

Bebauungsplan Nr. GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 07.12.2015 bis einschließlich 15.01.2016 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken

- zwei tieferer Tiere*
- ① • kein „Grün“ mehr, wädh mit Tieren, Bäumen usw
 - ② • Privatsphäre wird gestört
 - ③ • Sicht + Sonne wird genommen
 - ④ • Stadt GI baut genug neue Wohnhäuser
 - ⑤ • ~~Deck~~-Lärm • er hat nicht als genug Wohnraum

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Datum: 11.1.2016

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Allgemeines Interesse: | <input type="checkbox"/> |
| Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer: | <input type="checkbox"/> |
| Besonderes Interesse als Bauwilliger: | <input type="checkbox"/> |
| Besonderes Interesse als Anwohnerin: | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Besonderes Interesse als sonstiger Nutzer/in im Plangebiet: | <input type="checkbox"/> |
| Sonstige besondere Interessen: | <input type="checkbox"/> |

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 15.01.2016 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:)
Beteiligung „Schützenstraße Nordost“
Postfach 110820
35353 Gießen

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

Datum: 11.1.2016

Anregungen und Bedenken:

- Naturnahe Infrastruktur wird zerstört (Große Rodungsaktion)
- Bebauung rechts neben unserem und hinter unserem Haus mit 60 Wohneinheiten, direkter Blick auf Hauswände vom rückwärtigen Balkon
- Geringen Grenzabstand der geplanten Bebauung
- Lärm und Dreck durch die Baustelleneinrichtung und nach Fertigstellung durch die Lärmbelastung der Tiefgaragenzufahrt.
- Neue Zufahrtsstrasse mit Lärmbelastung
- Die große Fahrzeughalle gehört nicht in ein Wohngebiet.
- 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 11.01.2016**

Behandlungsvorschlag:

① **Der Verlust von „Grün“ und Bäumen ist unbestreitbar. Dennoch entstehen hier Bauland und Gebäude gemäß Flächennutzungsplan in einem für Wohnbebauung vorgesehenen Gebiet. Für die Anteile des planungsrechtlichen Außenbereichs, die zusätzlich bebaut werden, werden Ausgleichsmaßnahmen ergriffen. Die Standortbedingungen für die große Eiche (größte Eiche der Weststadt) im Gebiet werden erheblich verbessert.**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und daher schon langfristig zur Bebauung vorgesehen. 40 % der Grundstücksflächen sind laut Bebauungsplan zukünftig wieder gärtnerisch anzulegen, wobei eine Dachbegrünung mit der Hälfte ihrer Fläche auf die 40 % angerechnet werden kann. Bezüglich der vorkommenden Tiere wurde das Gebiet auf schützenswerte Arten untersucht (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Es wurde festgestellt, dass die Population dieser Arten unter der Bebauung nicht erheblich leidet. Andere Tierarten werden sich während der Bauphase in die angrenzenden Gärten zurückziehen und nach deren Abschluss zurückkehren. Erhaltenswerte Bäume werden im Plangebiet erhalten. Die vorhandene Begrünung auf dem Grundstück Schützenstraße 56/56a wird erhalten, wofür ein 4 m breiter Abstand der Tiefgarage von der Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks festgesetzt wurde.

② **Den Bedenken zur Störung der Privatsphäre wird nicht gefolgt.**

Die Abstände von Neubauten zueinander und zu bestehenden Nachbarbauten sind Ergebnis der nach Hessischer Bauordnung möglichen Ausnutzung von Baugrundstücken, die sicherstellt, dass Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden. Abstände so weit zu wählen, dass individuelle Bedürfnisse nach Privatsphäre allein durch den Abstand von Balkonen, Fenstern und Terrassen zueinander erfüllt werden, ist gesetzlich nicht vorgesehen.

③ **Den Bedenken zur Störung der Aussicht und Besonnung wird nicht gefolgt.**

Ein Recht auf einen unbegrenzten freien Ausblick und eine unveränderte Besonnung bei Neubebauung existiert, unter Maßgabe der Beibehaltung gesunder Wohnverhältnisse, 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

Bebauungsplan Nr. GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 07.12.2015 bis einschließlich 15.01.2016 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken

- viele tieferer Tiere*
- ① • kein "Ein" mehr, wohn mit Tieren, Bäumen usw
 - ② • Privatsphäre wird gestört
 - ③ • Sicht + Sonne wird genommen
 - ④ • Stadt GI baut genug neue Wohnhäuser
 - ⑤ • Dreck-Lärm • er hat nicht genug Wohnraum

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)



