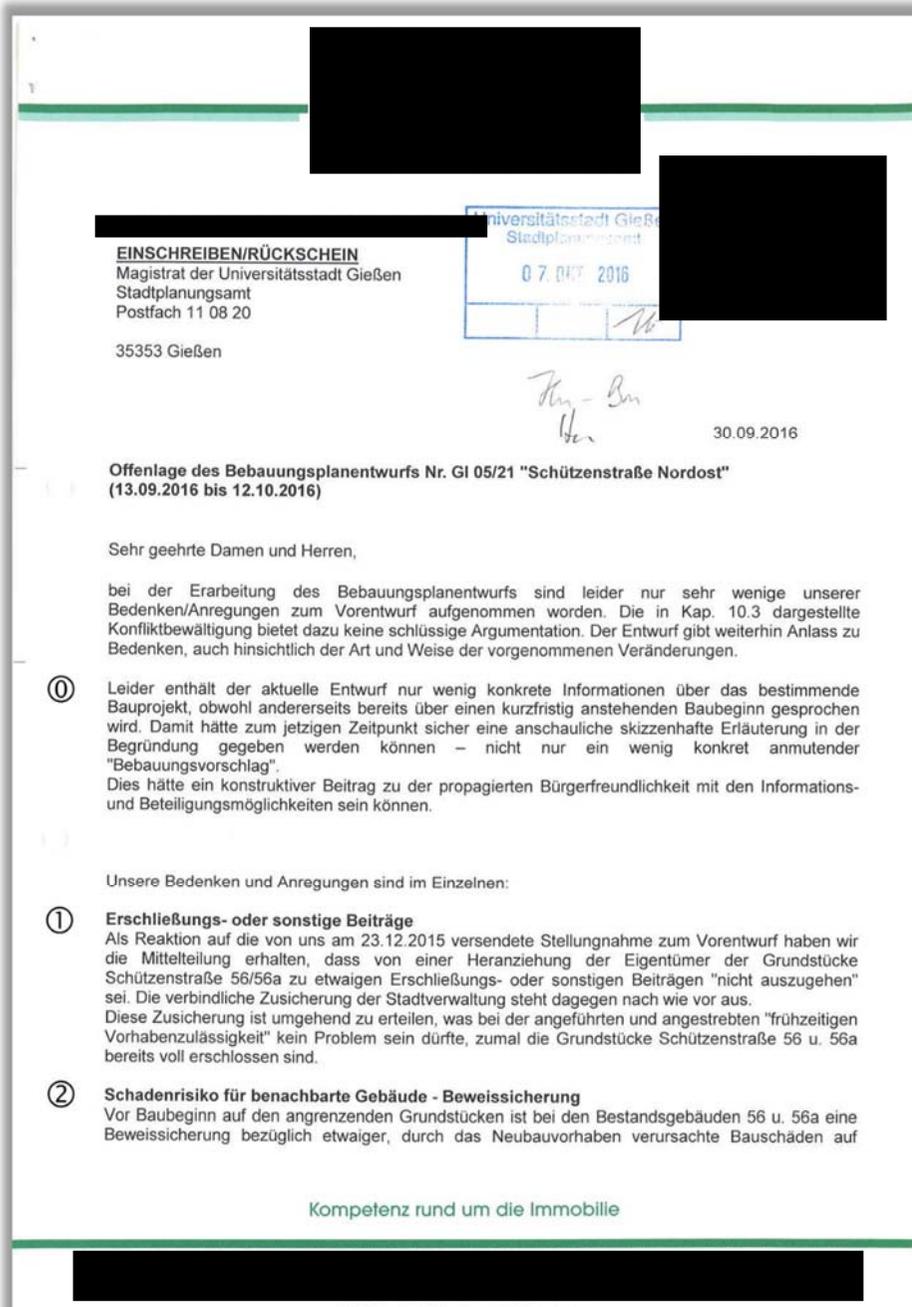
- ① ⑨ **Der Anregung wird teilweise gefolgt.**

Die dezidiert genannten Korrekturen werden zum Entwurf übernommen.

- ② ⑩ **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Der Umweltbericht bezieht sich nicht auf einzelne Grundstücke. Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes für das faunistische und floristische Gutachten wurde sogar größer gewählt als das geplante Baugebiet. Der Gutachter diskutiert außerdem bei einigen Tierarten die konkrete Betroffenheit, wenn für diese das Plangebiet nur einen Teillebensraum darstellt (z.B. bei den Fledermäusen). U.E. ist die komplexe Realität der Fauna ausreichend abgebildet worden, um die Beeinträchtigung durch die Planung abschätzen zu können.

Die derzeitige Artenvielfalt auf den Gartengrundstücken wird durch die geplante Bebauung reduziert. Allerdings ist dann auch hier keine Betrachtung der einzelnen Grundstücke angezeigt, sondern die Betrachtung des Gesamtzusammenhangs. So sind die Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch die geringe Größe des Baugebiets im Vergleich zu der weiträumigen Gartenlandschaft nicht so erheblich, dass in der Gesamtabwägung auf die Vorteile des Baugebietes verzichtet werden sollte.



### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“  
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.  
Stellungnahme von: [REDACTED] vom 30.09.2016

### Behandlungsvorschlag:

① **Der Anregung, konkrete Pläne zum „bestimmenden Bauprojekt“ der 3 zentralen Geschosswohnungsbauten vorzulegen, kann nicht gefolgt werden.**

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung für mehrere Baugrundstücke handelt und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, ausschließlich für das angesprochene Nachbarbauvorhaben handelt, werden keine konkreten Baupläne vorgestellt.

① **Der Forderung nach einer Auskunft zu künftigen Erschließungsbeiträgen kann nur grundsätzlich nachgekommen werden.**

Gem. § 127 BauGB erheben Gemeinden zur Deckung der Erschließungskosten einen Erschließungsbeitrag. Dessen Höhe richtet sich nach den tatsächlich anfallenden Kosten für die Erschließung, die unabhängig von der Planreife des Bebauungsplanes erst mit Abschluss der Erschließungsmaßnahmen bekannt sein werden. Da das Grundstück der Schützenstr. 56/56a beim letzten Ausbau der Schützenstraße als Eckgrundstück bewertet wurde und daher damals nur mit einem reduzierten Erschließungsbeitrag mit der Aussicht auf den einmal erfolgenden Ausbau des benachbarten Erschließungsweges belastet wurde, werden bei eben diesem jetzt erfolgenden Ausbau Erschließungsbeiträge erhoben werden. Die Abrechnung der Erschließungsbeiträge ist jedoch Angelegenheit des Tiefbauamtes, an genannter Stelle gesetzlich geregelt und nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Entsprechend ist sie auch nicht Gegenstand der Abwägung. Eine Prognose über deren Höhe kann an dieser Stelle daher auch nicht gestellt werden.

② **Die Bedenken, Schäden bei Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück könnten auftreten, und die Forderung, eine Beweissicherung sei auf Kosten des Bauherrn durchzuführen, werden zur Kenntnis genommen. Die Durchsetzung von Schadensansprüchen bei Bauarbeiten ist jedoch privatrechtlich zu behandeln und eine Regelung zur präventiven Beweissicherung daher kein Gegenstand der Bauleitplanung.**

Schäden durch Bauarbeiten an Nachbargebäuden sind durch den Verursacher zu beheben. Eine genaue Aufnahme des Zustandes vor Baubeginn ist daher im Interesse des Bauherrn sowie der Nachbarn, obliegt jedoch nicht der Bauleitplanung und damit nicht der Regelung in diesem Bebauungsplanverfahren.

Kosten der künftigen Bauherrschafft durchzuführen.

Bei der Erstellung der Baugrube / Tiefgarage (Weiße Wanne) wird lt. Beschreibung eine ca 3m tiefe Baugrube herzustellen sein. Durch Rammarbeiten (Baugrubenverbau) und Abpumpen des Grundwassers (Wasserhaltung) ist aufgrund der gegebenen relativ hohen Grundwasserstände (2,5m – 3,0m), der gegebenen Bodenverhältnisse (siehe Umweltbericht) und des dichten Grenzabstands mit Setzungen auf benachbarten Flächen zu rechnen. Um im etwaigen Schadenfall den intakten Ursprungszustand eindeutig dokumentieren zu können, muss dieser entsprechend – und auf Kosten der künftigen Bauherrschafft - ermittelt werden.

Gleiches gilt für eventuelle Schäden an den benachbarten Gehölzen, insbesondere den zur Erhaltung festzusetzende Großbäumen.

### ③ Zufahrt der geplanten Tiefgarage

Die gegenüber dem Vorentwurf jetzt an der Wendeanlage der Erschließungsstraße vorgesehene Zufahrt zu der Tiefgarage begrüßen wir.

Warum ist diese neue Lage nicht mit einem Planzeichen festgesetzt? Warum erfolgen im Begründungstext dazu keine eindeutigen Aussagen ("...vorderer Abschnitt der Erschließungsstraße...").

Das Planzeichen für die Tiefgaragenzufahrt ist an der jetzt vorgesehenen Stelle an der Wendeanlage zu ergänzen; nur so kann die beschriebene Berücksichtigung unserer Bedenken auch glaubhaft dokumentiert werden.

### ④ Bauhöhen, Baudichte und Wohnumfeld

Der vorgesehene Umfang der sich direkt östlich an die Bebauung Schützenstraße 56 u. 56a anschließenden Neubebauung ist leider nicht wesentlich geändert. Weiterhin halten wir die Höhenreduzierung um mindestens ein Geschoss für notwendig. Die jetzt vorgesehene Höhenstaffelung (Bestand 172,25m, Neubau 170,5m, 167,5m u. 166,5m) ist in der Realität wirkungslos; die festgesetzte Höhe entspricht dem obersten Geschoss der Bestandsbebauung. Diese geringe Höhenabstufung ist im Gelände nicht zu erkennen und erfüllt nicht die angestrebte "Höhenabstaffelung" (Kap. 4.2).

Weiterhin werden unterschiedliche visuelle Wahrnehmungen der möglichen Dachformen (Flachdach bzw. Staffelgeschoss, Satteldach) komplett vernachlässigt. Um eine angemessene Wirkung zu erreichen ist die Bauhöhe im Teilgebiet WA 1 (Neubau, III + Stg) um mindestens ein Vollgeschoss auf II + Stg (Höhe ca. 167,50m, bei Erdgeschossfußboden-Höhe auf 159,0m) zu verringern. Damit könnte die Qualität der Neubauten deutlich erhöht und zugleich der attraktive Charakter dieser Wohnlage erhalten werden. Die angestrebte gestalterische Abrundung des Siedlungsbereichs wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht.

### ⑤ Die in der Begründung beschriebenen Höhenlage der Tiefgarage (Abschluss auf derzeitiger Geländeoberhöhe) und die Höhenlage gemäss Empfehlung, die Tiefgarage als "Weißen Wanne" (Oberkante 159,0m, d.h. ca. 1m über dem jetzigen Gelände) auszuführen, stehen zueinander im Missverhältnis. Wie kann bei diesen Maßen die "Weiße Wanne" bei den Hauseingängen oder Terrassentüren hergestellt werden?

Eine realisierungsfähige Baukonzeption ist daraus noch nicht abzuleiten. Diese Diskrepanz erweckt Misstrauen gegenüber der tatsächlich zu erwartenden Dimension des Bauvorhabens.

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 30.09.2016**

### ③ Der Anregung zur Festsetzung einer Tiefgaragenzufahrt wird nicht gefolgt.

Der Anregung zur Festsetzung einer Tiefgaragenzufahrt an der Wendeanlage wird nicht gefolgt. Da gemäß HBO § 6 Nr. 10 eine überdachte Tiefgaragenzufahrt direkt an einer Nachbargrenze zulässig ist, und da die Festsetzung der Zufahrt an einer vorab festgelegten Stelle den Bau der Tiefgarage insgesamt gefährden könnte, sollte aus technischen Gründen eine bestimmte Lage der Zufahrt nötig sein, bleibt deren endgültige Lage offen. Durch die Regelung der HBO ist das hier notwendige Maß der nachbarschützenden Rücksichtnahme bei der Anlage von Tiefgaragenzufahrten dadurch definiert, dass diese eben generell direkt an der Grenze mit einer Überdachung zulässig sind. Die vorgeschlagene Zufahrt an der Ostseite der Neubauten wird jedoch angestrebt und ist aktueller Stand der Planung. Die grundsätzliche Möglichkeit, eine Zufahrt gemäß HBO an der Grundstücksgrenze zu errichten, soll aber als Option erhalten bleiben.

### ④ Die Bedenken, die Höhenstaffelung von 1,75 m gegenüber der Schützenstr. 56/56a sei wirkungslos, werden nicht geteilt.

Die Einschätzung, die Höhenstaffelung von 1,75 m gegenüber der Schützenstr. 56/56a sei wirkungslos, wird nicht zugestimmt. Die gewölbten Dächer dominieren allein durch Ihre Form die zukünftig benachbarten Flachdächer. Da diese zusätzlich mindestens 1,5 m unterhalb der gewölbten Dächer liegen werden, wird die städtebaulich gewünschte Staffelung erreicht. Zudem setzt auch das zu erhaltende Gebäude Schützenstr. 50 mit seinem ca. 13 m hohen First einen Maßstab, der berücksichtigt werden muss. Würde man für die 3 Neubauten zwischen Schützenstr. 56/56a und Schützenstr. 50 wie vorgeschlagen ein Vollgeschoss weniger zulassen, würde der Dachstuhl der Schützenstraße 50 die Neubauten in nahezu seiner ganzen Höhe überragen und die gewollte Abstufung unterbrechen. In der jetzt geplanten Situation wird das Gebäude hier weitestgehend integriert und fügt sich in die Abstufung der Gebäudehöhen ein.

Zur Abmilderung der durch die neuen Bauten entstehenden Beeinträchtigungen für die Nachbarn wurden im Entwurf gegenüber dem Vorentwurf zudem folgende Punkte geändert:

- Erhöhung des Abstandes Grundstücksgrenze/ Baugrenze von 3 m auf 4 m

Kosten der künftigen Bauherrschaft durchzuführen.

Bei der Erstellung der Baugrube / Tiefgarage (Weiße Wanne) wird lt. Beschreibung eine ca 3m tiefe Baugrube herzustellen sein. Durch Rammarbeiten (Baugrubenverbau) und Abpumpen des Grundwassers (Wasserhaltung) ist aufgrund der gegebenen relativ hohen Grundwasserstände (2,5m – 3,0m), der gegebenen Bodenverhältnisse (siehe Umweltbericht) und des dichten Grenzabstands mit Setzungen auf benachbarten Flächen zu rechnen. Um im etwaigen Schadenfall den intakten Ursprungszustand eindeutig dokumentieren zu können, muss dieser entsprechend – und auf Kosten der künftigen Bauherrschaft - ermittelt werden.

Gleiches gilt für eventuelle Schäden an den benachbarten Gehözen, insbesondere den zur Erhaltung festzusetzende Großbäumen.

### ③ Zufahrt der geplanten Tiefgarage

Die gegenüber dem Vorentwurf jetzt an der Wendeanlage der Erschließungsstraße vorgesehene Zufahrt zu der Tiefgarage begrüßen wir.

Warum ist diese neue Lage nicht mit einem Planzeichen festgesetzt? Warum erfolgen im Begründungstext dazu keine eindeutigen Aussagen ("...vorderer Abschnitt der Erschließungsstraße...").

Das Planzeichen für die Tiefgaragenzufahrt ist an der jetzt vorgesehenen Stelle an der Wendeanlage zu ergänzen; nur so kann die beschriebene Berücksichtigung unserer Bedenken auch glaubhaft dokumentiert werden.

### ④ Bauhöhen, Baudichte und Wohnumfeld

Der vorgesehene Umfang der sich direkt östlich an die Bebauung Schützenstraße 56 u. 56a anschließenden Neubebauung ist leider nicht wesentlich geändert. Weiterhin halten wir die Höhenreduzierung um mindestens ein Geschoss für notwendig. Die jetzt vorgesehene Höhenstaffelung (Bestand 172,25m, Neubau 170,5m, 167,5m u. 166,5m) ist in der Realität wirkungslos; die festgesetzte Höhe entspricht dem obersten Geschoss der Bestandsbebauung. Diese geringe Höhenabstufung ist im Gelände nicht zu erkennen und erfüllt nicht die angestrebte "Höhenabstufung" (Kap. 4.2).

Weiterhin werden unterschiedliche visuelle Wahrnehmungen der möglichen Dachformen (Flachdach bzw. Staffelgeschoss, Satteldach) komplett vernachlässigt. Um eine angemessene Wirkung zu erreichen ist die Bauhöhe im Teilgebiet WA 1 (Neubau, III + Stg) um mindestens ein Vollgeschoss auf II + Stg (Höhe ca. 167,50m, bei Erdgeschossfußboden-Höhe auf 159,0m) zu verringern. Damit könnte die Qualität der Neubauten deutlich erhöht und zugleich der attraktive Charakter dieser Wohnlage erhalten werden. Die angestrebte gestalterische Abrundung des Siedlungsbereichs wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht.

### ⑤ Die in der Begründung beschriebenen Höhenlage der Tiefgarage (Abschluss auf derzeitiger Geländehöhe) und die Höhenlage gemäss Empfehlung, die Tiefgarage als "Weißen Wanne" (Oberkante 159,0m, d.h. ca. 1m über dem jetzigen Gelände) auszuführen, stehen zueinander im Missverhältnis. Wie kann bei diesen Maßen die "Weiße Wanne" bei den Hauseingängen oder Terrassentüren hergestellt werden?

Eine realisierungsfähige Baukonzeption ist daraus noch nicht abzuleiten. Diese Diskrepanz erweckt Misstrauen gegenüber der tatsächlich zu erwartenden Dimension des Bauvorhabens.

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von: [REDACTED] vom 30.09.2016**

- Erhöhung des Abstandes Grundstücksgrenze/ Tiefgarage von 3 m auf 4 m
- Einführung einer zusätzlichen Baugrenze für Staffelgeschosse in Richtung Schützenstraße 56/56a
- Abrücken des südlichsten Baufeldes der drei zur Schützenstr. 56/56 a benachbarten Baufelder von 3m auf 10m Grenzabstand zur Schaffung einer auflockernden, begrünten Freifläche an dieser Stelle.

### ⑤ Die Bedenken sind nicht zutreffend. Durch Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe in Meter über Normalnull wird die städtebaulich gewollte Höhenentwicklung festgesetzt. 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss sind trotz der empfohlenen Höhenlage des Erdgeschosses bei 159 m über NN realisierbar.

Die tatsächlich ausgeführte Höhe der weißen Wanne ist abhängig von Baugrunduntersuchungen, die im Vorfeld der Bebauung durchgeführt werden und von technischen Maßnahmen, die zusätzlich getroffen werden können. Ob hier tatsächlich die 159 m über NN für das Erdgeschoss eingehalten werden müssen, wird sich erst aus diesen Untersuchungen ergeben, die detaillierter als das der generellen Empfehlung zugrundeliegende hundertjährige Hochwasserereignis klarstellen wird, wie hoch die Überflutungsgefahr ist. Dennoch ist die Überwindung von 1 m Höhenunterschied mithilfe von Aufschüttung, Stufen, Borden und Stützwänden individuell möglich und stellt die Realisierbarkeit der Bebauung im Rahmen der Festsetzungen ohne Befreiung nicht in Frage, denn die zwischen 159 m über NN und 170,5 m über NN verbleibenden 11,5 m Gebäudehöhe bieten ausreichend Höhe für 3 Geschosse plus Staffelgeschoss.

- ⑥ Grundsätzlich begrüßen wir die Festsetzung zur gärtnerischen Anlage von mindestens 40% der Grundstücksfläche. Leider wird bei näherer Betrachtung der darauf anrechenbaren Anteile und deren Möglichkeit zu einer adäquaten Wohnumfeldgestaltung und Begrünung deutlich, dass nur ein äußerst geringer Grünanteil verbleibt. Bei einer Substratauflage von 30cm auf der Tiefgarage lässt sich nur eine sehr spärliche Wohnumfeldqualität erzielen.
- ⑦ Die vorgesehene Anrechnung der Dachflächenbegrünung führt zu einer weiteren Verringerung der Grünanteile im unmittelbaren Aufenthaltsbereich der künftigen Bewohner. Auf diese Anrechnung sollte unbedingt verzichtet werden.
- ⑧ Wir halten die Vergrößerung des Grenzabstands auf 5m für unabdingbar. Vermeintlich begangene Fehler beim Grenzabstand der Bestandsbebauung (Schützenstraße 56/56a) können hier nicht als Maßstab einer "korrekten" Planung dienen. Die dazu in der Begründung angeführte Höhe der Bestandsgebäude ist mit 10m falsch angegeben. Die direkte Nachbarwand weist hier lediglich 3 Geschosse auf, während das "Staffelgeschoss" mehrere Meter zurückweicht. Das ist eine unkorrekte Darstellung.
- ⑨ Auch die Erläuterung zu den überbaubaren Flächen ist äußerst unübersichtlich. Der dargestellte unübersichtliche Berechnungsgang erweckt bei uns betroffenen Anwohnern zusätzlich Misstrauen und verunsichert. Man könnte meinen, hier würde bewusst etwas im Unklaren gelassen. Die Benennung der herangezogenen Gesetze hilft dabei – im Sinne einer bürgerfreundlichen Beteiligung – kaum weiter.
- ⑩ Leider lässt dieser Entwurf des Bebauungsplans für uns weiterhin viele Fragen offen und Zweifel hinsichtlich des tatsächlichen, in dieser Lage problematischen Bauvorhabens bestehen, vor allem wegen der erkennbaren und noch zu umfangreich eingeräumten „Freiheitsgrade“ für die künftige Bebauung. In der hier vorgelegten Darstellung wird die Planung der besonderen Lage und Attraktivität dieses Standorts nicht gerecht und trägt zu einer erheblichen Verschlechterung für bestehende und künftige Bewohner bei.
- Wir halten ein Überdenken der Konzeption und die Überarbeitung des Bebauungsplans für erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 30.09.2016**

#### **⑥ Die Bedenken, 30 cm Substratschicht auf der Tiefgarage bedingten eine spärliche Wohnumfeldqualität durch Begrünung, werden nicht geteilt.**

Angesichts der vorhandenen Begrünung an der Grenze zum Nachbargrundstück Schützenstr. 56/56a und der vorhandenen Großbäume im Umfeld der Bauten ist eine Begrünung auf der Tiefgarage zwischen den Gebäuden mit Stauden und Sträuchern vor dem Hintergrund der dauerhaft ausreichenden Belichtung der Gebäude angemessen. Bäume und große Gehölze wären hier fehl am Platz. Zudem hat eine Begrünung zwischen den Gebäuden wenig bis keine Auswirkungen auf die benachbarten Bestandsbauten.

#### **⑦ Der Anregung, die Anrechenbarkeit von Dachbegrünungen auf die geforderten 40% Grünflächenanteil am Grundstück zu streichen, wird nicht gefolgt.**

Eine Dachbegrünung leistet durch ihre Regenrückhaltefunktion einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der Entwässerungssituation der Grundstücke. Eine teilweise Anrechenbarkeit auf den Anteil der zu begrünenden Fläche ist begründet, da diese Dachbegrünungen, anders als beispielsweise die Dächer der Schützenstr. 56/56a, einen sowohl kleinklimatisch als auch entwässerungstechnisch positiv zu bewertenden Beitrag leisten.

#### **⑧ Der Anregung, die Baugrenze um einen weiteren Meter von der Nachbargrenze der Schützenstraße 56/56a auf 5 m Abstand zu versetzen, wird nicht gefolgt. Der Behauptung, die in der Begründung angeführte abstandsflächenrelevante Höhe des angrenzenden Gebäudeteils der Schützenstraße 56/56 a von 10 m sei falsch, wird widersprochen.**

Die tatsächliche Gebäudehöhe am höchsten Punkt der Schützenstraße 56 beträgt nach aktueller Vermessung 172,02 m üNN. Nach den zur Baugenehmigung eingereichten Plänen liegt die Oberkante des Rohfußbodens des 4. Stocks 4,4 m darunter bei also 167,62 m. Die am benachbarten Erschließungsweg gemessene Höhe an der östlichen Nachbargrenze der Schützenstraße 56 beträgt 158,07 m. Als Differenz ergibt sich eine Höhe von 9,55 m. Die Absturzsicherung ist hier noch hinzuzuschlagen, da sie nach § 6 (4) Nr. 1 HBO als Teil der Wand gelten. Von den blauen Lochblechen geht aufgrund mangelnder Transparenz zudem eine gebäudegleiche Wirkung gem. § 6 (8) HBO aus. Bei 1,10 m bis 1,2 m Höhe der Absturzsicherung ergibt sich eine für die Abstandsflächen relevante Höhe von 10,65 m bis 10,75 m, so dass die in der

- ⑥ Grundsätzlich begrüßen wir die Festsetzung zur gärtnerischen Anlage von mindestens 40% der Grundstücksfläche. Leider wird bei näherer Betrachtung der darauf anrechenbaren Anteile und deren Möglichkeit zu einer adäquaten Wohnumfeldgestaltung und Begründung deutlich, dass nur ein äußerst geringer Grünanteil verbleibt. Bei einer Substratauflage von 30cm auf der Tiefgarage lässt sich nur eine sehr spärliche Wohnumfeldqualität erzielen.
- ⑦ Die vorgesehene Anrechnung der Dachflächenbegrünung führt zu einer weiteren Verringerung der Grünanteile im unmittelbaren Aufenthaltsbereich der künftigen Bewohner. Auf diese Anrechnung sollte unbedingt verzichtet werden.
- ⑧ Wir halten die Vergrößerung des Grenzabstands auf 5m für unabdingbar. Vermutlich begangene Fehler beim Grenzabstand der Bestandsbebauung (Schützenstraße 56/56a) können hier nicht als Maßstab einer "korrekten" Planung dienen. Die dazu in der Begründung angeführte Höhe der Bestandsgebäude ist mit 10m falsch angegeben. Die direkte Nachbarwand weist hier lediglich 3 Geschosse auf, während das "Staffelgeschoss" mehrere Meter zurückweicht. Das ist eine unkorrekte Darstellung.
- ⑨ Auch die Erläuterung zu den überbaubaren Flächen ist äußerst unübersichtlich. Der dargestellte unübersichtliche Berechnungsgang erweckt bei uns betroffenen Anwohnern zusätzlich Misstrauen und verunsichert. Man könnte meinen, hier würde bewusst etwas im Unklaren gelassen. Die Benennung der herangezogenen Gesetze hilft dabei – im Sinne einer bürgerfreundlichen Beteiligung – kaum weiter.
- ⑩ Leider lässt dieser Entwurf des Bebauungsplans für uns weiterhin viele Fragen offen und Zweifel hinsichtlich des tatsächlichen, in dieser Lage problematischen Bauvorhabens bestehen, vor allem wegen der erkennbaren und noch zu umfangreich eingeräumten „Freiheitsgrade“ für die künftige Bebauung. In der hier vorgelegten Darstellung wird die Planung der besonderen Lage und Attraktivität dieses Standorts nicht gerecht und trägt zu einer erheblichen Verschlechterung für bestehende und künftige Bewohner bei.
- Wir halten ein Überdenken der Konzeption und die Überarbeitung des Bebauungsplans für erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 30.09.2016**

Begründung genannten 10 m noch niedrig gegriffen sind. Für die geplanten Neubebauung sind hier in den textlichen Festsetzungen explizit (B 1.3 bauordnungsrechtliche Festsetzungen) offene Geländer festgesetzt, um eine solche geschlossene und abstandsflächenrelevante Wirkung zu vermeiden, so dass 4 m Abstand der Baugrenze von der Grundstücksgrenze ausreichend sind und die Abstandsfläche gem. HBO auf jeden Fall übertreffen werden.

#### **⑨ Den Bedenken, die Erläuterungen zu den überbaubaren Flächen seien unübersichtlich, wird widersprochen.**

Die behauptete Unübersichtlichkeit entspringt hier der Komplexität der Regelung für die Baugrenzen bei Staffelgeschossen, die zusätzlich zu geltenden Regelungen für Abstandsflächen gem. Hessischer Bauordnung eine nachbarschützende Wirkung entfalten soll. Um Nachbarn in Bestandsgebäuden und den Bauherren der Neubauten in ausgeglichener Weise entgegen zu kommen, ist hier eine komplexe, aber dennoch nachvollziehbare Regelung getroffen worden.

#### **⑩ Den Bedenken, den zukünftigen Bauherren würden zu viele „Freiheitsgrade“ eingeräumt, wird widersprochen.**

Angesichts der engen Baugrenzen, die die möglichen Baukörper nahezu direkt umschließen, der detaillierten Höhenfestsetzungen und Regelungen zu Staffelgeschossen kann der Vorwurf umfangreicher „Freiheitsgrade“ für die zukünftigen Bauherren nicht nachvollzogen werden.

## Bebauungsplan Nr. G 5/21 "Schützenstraße Nordost" / Öffentliche Auslegung

### Stellungnahme :

- ① Es wird zunächst aus dem Dokument nicht verständlich, warum die Stadt den von ihr selbstgesetzten Zweck, den Standort Gießen West attraktiver zu machen, in erster Linie durch Neubauten im Geschossbau zu verfolgen sucht, und nicht, wie es ebenfalls möglich wäre, durch die Sanierung, Umgestaltung und Qualitätsverbesserung der bereits bestehenden und im Auge des Unterzeichners bereits übermäßig vorhandenen Geschosswohnbaus im westlichen und nördlichen Bereichs des Stadtteils West. Die dort befindlichen Gebäude sind z.T. in schlechtem optischem und baulichem Zustand und verfügen nicht über mehr zeitgemäße Infrastruktur. Hier könnte ggf. in gemeinsamer Initiative mit den Eigentümern der bestehenden Blöcke, u.a. die Wohnbau Gießen, eine attraktivere Gestaltung und zudem eine sozialverträglichere Verbesserung des Stadtteils schneller erreicht werden.
  - ② Der Erschließung neuer Baulandgrundstücke für den Geschossbau liegt zunächst klar das finanzielle bzw. Bauinteresse der dort ansässigen Eigentümer im Fokus, denn zumindest geht aus dem Plan aktuell nichts hervor inwiefern die Umgestaltung der ansässigen Bevölkerung zum Vorteil gereicht bzw. welche positiven Aspekte den zu erwartenden Belastungen durch Straßen- und Personenverkehr und der Verschiebung des Grünstreifens gegenüber stehen sollen.
  - ③ Dazu wäre vielmehr ist einer dezidierte Berücksichtigung der bereits dort im Umfeld lebenden Personen und Familien und deren Erwartungen an eine geeignete Eigentumsbildung zu akzeptablen Konditionen erforderlich. Die Bedürfnisse der Bestandsbevölkerung wurde jedoch weder von der Stadt, noch von den privatrechtlichen Interessenten im Vorfeld untersucht, quantifiziert oder auch nur in nachhaltiger Weise geschätzt.
- Es mag zwar relevant sein die Zahl der Mäuse und Insekten die vor Ort leben auch zu klären, jedoch ist es geboten, auch die betroffenen Anwohner im gesamten Quartier mit einzubeziehen und ggf. durch in anderen Aspekten durch die Stadt immer wieder stattfindenden Fragebogenerhebungen. Dazu stehen nicht nur klassische Erhebungsinstrumente, sondern auch neue Medien, E-Mails oder Internetbasierte

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 11.10.2016**

### Behandlungsvorschlag:

① **Die Bedenken gegenüber neuem Geschosswohnungsbau in der Weststadt werden nicht geteilt, denn es wird im Plangebiet neben eher kleinteiligen Geschosswohnbauten auch in den Segmenten Doppelhäuser/ Einfamilienhäuser Bauland geschaffen. Die Anregung zur Sanierung und Qualitätsverbesserung in der Weststadt findet durch das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ derzeit bereits eine konkrete Umsetzung.**

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Teil der Weststadt zwischen Leimenkauler Weg, Krofendorfer Straße und Deich wird im aktuellen Städtebauförderprogramm 2016 im Programm „Soziale Stadt“ mit über 3 Millionen Euro an Bundes- und EU-Mitteln gefördert werden. Hiermit wird in dem benannten Bereich auch der bauliche Zustand von Wohnungsbauten verbessert werden. Die angeregte Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes findet also konkret statt. Daneben soll aber auch mehr Wohnraum geschaffen werden. Der Bebauungsplan Schützenstraße Nordost regelt die Bebauung eines im Flächennutzungsplan für die Bebauung vorgesehenen Bereichs, um Wohnungen in allen Segmenten, d.h. Geschosswohnungen wie Doppel- und Einzelhäuser zu ermöglichen.

② **Die Bedenken, das Planungsvorhaben gereiche nur den Eigentümern der Grundstücke für Geschosswohnungsbau zum Vorteil, werden zurückgewiesen. Anwohner ohne Eigentum profitieren entgegen der Darstellung erheblich von der Planung.**

Die ansässigen Anwohner, die nicht Eigentümer sondern Mieter sind (Schützenstraße 50), erhalten durch die neue Erschließung geplant Fernwärme- und Glasfaseranschluss, eine entgegen jetzigem Zustand direkt am Haus stattfindende Müllabfuhr, eine ansprechend mit Straßenbäumen und öffentlichen Stellplätzen ausgestattete verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche statt des schmalen Asphaltweges als verkehrliche Erschließung und eine 4 m breite Fuß- und Radwegverbindung auf den Deichweg statt des derzeit nur einen Meter breiten, unbefestigten und rechtwinklig abknickenden Pfades mit Stufen. Dieser kann bisher von Fahrradfahrern, Rollstuhlfahrern und Menschen mit Rollatoren nicht genutzt werden. Der zu erwartende PKW-Verkehr besteht durch die geplante Erschließung über eine Sackgasse ausschließlich aus Anwohnern und ihren Besuchern. Die große Eiche am Beginn des Erschließungsweges, deren Wurzelraum der-

Bebauungsplan Nr. G 5/21 "Schützenstraße Nordost" / Öffentliche Auslegung

Stellungnahme :

- ① Es wird zunächst aus dem Dokument nicht verständlich, warum die Stadt den von ihr selbstgesetzten Zweck, den Standort Gießen West attraktiver zu machen, in erster Linie durch Neubauten im Geschossbau zu verfolgen sucht, und nicht, wie es ebenfalls möglich wäre, durch die Sanierung, Umgestaltung und Qualitätsverbesserung der bereits bestehenden und im Auge des Unterzeichners bereits übermäßig vorhandenen Geschosswohnbaus im westlichen und nördlichen Bereichs des Stadtteils West. Die dort befindlichen Gebäude sind z.T. in schlechtem optischem und baulichem Zustand und verfügen nicht über mehr zeitgemäße Infrastruktur. Hier könnte ggf. in gemeinsamer Initiative mit den Eigentümern der bestehenden Blöcke, u.a. die Wohnbau Gießen, eine attraktivere Gestaltung und zudem eine sozialverträglichere Verbesserung des Stadtteils schneller erreicht werden.
  - ② Der Erschließung neuer Bauträgergrundstücke für den Geschossbau liegt zunächst klar das finanzielle bzw. Bauinteresse der dort ansässigen Eigentümer im Fokus, denn zumindest geht aus dem Plan aktuell nichts hervor inwiefern die Umgestaltung der ansässigen Bevölkerung zum Vorteil gereicht bzw. welche positiven Aspekte den zu erwartenden Belastungen durch Straßen- und Personenverkehr und der Verschiebung des Grünstreifens gegenüber stehen sollen.
  - ③ Dazu wäre vielmehr ist einer dezidierte Berücksichtigung der bereits dort im Umfeld lebenden Personen und Familien und deren Erwartungen an eine geeignete Eigentumsbildung zu akzeptablen Konditionen erforderlich. Die Bedürfnisse der Bestandsbevölkerung wurde jedoch weder von der Stadt, noch von den privatrechtlichen Interessenten im Vorfeld untersucht, quantifiziert oder auch nur in nachhaltiger Weise geschätzt.
- Es mag zwar relevant sein die Zahl der Mäuse und Insekten die vor Ort leben auch zu klären, jedoch ist es geboten, auch die betroffenen Anwohner im gesamten Quartier mit einzubeziehen und ggf. durch in anderen Aspekten durch die Stadt immer wieder stattfindenden Fragebogenerhebungen. Dazu stehen nicht nur klassische Erhebungsinstrumente, sondern auch neue Medien, E-Mails oder Internetbasierte

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 11.10.2016**

zeit bei jeder Zufahrt in das Gebiet überfahren wird, erhält eine unversiegelten Grünfläche anstelle des Weges über ihren Wurzeln und damit wesentlich verbesserte Standortbedingungen.

**③ Die Anregung, ortsansässigen Einwohner ohne Eigentum zulasten der Eigentümer besondere Konditionen bei der „Eigentumsbildung“ einzuräumen, widerspricht den Gesetzen zur Baulandumlegung im Baugesetzbuch. Die Bedenken, die Bedürfnisse der Bestandsbevölkerung seien nicht berücksichtigt worden, werden mit dem Hinweis aus die frühzeitige Beteiligung und die Beteiligung im Rahmen der Entwurfsoffenlage zurückgewiesen.**

Ein Bebauungsplan darf nicht allein oder vorrangig die Bedürfnisse der Eigentümer und Nachbarn umsetzen, denn diese sind private Belange, die gemeinsam mit den öffentlichen Belangen nach §1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden müssen. Die vorgeschlagenen "Untersuchung der Bedürfnisse der Bestandsbevölkerung" fand in diesem Fall ja durch eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit Anfang des Jahres und ein weiteres Mal durch die Offenlage des Entwurfs bis zum 12. Oktober statt. Hier wurden die privaten Belange der Nachbarn und der Anwohner ermittelt und durch Änderung des Vorentwurfs auch berücksichtigt. Dieser Weg der Beteiligung der Öffentlichkeit ist gesetzlich in § 3 BauGB vorgeschrieben und kann nicht durch „immer wieder stattfindende Fragebogenerhebungen“ o.ä. ersetzt werden. Der Entscheidungsprozess über die Behandlung der vorgebrachten Einwände und Anregungen ist kein Abstimmungsprozess, sondern ein Abwägungsprozess durch die Stadtverordneten. Diese bekommen den Abwägungsvorschlag über alle in Offenlage und frühzeitiger Beteiligung ermittelten Belange zur Kenntnis und Diskussion und stimmen darüber ab - zunächst im Bauausschuss, dann in der Stadtverordnetenversammlung. Durch die Bebauung eines Plangebietes sind ja nicht nur die Nachbarn und Eigentümer betroffen, sondern die gesamte Öffentlichkeit und zukünftige Generationen. Würde man die privaten Belange der Nachbarn und Eigentümer wie hier vorgeschlagen privilegieren, wäre eine gerechte Abwägung nicht gegeben.

Anwendungen zur Verfügung, der Aufwand ist somit mehr als vertretbar und könnte nachfolgend die Aufwertung des Quartiers besser festigen, als jede rein theoretische Überlegung alleine.

- ④ Eine mittel- und langfristig Aufwertung des Stadtteils kann ferner nicht außer Acht lassen, dass die Eigentumsquote gerade in der Weststadt gering ist und die soziale Problematik auch dadurch fortlebt, dass Eigentumsbildung dort zu wenig stattfindet.

Zwar hat die Stadt mit der Ausschreibung und Entwicklung von zahlreichen Reihenhäuser-Blocks vor einiger Zeit die Eigentumsbildung zwar grundsätzlich ermöglicht, allerdings ist das durch die dortige Bauweise und Aufteilung angesprochene Bevölkerungssegment nicht jenes, das im südlichen Teil des Viertels zur Befriedung und sozialen Aufwertung in den vergangenen zwanzig Jahren maßgeblich beigetragen hat: Studenten, Junge Arbeitnehmer insbesondere in akademischen Berufen und neu gegründete Familien.

Die Ausweisung der Grundstücke war in gewisser Weise kontraproduktiv, da es die dort bestehende, ärmliche Gebäude und Sozialstruktur eher noch verfestigt und nicht auflockert. Die soziale Auflockerung war jedoch genau das Erfolgsmodell, welches durch die Holzmann Siedlung im Zentrum des Stadtteils den Umschwung in diesen Problemstadtteil brachte. Neuerliche Blockbauten sind daher in diesem Zusammenhang daher kontraproduktiv und in gewisser Weise ein Rückschritt.

- ⑤ Um der sozialen und stadtplanerischen Verantwortung gerecht zu werden ist es daher bei der nun Vorliegenden Entwurfsituation erforderlich, durch Vorzugskonditionen, Teilhabe und Mitbestimmung den Bedürfnissen der vorhandenen Bevölkerung gerecht zu werden. Nur dadurch lässt sich eine Abwanderung der hier nun angesiedelten qualifizierten und sozialkittenden Mittelschicht vermeiden und die positive Entwicklung des Viertels fortsetzen. Gießen muss gerade und besonders für die arbeitenden Akademiker, die hier studiert haben und bleiben wollen, eine Möglichkeit anbieten, Fuß zu fassen, ansonsten werden diese Bürger abwandern. Es wird anhand des vorgelegten Dokuments bisher für nicht ausreichend deutlich, in welcher Weise die Planer, gerade diesen Aspekt verfolgen werden.

Auch das selbst gesetzte und grundsätzliche gute Ziel, auf dem angespannten Nachfragemarkt neue Baugrundstücken auszuweisen, wird nicht näher erläutert. Soweit

### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von: [REDACTED] vom 11.10.2016**

- ④ **Die Bedenken zu Änderungen der Sozialstruktur, die durch die Planung ausgelöst werden, können nicht nachvollzogen werden.**

Im Sinne der hier vorgebrachten Auffassung entstehen ja gerade im Plangebiet Baugrundstücke für unterschiedliche Haus- bzw. Wohnungstypen, was eine soziale Durchmischung fördern dürfte. Doppelhaushälften mit kleinen Grundstücken bieten günstige Baumöglichkeiten für junge Familien, Einzelhausgrundstücke mit großen Gärten im Norden wenden sich an finanzstärkere Bauherren. Die Schützenstraße 50 mit 3 Mietwohnungen, die nicht dem Luxussegment zuzuordnen sind, bleiben erhalten. Der hier wohl als Blockbauten bezeichnete Geschosswohnungsbau wird Eigentumswohnungen beinhalten, was schon bedingt durch den Kaufpreis die Sozialstruktur auch stärken wird. Alles in allem wird durch die breite Palette an geplanten Haus- bzw. Wohnungstypen auch eine breite Klientel an Interessenten angesprochen, was tendenziell auch eine soziale Durchmischung mit sich bringen wird. Dass hierbei die Eigentumswohnungen, wie hier angedeutet wird, nur aufgrund der Bauweise eine „ärmliche Sozialstruktur“ in der Weststadt verfestigen, kann nicht nachvollzogen werden, denn diese Wohnungen werden aufgrund der nötigen Tiefgarage, genau wie in der Schützenstr.56/56 a, eher hochpreisig sein.

- ⑤ **Anregungen zur privilegierten Eigentumsbildung durch die Anwohner wird nicht zugestimmt.**

Die Stadt könnte hier nur mit stadteigenen Grundstücken die beschriebenen Planungsziele verfolgen, die hier aber nicht zur Veräußerung bereitstehen. Da die herauszulesenden Ziele der Eigentumsbildung außerhalb des Geschosswohnungsbaus jedoch gesetzlichen Vorgaben wie dem schonenden Umgang mit Grund und Boden weniger entsprechen als ein breites Angebot an Geschosswohnungen, stellt die jetzt im Bebauungsplan gefundene Mischung verschiedener Wohnformen mit zahlenmäßigem Schwerpunkt auf Geschosswohnungen einen gangbaren Kompromiss aus flächensparenden und nachfragebezogenen Kriterien zur Eigentumsbildung dar.

Wie unter Punkt 3 dargestellt, kann es kein Privileg für Belange der Anwohner im Sinne der hier beschriebenen „vorhandenen Bevölkerung“ im Rahmen der Baulandumlegung geben. Es müssen alle in den §§ 1 und 1a BauGB benannten Belange berücksichtigt und abgewogen werden, nicht nur die Belange von Anwohnern. Das breite Spektrum der hier geplanten Wohnungen und Haustypen bietet sich auch für die genannte Klientel der Mittelschicht an. Die angesprochenen jungen

Anwendungen zur Verfügung, der Aufwand ist somit mehr als vertretbar und könnte nachfolgend die Aufwertung des Quartiers besser festigen, als jede rein theoretische Überlegung alleine.

- ④ Eine mittel- und langfristig Aufwertung des Stadtteils kann ferner nicht außer Acht lassen, dass die Eigentumsquote gerade in der Weststadt gering ist und die soziale Problematik auch dadurch fortlebt, dass Eigentumsbildung dort zu wenig stattfindet.

Zwar hat die Stadt mit der Ausschreibung und Entwicklung von zahlreichen Reihenhäuser-Blocks vor einiger Zeit die Eigentumsbildung zwar grundsätzlich ermöglicht, allerdings ist das durch die dortige Bauweise und Aufteilung angesprochene Bevölkerungssegment nicht jenes, das im südlichen Teil des Viertels zur Befriedung und sozialen Aufwertung in den vergangenen zwanzig Jahren maßgeblich beigetragen hat: Studenten, Junge Arbeitnehmer insbesondere in akademischen Berufen und neu gegründete Familien.

Die Ausweisung der Grundstücke war in gewisser Weise kontraproduktiv, da es die dort bestehende, ärmliche Gebäude und Sozialstruktur eher noch verfestigt und nicht auflockert. Die soziale Auflockerung war jedoch genau das Erfolgsmodell, welches durch die Holzmann Siedlung im Zentrum des Stadtteils den Umschwung in diesen Problemstadtteil brachte. Neuerliche Blockbauten sind daher in diesem Zusammenhang daher kontraproduktiv und in gewisser Weise ein Rückschritt.

- ⑤ Um der sozialen und stadtplanerischen Verantwortung gerecht zu werden ist es daher bei der nun Vorliegenden Entwurfsituation erforderlich, durch Vorzugskonditionen, Teilhabe und Mitbestimmung den Bedürfnissen der vorhandenen Bevölkerung gerecht zu werden. Nur dadurch lässt sich eine Abwanderung der hier nun angesiedelten qualifizierten und sozialkittenden Mittelschicht vermeiden und die positive Entwicklung des Viertels fortsetzen. Gießen muss gerade und besonders für die arbeitenden Akademiker, die hier studiert haben und bleiben wollen, eine Möglichkeit anbieten, Fuß zu fassen, ansonsten werden diese Bürger abwandern. Es wird anhand des vorgelegten Dokuments bisher für nicht ausreichend deutlich, in welcher Weise die Planer, gerade diesen Aspekt verfolgen werden.

Auch das selbst gesetzte und grundsätzliche gute Ziel, auf dem angespannten Nachfragemarkt neue Baugrundstücken auszuweisen, wird nicht näher erläutert. Soweit

### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 11.10.2016**

Akademiker bzw. generell Berufstätige dürfte z.B. gerade auch ein Angebot an Wohnungen im Geschosswohnungsbau ansprechen, denn Gartenpflege und Hausunterhaltung sind nicht unbedingt mit fordernder Berufstätigkeit vereinbar. Gleiches gilt aber auch für ältere Menschen oder Studierende, was auch der unter Punkt 4 genannten Kritik an dem geplanten Umfang des Geschosswohnungsbaus widerspricht.

ersichtlich, ist nicht die Stadt Eigentümerin der erschlossenen Flächen, sondern Privatpersonen.

- ⑥ Welche Grundstücke werden denn, abgesehen von jenen, hinter denen finanzielle Privatinteressen der Besitzer stehen, für die Allgemeinheit erschlossen und veräußert?
- ⑦ In welcher Form und in welchem Umfang wird die Erschließung neuer Grundstücke die bereits ansässige Nachbarschaft berücksichtigen oder begünstigen?

Es ist zu fordern, dass die Stadt einen zweckdienlichen Ausgleich für die Aufwertung der bisher nicht als Bauland ausgewiesenen Flächen bei den Eigentümern einfordert um ihren Verpflichtungen im Sinne von Artikel 14 des Grundgesetzes in ausreichender und sozialverträglicher Weise nachzukommen. Denn die stadtplanerische Zielsetzung muss u.a. auch als gerechten Ausgleich für die Wertsteigerungen der Grundstücke, welche die Eigentümer durch die Neuplanung der Baugrundstücke erhalten.

Diese könnte bspw. erfolgen durch folgende Maßnahmen:

1. Festlegung von Vorkaufsrechten für Anwohner aus dem Viertel unter Berücksichtigung der bisherigen Wohndauer vor Ort, evtl. Kinder oder spezieller individueller Bedürfnisse
  2. Festlegung eines für die Veräußerung der Wohneinheiten bzw. Grundstücken angemessenen und sozialverträglichen Verkaufspreises
  3. Festlegung eines für die spätere Vermietung angemessenen und sozialverträglichen Mietzinses mit Festschreibung für eine langfristige Periode
  4. Festsetzung einer sozialverträglichen Aufteilung der Objekte, weg von rein finanziell optimierten kleinteiligen Wohnung hin zu familienverträglichen großteiligen Wohnungen
  5. Vorgaben für Gemeinschaftsräume und Mindestgrößen für einzelne Räume (Bäder, Schlafzimmer, Küchen) um die Wohnqualität nicht der nur der Mietzinsoptimierung unterzuordnen
- ⑧ Die Berücksichtigung der Bauinteressen der Eigentümer hat nicht Vorrang vor den Interessen der vor Ort wohnenden Familien und Personen. Es muss ein angemessener Ausgleich stattfinden für die Zunahme von Straßenverkehr,
- ⑨

### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 11.10.2016**

⑥ **Die der Frage zugrunde liegende Anregung, städtische Baugrundstücke an die Allgemeinheit zu verkaufen, wird zur Kenntnis genommen. Dies wird im Plangebiet aufgrund der Eigentumsstruktur allerdings wahrscheinlich nicht umgesetzt werden können.**

Durch den geringen Anteil der städtischen Grundstücke im Gebiet kann nach dem Bodenordnungsverfahren voraussichtlich kein Baugrundstück gebildet werden, das in städtischen Besitz fällt. Es verbleibt die Möglichkeit eines Erwerbs privater Grundstücke.

⑦ **Der Anregung, einen Ausgleich für die Aufwertung der neu zugeteilten Baugrundstücke einzufordern, wird mit dem Hinweis auf die Bodenordnung nach Baugesetzbuch gefolgt. Genau dies ist dort gesetzlich genau geregelt.**

Da die Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahme des Weges in privatem Besitz sind, müssen diese Flächen nach den im Baugesetzbuch festgehaltenen Regeln der Bodenordnung (§§ 45 – 84 BauGB) nach der Neuordnung auch an die Besitzer zurückgegeben werden. Da hier eine konkrete gesetzliche Regelung besteht, kann aber nicht im Rückgriff auf Artikel 14 des Grundgesetzes diese quasi übergangen werden und durch Vorstellungen ersetzt werden, dass etwa Nachbarn der neuen Baugrundstücke durch Vorkaufsrechte bevorzugt werden sollen.

Es werden aber zahlreiche private Baugrundstücke entstehen, die teilweise sicherlich auch veräußert werden. Die Wertsteigerung der neuen Grundstücke wird im Umlegungsverfahren im Rahmen der Verkehrswerte berücksichtigt und muss finanziell oder durch entsprechend kleinere Grundstücksteile gegenüber dem eingebrachten Grundstück ausgeglichen werden.

Zu 1. und 2.: Die Vergabekriterien zum Verkauf städtischer Grundstücke sind generell festgelegt. Abweichungen hiervon sind durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung möglich. Hier jedoch sind ausschließlich private Grundstücke vorhanden und ein solcher Eingriff wäre als enteignungsgleich (Entziehung oder Belastung des Eigentums an Grundstücken) zu werten. Die hier geforderten Vorkaufsrechte für Nachbarn oder Verkaufspreise sind definitiv nicht möglich, denn ein solches Vorgehen geschähe nicht zugunsten des Allgemeinwohls und nicht zugunsten der Gemeinde oder eines öffentlichen Trägers (§ 87(1) und (3) BauGB).

ersichtlich, ist nicht die Stadt Eigentümerin der erschlossenen Flächen, sondern Privatpersonen.

- ⑥ Welche Grundstücke werden denn, abgesehen von jenen, hinter denen finanzielle Privatinteressen der Besitzer stehen, für die Allgemeinheit erschlossen und veräußert?
- ⑦ In welcher Form und in welchem Umfang wird die Erschließung neuer Grundstücke die bereits ansässige Nachbarschaft berücksichtigen oder begünstigen?

Es ist zu fordern, dass die Stadt einen zweckdienlichen Ausgleich für die Aufwertung der bisher nicht als Bauland ausgewiesenen Flächen bei den Eigentümern einfordert um ihren Verpflichtungen im Sinne von Artikel 14 des Grundgesetzes in ausreichender und sozialverträglicher Weise nachzukommen. Denn die stadtplanerische Zielsetzung muss u.a. auch als gerechten Ausgleich für die Wertsteigerungen der Grundstücke, welche die Eigentümer durch die Neuplanung der Baugrundstücke erhalten.

Diese könnte bspw. erfolgen durch folgende Maßnahmen:

1. Festlegung von Vorkaufsrechten für Anwohner aus dem Viertel unter Berücksichtigung der bisherigen Wohndauer vor Ort, evtl. Kinder oder spezieller individueller Bedürfnisse
  2. Festlegung eines für die Veräußerung der Wohneinheiten bzw. Grundstücken angemessenen und sozialverträglichen Verkaufspreises
  3. Festlegung eines für die spätere Vermietung angemessenen und sozialverträglichen Mietzinses mit Festschreibung für eine langfristige Periode
  4. Festsetzung einer sozialverträglichen Aufteilung der Objekte, weg von rein finanziell optimierten kleinteiligen Wohnung hin zu familienverträglichen großteiligen Wohnungen
  5. Vorgaben für Gemeinschaftsräume und Mindestgrößen für einzelne Räume (Bäder, Schlafzimmer, Küchen) um die Wohnqualität nicht der nur der Mietzinsoptimierung unterzuordnen
- ⑧ Die Berücksichtigung der Bauinteressen der Eigentümer hat nicht Vorrang vor den
  - ⑨ Interessen der vor Ort wohnenden Familien und Personen. Es muss ein angemessener Ausgleich stattfinden für die Zunahme von Straßenverkehr,

### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von: [REDACTED] vom 11.10.2016**

Zu 3.: Miethöhenfestsetzungen können nach §9 BauGB nicht Inhalt eines Bebauungsplanes sein.