Datum: 11.1.2016

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Allgemeines Interesse: | <input type="checkbox"/> |
| Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer: | <input type="checkbox"/> |
| Besonderes Interesse als Bauwilliger: | <input type="checkbox"/> |
| Besonderes Interesse als Anwohnerin: | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Besonderes Interesse als sonstiger Nutzer/in im Plangebiet: | <input type="checkbox"/> |
| Sonstige besondere Interessen: | <input type="checkbox"/> |

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 15.01.2016 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort):
Beteiligung „Schützenstraße Nordost“
Postfach 110820
35353 Gießen

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



Datum: 11.1.2016

Anregungen und Bedenken:

- Naturnahe Infrastruktur wird zerstört (Große Rodungsaktion)
- Bebauung rechts neben unserem und hinter unserem Haus mit 60 Wohneinheiten, direkter Blick auf Hauswände vom rückwärtigen Balkon
- Geringen Grenzabstand der geplanten Bebauung
- Lärm und Dreck durch die Baustelleneinrichtung und nach Fertigstellung durch die Lärmbelastung der Tiefgaragenzufahrt.
- Neue Zufahrtsstraße mit Lärmbelastung
- Die große Fahrzeughalle gehört nicht in ein Wohngebiet.
- 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 11.01.2016**

Bezug auf den Ausblick verändert, steht hier den im Sinne des Allgemeinwohls geschaffenen Baumöglichkeiten gegenüber, denen die Stadt hier den Vorrang einräumen muss. Ein Anrecht auf einen unbegrenzten freien Ausblick besteht nicht, vor allem nicht in Abwägung zu der Notwendigkeit, innerstädtische Baugrundstücke einer Bebauung zuzuführen.

④ Der Einschätzung, es würde bereits in ausreichender Menge Wohnungsbau stattfinden, wird nicht zugestimmt.

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

⑤ Den Bedenken wegen der Zunahme des Lärms im Gebiet wird nicht zugestimmt.

Dass eine Baustelle eine hinzunehmende vorübergehende Belastung darstellt, soweit Lärm- oder Staubbmissionen nicht gesundheitsgefährdende Grenzen überschreiten, ist sicher nicht zu bestreiten. Genauso ist durch die neue Bebauung mit Wohnbauten nicht mit Lärm im Sinne gesundheitsgefährdender Schallemissionen zu rechnen. Die durch neue Bewohner und Straßen auftretenden akustischen Veränderungen sind als im Rahmen städtischen Wohnens verträglich zu bewerten, zumal die geplante Erschließungsstraße als Sackgasse keinen Durchgangsverkehr ermöglichen wird und als Mischverkehrsfläche nur geringe Fahrgeschwindigkeiten zulassen wird.



Universitätsstadt Gießen
 Stadtplanungsamt
 29. SEP. 2016

Universitätsstadt Gießen
 27.09.2016

Universitätsstadt Gießen
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Berliner Platz 1, 35390 Gießen

BEBAUUNGSPLAN Nr. GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“

Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
vom 12.09.16 bis einschließlich 13.10.16 im Stadtplanungsamt Gießen

① **Anregungen** *Ich lege an, dass die Straßenverkehrsflächen als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden. Bei den vorgesehenen Breiten von z.T. nur 5,0m ist die Anlage von ausreichend breiten Schwegen nicht möglich. Zum Schutz der Fußverkehres vor ungewolltem ruhenden und fließendem Verkehr ist daher eine „Spielstraße“ angemessen. Die Maßnahme stärkt damit auch die Mobilität.*
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]
 Adresse: [REDACTED]
 Datum: 25.10.2016

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

Allgemeines Interesse:	<input checked="" type="checkbox"/>
Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:	<input type="checkbox"/>
Besonderes Interesse als Bauwillige/r:	<input type="checkbox"/>
Besonderes Interesse als Anwohner/in:	<input type="checkbox"/>
Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:	<input checked="" type="checkbox"/>
Sonstige besondere Interessen:	<input checked="" type="checkbox"/>

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
 Abgabefrist: 13.10.16 (Posteingang)

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

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 25.10.2016**

Behandlungsvorschlag:

① **Der Anregung zur Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches wird nicht gefolgt. Dieser soll jedoch straßenverkehrsrechtlich angeordnet werden.**

Die Festsetzung einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgt nicht im Bebauungsplan, da diese Entscheidung der Straßenverkehrsbehörde vorbehalten bleibt. Die bauliche Ausgestaltung ist in jedem Fall so vorgesehen, dass eine Mischverkehrsfläche entstehen kann, die mit Stellplätzen und Bäumen im Straßenraum und einer entsprechenden Gestaltung der Oberflächen den KFZ-Verkehr so verlangsamen soll, dass der Charakter eines verkehrsberuhigten Bereiches entsteht.

Die Entscheidung über die Festlegung eines verkehrsberuhigten Bereiches muss der Straßenverkehrsbehörde überlassen bleiben.