Zu 4. und 5.: Durch die Vielzahl der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungen werden auch familienfreundliche Bauten (Einzel- und Doppelhäuser) errichtet werden. Eine besondere Förderung von Wohnungen für Familien im Geschosswohnungsbau oder von Wohnqualität durch große Räume kann nicht mit einem Bebauungsplan festgesetzt werden.

⑧ **Entsprechend §1 (7) BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden und in den Bebauungsplan eingeflossen.**

⑨ **Der Anregung, für nicht am Umlegungsverfahren beteiligte Anwohner einen Ausgleich zu schaffen, wird nicht gefolgt.**

Durch zulässige Neubauten verursachter Verkehr in allgemeinen Wohngebieten ist als notwendige Begleiterscheinung städtischen Wohnens hinzunehmen und nicht auszugleichen oder zu entschädigen. Die geplante Bebauung erfolgt im Rahmen der Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und lässt daher keine für ein solches Gebiet untypische Verkehrsbelastung erwarten. Zusätzlich kann durch die hier geplante Sackgasse neuer Durchgangsverkehr nicht entstehen und durch eine Tiefgarage und ausreichende Stellplätze nach Stellplatzsatzung sowie öffentliche Stellplätze im Straßenraum Parksuchverkehr kaum vorkommen. Auch Anwohner außerhalb des Gebietes profitieren von der neuen Fuß- und Radwegverbindung auf den Deich.

Personenverkehr, Baulärm, Abgasen, Verringerung der relevanten Grünflächen mit Verschiebung des Grüngürtels, etc.

⑩ Daher ist das Konzept noch ergänzungswürdig und es wird beantragt, die Planung unter Berücksichtigung dieser Einwände neu zu gestalten.

Der Unterzeichner steht für Rückfragen und Klärung gerne zur Verfügung.

Auf die Pflichten aus Art. 14 GG wird nochmals ausdrücklich hingewiesen; der Unterzeichner behält sich alle daraus und aus anderen Gesetzen erwachsenden Rechte ausdrücklich vor.

Geschrieben und gezeichnet

[Redacted signature and name]

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [Redacted] **vom 11.10.2016**

⑩ **Den Vorschlägen und Anregungen wird aus den dargelegten Gründen nicht gefolgt, so dass die Einwände nicht zu einer Überarbeitung der Planung führen.**



Stadtplanungsamt Gießen  
Beteiligung -Schützenstraße Nordost-  
Postfach 110820  
35353 Gießen

10. Januar 2016

**Bebauungsplan GI 05/21 "Schützenstraße Nordost" -Vorentwurf-  
Vorgezogene Bürgerbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gebe ich die nachfolgende Stellungnahme ab.

Der aktuelle Vorentwurf wird den in der Begründung genannten Planungszielen der Errichtung eines "attraktiven Wohnstandorts", der "Beseitigung städtebaulicher Missstände und Aufwertung" und "klimagerechte städtebauliche Nachverdichtung" (was immer das sein mag) keinesfalls gerecht. Diese Ziele, die letztendlich auch die wesentliche Abwägungsgrundlage bei der Erstellung des Vorentwurfs bilden (sollten), werden nicht erfüllt. Vielmehr scheint die allein weitgehende Ausnutzung der Maximalwerte der BauNVO im Vordergrund vor qualitativen Aspekten und den formulierten Planungszielen zu stehen. An diesem attraktiven Standort wären höhere qualitative städtebauliche Ansprüche gut zu verwirklichen.

So sind z.B. zu der angestrebten Bebauung kaum konkrete Vorstellungen skizziert, obwohl die Detailschärfe an anderen Stellen schon Konkreteres vermuten lässt. Hier hätte mehr zu einer angemessenen Information der Bürger beigetragen werden können.

Die hohe Verantwortung städtebaulicher Planung für die Wohn- und Wohnumfeldqualität (bestehende und angestrebte Situation) ist mit diesem Vorentwurf nicht wahrgenommen und nicht im wünschenswerten Maß thematisiert. Auf die hohe biologische Vielfalt im Gebiet (insbesondere Vogelarten, Schmetterlinge, Kleinsäuger) ist ebenfalls nicht eingegangen, wo doch deren Schonung einen wichtigen Abwägungspunkt, gerade bei attraktiven Standorten und Projekten ("Aufwertung"), bilden sollte.

Bei der erforderlichen Überarbeitung der Planung ist u.a. folgenden wesentlichen Punkten nachzugehen:

- der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften (auch) im Teilabschnitt WA1,
- eine deutliche Verringerung des Umfangs der neu zu erstellenden Wohnungen (WA1) zugunsten einer der beabsichtigten (und der bestehenden) hohen Standortqualität gerecht werdenden "Aufwertung",
- Rücknahme der dem Grundstück Nr. 138/3 zugeordneten Baugrenze um mehrere Meter,
- die deutliche Verringerung der Gebäudehöhe im Abschnitt WA1 (Neubau, nördl. Abschnitt) auf max. 2 Geschosse und max. Gebäudehöhe von 168m ü.N.N.,

- 1 -

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [redacted] **vom 10.01.2016**

**Behandlungsvorschlag:**

① **Die Einschätzung, dass der Planvorentwurf nicht die formulierten Planungsziele umsetzt und stattdessen nur die maximale Ausnutzung anstrebt, wird zurückgewiesen.**

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans sieht eine für die innerstädtische und attraktive Lage angemessene Bebauungsdichte mit unterschiedlichen Bauformen und einer ausreichenden Gesamtqualität vor. Sofern der Hinweis auf „kaum konkrete Vorstellungen“ (zu der angestrebten Bebauung) auf das Nachbarbauvorhaben abzielt, sei darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan nicht gemäß § 12 BauGB vorhabenbezogen ist und somit keine konkreten Baupläne beinhalten darf.

① **Den Anregungen und Bedenken wird teilweise gefolgt:**

- **Der Anregung zum Ausschluss der Schank- und Speisewirtschaften wird gefolgt.**
- **Der Anregung zur Versetzung der Baugrenze wird teilweise (um 1 m) gefolgt.**
- **Der Anregung zur Verlagerung der Tiefgarage wird teilweise (um 1 m) gefolgt.**
- **Die Lage der Tiefgaragenzufahrt wird nicht mehr festgesetzt.**
- **Gebäudehöhen werden in absoluten Höhen über Normalnull festgesetzt, um die befürchtete Verfälschung durch Aufschüttungen und Höherlegen der Erschließung auszuschließen.**

Den Vorschlägen und Anregungen auf den nachfolgenden Seiten der Stellungnahme wird aus den im Weiteren dargelegten Gründen, wie oben dargestellt, teilweise gefolgt.

- die Verlagerung der Tiefgarage und Zufahrt an einen anderen Standort im Neubaubereich - was auch für die angestrebte Qualität des Bauvorhabens wesentliche Vorteile bewirken würde - oder zumindest ein deutliches Abrücken von der Grundstücksgrenze, damit ausreichender Abstand und eine die Qualität dieses künftigen Wohnprojekts unterstreichende Freiflächengestaltung (auch) zur Grenze hin erreicht werden kann.

② **Neubauvolumen**  
Die hohe Verantwortung städtebaulicher Planung für die Wohn- und Wohnumfeldqualität ist mit diesem Vorentwurf nicht wahrgenommen. Völlig vernachlässigt – zumindest nicht erkennbar – ist die Auseinandersetzung mit der Wirkung flächiger und vertikaler Strukturen, d.h. der gebauten Umwelt auf die hier wohnenden bzw. künftig wohnenden Menschen. Diese Gestaltungsprinzipien sind nicht erkennbar, die kreative planerische Leistung erscheint auf eine bürokratische Abarbeitung von Maximal-/ Minimalwerten reduziert ohne die qualitativen Anforderungen ("Aufwertung") an zukunftsweisenden Wohnungsbau zu würdigen. Ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung i.S.v. Attraktivität und Wohnqualität könnte durch Vergrößerung des Abstands zu den jeweiligen Nachbargebäuden geleistet werden. Der ca. 3m-Abstand an der Grenze zum Grundstück 138/3 ist bei den vorgesehenen Gebäudehöhen (und den u.a. zulässigen Balkonen) entschieden zu gering; vor allem auch für die Wohnqualität in den künftigen Wohnungen / für die künftigen Bewohner. Hier ist mehr städtebauliche Verantwortung gefordert.

③ **Wohnumfeld**  
Die Begrünung eines Mindestanteils von 40% der Grundstücksfläche ist zur Gestaltung des Wohnumfelds zu begrüßen, ebenso die Dachbegrünung. Aufzugeben ist jedoch die Anrechnung begrünter Dachflächen auf diesen Mindestanteil (TF A 5.1). Erstens wirkt die Dachbegrünung (Ausnahme Tiefgarage) nicht auf das Wohnumfeld, zweitens steht in Zweifel, dass diese überhaupt dauerhaft verwirklicht wird (Statik, Reparaturanfälligkeit bei häufig nachlässiger Bauausführung mit anschließendem "Rückbau"). Im Sinne der "Aufwertung" für die (künftigen) Bewohner sollte der Mindestanteil der Begrünung vollständig in deren tatsächlichen ebenerdigen Aufenthaltsraum (und nicht auf dem Dach) verwirklicht werden. Zum Ziel der "Klimagerechte ...." könnte die Verwendung von großkronigen Bäumen im Wohnumfeld (Beschattung, Verminderung der Überwärmung) wesentlich beitragen. Dazu verbleiben bei der gewählten Baukonzeption leider nur sehr wenige überhaupt geeignete Standorte (HNRG). Hier wird zudem mit der umfassenden Liste (TF C) 8) bei der Beteiligung eine umfangreiche Bepflanzung im direkten Wohnumfeld suggeriert, die mit der aktuellen Konzeption nicht realisiert werden kann.

④ **Gebäudehöhe**  
Der zwischen WA1 (Bestand: 13,0m) und WA1 (Neubau, nördl. Abschnitt: 11,5m) vorgesehene Höhenunterschied ist vom Betrachter nicht wahrnehmbar und erfüllt keineswegs die Anforderungen an eine "harmonische abgerundete neue Stadtkante" bzw. eines "angemessenen Übergangs ... zum sich anschließenden Gartenland ...". Dieses Gestaltungsziel sollte auch im Gelände wahrgenommen werden und nicht nur beim Blick auf den Bebauungsplan. Für dieses Ziel ist eine deutlichere Reduzierung der max. Bauhöhe notwendig, die auch wesentlich zu einer höheren Qualität der neu entstehenden Wohnungen und des Wohnumfelds beiträgt. Die im Vorentwurf vorgesehenen Festsetzungen sind darüber hinaus baulich nicht zu verwirklichen, da sie auf unkorrekten Berechnungen basieren: 3 Geschosse, zuzügl. Staffelgeschoss und Begrünung (4x 2,8m + 0,6m =) 11,8m! Eine Abstimmung mit der empfohlenen Höhe 159,0m (vgl. TF C) 1 Überschwemmungsgebiet; Elementarschadenversicherung: Gefahrenklasse 4) legt nahe, dass die Höhe 159,0m als OKF EG anzusetzen ist. Damit würde auch ein Teilaspekt zum Stichwort "Klimagerecht" (hier: Anpassungsstrategien: Starkregen, Überschwemmungsgefahr) aufgegriffen werden können.

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 10.01.2016**

### ② **Der Anregung zur Versetzung der Baugrenze wird teilweise (um 1 m) gefolgt.**

Ein Grundkonzept der städtebaulichen Idee ist die Abstufung der Gebäudehöhen nach Süden und Osten, ausgehend von der Schützenstraße 56/56 a im Westen und der Schützenstraße 58 a im Norden. Diese Gebäude verfügen über 3 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss mit darüber liegenden, hoch aufragenden Dächern (Tonnendach bzw. Pultdach). Für die Neubauten im Winkel zwischen diesen Gebäuden werden zwei Gebäude mit 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss vorgesehen, welche lediglich Flachdächer besitzen. Diese werden mit Höhenfestsetzungen von 11,5 m belegt, die deutlich unterhalb der auffälligen Dachhöhen der Nachbargebäude mit über 13 m liegen.

Somit ist mit 1,5 m rund eine halbe Geschosshöhe Höhenunterschied geplant. Auch der First der östlich vorhandenen Schützenstraße 50 ragt 13 m hoch auf, so dass bei einer geforderten Reduzierung auf 2 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss für die Neubauten eine Unterbrechung der Abstufung eintreten würde und der Dachstuhl der Schützenstraße 50 die Neubauten komplett überragen würde. Nach der aktuellen Planung aber wird der Altbau in die Abstufung besser integriert. Für das südliche der 3 geplanten Geschosswohnungsbauten soll dann auf ein Staffelgeschoss verzichtet werden. Jenseits der neuen Erschließungsstraße, die die bisher beschriebenen Neubauten im Viertelkreis umfasst, entstehen dann im Osten und Süden Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss und geneigtem Dach. So wird die Höhenentwicklung städtebaulich genau ausdifferenziert. Dass hier kein Gestaltungsprinzip erkennbar sein soll, ist daher nicht nachzuvollziehen. Der Erhöhung des Abstandes der Baugrenze kann zugestimmt werden, da in Verbindung mit dem Abrücken der Tiefgarage um den gleichen Betrag bessere Standortbedingungen für die Sträucher und Gehölze auf Seiten der Schützenstr.56/56a gewährleistet werden.

### ③ **Der Anregung zum Verzicht auf die Anrechnung von Dachbegrünung auf den zu begrünenden Grundstücksanteil von 40 % wird nicht gefolgt. Den Bedenken gegenüber der Verwendung der Pflanzliste wird nicht gefolgt.**

Eine Dachbegrünung leistet durch ihre Regenrückhaltefunktion einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der Entwässerungssituation der Grundstücke. Eine teilweise Anrechenbarkeit auf den Anteil der zu begrünenden Fläche ist begründet, da diese Dachbegrünungen einen sowohl kleinklimatisch als auch entwässerungstechnisch positiv zu bewertenden Beitrag leisten. Da die Dachbegrünung keinen gestalterischen

- die Verlagerung der Tiefgarage und Zufahrt an einen anderen Standort im Neubaubabschnitt - was auch für die angestrebte Qualität des Bauvorhabens wesentliche Vorteile bewirken würde - oder zumindest ein deutliches Abrücken von der Grundstücksgrenze, damit ausreichender Abstand und eine die Qualität dieses künftigen Wohnprojekts unterstreichende Freifächengestaltung (auch) zur Grenze hin erreicht werden kann.

②

#### Neubauvolumen

Die hohe Verantwortung städtebaulicher Planung für die Wohn- und Wohnumfeldqualität ist mit diesem Vorentwurf nicht wahrgenommen. Völlig vernachlässigt – zumindest nicht erkennbar – ist die Auseinandersetzung mit der Wirkung flächiger und vertikaler Strukturen, d.h. der gebauten Umwelt auf die hier wohnenden bzw. künftig wohnenden Menschen. Diese Gestaltungsprinzipien sind nicht erkennbar, die kreative planerische Leistung erscheint auf eine bürokratische Abarbeitung von Maximal-/ Minimalwerten reduziert ohne die qualitativen Anforderungen ("Aufwertung") an zukunftsweisenden Wohnungsbau zu würdigen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung i.S.v. Attraktivität und Wohnqualität könnte durch Vergrößerung des Abstands zu den jeweiligen Nachbargebäuden geleistet werden.

Der ca. 3m-Abstand an der Grenze zum Grundstück 138/3 ist bei den vorgesehenen Gebäudehöhen (und den u.a. zulässigen Balkonen) entschieden zu gering; vor allem auch für die Wohnqualität in den künftigen Wohnungen / für die künftigen Bewohner.

Hier ist mehr städtebauliche Verantwortung gefordert.

③

#### Wohnumfeld

Die Begrünung eines Mindestanteils von 40% der Grundstücksfläche ist zur Gestaltung des Wohnumfelds zu begrüßen, ebenso die Dachbegrünung. Aufzugeben ist jedoch die Anrechnung begrünter Dachflächen auf diesen Mindestanteil (TF A 5.1). Erstens wirkt die Dachbegrünung (Ausnahme Tiefgarage) nicht auf das Wohnumfeld, zweitens steht in Zweifel, dass diese überhaupt dauerhaft verwirklicht wird (Statik, Reparaturanfälligkeit bei häufig nachlässiger Bauausführung mit anschließendem "Rückbau"). Im Sinne der "Aufwertung" für die (künftigen) Bewohner sollte der Mindestanteil der Begrünung vollständig in deren tatsächlichen ebenerdigen Aufenthaltsraum (und nicht auf dem Dach) verwirklicht werden.

Zum Ziel der "Klimagerechte ...." könnte die Verwendung von großkronigen Bäumen im Wohnumfeld (Beschattung, Verminderung der Überwärmung) wesentlich beitragen. Dazu verbleiben bei der gewählten Baukonzeption leider nur sehr wenige überhaupt geeignete Standorte (HNRG). Hier wird zudem mit der umfassenden Liste (TF C) 8) bei der Beteiligung eine umfangreiche Bepflanzung im direkten Wohnumfeld suggeriert, die mit der aktuellen Konzeption nicht realisiert werden kann.

④

#### Gebäudehöhe

Der zwischen WA1 (Bestand: 13,0m) und WA1 (Neubau, nördl. Abschnitt: 11,5m) vorgesehene Höhenunterschied ist vom Betrachter nicht wahrnehmbar und erfüllt keineswegs die Anforderungen an eine "harmonische abgerundete neue Stadtkante" bzw. eines "angemessenen Übergangs ... zum sich anschließenden Gartenland ...". Dieses Gestaltungsziel sollte auch im Gelände wahrgenommen werden und nicht nur beim Blick auf den Bebauungsplan. Für dieses Ziel ist eine deutlichere Reduzierung der max. Bauhöhe notwendig, die auch wesentlich zu einer höheren Qualität der neu entstehenden Wohnungen und des Wohnumfelds beiträgt.

Die im Vorentwurf vorgesehenen Festsetzungen sind darüber hinaus baulich nicht zu verwirklichen, da sie auf unkorrekten Berechnungen basieren: 3 Geschosse, zuzügl. Staffelgeschoss und Begrünung (4x 2,8m + 0,6m =) 11,8m! Eine Abstimmung mit der empfohlenen Höhe 159,0m (vgl. TF C) 1 Überschwemmungsgebiet; Elementarschadenversicherung: Gefahrenklasse 4) legt nahe, dass die Höhe 159,0m als OKF EG anzusetzen ist. Damit würde auch ein Teilaspekt zum Stichwort "Klimagerecht" (hier: Anpassungsstrategien: Starkregen, Überschwemmungsgefahr) aufgegriffen werden können.

- 2 -

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 10.01.2016**

Beitrag für das Wohnumfeld leistet, wenn sie von Nachbargebäuden nicht einsehbar sein sollte, wird sie nur teilweise auf die geforderten 40 % Grünflächenanteil angerechnet. Die entwässerungstechnische und kleinklimatische Funktion besteht aber dennoch sehr wohl. Die Pflanzliste ist regelmäßiger Bestandteil von Bauleitplänen und stellt eine Auswahlliste dar. Eine "Suggestion", alle genannten Arten sollten gepflanzt werden, ist hier daher nicht zu erkennen,

### ④ Den Bedenken zur den festgesetzten Gebäudehöhen wird nicht gefolgt.

**Gebäudehöhen werden zum Entwurfsstand des Bebauungsplans in absoluten Höhen über Normalnull festgesetzt, um die befürchtete Verfälschung der Planvorgaben durch Aufschüttungen und Höherlegen der Erschließung auszuschließen.**

Die vorgesehene Bebauung bewegt sich im Rahmen der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes baulicher Nutzung nach § 17 BauNVO und ist in ihrer Höhenentwicklung städtebaulich begründet (siehe Punkt 1).

Die Höhenfestsetzung wird als Grundzug der Planung auch nicht der Befreiung nach § 31 BauGB unterliegen. Die Vermessung der tatsächlichen Gebäudehöhe der Schützenstr. 56/56 a hat hier allerdings weitere Spielräume ergeben, die zum Entwurf berücksichtigt wurden. In diesem wird die Abstufung ausgehend von der tatsächlichen Höhe der beiden Bestandsgebäude in m über Normalnull festgesetzt. Zusätzlich wird die geforderte Substratschicht auf der Tiefgarage auf 0,3 m verringert. Die hier angestellten Überlegungen zur vermeintlich unmöglichen Einhaltung der Höhenfestsetzungen können in der Abwägung nicht herangezogen werden, denn durch Variieren der Geschosshöhen, Ergebnisse von Bodengutachten mit entsprechender Tieferlegung der Erdgeschosse oder technische Maßnahmen ist die Einhaltung der geforderten Höhen bei 3 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss sehr wohl möglich.

Die geforderte Klärung der technischen Machbarkeit einer Bebauung im Bebauungsplan, die die maximal zulässigen Höhen ausnutzt, ist nicht nötig. Hier liegt kein Vorhaben- und Erschließungsplan vor, sondern ein Bebauungsplan, der variierende Möglichkeiten der Bebauung innerhalb der Festsetzungen zulässt.

Der Befürchtung, die Bebauung könnte in der angestrebten Höhe nur durch Auffüllung des Geländes und Höherlegen der Straße als Bezugspunkt realisiert werden, wird

- die Verlagerung der Tiefgarage und Zufahrt an einen anderen Standort im Neubaubabschnitt - was auch für die angestrebte Qualität des Bauvorhabens wesentliche Vorteile bewirken würde - oder zumindest ein deutliches Abrücken von der Grundstücksgrenze, damit ausreichender Abstand und eine die Qualität dieses künftigen Wohnprojekts unterstreichende Freifächengestaltung (auch) zur Grenze hin erreicht werden kann.

②

#### Neubauvolumen

Die hohe Verantwortung städtebaulicher Planung für die Wohn- und Wohnumfeldqualität ist mit diesem Vorentwurf nicht wahrgenommen. Völlig vernachlässigt – zumindest nicht erkennbar - ist die Auseinandersetzung mit der Wirkung flächiger und vertikaler Strukturen, d.h. der gebauten Umwelt auf die hier wohnenden bzw. künftig wohnenden Menschen. Diese Gestaltungsprinzipien sind nicht erkennbar, die kreative planerische Leistung erscheint auf eine bürokratische Abarbeitung von Maximal-/ Minimalwerten reduziert ohne die qualitativen Anforderungen ("Aufwertung") an zukunftsweisenden Wohnungsbau zu würdigen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung i.S.v. Attraktivität und Wohnqualität könnte durch Vergrößerung des Abstands zu den jeweiligen Nachbargebäuden geleistet werden.

Der ca. 3m-Abstand an der Grenze zum Grundstück 138/3 ist bei den vorgesehenen Gebäudehöhen (und den u.a. zulässigen Balkonen) entschieden zu gering; vor allem auch für die Wohnqualität in den künftigen Wohnungen / für die künftigen Bewohner.

Hier ist mehr städtebauliche Verantwortung gefordert.

#### Wohnumfeld

③

Die Begrünung eines Mindestanteils von 40% der Grundstücksfläche ist zur Gestaltung des Wohnumfelds zu begrüßen, ebenso die Dachbegrünung. Aufzugeben ist jedoch die Anrechnung begrünter Dachflächen auf diesen Mindestanteil (TF A 5.1). Erstens wirkt die Dachbegrünung (Ausnahme Tiefgarage) nicht auf das Wohnumfeld, zweitens steht in Zweifel, dass diese überhaupt dauerhaft verwirklicht wird (Statik, Reparaturanfälligkeit bei häufig nachlässiger Bauausführung mit anschließendem "Rückbau"). Im Sinne der "Aufwertung" für die (künftigen) Bewohner sollte der Mindestanteil der Begrünung vollständig in deren tatsächlichen ebenerdigen Aufenthaltsraum (und nicht auf dem Dach) verwirklicht werden.

Zum Ziel der "Klimagerechte ...." könnte die Verwendung von großkronigen Bäumen im Wohnumfeld (Beschattung, Verminderung der Überwärmung) wesentlich beitragen. Dazu verbleiben bei der gewählten Baukonzeption leider nur sehr wenige überhaupt geeignete Standorte (HNRG). Hier wird zudem mit der umfassenden Liste (TF C) 8) bei der Beteiligung eine umfangreiche Bepflanzung im direkten Wohnumfeld suggeriert, die mit der aktuellen Konzeption nicht realisiert werden kann.

④

#### Gebäudehöhe

Der zwischen WA1 (Bestand: 13,0m) und WA1 (Neubau, nördl. Abschnitt: 11,5m) vorgesehene Höhenunterschied ist vom Betrachter nicht wahrnehmbar und erfüllt keineswegs die Anforderungen an eine "harmonische abgerundete neue Stadtkante" bzw. eines "angemessenen Übergangs ... zum sich anschließenden Gartenland ...". Dieses Gestaltungsziel sollte auch im Gelände wahrgenommen werden und nicht nur beim Blick auf den Bebauungsplan. Für dieses Ziel ist eine deutlichere Reduzierung der max. Bauhöhe notwendig, die auch wesentlich zu einer höheren Qualität der neu entstehenden Wohnungen und des Wohnumfelds beiträgt.

Die im Vorentwurf vorgesehenen Festsetzungen sind darüber hinaus baulich nicht zu verwirklichen, da sie auf unkorrekten Berechnungen basieren: 3 Geschosse, zuzügl. Staffelgeschoss und Begrünung (4x 2,8m + 0,6m =) 11,8m! Eine Abstimmung mit der empfohlenen Höhe 159,0m (vgl. TF C) 1 Überschwemmungsgebiet; Elementarschadenversicherung: Gefahrenklasse 4) legt nahe, dass die Höhe 159,0m als OKF EG anzusetzen ist. Damit würde auch ein Teilaspekt zum Stichwort "Klimagerecht" (hier: Anpassungsstrategien: Starkregen, Überschwemmungsgefahr) aufgegriffen werden können.

- 2 -

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 10.01.2016**

zum Entwurf durch die Festsetzung absoluter Gebäudehöhen über Normalnull begegnet.

Die tatsächliche Gebäudehöhe (3 Geschosse einschl. Staffelgeschoss) läge dann bei ca. 13m, es sei denn, die Erschließungsstraße (als Bezugshöhe) würde auf dem Niveau der Deichkrone angelegt. Sollte eine solche Lösung oder die entsprechende Auffüllung des Geländes tatsächlich in Betracht gezogen sein, hätte es im Vorentwurf benannt werden und den Bürgern verdeutlicht werden sollen. Eine solche "Korrektur" wäre aus (vermutlich nicht nur) meiner Sicht die schlimmste aller Lösungen und strikt abzulehnen.

Der Mangel in der Grundlagenenerhebung unterstreicht die Notwendigkeit der Reduzierung auf eine 2-geschossige Bebauung.

Diese Problemlösung kann nicht auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden; auch hier ist die Überarbeitung und planerische Lösung im Bebauungsplan erforderlich.

⑤

Tiefgarage

Das zeichnerische Symbol für die Zufahrt ist falsch platziert und nicht in der Zeichenerklärung erläutert.

Die Lage von Tiefgarage und Zufahrt direkt an der Grundstücksgrenze ist aufzugeben. Das ist eine mehr als unglückliche Lösung.

Der Neubau der Tiefgarage einschl. Rampe kann nur unter Inanspruchnahme des seit langem bebauten und abschließend gestalteten Grundstücks Nr. 138/3 realisiert werden. Dauerhaft verbliebe eine Grenzwall mit Kronenhöhe auf 159m zuzügl. 0,6m für die Ummauerung des aufzufüllenden Pflanzsubstrats für die (grundsätzlich zu begrüßende) Begrünung. Diese Höhe der Oberkante ergibt sich konstruktionsbedingt wegen der auf diesem Niveau zu erstellenden Wohngebäude (Hochwasserschutz). Im Gelände bedeutet das ca. 2m Höhe zum Niveau des Grundstücks Nr. 138/3; Länge der Wand ca. 30m zuzügl. 30m für die Stützmauer der Rampe. Die Errichtung einer Grenzwall – auch in Höhe von max. 1m – lehne ich ab; zudem ist hier die aktuelle Planung (TF A 2.1: max. Höhe der TG von 1,0m ü. Geländeneiveau) wegen unzureichender Grundlagenermittlung (s. Gebäudehöhe) nicht umsetzbar.

Zu befürchten sind darüber hinaus dauerhafte Einschränkungen für Gestaltung, Pflege und Instandhaltung sowie ggf. Brandschutz (Feuerwehrezufahrt?) auf dem Grundstück 138/3. Eine Duldung (z.B. "Hammerschlag- und Leiterrecht") kann in der derzeitigen Ausgangssituation mit ausreichender Gelegenheit zur Modifizierung der Planung und des Neubauprojekts nicht begründet werden.

Alle Maßnahmen und Anlagen für die Neubebauung sind auch vollständig auf den jeweiligen Neubaugrundstücken zu realisieren.

Die TG-Zufahrt wird mehr als ca. 125 qm beanspruchen; sie kann aufgrund der vorhandenen Bodenfeuchte und der zu erwartenden Nutzungsfrequenz (ca. 800qm TG, d.h. ca. 40 Stp und mind. 80 Fahrten/d) nur in befestigter Bauweise und ohne seitliche Versickerungsmöglichkeit errichtet werden. Hinzu kommen die seitlichen Stützmauern, vermutl. bis zur Höhe von 159m.

Diese baulichen Konsequenzen gehen aus dem Plan nicht hervor; sie sollten zudem aus Gründen der Transparenz auch im Beteiligungsverfahren benannt werden.

Eine andere Lage der TG im Neubaubereich könnte wesentlich flächen-, material- und kostensparender realisiert werden. Das würde neben der angestrebten Attraktivitätssteigerung des Wohnumfelds auch einen Beitrag zu "flächensparendem Bauen" und zu "klimagerechtem" leisten.

Mit der Verlagerung der Tiefgarage wäre auch die TF B) 2.1 zu den Einfriedungen (wieder) umsetzbar.

Auch für die neu zu erstellenden Wohnungen bedeutet eine an deren West-/Sonnenseite (unter den Balkonen?) und ohne Möglichkeiten der Begrünung dieser Flächen zum Nachbargrundstück verlaufende TG-Zufahrt eine wesentliche Qualitätsminderung und kann aus den formulierten Zielen einer "attraktiven Wohnlage" nicht abgeleitet werden.

- 3 -

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 10.01.2016**

⑤ **Die Bedenken gegen eine Tiefgaragenzufahrt an der geplanten Stelle werden zurückgewiesen. Eine Verlegung der Zufahrt auf die östliche Seite der Neubebauung wird jedoch angestrebt.**

**Die Bedenken gegen eine bauzeitliche Nutzung der Nachbargrundstücke sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, da dieses im Hessischen Nachbarschaftsrecht geregelt wird.**

Die Festsetzung der Tiefgaragenzufahrt wird zum Entwurf aufgegeben. Die Zufahrt an der Grundstücksgrenze wird dadurch aber nicht ausgeschlossen, da sie aus technischen Gründen (z.B. Höhenlage der neuen Erschließungsstraße) hier zwingend nötig sein könnte. Ein genereller Ausschluss ist auch deswegen nicht zu rechtfertigen, da überdachte Tiefgaragenzufahrten auch nach Hessischer Bauordnung an Grundstücksgrenzen generell zulässig sind und hier keine Sondersituation erkennbar ist, die einen generellen Ausschluss rechtfertigt. Die befürchteten gestalterischen Probleme können kein Grund sein, eine Zufahrt an dieser Stelle generell auszuschließen. Zudem ist eine Begrünung auf dieser Grundstücksseite vorhanden und kann erhalten bleiben.

Es ist auch nicht zu erkennen, warum von dieser Tiefgaragenzufahrt größere Störungen ausgehen sollten, zumal sich die Zufahrt zur eigenen Tiefgarage sogar direkt vor der Südfassade der Schützenstr. 56a in vergleichbarer Entfernung zum Gebäude befindet.

Diese Lage an der Grundstücksgrenze ist allerdings weder Stand der Planung noch vom Magistrat gewünscht. Die Tiefgaragenzufahrt soll östlich der Neubauten liegen und wird nur aus den genannten Gründen der Absicherung gegen technische Unmachbarkeit an dieser Stelle nicht festgesetzt.

- ⑥ Insgesamt bietet dieser Vorentwurf aufgrund der vielen Ungereimtheiten und Unklarheiten keine fachlich angemessene und keine bürgerfreundliche Aufbereitung als Grundlage für eine informative und konstruktive Beteiligung. Irritierend für die sachgerechte Information interessierter Bürger wirken ebenso die Schwächen in der Begründung, z.B. unterschiedliche Textausführungen im Vergleich mit der Planzeichnung (5. Vollgeschoss), hinsichtlich der konkreten bzw. tatsächlichen städtebaulichen Ziele, des Variantenvergleichs ("Testentwürfe" auf der Basis unzureichend ermittelter Planungsgrundlagen, z.B. Erhalt der Eiche) oder der "gedehnten" Auslegung des §34 BauGB.

Den bei der Behandlung von Stellungnahmen gern angeführten Verweis auf die Erarbeitung von Detaillösungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens möchte ich an dieser Stelle dahingehend relativieren, dass die vorgesehenen Festsetzungen bereits auf der Basis unkorrekter ermittelter Planungsgrundlagen getroffen sind. Diese Missstände sind im Bauleitplan zu heilen! Andernfalls könnte sonst vermutet werden, dass das Bauvorhaben "Geschosswohnungsbau" aufgrund der Ungereimtheiten in der städtebaulichen Konzeption in noch größeren Dimensionen errichtet werden soll, als es die Festsetzungen im Vorentwurf zunächst erwarten lassen.

Im Sinne einer ernsthaft verstandenen Bürgerbeteiligung, die gern als besondere Qualität in den Vordergrund gestellt wird, gehe ich von einer intensiven Befassung mit dieser Stellungnahme aus.

Ich denke, dass mit den o.g. Anregungen und Bedenken ausreichende Hinweise für eine grundsätzliche Überarbeitung der Planung gegeben sind.

Mit freundlichen Grüßen



### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 10.01.2016**

⑥ **Die Kritik wird zur Kenntnis genommen. Der konkret benannte textliche Fehler wird korrigiert. Der Anregung, alle geforderten Anregungen und Bedenken im Bebauungsplanverfahren zu „heilen“, wird nicht gefolgt. In der Abwägung werden Belange und Anregungen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Ein „Heilung“ im Sinne eines Konsenses aller Beteiligten am Planungsverfahren ist nicht Ziel der Abwägung.**

Auf die Stellungnahme wurde bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplans eingegangen und die eingangs dieses Abschnittes der Abwägung genannten Anregungen ganz oder teilweise übernommen. Bis auf den benannten Textfehler, der korrigiert wurde, sind hingegen die in diesem Abschnitt benannten Einwände zu wenig konkret um im Rahmen der Abwägung darauf zu reagieren.

Die geforderte „Heilung“ der in den Einwänden dieser Stellungnahme benannten zahlreichen Details zu Gestaltung, Begrünung und Ausführung der auf den östlichen Nachbargrundstück der Schützenstr.56/56 a geplanten Gebäude kann nicht in einem Bebauungsplan stattfinden, der zwar enge Grenzen für die geplante Bebauung setzt, aber dennoch offen für verschiedene Bebauungslösungen bleiben soll.



Stadtplanungsamt Gießen  
Beteiligung -Schützenstraße Nordost-  
Postfach 110820  
35353 Gießen

*Th - Bm*  
*Hm*

06. Oktober 2016

**Offenlage des Bebauungsplanentwurfs Nr. GI 05/21 "Schützenstraße Nordost"  
(13.09.2016 bis 12.10.2016)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der Überarbeitung des Vorentwurfs sind einzelne Anregungen aus der Beteiligung aufgegriffen, dennoch gibt der jetzt vorgelegte Entwurf weiterhin den Anlass für Bedenken. Die angeführte frühzeitige Vorhabenzulässigkeit ist aufgrund verschiedener Unbestimmtheiten keinesfalls gerechtfertigt. So hätte vielleicht die skizzenhafte Erläuterung des wesentlichen Bauvorhabens (Geschosswohnungsbau) in der Begründung hier für die Beteiligung, für Bürger und politische Gremien, mehr Transparenz erzielt; schließlich müsste dieses Projekt ja bereits weitgehend konkretisiert und durchgeplant sein. Wenn auch diese Veranschaulichung im Beteiligungsverfahren nicht zwingend vorgeschrieben ist, wäre sie ein aktiver und konstruktiver Beitrag zur Information über das Vorhaben, zur Verminderung von Unsicherheit und Misstrauen bei den Betroffenen.

Bedenken und Anregungen

①

Planzeichen "Einfahrt"

Das Planzeichen "Einfahrt" (Tiefgarage) an der Wendeanlage ist entsprechend der Skizze "Bebauungsvorschlag" (Begründung) in der Planzeichnung (und in der Zeichenerklärung) zu ergänzen.

Die beabsichtigte Verlegung der Tiefgaragenzufahrt an den im "Bebauungsvorschlag" skizzierten Standort ist zu begrüßen, aber warum erfolgt keine Festsetzung der Zufahrt für die Tiefgarage des Neubauvorhabens in der Planzeichnung? Vielmehr wird im Text (Begründung) die Lage der Zufahrt nicht eindeutig beschrieben ("vorderer Teil der Erschließungsstraße"). Dies lässt Zweifel an der Ernsthaftigkeit dieser Änderung aufkommen; es bleibt weiterhin unklar, ob die Zufahrt nicht doch an der Grenze zu dem Nachbargrundstück (vgl. Vorentwurf) weiterverfolgt wird. Letzteres wäre gegenüber den Ausführungen in der Konfliktbewältigung eine Täuschung aller im Planungsprozess beteiligten Personen, Gremien und Institutionen.

Höhenentwicklung, Gebäude und Erschließung

Das prioritäre Planungsziel der städtebaulichen Ordnung und Abrundung wird mit diesem

1

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [redacted] **vom 06.10.2016**

**Behandlungsvorschlag:**

① **Die generelle Zustimmung zur Tiefgaragenzufahrt an der geplanten Stelle wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung zur Festsetzung der Zufahrt an dieser Stelle durch Planzeichen wird aber abgelehnt. Eine Verlegung der Zufahrt auf die östliche Seite der Neubebauung wird jedoch angestrebt.**

Der Anregung wird nicht gefolgt. Da, wie zur frühzeitigen Stellungnahme bereits erläutert, die Tiefgaragenzufahrt nicht direkt an der Grundstücksgrenze zur Schützenstr. 56/56a geplant und angestrebt ist, aber aus Gründen eventueller technischer Notwendigkeit möglich bleiben soll, wird ein Ausschluss oder eine Festlegung der Zufahrt durch Planzeichen abgelehnt. Sollte die Zufahrt an der Grundstücksgrenze aus diesen Gründen nötig sein, sprechen die hier genannten nachbarschützenden Gründe nicht gegen eine Zulässigkeit, denn eine überdachte Tiefgaragenzufahrt ist nach HBO generell an Grundstücksgrenzen zulässig und besondere Gründe für einen generellen Ausschluss liegen hier nicht vor. Zudem tolerieren die Bewohner der Schützenstraße 56 und vor allem der 56a seit Anbeginn der Wohnnutzung die Zufahrt zur eigenen Tiefgarage, die wesentlich näher an der nahezu ausschließlich aus Terrassen und Balkonen bestehenden Südfassade der 56a und der Nordfassade der 56 liegt als eine mögliche Zufahrt jenseits der Nachbargrenze.

- ② Entwurf weiterhin nicht erreicht. Die angestrebte "Höhenabstufung" (Bestand 172,25m, Neubau 170,5m, 167,5m u. 166,5m) ist in der aktuell vorgesehenen Weise misslungen. Sie vernachlässigt die visuelle Wirkung der Dachformen (Flachdach bzw. Staffelgeschoss, Satteldach), ist im Gelände kaum erkennbar und steht nicht im Einklang mit dem Planungsziel. Im Teilgebiet WA 1 (Neubau, III+Stg) ist die Reduzierung um mindestens ein Vollgeschoss auf II + Stg (Höhe ca. 167,50m, bei OK EG 159,0m) erforderlich, um die als Planungsziel propagierte Wirksamkeit zu erreichen. Das würde insbesondere auch die Qualität der Neubauten deutlich erhöhen.

Die in der Begründung beschriebene Höhenlage der Tiefgarage (OK auf Geländeneiveau) und die Empfehlung der "Weißen Wanne" (OK auf 159,0m, ca. 1m über EG OK Fußboden) harmonisieren nicht. Wie soll die "Weiße Wanne" bei Hauseingängen oder Terrassentüren ausgeführt werden? Aus dem Entwurf ist weiterhin nicht zu erkennen, wie die angestrebten Höhenverhältnisse der künftigen Bebauung, die für die Planrechtfertigung eine wesentliche Bedeutung haben, umsetzbar gelöst werden sollen. Vielmehr bleibt zu befürchten, dass nachträglich im Baugenehmigungsverfahren über Befreiungen diese Defizite verfestigt werden. Eine "frühzeitige Vorhabenzulässigkeit" ist in dieser Situation ebenfalls nicht zu erkennen.

- ③ Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (Begründung 4.4)  
Die Festsetzung zur gärtnerischen Anlage von mindestens 40% der Grundstücksfläche ist weiterhin zu begrüßen, auch wenn die tatsächliche Ausführung noch abzuwarten bleibt. Vertretbar ist dabei die Anrechnung der ebenerdig abschließenden Tiefgaragenüberdeckung, sofern hier eine gestalterisch befriedigende Ausführung mit raumbildender Begrünung erreicht wird (Wohnumfeld).  
Eine Begrünung der Dachflächen ist ebenfalls zu begrüßen, nicht jedoch die Anrechnung dieser Flächen (anteilig zu 50%) auf den am Boden zu begrünenden Anteil.  
Insgesamt ist der Plan dahingehend zu überarbeiten, dass dieser 40%-Anteil der Begrünung "am Erdboden" erreicht wird.  
Die für diese Anrechnung vorgebrachte Begründung der "Regenwasserrückhaltung" entspricht in keiner Weise der Intention für eine Eingrünung von Grundstücksflächen (Wohnumfeld). Die Argumentation, dass ein geringerer Anteil der Begrünung am Boden durch die Gewissheit der Regenwasserrückhaltung auf den begrünten Dachflächen ausgeglichen werden könne – und damit gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden könnten – ist äußerst fragwürdig. Zudem sind durch die Anrechnung der Tiefgaragenüberdeckung hier schon erhebliche Zugeständnisse erfolgt.  
Darüber hinaus kann eine dauerhafte Dachbegrünung nicht gewährleistet werden. Probleme beim Bau oder Bauschäden, z.B. auch Folgekosten für die künftigen Eigentümer, die in einem späteren Verzicht auf die Dachbegrünung münden, werden sicherlich keinen Rückbau der Gebäudemasse zur (Wieder)Herstellung des 40%-Anteils veranlassen.  
Im Umweltbericht wird die Anrechnung der Dachbegrünung ebenfalls nicht benannt.

- ④ Abstände  
Der Abstand der geplanten Baugrenze zur Grundstücksgrenze der Bestandsbebauung 56/56a ist auf mindestens 5m zu vergrößern.  
Generell ist auch im aktuellen Entwurf der Umgang mit Abständen/Abstandsflächen weiterhin unbefriedigend: der deutlich zu geringe Abstand zwischen den Neubauten im WA 1 (Geschosswohnungsbau) von 6,0m bei 3- und 4-geschossigen Gebäudefronten untereinander führt zu äußerst ungünstigen Wohnbedingungen für die künftigen Bewohner (Beschattung bis ins 1.OG von Anfang September bis Mitte April).  
Da die bauordnungsrechtlichen Vorschriften hierzu jeweils Mindestwerte vorgeben, wäre

2

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von: [REDACTED] vom 06.10.2016**

- ② **Den Bedenken gegenüber der städtebaulichen Wirksamkeit der geplanten Höhenstaffelung wird nicht gefolgt, denn die dominierende Wirkung der gewölbten Dächer der Schützenstraße 56/56 a und die zusätzlich mehr als eine halbe Geschosshöhe niedrigeren, auch noch durch eine zusätzliche Baugrenze abgesetzten Staffelgeschosse der Neubauten garantieren die gewünschte Abstufung. Die Bedenken gegen die Machbarkeit der weißen Wanne werden nicht geteilt.**

Die Höhenlage der weißen Wanne kann noch nicht festgelegt werden und wird von den zum Bau vorzunehmenden Bodenuntersuchungen und technischen Maßnahmen abhängen, die getroffen werden können. Die Einhaltung der empfohlenen Höhe von 159 m ist nicht zwingend, falls anhand der Untersuchungen oder technischer Maßnahmen eine andere Höhe ausreichend erscheint. Städtebaulich zwingende und für das Planungsziel entscheidende Vorgabe ist die Einhaltung der Gesamthöhe, nicht die lediglich empfohlenen Einhaltung der 159 m über NN für die Höhe der „weißen Wanne“. Auch bei Einhaltung des Erdgeschossniveaus sind darüber hinaus bei einem Höhenunterschied von 11,5 m 3 Geschosse plus Staffelgeschoss grundsätzlich möglich.

- ③ **Der Anregung zum Verzicht auf die Anrechnung von Dachbegrünung auf den zu begrünenden Grundstücksanteil von 40 % wird nicht gefolgt. Den Bedenken gegenüber der Pflege der Dachbegrünung wird nicht gefolgt.**

Wie bereits in der Abwägung zur frühzeitigen Stellungnahme angeführt, wird mit der Anrechnung der Begrünung von Dachflächen der kleinklimatischen und der Regenrückhaltefunktion der Begrünung Rechnung getragen. Dass die Festlegung der 40-prozentigen Eingrünung nur gestalterischen, nicht aber kleinklimatischen und Regenrückhaltefunktionen dienen soll, ist nicht nachzuvollziehen. Da ein Beitrag zur Grüngestaltung des Wohnumfeldes bei Dachflächen nur eingeschränkt geleistet wird, wird die Anrechenbarkeit ja auf 50 % gesenkt. Dennoch ist dieser Beitrag zum Beispiel für das dreigeschossige Gebäude ohne Staffelgeschoss westlich der Schützenstraße 50 auch gegeben, denn man blickt von den oberen Geschossen der Schützenstraße 56/56 a auf diese Dachflächen, und eine Begrünung hat hier durchaus auch eine gestalterische und das Wohnumfeld verbessernde Wirkung.

Dass eine Begrünung dauerhaft unterhalten wird, wäre bei einer ebenerdigen Begrünung genauso anzuzweifeln wie bei einer Dachbegrünung. Da letztere so angelegt wird, dass sie nur extensiv gepflegt werden muss, ist ein Erhalt auch bei nachlässiger Pflege noch gegeben.

- ② Entwurf weiterhin nicht erreicht. Die angestrebte "Höhenabstufung" (Bestand 172,25m, Neubau 170,5m, 167,5m u. 166,5m) ist in der aktuell vorgesehenen Weise misslungen. Sie vernachlässigt die visuelle Wirkung der Dachformen (Flachdach bzw. Staffelgeschoss, Satteldach), ist im Gelände kaum erkennbar und steht nicht im Einklang mit dem Planungsziel. Im Teilgebiet WA 1 (Neubau, III+Stg) ist die Reduzierung um mindestens ein Vollgeschoss auf II + Stg (Höhe ca. 167,50m, bei OK EG 159,0m) erforderlich, um die als Planungsziel propagierte Wirksamkeit zu erreichen. Das würde insbesondere auch die Qualität der Neubauten deutlich erhöhen.

Die in der Begründung beschriebene Höhenlage der Tiefgarage (OK auf Geländeneiveau) und die Empfehlung der "Weißen Wanne" (OK auf 159,0m, ca. 1m über EG OK Fußboden) harmonisieren nicht. Wie soll die "Weiße Wanne" bei Hauseingängen oder Terrassentüren ausgeführt werden? Aus dem Entwurf ist weiterhin nicht zu erkennen, wie die angestrebten Höhenverhältnisse der künftigen Bebauung, die für die Planrechtfertigung eine wesentliche Bedeutung haben, umsetzbar gelöst werden sollen. Vielmehr bleibt zu befürchten, dass nachträglich im Baugenehmigungsverfahren über Befreiungen diese Defizite verfestigt werden. Eine "frühzeitige Vorhabenzulässigkeit" ist in dieser Situation ebenfalls nicht zu erkennen.

- ③ Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (Begründung 4.4)  
Die Festsetzung zur gärtnerischen Anlage von mindestens 40% der Grundstücksfläche ist weiterhin zu begrüßen, auch wenn die tatsächliche Ausführung noch abzuwarten bleibt. Vertretbar ist dabei die Anrechnung der ebenerdig abschließenden Tiefgaragenüberdeckung, sofern hier eine gestalterisch befriedigende Ausführung mit raumbildender Begrünung erreicht wird (Wohnumfeld).  
Eine Begrünung der Dachflächen ist ebenfalls zu begrüßen, nicht jedoch die Anrechnung dieser Flächen (anteilig zu 50%) auf den am Boden zu begrünenden Anteil.  
Insgesamt ist der Plan dahingehend zu überarbeiten, dass dieser 40%-Anteil der Begrünung "am Erdboden" erreicht wird.  
Die für diese Anrechnung vorgebrachte Begründung der "Regenwasserrückhaltung" entspricht in keiner Weise der Intention für eine Eingrünung von Grundstücksflächen (Wohnumfeld). Die Argumentation, dass ein geringerer Anteil der Begrünung am Boden durch die Gewissheit der Regenwasserrückhaltung auf den begrünten Dachflächen ausgeglichen werden könne – und damit gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden könnten – ist äußerst fragwürdig. Zudem sind durch die Anrechnung der Tiefgaragenüberdeckung hier schon erhebliche Zugeständnisse erfolgt.  
Darüber hinaus kann eine dauerhafte Dachbegrünung nicht gewährleistet werden. Probleme beim Bau oder Bauschäden, z.B. auch Folgekosten für die künftigen Eigentümer, die in einem späteren Verzicht auf die Dachbegrünung münden, werden sicherlich keinen Rückbau der Gebäudemasse zur (Wieder)Herstellung des 40%-Anteils veranlassen.  
Im Umweltbericht wird die Anrechnung der Dachbegrünung ebenfalls nicht benannt.

- ④ Abstände  
Der Abstand der geplanten Baugrenze zur Grundstücksgrenze der Bestandsbebauung 56/56a ist auf mindestens 5m zu vergrößern.  
Generell ist auch im aktuellen Entwurf der Umgang mit Abständen/Abstandsflächen weiterhin unbefriedigend: der deutlich zu geringe Abstand zwischen den Neubauten im WA 1 (Geschosswohnungsbau) von 6,0m bei 3- und 4-geschossigen Gebäudefronten untereinander führt zu äußerst ungünstigen Wohnbedingungen für die künftigen Bewohner (Beschattung bis ins 1.OG von Anfang September bis Mitte April).  
Da die bauordnungsrechtlichen Vorschriften hierzu jeweils Mindestwerte vorgeben, wäre

2

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von: [REDACTED] vom 06.10.2016**

- ④ **Der Anregung, den Grenzabstand der westlichen Baugrenze der 3 zentral im Gebiet liegenden Baufelder mit 3 Geschossen (2 davon plus Staffelgeschoss) von 4 auf 5 m zu erhöhen, wird nicht gefolgt.**

Der Abstand der Baugrenze wurde für die beiden der Schützenstr. 56/56a benachbarten Baufelder von 3 m auf 4 m vergrößert. Beim südlichen Baufenster wurde der Abstand sogar auf 10 m vergrößert. Zusätzlich wurden Baugrenzen für Staffelgeschosse festgesetzt, die weitere 3 m hinter die Baugrenzen der Vollgeschosse zurückversetzt wurden. Somit werden auf jeden Fall größere Abstandsflächen als nach Hessischer Bauordnung vorgesehen entstehen. Konkret ergeben sich zwischen den beiden östlichen, am weitesten außen gelegenen Gebäudeecken der Schützenstr. 56/56a und der neuen Baugrenze ein Abstand von 7,6 m. Die in der Stellungnahme angegebenen 6 m sind falsch. Hier einen weiteren Meter Abstand aus nachbarschützenden Gründen vorzusehen ist nicht nachvollziehbar, da die Gebäude Schützenstraße 56/56a nur mit jeweils einer der benannten Gebäudeecken bis auf 3,6 m an die Nachbargrenze reichen. Die an diesen Gebäudeecken angrenzenden Fassaden sind zur Hälfte fensterlos, einzig die Südfassaden der Schützenstr. 56/56a sind, da sie bogenförmig verlaufen, so ausgerichtet, dass von den 4 an der Ostseite des Gebäudes gelegenen Wohnungen aus die Neubauten von deren äußeren Südfenstern und Terrassen aus ins Blickfeld kommen. Für die Südfassade der Schützenstraße 56 rücken die Neubauten dabei nur mit einer Gebädefassade ins Blickfeld, da von ihr aus nur der mittlere und der südliche der drei Neubauten zu sehen sein wird – Letzterer allerdings mit einem 10 m großen Abstand von der Nachbargrenze. Da bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Abstandsflächen durch die Schützenstr. 56/56 selbst, sowohl zu der hier in Rede stehenden Nachbargrenzen als auch untereinander, nur knapp eingehalten wurden, ist es nicht nachvollziehbar, für Gebäude auf dem angrenzenden Nachbargrundstück nun weit darüber hinausgehende Abstände zu fordern. Es stand den Bauherren der Schützenstraße 56/56a zuvor offen, hier auf eigener Seite größere Abstände einzuhalten, um bei zukünftiger Bebauung der Nachbargrundstücke mehr Abstandsfläche sicherzustellen. Darüber hinaus beträgt der Abstand zwischen den schmaleren nördlichen Gebäudeflügeln der Schützenstr. 56/56a und der neuen Baugrenze auf dem Nachbargrundstück fast 16 m.

zugunsten des angestrebten anspruchsvollen Bauprojekts ein angemessener Spielraum für eine befriedigende Lösung vorhanden gewesen.