[Redacted]

[Redacted]



Magistrat der Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35353 Gießen

Gießen den, 13. Januar 2016

Ky-Bm

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit 1999 sind wir Eigentümer und Bewohner einer Wohnung in der [Redacted] WEG (Grundstücke 138/2 u. 138/3).

Ein vernünftiges Verhältnis von Grünflächen und stadtnaher Bebauung war der Grund, in ein „Problemviertel“ zu ziehen.
Die letzten 16 Jahre haben uns recht gegeben, denn es hat sich ein freundliches Miteinander ergeben.

- ① Die geplante extreme Verdichtung mit zusätzlichen 60 Wohneinheiten im „Hinterhof“ wird diesen Frieden einschränken. Wir bitten die geplante Verdichtung zu lockern auch um Ihren planerischen Entwurf einer sanft ansteigenden Bebauung vom Deichkronenweg (Am Wismarer Weg) zur Schützenstraße zu verwirklichen. Es sollte allen Bewohnern mehr Platz, Licht und Natur zur Verfügung stehen.
- ② Einerseits große Hallen zu genehmigen und 3 mit zusätzlichem Staffelgeschoss über 10m hohe Gebäude mit minimalem Abstand zu planen, ist für uns nicht nachvollziehbar.
- ③ Verdichtung begrenzt Freiräume und Wohlbefinden.
- ④ Die Bebauung hinter den Häusern Schützenstr. 56 und 56A sollte eine niedrigere Firsthöhe 9m und einen größeren Abstand haben.
- ⑤ Die Höhe und die Stellung der neuen Häuser wird zu einer Abnahme der noch großen und artenreichen Vogelpopulation führen.
- ⑥ Die Qualität des neuen und des alten Wohnraumes wird durch Licht- und Luftmangel gemindert.

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 13.01.2016**

Behandlungsvorschlag:

① **Der Anregung zur Verringerung der städtebaulichen Dichte wird nicht gefolgt. Die Bedenken, die städtebauliche Entwicklung finde „im Hinterhof“ statt, werden mit Hinweis auf die neue Erschließungssituation zurückgewiesen.**

Die Stadt war 2015 vor die Entscheidung gestellt, die Herstellung einer für lediglich ein Bauvorhaben geeigneten Erschließung für das Plangebiet zu dulden und dann unter Umständen eine Baugenehmigung nach §34 BauGB erteilen zu müssen, oder aber einen Bebauungsplan einzuleiten und damit für das zentrale Wohnungsbauvorhaben und darüber hinaus für die im Flächennutzungsplan ausgewiesene gesamte Wohnbaufläche eine gesteuerte Entwicklung zu ermöglichen. Diese Entwicklung passiert aber nicht „im Hinterhof“, sondern in einer bereits seit 2000/2006 im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche mit einer eigenen, neuen Erschließung. Zudem befindet sich hier zum größten Teil ein planungsrechtlicher Innenbereich. Daher sind die ca. 60 entstehenden Wohneinheiten kein Ergebnis einer „Hinterhofverdichtung“, sondern entsprechend dem seit 2013 im § 1 (5) des Baugesetzbuches festgelegten Gebot der vorrangigen Innenentwicklung von Städten und Gemeinden, indem hier gering bebaute Flächen des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches gemäß dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Wie groß die hier zu planenden Abstände der Gebäude mindestens zu bemessen sind, definiert die Hessische Bauordnung in ihren Regelungen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen im Verhältnis zur Höhe von geplanten und vorhandenen Gebäuden. „Licht und Luft“ sind dann, sofern diese Abstandsflächen eingehalten werden, als ausreichend gewährleistet anzusehen. Natürlich kann das individuelle Empfinden dieses ganz anders einschätzen. Die Abstandsflächenregelung existiert aber gerade deswegen, um hier eine Grenze zu ziehen und Abstände zu definieren, die als verträglich anzusehen sind. Hierbei sind allerdings nicht nur „Licht und Luft“ mit in Betracht gezogen worden, sondern auch Brandschutzbelange, Sozialabstände und der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Magistrat der Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35353 Gießen

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit 1999 sind wir Eigentümer und Bewohner einer Wohnung in der WEG (Grundstücke 138/2 u. 138/3).

Ein vernünftiges Verhältnis von Grünflächen und stadtnaher Bebauung war der Grund, in ein „Problemviertel“ zu ziehen.
Die letzten 16 Jahre haben uns recht gegeben, denn es hat sich ein freundliches Miteinander ergeben.