Die Argumentation zu dieser Forderung aus der Beteiligung zum Vorentwurf ist in der Begründung ("Konfliktbewältigung") wenig überzeugend.

- ⑤ Gleiches gilt für die Abstände zu den bebauten Nachbargrundstücken 56/56a. Die Argumentation mit Defiziten bei den Grenzabständen der Bestandsbebauung (an der vermutl. die Stadtverwaltung in den 1990er Jahren mitgewirkt hat?) können nicht zur Rechtfertigung neuer bzw. ebensolcher Planungsmängel herangezogen werden. Das ist eine äußerst fragwürdige Argumentation, vor allem, weil die Aufstellung dieses Bebauungsplans mit der Schaffung von "städtebaulicher Ordnung" begründet wird. Zudem werden hierzu in der Begründung nicht der Realität entsprechende Größen genannt: die benachbarte Wandhöhe der Bestandsgebäude ist mit 10m unzutreffend dargestellt (es sind hier nur 3 Geschosse in der Front, das "Staffelgeschoss" ist mehrere Meter zurückgesetzt), damit wird diese Argumentation noch fragwürdiger und dient keinesfalls der Transparenz gegenüber den Planungsbeteiligten. (Begründung 4.4 u. 10.3.3/4)
- ⑥ Insgesamt tragen die Ausführungen der Kap. 4.3.2f in der Begründung keineswegs zur Nachvollziehbarkeit bei. Vielmehr erzeugt diese Argumentation (fast schon "Zahlenakrobatik") bei vielen Planungsbeteiligten erneut Unsicherheit und berechtigtes Misstrauen bei den Betroffenen. Zunächst akzeptabel erscheinende Ausführungen und Festsetzungsabsichten werden durch "viel Kleingedrucktes" relativiert und tragen keinesfalls zur propagierten Transparenz im Beteiligungsverfahren bei. Der Verweis auf einschlägige Vorschriften (Begründung 4.3.2, BauNVO § 19(4)) und insbesondere deren Interpretation lassen das Geschick zur städtebaulichen Gestaltung leider in den Hintergrund treten.
- ⑦ Erschließung (Begründung 4.7.1)  
Am Ende der Erschließungsstraße soll ein "für PKW ausreichend dimensionierter Wendeplatz" angelegt werden; im Folgenden heißt es, dass dieser dem "gesamten Verkehr" die Möglichkeit zum Wenden bieten soll. Was ist z.B. mit Zustelldiensten? Auch zu diesem Aspekt ist noch keine ausgereifte, abschließend durchdachte Planung/Lösung aufgezeigt.
- ⑧ "Konfliktbewältigung" in der Begründung  
Die Auseinandersetzung mit den Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung zum Vorentwurf lässt leider deutliche Lücken erkennen. Mit der gewählten Argumentation wird nur eingeschränkt auf die Anregungen eingegangen, vielmehr wird auf Nebenaspekte abgelenkt. Sie trägt in Verbindung mit der im Entwurf weiterhin zu vermissenden planerischen Lösung nicht dazu bei, die gegenüber dem wesentlichen Vorhaben (Geschosswohnungsbau) bestehende Skepsis zu vermindern. Gegenüber dem Vorentwurf sind leider nur wenige Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren aufgenommen, so wird ein problematisch umsetzbares Baukonzept leider fortgeführt.
- ⑨ Umweltbericht Prognose (UB)  
Die zur Planrechtfertigung beschriebene prognostizierte Entwicklung "ohne das Vorhaben" geht von vollkommen falschen Voraussetzungen aus. Das baufällige Gebäude abzureißen wäre auch ohne Bebauungsplan möglich, und eine spätere Bebauung im Bereich der Grundstücke 48, 50 und 54 wäre mangels geeigneter Erschließung – wenn überhaupt – nur in geringem Umfang möglich. Die gewählte Argumentation basiert u.a. auf der äusserst individuellen Interpretation

3

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von: [REDACTED] vom 06.10.2016**

⑤ **Die Einschätzung der Einhaltung von Abstandsflächen gem. Hessischer Bauordnung bei der Errichtung der Schützenstraße 56/56a als Planungsmangel oder Defizit von Seiten der Stadt wird zurückgewiesen. Die Darstellung, die hier angesetzten 10 m Gebäudehöhe für die angrenzenden Gebäudeteile der Schützenstraße 56/56a seien zu hoch angesetzt bzw. unzutreffend, ist falsch.**

Die Einhaltung der Mindestabstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung kann keinesfalls als Defizit oder Planungsmangel bezeichnet bewertet werden. Der Anspruch, eine Neubebauung solle diese Mindestabstandsflächen deutlich erweitern, ist vor dem Hintergrund nicht nachvollziehbar, dass die Gebäude der Schützenstr. 56/56a die nach Hessischer Bauordnung notwendigen Abstandsflächen selbst nicht einhalten, wenn man die auf das 3. OG aufgesetzten Geländer der Dachterrassen korrekterweise mit zur Berechnung der Abstandsflächen heranzieht. Die Richtigkeit dieser Aussage lässt sich anhand der mittlerweile vermessenen Gebäudehöhen, der vermessenen Oberfläche des Erschließungsweges südlich des Grundstücks Schützenstr. 56/56a und der zum Bauantrag für die Gebäude eingereichten Gebäudequerschnitte ermitteln:

- Hochpunkt Dachkonstruktion = 172 m üNN;
- Oberfläche Erschließungsweg an der Nachbargrenze = 158 m üNN;
- Differenz = Gebäudehöhe = 172 m – 158 m = 14 m;
- Fußbodenhöhe 3. OG lt. Bauantrag:  
4,4 m unter Hochpunkt d. Daches = 14 m – 4,4m = 9,6 m
- Abstandsflächenrelevante Wandhöhe = 9,6 m + 1,1 m Brüstung = 10,7 m.

Die hier heranzuziehende Wandhöhe beträgt demnach 10,7 m.

Somit sind die in der Begründung genannten 10 m abstandsflächenrelevante Wandhöhe noch zu niedrig bemessen. Auf jeden Fall bleibt daher die Schlussfolgerung richtig, dass die Schützenstr. 56/56a die nötigen Abstandsflächen selbst nur knapp einhalten.

⑥ **Die rechnerische Ermittlung der Abstandsflächen bzw. bauordnungsrechtlich zulässigen Gesamthöhen als „Zahlenakrobatik“ zu bewerten, wird hier eindeutig zurückgewiesen.**

Wie anders sollten gesetzlich vorgegebene Maßgaben überprüft werden? Der hier postulierte Mangel an „Geschick zur städtebaulichen Gestaltung“ wird in dieser

zugunsten des angestrebten anspruchsvollen Bauprojekts ein angemessener Spielraum für eine befriedigende Lösung vorhanden gewesen.

Die Argumentation zu dieser Forderung aus der Beteiligung zum Vorentwurf ist in der Begründung ("Konfliktbewältigung") wenig überzeugend.

- ⑤ Gleiches gilt für die Abstände zu den bebauten Nachbargrundstücken 56/56a. Die Argumentation mit Defiziten bei den Grenzabständen der Bestandsbebauung (an der vermutl. die Stadtverwaltung in den 1990er Jahren mitgewirkt hat?) können nicht zur Rechtfertigung neuer bzw. ebensolcher Planungsmängel herangezogen werden. Das ist eine äußerst fragwürdige Argumentation, vor allem, weil die Aufstellung dieses Bebauungsplans mit der Schaffung von "städtebaulicher Ordnung" begründet wird. Zudem werden hierzu in der Begründung nicht der Realität entsprechende Größen genannt: die benachbarte Wandhöhe der Bestandsgebäude ist mit 10m unzutreffend dargestellt (es sind hier nur 3 Geschosse in der Front, das "Staffelgeschoss" ist mehrere Meter zurückgesetzt), damit wird diese Argumentation noch fragwürdiger und dient keinesfalls der Transparenz gegenüber den Planungsbeteiligten. (Begründung 4.4 u. 10.3.3/4)
- ⑥ Insgesamt tragen die Ausführungen der Kap. 4.3.2f in der Begründung keineswegs zur Nachvollziehbarkeit bei. Vielmehr erzeugt diese Argumentation (fast schon "Zahlenakrobatik") bei vielen Planungsbeteiligten erneut Unsicherheit und berechtigtes Misstrauen bei den Betroffenen. Zunächst akzeptabel erscheinende Ausführungen und Festsetzungsabsichten werden durch "viel Kleingedrucktes" relativiert und tragen keinesfalls zur propagierten Transparenz im Beteiligungsverfahren bei. Der Verweis auf einschlägige Vorschriften (Begründung 4.3.2, BauNVO § 19(4)) und insbesondere deren Interpretation lassen das Geschick zur städtebaulichen Gestaltung leider in den Hintergrund treten.
- ⑦ Erschließung (Begründung 4.7.1)  
Am Ende der Erschließungsstraße soll ein "für PKW ausreichend dimensionierter Wendeplatz" angelegt werden; im Folgenden heißt es, dass dieser dem "gesamten Verkehr" die Möglichkeit zum Wenden bieten soll. Was ist z.B. mit Zustelldiensten? Auch zu diesem Aspekt ist noch keine ausgereifte, abschließend durchdachte Planung/Lösung aufgezeigt.
- ⑧ "Konfliktbewältigung" in der Begründung  
Die Auseinandersetzung mit den Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung zum Vorentwurf lässt leider deutliche Lücken erkennen. Mit der gewählten Argumentation wird nur eingeschränkt auf die Anregungen eingegangen, vielmehr wird auf Nebenaspekte abgelenkt. Sie trägt in Verbindung mit der im Entwurf weiterhin zu vermissenden planerischen Lösung nicht dazu bei, die gegenüber dem wesentlichen Vorhaben (Geschosswohnungsbau) bestehende Skepsis zu vermindern. Gegenüber dem Vorentwurf sind leider nur wenige Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren aufgenommen, so wird ein problematisch umsetzbares Baukonzept leider fortgeführt.
- ⑨ Umweltbericht Prognose (UB)  
Die zur Planrechtfertigung beschriebene prognostizierte Entwicklung "ohne das Vorhaben" geht von vollkommen falschen Voraussetzungen aus. Das baufällige Gebäude abzureißen wäre auch ohne Bebauungsplan möglich, und eine spätere Bebauung im Bereich der Grundstücke 48, 50 und 54 wäre mangels geeigneter Erschließung – wenn überhaupt – nur in geringem Umfang möglich. Die gewählte Argumentation basiert u.a. auf der äusserst individuellen Interpretation

3

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von: [REDACTED] vom 06.10.2016**

Stellungnahme wiederholt durch die Behauptung untermauert, die gewählten Gebäudehöhen und die gesetzlich zulässigen Abstandsflächen würden das Ziel der angestrebten Höhenstaffelung und städtebaulichen Gestaltung verfehlen. Gebäudehöhen und Abstandsflächen müssten nach den Darstellungen dieser Stellungnahme weit unterschritten werden, damit die gewollte Abstufung erkennbar werde. Dieser Auffassung wird nicht gefolgt. Vielmehr werden durch die festgesetzten Gebäudehöhen und Abstände städtebauliche Gestalt und wirtschaftliche, klimaschützende und soziale Anforderungen miteinander so weit wie möglich in Einklang gebracht. Dass hierbei die planungsrechtliche Stichhaltigkeit der Argumentation durch Berechnungen nachgewiesen wird, kann nicht als „Zahlenakrobatik“ und daraus entstehenden Intransparenz gewertet werden.

### **⑦ Den Bedenken gegen die Tragfähigkeit der geplanten Erschließung für den insgesamt zu erwartenden Verkehr im Plangebiet wird nicht gefolgt.**

Der Wendeplatz ist gemäß der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ für Fahrzeuge bis 10 m Länge ausreichend bemessen (Kap. 6.1.2.2 Wendeanlagen). Also in der Regel auch für Zustelldienste. Da auch der weiterführende Weg öffentliche Verkehrsfläche sein wird, bleibt es längeren Fahrzeugen dabei unbenommen, statt zu wenden den Weg zu befahren und so das Gelände wieder in anderer Richtung zu verlassen. Dies gilt vor allem für Fahrzeuge über 10 m Länge wie Müllfahrzeuge, Feuerwehren oder bestimmte LKW, die das Gebiet aber selten befahren werden. Sinn des Wendeplatzes ist eine Begrenzung des Verkehrs, der durch den nördlich anschließenden Weg fließt. Wer bereits auf dem Wendeplatz wenden kann, tut dies hier. Wer einen größeren Wenderadius benötigt und eines der nördlicher gelegenen Grundstücke erreichen will, fährt über den anschließenden Weg. Durch den Wendeplatz wird der Verkehr im hinteren Teil der Erschließung auf ein Minimum reduziert.

### **⑧ Die Kritik am Kapitel „Konfliktbewältigung“ der Begründung zum B-Plan-Entwurf wird zur Kenntnis genommen, ist aber zu allgemein gefasst, um hier behandelt zu werden. Den Bedenken, es seien zum Entwurf nur wenige Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung aufgenommen worden, wird widersprochen.**

Gegenüber dem Vorentwurf sind unter anderem folgende Änderungen vorgenommen worden:

zugunsten des angestrebten anspruchsvollen Bauprojekts ein angemessener Spielraum für eine befriedigende Lösung vorhanden gewesen.

Die Argumentation zu dieser Forderung aus der Beteiligung zum Vorentwurf ist in der Begründung ("Konfliktbewältigung") wenig überzeugend.

- ⑤ Gleiches gilt für die Abstände zu den bebauten Nachbargrundstücken 56/56a. Die Argumentation mit Defiziten bei den Grenzabständen der Bestandsbebauung (an der vermutl. die Stadtverwaltung in den 1990er Jahren mitgewirkt hat?) können nicht zur Rechtfertigung neuer bzw. ebensolcher Planungsmängel herangezogen werden. Das ist eine äußerst fragwürdige Argumentation, vor allem, weil die Aufstellung dieses Bebauungsplans mit der Schaffung von "städtebaulicher Ordnung" begründet wird. Zudem werden hierzu in der Begründung nicht der Realität entsprechende Größen genannt: die benachbarte Wandhöhe der Bestandsgebäude ist mit 10m unzutreffend dargestellt (es sind hier nur 3 Geschosse in der Front, das "Staffelgeschoss" ist mehrere Meter zurückgesetzt), damit wird diese Argumentation noch fragwürdiger und dient keinesfalls der Transparenz gegenüber den Planungsbeteiligten. (Begründung 4.4 u. 10.3.3/4)
- ⑥ Insgesamt tragen die Ausführungen der Kap. 4.3.2f in der Begründung keineswegs zur Nachvollziehbarkeit bei. Vielmehr erzeugt diese Argumentation (fast schon "Zahlenakrobatik") bei vielen Planungsbeteiligten erneut Unsicherheit und berechtigtes Misstrauen bei den Betroffenen. Zunächst akzeptabel erscheinende Ausführungen und Festsetzungsabsichten werden durch "viel Kleingedrucktes" relativiert und tragen keinesfalls zur propagierten Transparenz im Beteiligungsverfahren bei. Der Verweis auf einschlägige Vorschriften (Begründung 4.3.2, BauNVO § 19(4)) und insbesondere deren Interpretation lassen das Geschick zur städtebaulichen Gestaltung leider in den Hintergrund treten.
- ⑦ Erschließung (Begründung 4.7.1)  
Am Ende der Erschließungsstraße soll ein "für PKW ausreichend dimensionierter Wendeplatz" angelegt werden; im Folgenden heißt es, dass dieser dem "gesamten Verkehr" die Möglichkeit zum Wenden bieten soll. Was ist z.B. mit Zustelldiensten? Auch zu diesem Aspekt ist noch keine ausgereifte, abschließend durchdachte Planung/Lösung aufgezeigt.
- ⑧ "Konfliktbewältigung" in der Begründung  
Die Auseinandersetzung mit den Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung zum Vorentwurf lässt leider deutliche Lücken erkennen. Mit der gewählten Argumentation wird nur eingeschränkt auf die Anregungen eingegangen, vielmehr wird auf Nebenaspekte abgelenkt. Sie trägt in Verbindung mit der im Entwurf weiterhin zu vermissenden planerischen Lösung nicht dazu bei, die gegenüber dem wesentlichen Vorhaben (Geschosswohnungsbau) bestehende Skepsis zu vermindern. Gegenüber dem Vorentwurf sind leider nur wenige Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren aufgenommen, so wird ein problematisch umsetzbares Baukonzept leider fortgeführt.
- ⑨ Umweltbericht Prognose (UB)  
Die zur Planrechtfertigung beschriebene prognostizierte Entwicklung "ohne das Vorhaben" geht von vollkommen falschen Voraussetzungen aus. Das baufällige Gebäude abzureißen wäre auch ohne Bebauungsplan möglich, und eine spätere Bebauung im Bereich der Grundstücke 48, 50 und 54 wäre mangels geeigneter Erschließung – wenn überhaupt – nur in geringem Umfang möglich. Die gewählte Argumentation basiert u.a. auf der äusserst individuellen Interpretation

3

## **Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von: [REDACTED] vom 06.10.2016**

1. Wegfall der im Vorentwurf festgesetzten Zufahrt der geplanten Tiefgarage an der Grundstücksgrenze zur Schützenstraße 56/56a
2. Erhöhung des Abstandes Grundstücksgrenze/ Baugrenze von 3 m auf 4 m
3. Erhöhung des Abstandes Grundstücksgrenze/ Tiefgarage von 3 m auf 4 m.
4. Einführung einer Baugrenze für Staffelgeschosse zur Schützenstraße 56/56a
5. Erhöhung der Differenz zwischen Höhe der Schützenstraße 56/56a und der maximalen Höhe der angrenzenden Neubauten von 1,5 m auf 1,75 m
6. Abrücken des südlichen der 3 zentralen Baufelder für Geschosswohnungsbau von der Grundstücksgrenze 56/56 a von 3 m auf 10 m

Der Vorwurf, es seien nur wenige Anregungen aufgenommen, ist daher nicht nachzuvollziehen.

⑨ **Den Bedenken, die Bebauung des Plangebietes wäre u.a. mangels Erschließung zukünftig nicht möglich gewesen, wird mit Hinweis auf die festgestellte Außenbereichsgrenze und die stattgefundenen Grundstückskäufe zur Verbesserung der Erschließung widersprochen.**

Es fanden im unmittelbaren Vorfeld der Planung bereits Grundstücksankäufe zur Erweiterung des vorhandenen Erschließungsweges statt, was konkrete Bemühungen zur Herstellung einer Erschließung andeutete. Damit wäre eine im jetzigen Umfang geplante Bebauung der beiden östlichen Nachbargrundstücke zwischen Schützenstraße 56/56a und Schützenstraße 50 möglich geworden.

Die Innen-/ Außenbereichsabgrenzung entspricht der einschlägigen Rechtskommentierung zu vergleichbaren Lagen und ist mit ihrer Orientierung an Erschließungsweg, bestehendem Gewerbebetrieb und einer Verbindungslinie zwischen nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäuden und den Gebäuden am Ende des bestehenden Erschließungsweges nachvollziehbar. Dass sie „individuell“ sei, kann hier nicht als abzuwägender Einwand gewertet werden, da diese Aussage unbestimmt ist.

der Abgrenzung von Innen-/Außenbereich. Der ergänzend angeführte Verweis auf die Darstellung im Flächennutzungsplan ist an dieser Stelle keinesfalls relevant!  
Mit dieser Formulierung ist eine wesentliche Intention des Umweltberichts, die Möglichkeit der angemessenen Information der Planungsbeteiligten und der Öffentlichkeit, leider nicht ausgeschöpft.

- ⑩ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
Die Ergebnisse der Erhebung belegen für den besiedelten Bereich bereits eine hohe Artenvielfalt. Leider ist bei der engen Fokussierung auf "Artenschutz(recht)" der Aspekt der "biologischen Vielfalt" in den Hintergrund getreten. So wären sicher weitere Arten (Kleinsäuger) zu nennen gewesen.  
Aber auch die dargestellten Ergebnisse sind ergänzungsbedürftig, z.B. ist der Grünspecht (bis zu drei Exemplare gleichzeitig) regelmäßig auch innerhalb des Gebiets anzutreffen, ebenso der Eichelhäher.  
Bei den Fledermäusen gibt es weitere regelmäßig/allabendlich beflogene Routen, u.a. auch zwischen den Bestandsgebäuden bis in die Schützenstraße.

- ① ① Das Ziel, für die künftigen Bewohner der Neubauten städtebaulich akzeptable Verhältnisse zu schaffen, ist in diesem aktuellen Entwurf des Bebauungsplans leider nicht erkennbar. Die weiterhin bestehenden Unbestimmtheiten mit erheblichen Toleranzen für die tatsächliche Bauausführung bedürfen einer sachgerechten Klärung im Zuge der Bauleitplanaufstellung.  
Wenn auf dieser Basis tatsächlich bereits Vorhaben zugelassen werden sollen, hätte schon Konkretes festgesetzt werden können und müssen.  
Andernfalls könnte der Eindruck entstehen, dass hier wesentliche Aspekte bewusst dem Verfahren bzw. der Beteiligung vorenthalten werden.

Mit freundlichen Grüßen



### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 06.10.2016**

#### ⑩ **Den Bedenken gegen den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird nicht gefolgt.**

Die biologische Vielfalt ist einer der vielen zu berücksichtigen Belange, die lt. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung einzustellen sind. Zum Abschätzen der biologischen Vielfalt im Plangebiet, die durch den Strukturreichtum recht hoch ist, sich aber im für Garten- und Vorstadflächen üblichen Bereich bewegt, reicht die Kartierung der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien aus – eine Kartierung der Kleinsäuger hätte voraussichtlich nicht zu weiteren Erkenntnissen geführt. Eine Komplettkartierung aller Tiergruppen ist weder leistbar noch sinnvoll. Ein Grünspechtbrutplatz ist an der Grenze des Untersuchungsgebiets festgestellt worden. Bei den beobachteten Vögeln handelt es sich vermutlich um die Eltern mit ihren Jungen – Grünspechteltern führen ihre flüggen Jungen noch eine Weile. Ein weiteres Grünspechtpaar in direkter Umgebung ist aus Gründen der beanspruchten Reviergröße dieser Tiere ausgeschlossen.  
Das Vorkommen des Eichelhähers als Nahrungsgast wird zur Kenntnis genommen. Eine Brut im Plangebiet wäre dem Gutachter aufgrund der Größe und Präsenz dieser Vögel vermutlich nicht entgangen. Der Eichelhäher ist - wie fast alle wildlebenden Vogelarten - besonders geschützt, aber nicht gefährdet (günstiger Erhaltungszustand der Population in Hessen). Das Vorkommen hat keine Relevanz für die Planung und Abwägung. Weitere Flugrouten der Fledermäuse sind ebenfalls für die Planung irrelevant. Die im Gebiet hauptsächlich vorkommenden Zwergfledermäuse sind sehr flexibel und passen ihre Flugrouten und Nahrungsflächen veränderten Gegebenheiten schnell an.

#### ① ① **Den Bedenken, es entstünden durch die Planung städtebaulich unakzeptable Verhältnisse und die Planung beinhalte zu viele Toleranzen, wird widersprochen.**

Toleranzen für eine individuelle Umsetzung der Bebauung sind beabsichtigt, schließlich ist der Plan kein an einen bestimmten städtebaulichen Entwurf geknüpfter Vorhaben- und Erschließungsplan, sondern soll auch in dem Fall, dass das jetzt avisierte zentrale Vorhaben nicht umgesetzt werden kann, Perspektiven zur Bebauung bieten und dabei Freiräume zur kreativen Planung bereitstellen. Soweit vor diesem Hintergrund möglich und mit den Zielen des Bebauungsplanes nach Abwägung vereinbar, wurden aber ja bereits Festsetzungen geändert, die auf konkrete Aspekte des Vorhabens, soweit es geplant ist, reagieren (z.B. die Baugrenzen für Staffelgeschosse und das Abrücken des südlichen der 3 zentralen Baufelder für

der Abgrenzung von Innen-/Außenbereich. Der ergänzend angeführte Verweis auf die Darstellung im Flächennutzungsplan ist an dieser Stelle keinesfalls relevant!  
Mit dieser Formulierung ist eine wesentliche Intention des Umweltberichts, die Möglichkeit der angemessenen Information der Planungsbeteiligten und der Öffentlichkeit, leider nicht ausgeschöpft.

- ⑩ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
Die Ergebnisse der Erhebung belegen für den besiedelten Bereich bereits eine hohe Artenvielfalt. Leider ist bei der engen Fokussierung auf "Artenschutz(recht)" der Aspekt der "biologischen Vielfalt" in den Hintergrund getreten. So wären sicher weitere Arten (Kleinsäuger) zu nennen gewesen.  
Aber auch die dargestellten Ergebnisse sind ergänzungsbedürftig, z.B. ist der Grünspecht (bis zu drei Exemplare gleichzeitig) regelmäßig auch innerhalb des Gebiets anzutreffen, ebenso der Eichelhäher.  
Bei den Fledermäusen gibt es weitere regelmäßig/allabendlich beflogene Routen, u.a. auch zwischen den Bestandsgebäuden bis in die Schützenstraße.

- ① ① Das Ziel, für die künftigen Bewohner der Neubauten städtebaulich akzeptable Verhältnisse zu schaffen, ist in diesem aktuellen Entwurf des Bebauungsplans leider nicht erkennbar. Die weiterhin bestehenden Unbestimmtheiten mit erheblichen Toleranzen für die tatsächliche Bauausführung bedürfen einer sachgerechten Klärung im Zuge der Bauleitplanaufstellung. Wenn auf dieser Basis tatsächlich bereits Vorhaben zugelassen werden sollen, hätte schon konkreteres festgesetzt werden können und müssen.  
Andernfalls könnte der Eindruck entstehen, dass hier wesentliche Aspekte bewusst dem Verfahren bzw. der Beteiligung vorenthalten werden.

Mit freundlichen Grüßen



### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 06.10.2016**

---

Geschosswohnungsbau von der Nachbargrenze, um hier mehr Freifläche zur Auflockerung der Bebauung zu gewinnen.)

Bebauungsplan GI 05/21 "Schützenstraße Nordost" -Vorentwurf- Dezember 2015  
Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

Datum: 7.01.2016

Anregungen und Bedenken:

- ① - Naturnahe Infrastruktur wird zerstört(Große Rodungsaktion)
- ② - Bebauung rechts neben unserem und hinter unserem Haus mit 60 Wohneinheiten, direkter Blick auf Hauswände vom rückwärtigen Balkon
- ③ - Geringen Grenzabstand der geplanten Bebauung
- ④ - Lärm und Dreck durch die Baustelleneinrichtung und nach Fertigstellung durch die Lärmbelästigung der Tiefgaragenzufahrt.
- ⑤ - Neue Zufahrtstrasse mit Lärmbelästigung
- ⑥ - Die große Fahrzeughalle gehört nicht in ein Wohngebiet.
- ⑦ - Bedarf an diesen Wohnungen wird bezweifelt

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 07.01.2016**

**Behandlungsvorschlag:**

**① Dem Vorwurf der Zerstörung naturnaher Infrastruktur wird widersprochen.**

Der hier benutzte Begriff „Infrastruktur“ bezeichnet ja technische und bauliche Einrichtungen. Somit ist hier sicherlich eher die „Struktur“ an sich gemeint, also die hier vorhandenen Grünstrukturen innerhalb der Siedlungsstruktur. Sicherlich verdrängt die Bebauung von Privatgärten vorhandene Grünstrukturen. Dies wird im Umweltbericht untersucht und bewertet. Ausgleichsmaßnahmen werden auf dieser Grundlage festgelegt. Die „Zerstörung“ von naturnaher Struktur durch Bebauung ist nicht per se verboten. Vielmehr findet hier eine gewollte Schaffung von Bauland durch die Umnutzung von Privatgärten und Nachverdichtung von Baugrundstücken statt. Wie gesetzlich vorgeschrieben werden alle Eingriffe dahingehend bewertet, wie die unter dem Begriff Natur zusammengefassten Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser, Boden, Klima und auch Menschen dadurch beeinträchtigt werden und ob ein Ausgleich möglich ist. Das ist hier der Fall. Dieses Vorgehen ist eine gesetzlich streng geregelte Grundlage der Bauleitplanung. Der Umweltbericht kommt hier zu der Einschätzung, dass die Bebauung unter der Voraussetzung der benannten Ausgleichsmaßnahme möglich ist. Zudem werden die wichtigsten Großbäume von den Fällungen ausgenommen.

**② Den generellen Bedenken gegen die Bebauung und gegen den Blick auf Hauswände wird nicht gefolgt.**

Ein unbegrenzter, freier Blick aus Wohnungen auf Grün, Wasser oder die Landschaft ist kein Belang, der gegenüber der Schaffung von Wohnraum und Baugrundstücken durchschlagen kann, denn ein flächensparendes Bauen wäre unter dieser Prämisse nicht möglich.

**③ Dem Bedenken gegen vermeintlich zu geringe Grenzabstände wird nicht gefolgt.**

Die Landesbauordnungen legen durch die vorgeschriebene Größe der Abstandflächen von Gebäuden fest, welche Abstände zu Nachbargebäuden hinzunehmen sind. In diesem Fall werden größere Abstände als durch die Hessische Bauordnung vorgeschrieben festgelegt.

Bebauungsplan GI 05/21 "Schützenstraße Nordost" -Vorentwurf- Dezember 2015  
Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB

Name:

Adresse:

Datum: 7.01.2016

Anregungen und Bedenken:

- ① - Naturnahe Infrastruktur wird zerstört(Große Rodungsaktion)
- ② - Bebauung rechts neben unserem und hinter unserem Haus mit 60 Wohneinheiten, direkter Blick auf Hauswände vom rückwärtigen Balkon
- ③ - Geringen Grenzabstand der geplanten Bebauung
- ④ - Lärm und Dreck durch die Baustelleneinrichtung und nach Fertigstellung durch die Lärmbelästigung der Tiefgaragenzufahrt.
- ⑤ - Neue Zufahrtstrasse mit Lärmbelästigung
- ⑥ - Die große Fahrzeughalle gehört nicht in ein Wohngebiet.
- ⑦ - Bedarf an diesen Wohnungen wird bezweifelt

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 07.01.2016**

**④ Die Bedenken gegen Emissionen durch Baustellen wie durch die Tiefgarage werden zurückgewiesen.**

Die durch eine Baustelle verursachten Immissionen unterliegen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm vom 19.8.1970 (AVV Baulärm). Werden die dort festgelegten „Eingreif-Richtwerte“ an der Wohnung eines Nachbarn überschritten, muss die Immissionsschutzbehörde (in Gießen zunächst das Bauordnungsamt) auf Antrag des Nachbarn geeignete Maßnahmen zur Begrenzung des Baulärms anordnen, deren Auswahl in ihrem Ermessen steht. Der Nachbar kann weitere konkrete Einzelmaßnahmen verlangen, wenn sich behördlich angeordnete Maßnahmen als unwirksam erweisen. Dies kann bis zu einem Baustopp reichen. Eine subjektiv empfundene Minderung der Wohnqualität durch einen Baustellenbetrieb, die sich durch eine Überschreitung der genannten Richtwerte nicht nachweisen lässt, löst hingegen keinen Schutzanspruch aus.

Die durch die Tiefgaragenzufahrt auftretenden Lärmbelastungen werden im Rahmen der Bauantragsstellung bauordnungsrechtlich überprüft und gegebenenfalls schalltechnisch untersucht. Bei Überschreitung der Grenzwerte werden technische Maßnahmen zu deren Einhaltung sichergestellt. Eine planungsrechtliche Behandlung ist hier nicht gegeben, da die nur geringe mögliche Stellplatzzahl in der Tiefgarage keine außergewöhnliche Belastung durch ein- und ausfahrende PKW befürchten lässt. Zudem wird eine Tiefgaragenzufahrt östlich der geplanten Neubauten angestrebt.

**⑤ Die Bedenken gegen belästigende Lärmemissionen durch die neue Erschließungsstraße werden zurückgewiesen.**

Der zu erwartende PKW-Verkehr entsteht durch die geplante Erschließung über eine Sackgasse ausschließlich durch Anwohner und ihren Besucher. Zudem wird er sich aufgrund des begrenzten Umfangs an Wohneinheiten im Gebiet auf niedrigem Niveau bewegen. Zusätzlich wird die hervorragende Anbindung an den Deichweg, der eine attraktive Verbindung bis in die Innenstadt schafft, für viele Anwohner ein Anlass sein, oft das Fahrrad zu benutzen, so dass ein den PKW-Verkehr mindernder Effekt erwartet wird. Es besteht daher insgesamt kein Anlass, hier von einer zukünftigen außergewöhnlichen Verkehrsbelastung auszugehen, da hier vor allem verkehrsmindernde Aspekte zum Tragen kommen. Das Gegenteil ist der Fall. Zudem wird durch die geplante Mischverkehrsfläche nur mit niedrigen Geschwindigkeiten gefahren werden.

Bebauungsplan GI 05/21 "Schützenstraße Nordost" -Vorentwurf- Dezember 2015  
Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB

Name:

Adresse:

Datum: 7.01.2016

Anregungen und Bedenken:

- ① - Naturnahe Infrastruktur wird zerstört(Große Rodungsaktion)
- ② - Bebauung rechts neben unserem und hinter unserem Haus mit 60 Wohneinheiten, direkter Blick auf Hauswände vom rückwärtigen Balkon
- ③ - Geringen Grenzabstand der geplanten Bebauung
- ④ - Lärm und Dreck durch die Baustelleneinrichtung und nach Fertigstellung durch die Lärmbelästigung der Tiefgaragenzufahrt.
- ⑤ - Neue Zufahrtstrasse mit Lärmbelästigung
- ⑥ - Die große Fahrzeughalle gehört nicht in ein Wohngebiet.
- ⑦ - Bedarf an diesen Wohnungen wird bezweifelt

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 07.01.2016**

**⑥ Die Bedenken gegen die geplante Fahrzeughalle werden zurückgewiesen.**

Der Gewerbebetrieb genießt Bestandsschutz. Die vorgesehene Halle wird durch Unterstell- und Arbeitsmöglichkeiten im Inneren eine nachbarschützende Wirkung entfalten, die sich sowohl in einem geordneten Unterstellen von Fahrzeugen als auch durch Arbeiten im Innenraum zeigen wird, die früher im Freien durchgeführt wurden.

**⑦ Den Bedenken gegen den der Planung u.a. zugrunde liegenden angenommenen Wohnraumbedarf wird u.a. mit Hinweis auf das Wohnraumversorgungskonzept 2016 widersprochen.**

Die im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2016 erstellte Wohnungsbedarfsprognose sieht für den Zeitraum bis 2020 einen Gesamtbedarf von mindestens 3.200 Wohnungen, bis 2025 dann 4.000 und bis 2030 4.650 Wohnungen vor. Die im Bebauungsplan vorbereitete Bebauung sieht Wohnungen in allen Segmenten, im Geschosswohnungs- wie im Einzel-/ Doppelhausbereich, vor und ist daher ein wichtiger Baustein bei der Schaffung neuen Wohnraums gemäß Wohnraumversorgungskonzept.

**EINSCHREIBEN / RÜCKSCHEIN**

Magistrat der Universitätsstadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
Postfach 11 08 20  
35353 Gießen



Gießen, den 12.01.2016

Bebauungsplan GI 05/21 "Schützenstraße Nordost" -Vorentwurf- Dezember 2015  
Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Wohnungseigentümer und Bewohner der Schützenstraße 56a (Grundstücke 138/2 u. 138/3) gebe ich im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung die nachfolgende Stellungnahme ab.

**1. Allgemeines**

① Die beabsichtigte Errichtung von bis zu sechzig (60!) zusätzlichen Wohnungen (WA 1) im Geschosswohnungsbau führen zu einer erheblichen Verdichtung und massivem Zusatzverkehr in einem bislang sehr ruhigen Bereich mit hoher Wohn- Umwelt- und Umfeldqualität. Die aufgezeigten Planungsabsichten und die vorgesehenen Festsetzungen im künftigen Bebauungsplan berücksichtigen diese Situation nur marginal. Ich habe gegenüber dem Vorentwurf der Bauleitplanung erhebliche Bedenken.

② "Problemstadtteil Weststadt": Ob man mit Begrifflichkeiten arbeiten sollte, die geeignet sind eine ganze Gießener Bevölkerungsgruppe zu diffamieren, sei dahingestellt. Tatsache ist, dass zumindest im Umfeld Schützenstraße seit mehr als 15 Jahren früher möglicherweise bestimmten Bereichen – also nicht der gesamten Weststadt - bestandene Probleme nie spürbar waren. Meine Frau und ich leben seit 1999 in der Schützenstraße 56a und hatten kein einziges Erlebnis, das darauf schließen ließe, wir lebten in einem Problemstadtteil.

In jedem Falle lässt sich konstatieren, dass mit der Bezeichnung der Weststadt als angeblichem Problemstadtteil kein Rechtfertigungsgrund für dieses Projekt herleitbar ist. *Umfang und die Art und Weise der geplanten Bauvorhaben werden erkennbar Probleme schaffen, aber keine lösen.*

③ Wenn man die Entwicklung des Areals östlich und westlich der mittleren und nördlichen Schützenstraße über die letzten zwei Jahrzehnte hinweg betrachtet, so erkennt man eine klar positive Entwicklung mit aufgelockerter Bebauung und kleinen Wohneinheiten. **Die jetzt vorgelegten Pläne kehren diesen Trend um. Dies ist fatal.**

Die mittels einer Stichstraße erschlossenen Geschosswohnbauten werden durch die geringen Gebäudeabstände, die zugelassenen Gebäudehöhen und die geplante Verdichtung einen Hinterhofcharakter kreieren, der durch die dort möglichen Schank- und Speisewirtschaften noch unterstrichen wird. Die in unmittelbarer Nähe geplante große Kraftfahrzeughalle mit einer Gebäudehöhe von 8,5 – 13,0 m rundet das negative Bild ab.

1

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [Redacted] **vom 12.01.2016**

**Behandlungsvorschlag:**

① **Den Bedenken gegen die geplante Bebauung im Sinne einer Verdichtung und eines „massiven Zusatzverkehrs“ wird nicht gefolgt.**

Die städtebauliche Dichte im Plangebiet überschreitet an keiner Stelle die bereits durch die Gebäude der Schützenstraße 56/56a und der Schützenstraße 58/58a vorgegebenen Maßstäbe. Das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Gebiet östlich der Schützenstraße 56/56a wird durch den Bebauungsplan somit der planungsrechtlich vorgesehenen Nutzung zugeführt. Der zu erwartende PKW-Verkehr entsteht durch die geplante Erschließung über eine Sackgasse ausschließlich durch Anwohner und ihre Besucher. Zudem wird er sich aufgrund des begrenzten Umfangs an Wohneinheiten im Gebiet auf niedrigem Niveau bewegen. Zusätzlich wird die hervorragende Anbindung an den Deichweg, der eine attraktive Verbindung bis in die Innenstadt schafft, für viele Anwohner ein Anlass sein, oft das Fahrrad zu benutzen, so dass ein den PKW-Verkehr mindernder Effekt erwartet wird. Es besteht daher insgesamt kein Anlass, hier von einer zukünftigen außergewöhnlichen Verkehrsbelastung auszugehen, da hier vor allem verkehrsmindernde Aspekte zum Tragen kommen.

② **Den Bedenken gegen die Bezeichnung der Gießener Weststadt als Problemstadtteil wird gefolgt. Eine entsprechende Umformulierung wird übernommen.**

Die im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2016 erstellte Wohnungsbedarfsprognose sieht für den Zeitraum bis 2020 einen Gesamtbedarf von mindestens 3.200 Wohnungen, bis 2025 dann 4.000 und bis 2030 4.650 Wohnungen vor. Die im Bebauungsplan vorbereitete Bebauung sieht Wohnungen in allen Segmenten, im Geschosswohnungs- wie im Einzel-/ Doppelhausbereich vor und ist daher ein wichtiger Baustein bei der Schaffung neuen Wohnraums gemäß Wohnraumversorgungskonzept. Durch die besonders für Familien geeigneten Einzel- und Doppelhäuser auf größtenteils recht kleinen und daher bezahlbaren Grundstücken wird ebenso wie durch die im privaten Wohnungsbau errichteten Geschosswohnungen die unproblematische Sozialstruktur der Wohnbebauung an der Schützenstraße weiter gestärkt. Damit wird das Gegengewicht zu dem nördlich angrenzenden Teil der Weststadt zwischen Krofdorfer Straße und Deich gestärkt, der im aktuellen Städtebauförderprogramm 2016 im Programm „Soziale Stadt“ mit über 3 Millionen Euro an Bundes- und EU-Mitteln gefördert wird. Die Aufnahme in das Programm

**EINSCHREIBEN / RÜCKSCHEIN**

Magistrat der Universitätsstadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
Postfach 11 08 20  
35353 Gießen



Gießen, den 12.01.2016

**Bebauungsplan GI 05/21 "Schützenstraße Nordost" -Vorentwurf- Dezember 2015**  
Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Wohnungseigentümer und Bewohner der Schützenstraße 56a (Grundstücke 138/2 u. 138/3) gebe ich im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung die nachfolgende Stellungnahme ab.

**1. Allgemeines**

- ① Die beabsichtigte Errichtung von bis zu sechzig (60!) zusätzlichen Wohnungen (WA 1) im Geschosswohnungsbau führen zu einer erheblichen Verdichtung und massivem Zusatzverkehr in einem bislang sehr ruhigen Bereich mit hoher Wohn- Umwelt- und Umfeldqualität. Die aufgezeigten Planungsabsichten und die vorgesehenen Festsetzungen im künftigen Bebauungsplan berücksichtigen diese Situation nur marginal. Ich habe gegenüber dem Vorentwurf der Bauleitplanung erhebliche Bedenken.
- ② 'Problemstadtteil Weststadt': Ob man mit Begrifflichkeiten arbeiten sollte, die geeignet sind eine ganze Gießener Bevölkerungsgruppe zu diffamieren, sei dahingestellt. Tatsache ist, dass zumindest im Umfeld Schützenstraße seit mehr als 15 Jahren früher möglicherweise bestimmten Bereichen – also nicht der gesamten Weststadt - bestandene Probleme nie spürbar waren. Meine Frau und ich leben seit 1999 in der Schützenstraße 56a und hatten kein einziges Erlebnis, das darauf schließen ließe, wir lebten in einem Problemstadtteil.
- ③ Wenn man die Entwicklung des Areals östlich und westlich der mittleren und nördlichen Schützenstraße über die letzten zwei Jahrzehnte hinweg betrachtet, so erkennt man eine klar positive Entwicklung mit aufgelockerter Bebauung und kleinen Wohneinheiten. **Die jetzt vorgelegten Pläne kehren diesen Trend um. Dies ist fatal.**

In jedem Falle lässt sich konstatieren, dass mit der Bezeichnung der Weststadt als angeblichem Problemstadtteil kein Rechtfertigungsgrund für dieses Projekt herleitbar ist. *Umfang und die Art und Weise der geplanten Bauvorhaben werden erkennbar Probleme schaffen, aber keine lösen.*

Die mittels einer Stichstraße erschlossenen Geschosswohnungsbauten werden durch die geringen Gebäudeabstände, die zugelassenen Gebäudehöhen und die geplante Verdichtung einen Hinterhofcharakter kreieren, der durch die dort möglichen Schank- und Speisewirtschaften noch unterstrichen wird. Die in unmittelbarer Nähe geplante große Kraftfahrzeughalle mit einer Gebäudehöhe von 8,5 – 13,0 m rundet das negative Bild ab.

1

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [redacted] **vom 12.01.2016**

„Soziale Stadt“ weist nach, dass in der nördlichen Weststadt eine soziale Problemlage existiert. Da der Bereich der Schützenstraße südlich des Leimenkauter Weges aber eine unproblematische Sozialstruktur aufweist und nicht gefördert wird, wird der generelle Hinweis auf den „Problemstadtteil“ in der Begründung entsprechend umformuliert und differenziert.

**③ Den Bedenken gegen die geplanten Gebäudeabstände und die Errichtung einer KFZ-Halle wird nicht gefolgt. Der Anregung zum Ausschluss von Speise- und Schankwirtschaften wird gefolgt.**

Die geplanten Geschosswohnungsbauten werden in Abständen zueinander errichtet, die den Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechen müssen. Auch die Gebäude der Schützenstraße 56/56a und Schützenstraße 58/58a und b überschreiten die Mindestabstände nach Hessischer Bauordnung untereinander nur geringfügig und haben eine weitestgehend gleiche Höhe. Somit ist es städtebaulich nicht begründbar, hier für die angrenzenden Neubauten erheblich höhere Abstandsflächen zu fordern. Vielmehr sorgt die um fast ein halbes Geschoss (1,75 m) niedrigere Gesamthöhe der Neubauten, deren zurückgesetzte Staffelgeschosse und die Errichtung als drei separate Baukörper moderater Größe dafür, ein sowohl optisch als auch kleinklimatisch durchlässiges Ensemble zu ermöglichen, welches den hier befürchteten Hinterhofcharakter vermeidet.

Der Ausschluss von Speise- und Schankwirtschaften wurde im Entwurf zum Bebauungsplan ergänzt. Dieser Anregung wird gefolgt.

Die Höhenfestsetzung im hinteren Bereich des Gewerbebetriebes, der Bestandsschutz genießt, ermöglicht hier für alle Neubauten eine maximale Höhe von 8,5 m, die deutlich unterhalb der möglichen Gebäudehöhen an der Schützenstraße mit 13 m liegt. Eine Höhenstaffelung der Gebäude in Richtung Deich ist damit gegeben. Der hier beklagte Höhenspielraum der geplanten Halle von 8,5 – 13m trifft nicht zu, sondern 8,5 m sind hier im Vorentwurf die Höchstgrenze für die geplante Halle im hinteren Grundstücksteil. Die Halle wird durch die hier geordnete Unterbringung von Fahrzeugen und von Arbeiten unter Dach, die derzeit noch unter freiem Himmel stattfinden, eher eine ordnende und nachbarschützende Wirkung entfalten.

## 2. Detailanmerkungen

### a. Ausdünnung und Entflechtung:

- ④
- Das WA 1 (Neubau) im östlichen Abschnitt ist max. auf 2 Geschosse zu reduzieren, da entsprechend der nicht aus geschlossenen Staffelgeschosse eine faktisch 3-geschossige Bebauung zu erwarten ist.
  - Um die angestrebte "städtebaulich geordnete" Ausbildung des Siedlungsrandes optimal bzw. tatsächlich zu erzielen, ist die Gebäudehöhe auf maximal 9,00 m zu begrenzen.
  - Der Abstand der Baugrenze zum Grundstück 138/3 muss auf **mindestens 5 m** vergrößert werden.
    - Nur mit dieser Abstandsvergrößerung wird eine bessere Belichtung der Neubauten und auch Fläche für eine der örtlichen Situation angemessenen Gestaltung der Grundstücksflächen erreicht, von der auch die Qualität der noch zu errichtenden Wohnungen profitiert.
  - So können Teilflächen für die Wiederherstellung einer minimalen Lebensraumfunktion für einzelne Tierarten hergestellt und der Charakter eines erhaltenswerten Siedlungsrandes dargestellt werden.

### b. Tiefgarage inkl. Tiefgaragenzufahrt

- ⑤
- Die Umgrenzung der Tiefgarage und die ca. 40 m lange Zufahrt/Rampe direkt an der Grenze zum Nachbargrundstück sind inakzeptabel. Bei der angestrebten hohen Anzahl von Wohnungen und Stellplätzen ist mit einer entsprechend hohen - und störenden - Nutzungsfrequenz der Zufahrt zu rechnen.
    - Warum wurde kein Bauungskonzept erarbeitet, das die zentrale Zufahrt der Tiefgarage über die neu zu errichtende Erschließungsstraße mit deutlich geringerem Aufwand und weniger Versiegelung an der Ostseite des Neubaukomplexes in die Tiefgarage führt?
  - Zumindest sind Tiefgarage und Zufahrt/Rampe entsprechend der Baugrenze von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und der Zwischenraum ist mit Sträuchern zu bepflanzen.
  - Die aktuelle Anordnung im Vorentwurf bedeutet bei der hohen Anzahl der zu errichtenden Wohnungen und Stellplätze eine erhebliche Störung, für die in dieser Lage keinerlei Abschirmung zu realisieren ist. Bei der im Vorentwurf vorgesehenen Lage direkt an der Grenze wird eine deutlich mehr als 1,0 m hohe Stützmauer/Außenwand zu errichten sein (Bestandteil der "weißen Wanne").
- ⑥
- Eine bauzeitliche Inanspruchnahme des Grundstücks 138/3 für die Herstellung der Tiefgarage und Zufahrt (Stützmauer, "weiße Wanne") und/oder die Schädigung des Bewuchses auf dieser Grundstücksseite dulde ich nicht.
- ⑦
- Für den Grenzbereich zum Grundstück 138/3 ist die Überschreitung der Baugrenze durch Balkone u.ä. auszuschließen, stattdessen ist hier die Rücknahme der Baugrenzen auf mehr als 5 m Abstand angemessen.
- ⑧
- Die Anrechnung begrünter Dachflächen auf den Mindestanteil der zu begrünenden Grundstücksfläche lehne ich ab. Sie ist zu streichen. Der Mindestanteil von 40% der Grundstücksfläche soll ausschließlich auf der Bodenfläche (und Tiefgarage) erfüllt werden (vgl. Umweltbericht UB, Kap. 4). Eine Begrünung der Dachflächen ist bei 3-geschossiger Bebauung in dieser Situation klimatisch wenig wirksam für das Umfeld; wird aber grundsätzlich begrüßt.

2

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 12.01.2016**

④ **Der Anregung zur Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse für die 3 zentral im Plangebiet liegenden Baufelder für Geschosswohnungsbau wird nicht gefolgt. Der Anregung zur Erhöhung des Grenzabstandes für die dortigen Baugrenzen wird nur teilweise (auf 4 m statt auf 5 m) gefolgt.**

Die angestrebte städtebauliche Abstufung wird durch den festgesetzten Höhenunterschied von 1,5 m (zum Entwurf auf 1,75 m erhöht) und die Flachdachform gegenüber dem bestehenden Tonnendach der Schützenstraße 56/56a erreicht. Der Abstand der Baugrenze wurde zum Entwurf auf 4 m erhöht, ergänzt um eine zweite Baugrenze für die Staffelgeschosse, die dafür sorgt, dass diese von den Fassaden zurückversetzt gebaut werden und die neuen Gebäude von unten betrachtet so nicht höher als dreigeschossig wirken. Der gewünschten Erhöhung des Grenzabstandes auf 5m wird daher nicht gefolgt; die Mindestabstände der Abstandflächenregelung der Hessischen Bauordnung sind bei 4 m bereits übererfüllt.

Die ökologische Verträglichkeit der Planung wurde im Umweltbericht nachgewiesen. Ein angemessener (Höhen-) Übergang am neuen Siedlungsrand zur Lahnaue hin wird gewährleistet.

⑤ **Die Bedenken, eine Tiefgaragenzufahrt an der geplanten Stelle sei inakzeptabel, werden zurückgewiesen. Eine Verlegung der Zufahrt auf die östliche Seite der Neubebauung wird jedoch angestrebt.**

Die beschriebene Zufahrt östlich der geplanten Gebäude wird angestrebt und die Festsetzung der Zufahrt an der Grundstücksgrenze zum Entwurf entfernt. Die beschriebene Zufahrt auf der östlichen Seite der Gebäude wird aber nicht festgesetzt, um im Falle technischer Schwierigkeiten alle Zufahrtsmöglichkeiten für die Tiefgarage grundsätzlich offen zu halten. Überdachte Tiefgaragenzufahrten sind nach Hessischer Bauordnung direkt an Nachbargrenzen zulässig, und angesichts von nur ca. 36 hier möglichen Tiefgaragenplätzen besteht kein Anlass, von einer Belastung auszugehen, die eine Einschränkung dieser grundsätzlichen Zulässigkeit rechtfertigen würde. Der Abstand der Baugrenze wird zum Entwurf von 3 auf 4 m erhöht, um Erhalt und Erweiterung der vorhandenen Begrünung der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück Schützenstraße 56/56 a besser zu gewährleisten.

## 2. Detailanmerkungen

### a. Ausdünnung und Entflechtung:

- ④
- Das WA 1 (Neubau) im östlichen Abschnitt ist max. auf 2 Geschosse zu reduzieren, da entsprechend der nicht ausgeschlossenen Staffelgeschosse eine faktisch 3-geschossige Bebauung zu erwarten ist.
  - Um die angestrebte "städtebaulich geordnete" Ausbildung des Siedlungsrandes optimal bzw. tatsächlich zu erzielen, ist die Gebäudehöhe auf maximal 9,00 m zu begrenzen.
  - Der Abstand der Baugrenze zum Grundstück 138/3 muss auf **mindestens 5 m** vergrößert werden.
    - Nur mit dieser Abstandsvergrößerung wird eine bessere Belichtung der Neubauten und auch Fläche für eine der örtlichen Situation angemessenen Gestaltung der Grundstücksflächen erreicht, von der auch die Qualität der noch zu errichtenden Wohnungen profitiert.
  - So können Teilflächen für die Wiederherstellung einer minimalen Lebensraumfunktion für einzelne Tierarten hergestellt und der Charakter eines erhaltenswerten Siedlungsrandes dargestellt werden.

### b. Tiefgarage inkl. Tiefgaragenzufahrt

- ⑤
- Die Umgrenzung der Tiefgarage und die ca. 40 m lange Zufahrt/Rampe direkt an der Grenze zum Nachbargrundstück sind inakzeptabel. Bei der angestrebten hohen Anzahl von Wohnungen und Stellplätzen ist mit einer entsprechend hohen - und störenden - Nutzungsfrequenz der Zufahrt zu rechnen.
    - Warum wurde kein Bauungskonzept erarbeitet, das die zentrale Zufahrt der Tiefgarage über die neu zu errichtende Erschließungsstraße mit deutlich geringerem Aufwand und weniger Versiegelung an der Ostseite des Neubaukomplexes in die Tiefgarage führt?
  - Zumindest sind Tiefgarage und Zufahrt/Rampe entsprechend der Baugrenze von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und der Zwischenraum ist mit Sträuchern zu bepflanzen.
  - Die aktuelle Anordnung im Vorentwurf bedeutet bei der hohen Anzahl der zu errichtenden Wohnungen und Stellplätze eine erhebliche Störung, für die in dieser Lage keinerlei Abschirmung zu realisieren ist. Bei der im Vorentwurf vorgesehenen Lage direkt an der Grenze wird eine deutlich mehr als 1,0 m hohe Stützmauer/Außenwand zu errichten sein (Bestandteil der "weißen Wanne").
- ⑥
- Eine bauzeitliche Inanspruchnahme des Grundstücks 138/3 für die Herstellung der Tiefgarage und Zufahrt (Stützmauer, "weiße Wanne") und/oder die Schädigung des Bewuchses auf dieser Grundstücksseite dulde ich nicht.
- ⑦
- Für den Grenzbereich zum Grundstück 138/3 ist die Überschreitung der Baugrenze durch Balkone u.ä. auszuschließen, stattdessen ist hier die Rücknahme der Baugrenzen auf mehr als 5 m Abstand angemessen.
- ⑧
- Die Anrechnung begrünter Dachflächen auf den Mindestanteil der zu begrünenden Grundstücksfläche lehne ich ab. Sie ist zu streichen. Der Mindestanteil von 40% der Grundstücksfläche soll ausschließlich auf der Bodenfläche (und Tiefgarage) erfüllt werden (vgl. Umweltbericht UB, Kap. 4). Eine Begrünung der Dachflächen ist bei 3-geschossiger Bebauung in dieser Situation klimatisch wenig wirksam für das Umfeld; wird aber grundsätzlich begrüßt.

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von: [REDACTED] vom 12.01.2016**

### ⑥ Die Bedenken gegen eine bauzeitliche Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken bei Bauarbeiten ist im Hessischen Nachbarrechtsgesetz geregelt und wird nicht bauplanungsrechtlich behandelt.

### ⑦ Der Anregung, eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone um 1,5 m nicht zuzulassen, wird nicht gefolgt.

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist gemäß Hessischer Bauordnung um bis zu 1,5 m zulässig. Auch da die der Grenze nächstgelegenen Außenwände der Schützenstr. 56/56a fensterlose Außenwände sind, ist eine Einschränkung der Regelung der HBO hier nicht zu begründen, zumal Balkone, Loggien und Fenster Fassaden gliedern und gestalten und so einen Hinterhofcharakter vermeiden helfen.

### ⑧ Der Anregung, die Anrechenbarkeit von Dachbegrünungen auf die geforderten 40% Grünflächenanteil am Grundstück zu streichen, wird nicht gefolgt.

Eine Dachbegrünung leistet durch ihre Regenrückhaltefunktion einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der Entwässerungssituation der Grundstücke. Eine teilweise Anrechenbarkeit auf den Anteil der zu begrünenden Fläche ist begründet, da diese Dachbegrünungen, anders als beispielsweise die Dächer der Schützenstr. 56/56a, einen sowohl kleinklimatisch als auch entwässerungstechnisch positiv zu bewertenden Beitrag leisten. Auch gestalterisch ist eine Dachbegrünung bei dem nur dreigeschossigen Baufeld ohne Staffelschoss wirksam, denn diese Dachfläche ist für die umliegenden Anwohner in den obersten Geschossen sichtbar.

- ⑨ ▪ Die Festsetzung für die Ausführung der Grundstückseinfriedungen ist für die Grenze zum Grundstück 138/3 nicht umsetzbar, da die Lage und Ausführung der Tiefgarage einschl. Zufahrt direkt an der Grundstücksgrenze dieses verhindert.

c. Umweltbericht

- ⑩ Einzelne Grundstücke zu betrachten führt zu willkürlichen Ergebnissen und verschleiert den zu erwartenden signifikanten Artenrückgang. Erforderlich ist die Betrachtung des Gesamtlebensraums: Tiere richten Ihren Lebensraum nicht nach Grundstücksgrenzen!

① ①

d. Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften

Schank- und Speisewirtschaften sind im WA 1 wie bei WA 2 ebenfalls auszuschließen. Für dieses Teilgebiet mit vorgesehenen 60 zusätzlichen Wohnungen im Geschosswohnungsbau erfolgt bereits eine massive bauliche Verdichtung und Zunahme des Verkehrs. Eine zusätzliche Gastronomie, die für die Versorgung dieses Wohngebiets völlig überflüssig ist, ist nicht begründbar. Wo die zusätzlichen Parkmöglichkeiten in der notwendigen Anzahl sein sollen, kann ich dem Plan nicht entnehmen.

① ②

e. Fahrzeughalle für Schaustellerbetrieb

Die vorgesehene Fahrzeughalle eines Schaustellerbetriebes (von erheblicher Größe) gehört in ein Gewerbegebiet. In unserem Wohngebiet ist mit erhöhtem Lärmaufkommen und optischer Beeinträchtigung etc. zu rechnen. Es mag der Bequemlichkeit des Unternehmers dienen, seinen Fahrzeugpark in unmittelbarer Nähe seines Eigenheimes zu haben. Ein Allgemeininteresse ist sicher nicht erkennbar. Was hat ein Lkw-Fuhrpark in einem Wohngebiet, das – nach Ihren Intentionen - ja 'aufgewertet' werden soll, zu suchen?

① ③

3. Schlussbemerkung

Meine Einwände und Formulierungen müssen – ich habe 'Arzt' gelernt, viele der Ausführungen verstehe ich daher nicht – zwangsläufig unvollständig und unscharf sein.

Ich erlaube mir deshalb, mir das Schreiben der FINAS GmbH vom 30.12.2015, soweit dessen Inhalt über meine Ausführungen hinausgeht, ausdrücklich zu Eigen zu machen.

Das angestrebte und beschriebene Planungsziel ist mit dem aktuellen Vorentwurf zum Bebauungsplan GI OS/21 nicht umsetzbar; die zu erkennenden Defizite lassen erwarten, dass für die bauliche Realisierung im Zuge der Baugenehmigung mit Befreiungen zu arbeiten wäre, die dann - außerhalb von Beteiligungsverfahren - zu noch unbefriedigenderen Lösungen führen werden. Ebenso wäre der Stellenwert der Beteiligungsverfahren damit ad absurdum geführt.

Schlussendlich bitte ich Sie um eine eingehende Prüfung, darum, dass meine Einwände ernst genommen werden und um zeitnahe Rückmeldung.

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 12.01.2016**

### ⑨ Die Bedenken sind nicht zutreffend. Bauordnungsrechtlich zulässige Bauten wie überdachte Tiefgaragenzufahrten an Grundstücksgrenzen unterliegen nicht den Festsetzungen für Grundstückseinfriedungen.

Bauliche Anlagen, wie Garagen oder überdachte Tiefgaragenzufahrten, die direkt an einer Nachbargrenze errichten werden dürfen, unterliegen nicht der Höhenbeschränkung für Einfriedungen, da sie direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen und damit eine Einfriedung an dieser Stelle ersetzt wird..

### ⑩ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht betrachtet nicht nur einzelne Grundstücke, Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes für das faunistische und floristische Gutachten wurde sogar größer gewählt als das geplante Baugebiet. Der Gutachter diskutiert außerdem bei einigen Tierarten die konkrete Betroffenheit, wenn für diese das Plangebiet nur einen Teillebensraum darstellt (z.B. bei den Fledermäusen). So ist die komplexe Realität der Fauna ausreichend abgebildet worden, um die Beeinträchtigung durch die Planung abschätzen zu können.

Die derzeitige Artenvielfalt auf den Gartengrundstücken wird durch die geplante Bebauung reduziert. Allerdings ist dann auch hier keine Betrachtung der einzelnen Grundstücke angezeigt, sondern die Betrachtung des Gesamtzusammenhangs. So sind die Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch die geringe Größe des Baugebiets im Vergleich zu der weiträumigen Gartenlandschaft nicht so erheblich, dass in der Gesamtabwägung auf die Vorteile des Baugebietes verzichtet werden müsste.

### ① ① Der Anregung wurde gefolgt und Schank- und Speisewirtschaften wurden zum Entwurf ausgeschlossen.

### ① ② Die Bedenken gegen die geplante Fahrzeughalle werden zurückgewiesen.

Die Halle wird durch die hier geordnete Unterbringung von Fahrzeugen und von Arbeiten unter Dach, die derzeit noch unter freiem Himmel stattfinden, eher eine ordnende und nachbarschützende Wirkung entfalten. Die vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung tragen den Belangen des Nachbarschutzes hinsichtlich der im Rahmen der Festsetzung möglichen Höhe des Bauwerks ausreihend Rechnung. Der Betrieb genießt Bestandsschutz, und ist im

- ⑨
- Die Festsetzung für die Ausführung der Grundstückseinfriedungen ist für die Grenze zum Grundstück 138/3 nicht umsetzbar, da die Lage und Ausführung der Tiefgarage einschl. Zufahrt direkt an der Grundstücksgrenze dieses verhindert.

c. Umweltbericht

- ⑩ Einzelne Grundstücke zu betrachten führt zu willkürlichen Ergebnissen und verschleiert den zu erwartenden signifikanten Artenrückgang. Erforderlich ist die Betrachtung des Gesamtlebensraums: Tiere richten Ihren Lebensraum nicht nach Grundstücksgrenzen!

① ① d. Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften

Schank- und Speisewirtschaften sind im WA 1 wie bei WA 2 ebenfalls auszuschließen. Für dieses Teilgebiet mit vorgesehenen 60 zusätzlichen Wohnungen im Geschosswohnungsbau erfolgt bereits eine massive bauliche Verdichtung und Zunahme des Verkehrs. Eine zusätzliche Gastronomie, die für die Versorgung dieses Wohngebiets völlig überflüssig ist, ist nicht begründbar. Wo die zusätzlichen Parkmöglichkeiten in der notwendigen Anzahl sein sollen, kann ich dem Plan nicht entnehmen.

① ② e. Fahrzeughalle für Schaustellerbetrieb

Die vorgesehene Fahrzeughalle eines Schaustellerbetriebes (von erheblicher Größe) gehört in ein Gewerbegebiet. In unserem Wohngebiet ist mit erhöhtem Lärmaufkommen und optischer Beeinträchtigung etc. zu rechnen. Es mag der Bequemlichkeit des Unternehmers dienen, seinen Fahrzeugpark in unmittelbarer Nähe seines Eigenheimes zu haben. Ein Allgemeininteresse ist sicher nicht erkennbar. Was hat ein Lkw-Fuhrpark in einem Wohngebiet, das – nach Ihren Intentionen - ja 'aufgewertet' werden soll, zu suchen?

① ③ 3. Schlussbemerkung

Meine Einwände und Formulierungen müssen – ich habe 'Arzt' gelernt, viele der Ausführungen verstehe ich daher nicht – zwangsläufig unvollständig und unscharf sein.

Ich erlaube mir deshalb, mir das Schreiben der FINAS GmbH vom 30.12.2015, soweit dessen Inhalt über meine Ausführungen hinausgeht, ausdrücklich zu Eigen zu machen.

Das angestrebte und beschriebene Planungsziel ist mit dem aktuellen Vorentwurf zum Bebauungsplan GI OS/21 nicht umsetzbar; die zu erkennenden Defizite lassen erwarten, dass für die bauliche Realisierung im Zuge der Baugenehmigung mit Befreiungen zu arbeiten wäre, die dann - außerhalb von Beteiligungsverfahren - zu noch unbefriedigenderen Lösungen führen werden. Ebenso wäre der Stellenwert der Beteiligungsverfahren damit ad absurdum geführt.

Schlussendlich bitte ich Sie um eine eingehende Prüfung, darum, dass meine Einwände ernst genommen werden und um zeitnahe Rückmeldung.



### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [REDACTED] **vom 12.01.2016**

Übrigen als nicht störender Gewerbebetrieb in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

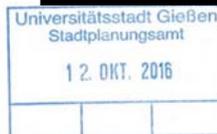
**① ③ Den Bedenken, der Bebauungsplanvorentwurf beinhalte Defizite, die die Notwendigkeit von Befreiungen nach sich ziehen, wird nicht gefolgt.**

Die Einschätzung kann nicht geteilt werden, denn die Art der empfundenen Defizite besteht offensichtlich großenteils in den Differenzen zwischen Wünschen von Nachbarn nach mehr Abständen zu den Neubauvorhaben und den planungsrechtlichen Festsetzungen. Diese Festsetzungen berücksichtigen aber insbesondere die Gebote der §§ 1 und 1a BauGB über Aufgabe und Grundsätze der Bauleitplanung. Dort, wo möglich und mit diesen Geboten vereinbar, werden die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt. Im anderen Fall werden sie im Rahmen der Abwägung behandelt, und danach begründet und überprüfbar zurückgestellt. Befreiungen gem. § 31 (2) BauGB können nur erfolgen, wenn u.a. die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Auf Prüfung von Befreiungsmöglichkeiten hat jeder Antragsteller eines Bauantrages Anspruch. Dieser Anspruch kann auch durch eine Planung, über die vermeintlich Konsens herrscht, nicht ausgeschlossen werden.

nur per Fax

0641 306-2352

Magistrat der Universitätsstadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
Postfach 11 08 20  
35353 Gießen



Gießen, den 11.10.2016

**Offenlage des Bebauungsplan GI 05/21 "Schützenstraße Nordost" (13.09. – 12.10.2016)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Wohnungseigentümer und Bewohner der Schützenstraße 56a (Grundstücke 138/2 u. 138/3) nehme ich dankend zur Kenntnis, dass Sie einige der Anregungen und Kritikpunkte, die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung angesprochen wurden, im Bebauungsplanentwurf vom 13.06.2016 aufgegriffen haben. Gleichwohl bin ich doch sehr enttäuscht darüber, dass wichtige Aspekte unberücksichtigt blieben, wobei ich mir durchaus darüber im Klaren bin, dass man es nicht Jedem recht machen kann.

Die nachfolgenden Punkte erscheinen es mir aber doch zu verdienen, erneut hervorgehoben zu werden.

**Bauhöhen**

- ① Die jetzt vorgesehenen Bauhöhen im WA 1 (Neubau, III+Stg) führen gerade NICHT zu einem fließenden Übergang zum Rande des Siedlungsbereiches. Sie liegen gerade einmal 1,75 m unter der Bestandsbebauung, was keine praktische Auswirkung haben dürfte. Auch stehen sie im Missverhältnis zu den in unmittelbarer Nähe geplanten Einzel- und Doppelhäusern.

Ausgehend von 'III+Stg-Gebäuden' entlang der Schützenstraße erscheint mir die einzig logische und auch deutlich sichtbare Staffelung die zu sein, mit jeder dahinter liegenden Gebäude'zeile' zum Stadtrand hin je ein ganzes Geschoss niedriger zu bauen, um so die angestrebte "städtebaulich geordnete" Ausbildung des Siedlungsrandes auch tatsächlich zu erzielen.

**Gebäudeabstände**

Auch im Kenntnis Ihrer Gegenargumente plädiere ich eindringlich dafür, den Abstand der Baugrenze zum Grundstück 138/3 auf mindestens 5 m zu vergrößern. So wird eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung der Grundstücksflächen erreicht, von der auch die Qualität der noch zu errichtenden Wohnungen profitiert.

- ② Soweit mit den (nach Osten hin) fensterlosen Außenwänden der Bestandsgebäude Schützenstraße 56 und 56a argumentiert wird, wird übersehen, dass die östlichen großen Dachterrassen der Staffelgeschosse genau gegenüber den neu geplanten Gebäuden liegen. Da zumeist windgeschützt und bis in den Spätnachmittag hinein besonnt, tragen diese maßgeblich zur Wohnqualität der Dachgeschosswohnungen bei. Insofern ist – anders als auf S. 33, 1. Absatz dargestellt – ein größerer Mindestabstand durchaus begründbar.
- ③ Analoges gilt für die Ablehnung des geforderten Ausschlusses von Überschreitungen der Baugrenze durch Balkone östlich der Schützenstraße 56/56a (S. 33, vorletzter Absatz). Auch hier wird die Beeinträchtigung der Nutzung der östlichen Dachterrasse der Wohnungen des Staffelgeschosses nicht berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [Redacted] **vom 11.10.2016**

**Behandlungsvorschlag:**

- ① **Den Bedenken, die festgesetzten Gebäudehöhen führten nicht zu der gewünschten städtebaulichen Abstufung, wird nicht gefolgt.**

Zum Erreichen einer Höhenstaffelung sind 1,75 m, also mehr als ein halbes Geschoss, ausreichend. Die Schützenstraße 56/56a dominiert durch ihr gewölbtes Dach gegenüber dem Flachdach des Neubaus optisch zusätzlich. Zudem sorgen die Baugrenzen für die Staffelgeschosse für deren Abrücken von der Fassade der Neubauten in entgegengesetzter Richtung zur Schützenstraße 56/56a. In Abwägung der Kosten für eine komplett unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage und der damit gesteigerten städtebaulichen Qualität ist eine rein auf den Nachbarwunsch hin orientierte Reduzierung um ein Vollgeschoss nicht angemessen, denn bei einer zweigeschossigen Neubebauung würde aufgrund der geringeren Stellplatzzahl nahezu sicher oberirdisch geparkt werden. Die erwünschte Höhenstaffelung in Richtung Deich wird auch ohne dies erreicht, wobei die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen durch den Baugrenzenabstand von 4 m zur Nachbargrenze an dieser Stelle übererfüllt werden. Des Weiteren wird so das Bestandsgebäude Schützenstraße 50 mit 13 m Firsthöhe angemessen in die Höhenstaffelung integriert, welches bei nur 2 Vollgeschossen für die Neubauten sehr stark aus der umgebenden Neubebauung herausragen würde.

Die Abstufung zu den Einzel- und Doppelhäusern erfolgt durch den Wegfall des Staffelgeschosses für das südliche der drei geplanten zentralen Gebäude mit Geschosswohnungen und durch die Erschließungsstraße mit Bäumen, die hier einen weiten Abstand zu den eingeschossigen Randbauten mit geneigten Dächern garantiert, deren Firsthöhe nur wenig unterhalb der dreigeschossigen Bebauung liegen wird. Die Abstufung zur Landschaft ohne signifikante Höhensprünge ist so gegeben.

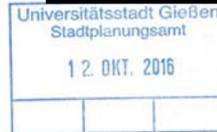
- ② **Der Anregung zur Erhöhung des Grenzabstandes der Baugrenzen östlich der Schützenstraße 56/56a wird nicht gefolgt.**

Die Dachterrassen sind auch zukünftig unverändert nutzbar. Ein weiterer Meter Abstand zu den neuen Nachbargebäuden bedeutet hier keinen Zugewinn an Wohnqualität, der die dadurch reduzierten Bebauungsmöglichkeiten für die Nachbargrundstücke rechtfertigen würde – zumal die Abstandsflächen gem. Hessischer Bauordnung durch die festgesetzten Baugrenzen noch übererfüllt werden. Mit den

nur per Fax

0641 306-2352

Magistrat der Universitätsstadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
Postfach 11 08 20  
35353 Gießen



Gießen, den 11.10.2016

**Offenlage des Bebauungsplan GI 05/21 "Schützenstraße Nordost" (13.09. – 12.10.2016)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Wohnungseigentümer und Bewohner der Schützenstraße 56a (Grundstücke 138/2 u. 138/3) nehme ich dankend zur Kenntnis, dass Sie einige der Anregungen und Kritikpunkte, die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung angesprochen wurden, im Bebauungsplanentwurf vom 13.06.2016 aufgegriffen haben. Gleichwohl bin ich doch sehr enttäuscht darüber, dass wichtige Aspekte unberücksichtigt blieben, wobei ich mir durchaus darüber im Klaren bin, dass man es nicht Jedem recht machen kann.

Die nachfolgenden Punkte erscheinen es mir aber doch zu verdienen, erneut hervorgehoben zu werden.

**Bauhöhen**

- ① Die jetzt vorgesehenen Bauhöhen im WA 1 (Neubau, III+Stg) führen gerade NICHT zu einem fließenden Übergang zum Rande des Siedlungsbereiches. Sie liegen gerade einmal 1,75 m unter der Bestandsbebauung, was keine praktische Auswirkung haben dürfte. Auch stehen sie im Missverhältnis zu den in unmittelbarer Nähe geplanten Einzel- und Doppelhäusern.

Ausgehend von 'III+Stg-Gebäuden' entlang der Schützenstraße erscheint mir die einzig logische und auch deutlich sichtbare Staffelung die zu sein, mit jeder dahinter liegenden Gebäude'zeile' zum Stadtrand hin je ein ganzes Geschoss niedriger zu bauen, um so die angestrebte "städtebaulich geordnete" Ausbildung des Siedlungsrandes auch tatsächlich zu erzielen.

**Gebäudeabstände**

Auch im Kenntnis Ihrer Gegenargumente plädiere ich eindringlich dafür, den Abstand der Baugrenze zum Grundstück 138/3 auf mindestens 5 m zu vergrößern. So wird eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung der Grundstücksflächen erreicht, von der auch die Qualität der noch zu errichtenden Wohnungen profitiert.

- ② Soweit mit den (nach Osten hin) fensterlosen Außenwänden der Bestandsgebäude Schützenstraße 56 und 56a argumentiert wird, wird übersehen, dass die östlichen großen Dachterrassen der Staffelgeschosse genau gegenüber den neu geplanten Gebäuden liegen. Da zumeist windgeschützt und bis in den Spätnachmittag hinein besonnt, tragen diese maßgeblich zur Wohnqualität der Dachgeschosswohnungen bei. Insofern ist – anders als auf S. 33, 1. Absatz dargestellt – ein größerer Mindestabstand durchaus begründbar.
- ③ Analoges gilt für die Ablehnung des geforderten Ausschlusses von Überschreitungen der Baugrenze durch Balkone östlich der Schützenstraße 56/56a (S. 33, vorletzter Absatz). Auch hier wird die Beeinträchtigung der Nutzung der östlichen Dachterrasse der Wohnungen des Staffelgeschosses nicht berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.  
[Redacted Signature]

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [Redacted Name] **vom 11.10.2016**

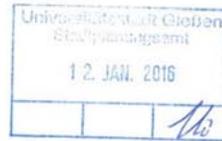
neuen Gebäuden wird sich die Besonnung der hauptsächlich nach Süden orientierten Balkone und Terrassen der Schützenstraße 56/56a nur bei sehr niedrig stehender Sonne und dann nicht über den ganzen Tagesverlauf, sondern vermutlich nur bis mittags ändern. Ein ganztägiger und ganzjähriger Sonneneinfall in Wohnungen oder auf Terrassen ist aber kein Belang, durch den sich die geforderte reduzierte Baumöglichkeit rechtfertigen ließe.

**③ Den Bedenken über die Beeinträchtigung der Nutzung der Dachterrassen durch neue Balkone wird nicht gefolgt.**

Die bestehenden Dachterrassen der Schützenstr.56/56a liegen auf Höhe der künftigen Staffelgeschosse bzw. noch leicht darüber. Sie sind also nicht von zukünftigen Balkonen vor den Vollgeschossen des Neubaus betroffen, da sie mindestens ein Geschoss oberhalb von zukünftigen Balkonen liegen.

Magistrat der Stadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
Stichwort: Beteiligung „Schützenstraße Nordost“  
Berliner Platz 1

35390 Gießen



*Jhm - Bm*  
Heuchelheim, den 11.01.2016

#### Bebauungsplan Nr. GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersende ich Ihnen gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch meine Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“. Der vorliegende Vorentwurf, Stand 04.12.2015 wurde von mir hinsichtlich seiner planerischen und textlichen Festsetzungen geprüft.

#### Anregungen und Wünsche zum Vorentwurf Bebauungsplan „Schützenstraße Nordost“, hier Baugebiet WA1, III, 0,4 / 1,2, GH max. 11,50 m:

##### 1.) Tiefgarage:

- ① Die Tiefgaragenlinie wurde in den Abmessungen aus der Planung M1:500 von aplus übernommen.

Ich bitte um Prüfung, ob diese Linie etwas großzügiger in nordöstlicher Richtung ausgelegt werden kann, um bei der anstehenden Grundrissplanung mehr gestalterischen und konstruktiven Entwurfsspielraum zu erhalten.  
Hier gilt weiterhin die festgesetzte Ausnutzung, gem. §19 (4) Satz 3 BauNVO.

##### 2.) Wendehammer:

- ② Der Wendehammer (hier Ausbuchtung) grenzt östlich unmittelbar an meine geplante Bebauung. Mit dieser Anordnung sind eine attraktive Begrünung, Süd-Ost-Terrasse, bzw. SO-Balkone mit Blick zum Deich am betroffenen Appartementhaus nicht möglich. Ferner scheint eine zielgerichtete Erschließung der Appartementanlage für Besucher- und Andienungsverkehre nicht gewährleistet.

#### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [Redacted] **vom 11.01.2016**

#### Behandlungsvorschlag:

##### ① Der Anregung wird gefolgt.

Zum Entwurf wurde die Fläche für eine Tiefgarage zudem erheblich ausgeweitet, um deren gemeinsamen Nutzung für die drei zentralen Geschosswohnungsbauten zu ermöglichen.

##### ② Der Anregung wird gefolgt.

Der Wendehammer wurde zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes nach Süden, südlich der Schützenstraße 50 und 48 verschoben. Die verkehrliche Anbindung an der Stelle des zuvor geplanten Wendehammers erfolgt durch einen 5 m breiten Wohnweg, der als Ringweg ausgeführt wird und so einen Richtungswechsel für in das Gebiet eingefahrene große Fahrzeuge (Müllabfuhr, Feuerwehr) ohne Wenden ermöglicht. Der neue Wendehammer kann daher kleiner, nur für das Drehen mit PKW ausreichend dimensioniert werden.

Der bestehende Anbau an der Schützenstraße 50 muss dennoch entfallen, da aufgrund der geplanten Höhenlage des Ringweges hier ansonsten eine Stützmauer für den Weg und damit verbunden eine Verengung des Weges eingebaut werden müsste. Die Kosten und die funktionale Einschränkung des Wohnweges hierdurch stehen in keinem Verhältnis zum Erhalt des schmalen Holzanbaus, der augenscheinlich nur Lagerzwecken dient. Die Baugrenze wird deswegen eng um den Baukörper der Schützenstraße 50 gelegt.

Der bestehende Anbau am Wohnhaus Schützenstraße 50 wurde für den Wendehammer überplant, d.h. er müsste bei Errichtung der Straße abgerissen werden.

Ich bitte um Prüfung, ob der Verlauf des Wendehammers so geplant werden kann, dass eine wirtschaftliche und gestalterisch sinnvolle Grundstückszufahrt direkt vom Wendehammer aus erfolgen kann, ohne die Wohnbebauung wie oben beschrieben zu beeinträchtigen.

Des Weiteren bitte ich den Wendehammerverslauf im Bereich des bestehenden Wohnhausanbaus Schützenstraße 50 so zu planen, dass dieser erhalten bleibt.

③ **3.) Baufeld, nördlich an der neuen Erschließungsstraße gelegen:**

Die geplante Bebauung sieht vor, die Appartementshäuser möglichst zu den Sonnenseiten, vorzugsweise nach Süden auszurichten. Gemäß Bebauungsplanentwurf würden die Balkone und Terrassen unmittelbar an der neuen Erschließungsstraße ohne Vorgartengrün errichtet werden müssen.

Ich bitte um Prüfung, ob das o.g. Baufeld in nördlicher Richtung vergrößert werden kann, um das Gebäude für eine Südausrichtung optimal platzieren zu können. Die geforderte Frischluftschneise bleibt auch in diesem Falle durch die geplante Ausrichtung der Gebäudekörper erhalten.

④ **Baufelder, östlich der Bebauung Schützenstraße 56 / 56A gelegen:**

Ich bitte um Prüfung, ob die zwei Baufelder zusammengelegt werden können, um eine optimierte Planung der beiden Baukörper zueinander forcieren zu können. Die städtebaulichen Kennziffern bleiben hiervon unbenommen und die geforderte Frischluftschneise soll durch die geplante Ausrichtung der Gebäudekörper in jedem Fall berücksichtigt werden.

⑤ **4.) Öffentlicher Parkplatz:**

Der Parkplatz grenzt östlich an das o.g. Baugebiet an. Eine attraktive Ausrichtung des geplanten Appartementshauses nach Osten mit Blick zum Deich/Grün erscheint nicht mehr gewährleistet. Des Weiteren habe ich Bedenken, dass die Wohnanlage durch die an- und abfahrenden Autos durch Lärm belästigt wird.

Ich bitte um Prüfung, ob der Parkplatz eine Lärmquelle für das geplante Appartementshaus und eine Einschränkung der Grünbezüge (hier wäre lediglich ein Abstandsflächengrün möglich) in östlicher Richtung darstellt. Da der Bezug des Wohnhauses an dieser Stelle sehr stark zum Deich/Grün ausgebildet werden soll, bitte ich die Parkfläche zu optimieren und ggf. zu verkleinern, damit durch Bepflanzungen als Abstandsgrün zur Wohnbebauung eine Aufwertung stattfinden kann.

⑥ **5.) WA1, III, 0,4 / 1,2, o, GH max. 11,50m:**

In der Begründung zum Bebauungsplan sind zur maximalen Gebäudehöhe 12,50m, im Plan 11,50m vermerkt. Ich bitte zu Prüfen, welche Festsetzung gilt.

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von: [REDACTED] vom 11.01.2016**

③ **Der Anregung zur Verkleinerung der Abstände zwischen den Baufeldern wird nicht gefolgt..**

Im Entwurf wurde der Abstand der Baugrenze zur Verkehrsfläche auf 2,5 m festgesetzt. Eine Vorgartenbegrünung ist hier möglich und gewünscht. Der Abstand zwischen den Baufeldern liegt mit 6 m bei einem Minimum, welches schon aufgrund der einzuhaltenden Abstandflächen nicht sinnvoll weiter verkleinert werden kann.

④ **Die Anregung zur Zusammenlegung der Baufelder wird nicht gefolgt.**

Ein Zusammenlegen der Baufelder ist nicht möglich, da die Erhaltung der Frischluftkorridore zwischen den Gebäuden über Baugrenzen das wichtige Planungsziel der stadtklimatisch verträglichen Entwicklung des Baugebietes absichert. Eine Anpassung der Planung an die Baufenster ist demgegenüber zumutbar. Durch die 3 separierten Baufelder sollen zudem 3 separate Baukörper in einer mit der umgebenden Bebauung verträglichen Größe festgesetzt werden. Bei Zusammenlegen zweier Baufelder wäre nicht gesichert, dass statt zwei nur ein größeres Gebäude errichtet würde, welches die Frischluftkorridore unterbricht und als ein massiver Baukörper die Umgebung dominieren würde.

⑤ **Der Anregung auf Verzicht auf die kleine Parkplatzfläche wird gefolgt.**

Der öffentliche Parkplatz aus dem Vorentwurf wurde zum Entwurf an dieser Stelle zugunsten von Stellplätzen im Straßenraum aufgegeben, um hier eine Zufahrt für die Tiefgarage und ergänzend eine Begrünung zu ermöglichen.

⑥ **Die angegebene unklare Benennung der maximalen Gebäudehöhen wird behoben.**

Die Höhen werden zum Bebauungsplanentwurf in Höhen über Normalnull festgesetzt. Gemäß der vorhandenen Höhe des Geländes ergibt sich somit eine Gebäudehöhe von ca. 12,5 m (170,5 m über NN).

⑦ **Sollte die festgelegte Gebäudehöhe auf 11,50m begrenzt werden, lässt sich lediglich eine drei-geschossige Bebauung ohne Staffelgeschoss realisieren.**

Das Baukonzept sieht eine Wohnanlage mit drei Baukörpern und einer Tiefgarage vor, die komplett unter der Geländeoberfläche liegt und fast alle erforderlichen Stellplätze aufnimmt. Dadurch kann die Freifläche von großen Parkplatzebenen freigehalten und zum großen Teil begrünt werden. Ein attraktiver Wohnstandort, auch für das Umfeld, wird geschaffen.

Die höhere Investition für die Tiefgarage mit Grünkonzept muss allerdings durch die zusätzliche Wohnfläche der Staffelgeschosse getragen werden. Somit werden die Staffelgeschosse eine unabdingbare Voraussetzung für die Wirtschaftlichkeit.

**Bei der Festlegung von 12,50m maximaler Gebäudehöhe sind Staffelgeschosse möglich.**

Unter Punkt 1.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist definiert, dass die Außenwände von Staffelgeschossen an allen Seiten um mindestens 1m hinter die Außenwände des darunter liegenden Vollgeschosses zurückgesetzt werden müssen. Durch diese Festlegung wird optisch die Attikahöhe der Brüstungen zur **wahrnehmbaren Gebäudehöhe**.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe tritt hierbei in den Hintergrund.

Dieser Festlegung folgend, läge die Oberkante der Brüstungen des Staffelgeschosses bei 10,50m.

Aus stadträumlicher Sicht und Perspektive der Fußgänger sind diese 10,50m die maßgebliche Höhe. Das heißt eine Bebauung mit Staffelgeschoss wirkt optisch niedriger. Die maximale Gebäudehöhe des zurückgesetzten Staffelgeschosses läge bei 12,50m.

Da die Staffelgeschosse je eine größere Wohnung bis 150m<sup>2</sup> mit großen Dachterrassen aufnehmen sollen, werden diese sowieso ein wesentlich kleineres Bauvolumen haben als die darunter liegenden Vollgeschosse.

Eine Abstufung der Gebäude zu den bestehenden Wohnbebauungen Schützenstraße 56 (III+S) / 56A (III+S) / 58A (III+S) / 58B (II+S) wäre in jedem Fall gegeben.

Die genannten Bebauungen erscheinen ohnehin optisch wesentlich höher (vier- bis dreigeschossig), da hier die Staffelgeschosse zu den Außenwänden der Vollgeschosse nicht zurückspringen.

Anhand der beigefügten Systemschnitte wird aufgezeigt, wie sich die Gebäudehöhen mit und ohne Staffelgeschoss bei einer dreigeschossigen Bebauung definieren.

Ich bitte zu Prüfen, ob die maximale Gebäudehöhe bei 12,50m liegen kann.

**Anregungen und Wünsche zur textlichen Festsetzungen Bebauungsplan „Schützenstraße Nordost“, hier Baugebiet WA1, III, 0,4 / 1,2, GH:**

⑧ **1.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – hier Punkt 1.2, Satz 1**

Gemäß der Beschreibung sind geschlossene Brüstungen und Brüstungsmauern bei Dachterrassen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind geschlossene Brüstungen und Brüstungsmauern in Verbindung mit aufgesetzten offenen Geländern bis zu einer Höhe von 40cm zulässig. Ein ähnlicher Passus ist festgelegt bei der Ausbildung von Loggien und Balkonen.

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von: [REDACTED] vom 11.01.2016**

⑦ **Der Anregung wird gefolgt.**

Die zum Entwurf geänderte festgesetzte absolute Höhe von 170,5 m üNN entspricht einer Gebäudehöhe von 12,5 m über derzeitigem Geländeneiveau (158 m üNN). Zum Entwurf wurde die Abstandsregelung für Staffelgeschosse aufgegeben und durch eine zweite Baugrenze für Staffelgeschosse an der Westseite der Gebäude ersetzt, da hier bei unmittelbar angrenzender Bebauung im Bestand nachbarschützende Belange durch einen 3-m breiten Abstand der Staffelgeschosse zur darunter liegenden Fassade besonders zum Tragen kommen sollen.

Bei den Dachterrassen wird die Höhe einer Außenwand bei 3 Geschossen plus 40 cm, also bei ca. 9,4 m liegen. Da die aufgesetzten Geländer offene Geländer sein sollen und in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen so auch vorgeschrieben werden, wird die wahrnehmbare Höhe auch bei 9,4 m, und nicht bei 10,5 m liegen.

⑧ **Die Anregung zur Aufgabe der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Beschaffenheit von Geländern und Brüstungen bei Dachterrassen, Loggien und Balkonen wird nicht aufgegriffen.**

Die Festsetzung dient der Vermeidung der optischen Erhöhung von Fassaden durch ein Aufsetzen von Brüstungsmauern auf diese Fassaden bei Dachterrassen. Ebenso soll durch die Beschränkung der Brüstungshöhe bei Balkonen und Loggien der geschlossene Anteil der Fassaden begrenzt werden, um angesichts der vergleichsweise eng stehenden Neubauten einen Hinterhofcharakter durch übermäßige Abschottung geplanter Loggien und Balkone mittels hoher Brüstungen einzuschränken. Die gestalterische Einschränkung besteht dabei lediglich so weit, dass geschlossene Brüstungen nur bis 70 cm Höhe zugelassen werden. Dadurch wird der geschlossene Anteil der Fassaden reduziert, und bei Balkonen und Loggien bleibt, wenn gewollt, dennoch ein gebauter Sichtschutz gegen Einblicke von unten durch Brüstungen bis zu 70 cm Höhe möglich. Darüber oder alternativ statt der Brüstungen über die gesamte Höhe einer Absturzsicherung werden offene Geländer notwendig, deren Verwendung als gliederndes und auflockerndes architektonisches Element damit wie gewünscht erfolgt, um einen Hinterhofcharakter mit überwiegend geschlossenen Fassadenbereichen zu vermeiden.

Diese Festlegung greift sehr in die Gestaltung eines architektonischen, qualitätsvollen Entwurfes ein und betrifft in der Hauptsache die Fassadengestaltung, die Höhen des Gebäudes und damit die nachhaltigen Proportionen der Baukörper. Da eine Wohnanlage geplant werden soll, die abseits der gängigen Investorenarchitektur gestaltet wird und einen Beitrag zu einem lebendigen, individuellen Wohnquartier in Gießen leisten soll, bitte ich um Prüfung, ob der Punkt B 1.2 wie folgt überarbeitet werden kann:

⑧ Der Ausschluss von geschlossenen Brüstungen und Brüstungsmauern im Bereich der Staffelgeschosse soll entfallen.

⑨ Frage in diesem Zusammenhang:  
Wird der umlaufende Rücksprung von mindestens 1,00m als Dachterrasse definiert?

Dies würde bedeuten, dass die Brüstungen 50 cm niedriger gemauert werden müssen, um ein Geländer aufzusetzen. Dies hat zur Konsequenz, dass der Staffelgeschoßkörper in der Höhe weitaus dominanter in Erscheinung tritt.

Der Ausschluss von dem Begriff „aufgesetzte, offene Geländer“ sollte entfallen (B 1.2).

⑩ Frage in diesem Zusammenhang:  
Sind Glasgeländer offen oder geschlossen zu definieren? Was bedeutet die Beschreibung „aufgesetzte“ Geländer?

Ich möchte Sie bitten meine Anregungen und Bedenken wohlwollend zu prüfen und soweit möglich zu berücksichtigen.

Brüßen

Anlage

### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

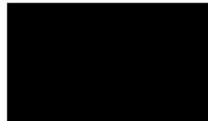
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von: [REDACTED] vom 11.01.2016**

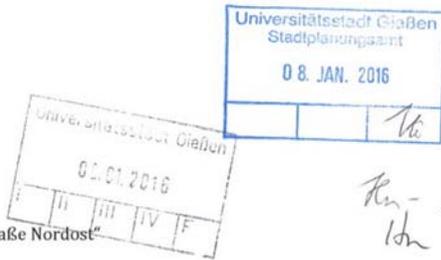
⑨ **Die Festsetzung des umlaufenden Mindestabstandes für ein Staffelgeschoss von 1m entfällt zum Entwurf und wird durch eine eigene Baugrenze für Staffelgeschosse ersetzt.**

⑩ **Die der Frage offensichtlich zugrundeliegende Anregung, „Glasgeländer“ nicht als geschlossenen Brüstungen zu definieren, wird bedingt gefolgt.**

Glasverkleidungen an Brüstungen sind nur dann keine geschlossenen Geländer, wenn das verwendete Glas optisch nicht in Erscheinung tritt, d.h. nicht getönt, gefärbt oder verspiegelt ist. Wäre dies der Fall, würden durch solche Geländer bei Dachterrassen auch die Abstandsflächen erhöht.



Stadtplanungsamt  
Beteiligung „Schützenstraße Nordost“  
Postfach 110820  
35353 Gießen



5.01.2016

**Bebauungsplan GI 05/21 "Schützenstraße Nordost" -Vorentwurf- Dezember 2015**  
**Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB**  
**Hier: Besonderes Interesse als Anwohner**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden haben wir unsere Bedenken zusammengefasst:

- ① - das in Rede stehende Bauvorhaben soll in einem Gebiet entstehen, wo derzeit Stadtlage und Natur harmonisch vereint sind. Das war für uns ein wichtiger Grund, hierher zu ziehen. Geplant sind offensichtlich 60 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern auf zwei Grundstücken. Das dadurch bedingte erheblich raumgreifende Bauvolumen muss mit entsprechend geringen Grenzabständen erkauft werden. Auch wenn die grenznahe alte Eiche erhalten werden soll, steht zu befürchten, dass die vielen Vögel und Eichhörnchen, die einfach für uns dazu gehören, verjagt werden. Durch den zwangsläufigen geringen Grenzabstand der geplanten Bebauung schaut man im rückwärtigen Bereich unseres Hauses statt ins Grüne mit lockerer Bebauung auf eine Hauswand. Die Wohnqualität wird erheblich gemindert.
- ②
- ③
- ④
- ⑤ - Es entsteht eine auf Jahre geminderte Wohnqualität erst durch die Baustelleneinrichtung und nach Fertigstellung durch die Lärmbelastung einer hoch frequentierten Tiefgaragenzufahrt.
- ⑥
- ⑦ - In näherer Umgebung des Plangebietes sind umfangreiche Bauvorhaben in der Entstehung, so dass die Notwendigkeit der hohen Anzahl an Wohneinheiten zumindest in Zweifel gezogen werden muss. Das Argument, hierdurch eine Verbesserung der Bewohnerstruktur im „Problemstadteil“ herbeizuführen, ist in unseren Augen eine Frechheit. Nicht einmal die „Gummiinsel“ kann heute noch als „Problemzone“ betrachtet werden! Im Übrigen gehört die geplante große Fahrzeughalle in ein Gewerbe- und nicht in ein Wohngebiet.
- ⑧
- ⑨

**Aus den genannten Gründen sind wir gegen die geplante Bebauung.**

Mit freundlichen Grüßen,



### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:**  **vom 05.01.2016**

### Behandlungsvorschlag:

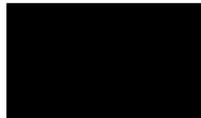
**① Die Aussage, hier werde „Natur“ überplant, die Anlieger zur Ansiedlung in ihrem Umfeld veranlasst habe, wird zur Kenntnis genommen. Dennoch war eine weitere Bebauung hier niemals ausgeschlossen.**

Das Plangebiet ist durch den vorhandenen Erschließungsweg und die drei bestehenden Ein- und Mehrfamilienhäuser als ein Wohngebiet einzustufen, welches auch ohne Bebauungsplan mit geeigneter Erschließung nach § 34 BauGB in vergleichbarem Umfang wie jetzt geplant bebaubar gewesen wäre. Da hier eine Bauvoranfrage gestellt wurde und erste Ankaufaktivitäten zur Verbreiterung der Erschließung stattfanden, wurde der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, der hier Wohnbaufläche vorsieht, eingeleitet. So soll eine Entwicklung, die auf Grundlage des § 34 BauGB gerade in unmittelbarer Umgebung der Schützenstraße 56/56a auch ohne Bebauungsplan möglich gewesen wäre, gesteuert und eine Bebauung in Kenntnis aller privaten und öffentlichen Belange geplant werden.

② Die Hoffnung, dass hier nicht gebaut würde, war also weder durch die rechtliche Lage der Dinge (Flächennutzungsplan) begründet noch wurde sie erst durch die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens in Frage gestellt. Die Gewissheit, dass hier nicht gebaut würde, bestand aus objektiver Sicht zu keinem Zeitpunkt.

**③ Die Bedenken, Vögel und Eichhörnchen würden verjagt, wird nicht zugestimmt. Alle Arten finden im Plangebiet (zukünftige Gärten; erhaltene Großbäume und Gehölze) weiterhin Lebensräume vor und können bei Baustellenbetrieb in das umgebenden Gartenland ausweichen.**

Das Plangebiet wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens naturschutzfachlich untersucht und hinsichtlich der Eignung für eine Bebauung bewertet. Wie im Umweltbericht zum Bebauungsplan dokumentiert, ist diese Eignung gegeben, da die Eingriffe ausgeglichen werden können. Die Mehrzahl der vorkommenden Vögel sowie die Eichhörnchen gehören nicht zu den gefährdeten Arten und finden rund um das Plangebiet eine weitläufige Gartenlandschaft vor, in die sie ausweichen können. Außerdem werden die zu erhaltenden Großbäume weiterhin Lebensraum für zahlreiche Arten sein. Nicht zuletzt sind diese Tiere allesamt Kulturfolger und werden sich hoffentlich wenigstens teilweise in den neu entstehenden Gärten wieder ansiedeln können.



Stadtplanungsamt  
Beteiligung „Schützenstraße Nordost“  
Postfach 110820  
35353 Gießen



*Ku - Bon  
Ihn*

5.01.2016

**Bebauungsplan GI 05/21 "Schützenstraße Nordost" -Vorentwurf- Dezember 2015**  
**Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB**  
**Hier: Besonderes Interesse als Anwohner**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden haben wir unsere Bedenken zusammengefasst:

- ① - das in Rede stehende Bauvorhaben soll in einem Gebiet entstehen, wo derzeit Stadtlage und Natur harmonisch vereint sind. Das war für uns ein wichtiger Grund, hierher zu ziehen. Geplant sind offensichtlich 60 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern auf zwei Grundstücken. Das dadurch bedingte erheblich raumgreifende Bauvolumen muss mit entsprechend geringen Grenzabständen erkauft werden. Auch wenn die grenznahe alte Eiche erhalten werden soll, steht zu befürchten, dass die vielen Vögel und Eichhörnchen, die einfach für uns dazu gehören, verjagt werden. Durch den zwangsläufigen geringen Grenzabstand der geplanten Bebauung schaut man im rückwärtigen Bereich unseres Hauses statt ins Grüne mit lockerer Bebauung auf eine Hauswand. Die Wohnqualität wird erheblich gemindert.
- ②
- ③
- ④
- ⑤ - Es entsteht eine auf Jahre geminderte Wohnqualität erst durch die Baustelleneinrichtung und nach Fertigstellung durch die Lärmbelastung einer hoch frequentierten Tiefgaragenzufahrt.
- ⑥
- ⑦ - In näherer Umgebung des Plangebietes sind umfangreiche Bauvorhaben in der Entstehung, so dass die Notwendigkeit der hohen Anzahl an Wohneinheiten zumindest in Zweifel gezogen werden muss. Das Argument, hierdurch eine Verbesserung der Bewohnerstruktur im „Problemstadteil“ herbeizuführen, ist in unseren Augen eine Frechheit. Nicht einmal die „Gummiinsel“ kann heute noch als „Problemzone“ betrachtet werden! Im Übrigen gehört die geplante große Fahrzeughalle in ein Gewerbe- und nicht in ein Wohngebiet.
- ⑧
- ⑨

Aus den genannten Gründen sind wir gegen die geplante Bebauung.

Mit freundlichen Grüßen,



**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:** [Redacted] **vom 05.01.2016**

**④ Den Bedenken gegen Ausblicke auf die zukünftige Bebauung und über die Minderung der Wohnqualität kann nicht gefolgt werden.**

Seit 2013 sind Städte und Gemeinden nach § 1 (5) BauGB gesetzlich dazu gehalten, die städtebauliche Entwicklung vorrangig in Innenbereichen, also innerhalb der bebauten Stadtteile, zu verorten. Die beklagte und als hoch empfundene städtebauliche Dichte ergibt sich auch aus der Maßgabe des § 1a (2) BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Das beklagte Bauvolumen und die Abstände von Neubauten zueinander sind Ergebnis der nach Hessischer Bauordnung und Baunutzungsverordnung möglichen Ausnutzung von Baugrundstücken, die beide sicherstellen, dass Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden. Ein Recht auf einen unbegrenzten freien Ausblick existiert dabei nicht, vielmehr hat der Gesetzgeber festgelegt, dass Abstandflächen in Bezug zur Gebäudehöhe bestimmen, wie dicht gebaut werden darf. Dass sich dadurch liebgewonnene Umstände ändern und sich die Wohnqualität in Bezug auf den Ausblick verändert, steht hier den im Sinne des Allgemeinwohls geschaffenen Baumöglichkeiten gegenüber, denen die Stadt hier den Vorrang einräumen muss.

**⑤ Die Bedenken gegen zukünftige Belästigungen durch Baustellenbetrieb können nachvollzogen werden, führen jedoch zu keinem anderen Planungsergebnis.**

Dass eine Baustelle eine hinzunehmende vorübergehende Belastung darstellt, soweit Lärm- oder Staubemissionen nicht gesundheitsgefährdende Grenzen überschreiten, ist sicher nicht zu bestreiten. Schließlich wurde auch die Schützenstraße 56 einst errichtet und die Nachbarn mussten damals vorübergehend mit einer Baustelle leben.

**⑥ Die Bedenken, eine Tiefgaragenzufahrt an der geplanten Stelle erzeuge belästigenden Lärm in nicht hinzunehmendem Umfang, werden zurückgewiesen. Eine Verlegung der Zufahrt auf die östliche Seite der Neubebauung wird jedoch angestrebt.**

Die Tiefgaragenfestsetzung an dieser Stelle wurde zum Entwurf entfernt. Die Zufahrt soll östlich der zentralen Neubauten liegen und damit weit abseits der Balkone und Terrassen der Schützenstraße 56/56a, so dass hier auch angesichts der vermutlich um die 36 Stellplätze nicht mit einer nennenswerten Belastung durch die Tiefgaragenausfahrt zu rechnen ist.



Stadtplanungsamt  
Beteiligung „Schützenstraße Nordost“  
Postfach 110820  
35353 Gießen



5.01.2016

Bebauungsplan GI 05/21 "Schützenstraße Nordost" -Vorentwurf- Dezember 2015  
Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB  
Hier: Besonderes Interesse als Anwohner

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden haben wir unsere Bedenken zusammengefasst:

- ① - das in Rede stehende Bauvorhaben soll in einem Gebiet entstehen, wo derzeit Stadtlage und Natur harmonisch vereint sind. Das war für uns ein wichtiger Grund, hierher zu ziehen. Geplant sind offensichtlich 60 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern auf zwei Grundstücken. Das dadurch bedingte erheblich raumgreifende Bauvolumen muss mit entsprechend geringen Grenzabständen erkauft werden. Auch wenn die grenznahe alte Eiche erhalten werden soll, steht zu befürchten, dass die vielen Vögel und Eichhörnchen, die einfach für uns dazu gehören, verjagt werden. Durch den zwangsläufigen geringen Grenzabstand der geplanten Bebauung schaut man im rückwärtigen Bereich unseres Hauses statt ins Grüne mit lockerer Bebauung auf eine Hauswand. Die Wohnqualität wird erheblich gemindert.
- ②
- ③
- ④
- ⑤ - Es entsteht eine auf Jahre geminderte Wohnqualität erst durch die Baustelleneinrichtung und nach Fertigstellung durch die Lärmbelastung einer hoch frequentierten Tiefgaragenzufahrt.
- ⑥
- ⑦ - In näherer Umgebung des Plangebietes sind umfangreiche Bauvorhaben in der Entstehung, so dass die Notwendigkeit der hohen Anzahl an Wohneinheiten zumindest in Zweifel gezogen werden muss. Das Argument, hierdurch eine Verbesserung der Bewohnerstruktur im „Problemstadteil“ herbeizuführen, ist in unseren Augen eine Frechheit. Nicht einmal die „Gummiinsel“ kann heute noch als „Problemzone“ betrachtet werden! Im Übrigen gehört die geplante große Fahrzeughalle in ein Gewerbe- und nicht in ein Wohngebiet.
- ⑧
- ⑨

Aus den genannten Gründen sind wir gegen die geplante Bebauung.

Mit freundlichen Grüßen,



### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

**Stellungnahme von:**  **vom 05.01.2016**

#### ⑦ **Den Bedenken, es bestehe keine Nachfrage nach den entstehenden Wohnungen und Bauplätzen, wird widersprochen.**

Das aktuelle Wohnraumversorgungskonzept 2016 weist nach, dass in Gießen noch auf Jahre hinaus ein großer Bedarf an Wohnungsbauflächen herrschen wird.

#### ⑧ **Der Kritik an der Bezeichnung der Weststadt als „Problemstadteil“ wird gefolgt und die entsprechende Textpassage umformuliert.**

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Teil der Weststadt zwischen Krofdorfer Straße und Deich wird im aktuellen Städtebauförderprogramm 2016 im Programm „Soziale Stadt“ mit über 3 Millionen Euro an Bundes- und EU-Mitteln gefördert. Dies betrifft bei weitem nicht allein die Gummiinsel. Die Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ weist nach, dass in der Weststadt eine soziale Problemlage existiert. Dass sich der Bereich südlich der Gummiinsel an der Schützenstraße umgekehrt sehr positiv entwickelt hat, wird dadurch nicht weniger positiv bewertet. Der Bebauungsplan soll diese positive Entwicklung stärken und das Ziel der weiteren Entwicklung eines Stadtteils mit Problemlagen benennen dürfen. Davon unbenommen ist klar, dass in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes eine sehr gute Wohnlage besteht, die durch die Neubebauung noch verbessert werden soll. Da dieser Bereich der Schützenstraße südlich des Leimenkauter Weges eine unproblematische Sozialstruktur aufweist und nicht gefördert wird, wird der generelle Hinweis auf den „Problemstadteil“ in der Begründung entsprechend umformuliert und differenziert.

#### ⑨ **Die Bedenken gegen die geplante Fahrzeughalle werden zurückgewiesen.**

Die zukünftige Fahrzeughalle als Bestandteil eines Gewerbebetriebes, der Bestandsschutz genießt, wird zukünftig eine vorrangig nachbarschützende Wirkung entfalten, denn jetzt im Freien lagernde Fahrzeuge und Maschinen werden in der Halle geordnet untergebracht und viele Arbeiten werden in der Halle stattfinden können, so dass Lärm- und sonstige damit verbundene Immissionen vermindert werden.