- ① Die geplante extreme Verdichtung mit zusätzlichen 60 Wohneinheiten im „Hinterhof“ wird diesen Frieden einschränken. Wir bitten die geplante Verdichtung zu lockern auch um Ihren planerischen Entwurf einer sanft ansteigenden Bebauung vom Deichkronenweg (Am Wismarer Weg) zur Schützenstraße zu verwirklichen. Es sollte allen Bewohnern mehr Platz, Licht und Natur zur Verfügung stehen.
- ② Einerseits große Hallen zu genehmigen und 3 mit zusätzlichem Staffelgeschoss über 10m hohe Gebäude mit minimalem Abstand zu planen, ist für uns nicht nachvollziehbar.
- ③ Verdichtung begrenzt Freiräume und Wohlbefinden.
- ④ Die Bebauung hinter den Häusern Schützenstr. 56 und 56A sollte eine niedrigere Firsthöhe 9m und einen größeren Abstand haben.
- ⑤ Die Höhe und die Stellung der neuen Häuser wird zu einer Abnahme der noch großen und artenreichen Vogelpopulation führen.
- ⑥ Die Qualität des neuen und des alten Wohnraumes wird durch Licht- und Luftmangel gemindert.



Gießen den, 13. Januar 2016

Ky-Bm

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 13.01.2016**

② Die Bedenken gegen die geplanten Nachbargebäude und die Fahrzeughalle werden zurückgewiesen.

Die im Plan verzeichnete Baugrenze mit nur 3 m Grenzabstand wurde zum Entwurf auf 4 m erhöht. Bei Ausnutzung der Maximalhöhe würde ein hier angrenzendes Gebäude mit 3 Vollgeschossen bei 9 m Traufhöhe plus Staffelgeschoss angesichts der mit der zweiten Baugrenze weiter östlich definierten Staffelgeschosse z.B. nur 3,6 m Abstandsflächentiefe auslösen, so dass hier bei 4 m Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze ein zusätzlicher Abstand erzwungen würde. Der geplante Grenzabstand ist also nicht minimal, sondern reicht über die Abstandsflächen nach HBO hinaus. Die geplante Halle dient einem Gewerbebetrieb mit Bestandsschutz und wird mit der Unterbringung von Fahrzeugen und mit Arbeitsmöglichkeiten unter Dach eine nachbarschützende Wirkung entfalten. Die Abstandsflächen nach HBO sind einzuhalten, so dass von einer Halle keine negativere Auswirkung als von einem Wohngebäude ausgehen wird.

③ Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, ist aber gegen die Vorteile einer städtebaulichen Verdichtung abzuwägen.

Der Bewertung, dass Verdichtung Freiräume und Wohlbefinden begrenzt, stehen die objektiven Vorteile einer städtebaulichen Verdichtung gegenüber, z.B. der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die bessere Ausnutzung vorhandener Infrastruktur oder die Reduzierung von Verkehr bei einer innenstadtnahen Lage wie hier. Durch den seit 2013 ergänzten §1 Absatz 5 Satz 3 des Baugesetzbuches ist die Stadt dazu angehalten, die „städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung“ zu betreiben, was mit Verdichtung einhergeht.

④ Der Anregung zur Begrenzung der Gebäudehöhen neben der Schützenstraße 56/56 a auf 9 m wird nicht gefolgt.

Zum Bebauungsplanentwurf wird für den an die Schützenstraße 56/56a angrenzenden Teil der Bebauung eine Höhe von 167,5 m üNN festgesetzt, was einer Höhe von 9,5 m über heutigem Gelände entspricht. Erst der angrenzende Teil der beiden Baufelder, der für die Staffelgeschosse gilt, wird diese Höhe auf 12,5 m erhöht. Zudem wird der Grenzabstand der Baugrenze an dieser Stelle zum Entwurf auf 4 m erhöht, so dass die Abstandsfläche gem. Hessischer Bauordnung auf jeden Fall überschritten wird.

[Redacted]



Magistrat der Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35353 Gießen

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit 1999 sind wir Eigentümer und Bewohner einer Wohnung in der [Redacted] WEG (Grundstücke 138/2 u. 138/3).

Ein vernünftiges Verhältnis von Grünflächen und stadtnaher Bebauung war der Grund, in ein „Problemviertel“ zu ziehen.
Die letzten 16 Jahre haben uns recht gegeben, denn es hat sich ein freundliches Miteinander ergeben.

- ① Die geplante extreme Verdichtung mit zusätzlichen 60 Wohneinheiten im „Hinterhof“ wird diesen Frieden einschränken. Wir bitten die geplante Verdichtung zu lockern auch um Ihren planerischen Entwurf einer sanft ansteigenden Bebauung vom Deichkronenweg (Am Wismarer Weg) zur Schützenstraße zu verwirklichen. Es sollte allen Bewohnern mehr Platz, Licht und Natur zur Verfügung stehen.
- ② Einerseits große Hallen zu genehmigen und 3 mit zusätzlichem Staffelgeschoss über 10m hohe Gebäude mit minimalem Abstand zu planen, ist für uns nicht nachvollziehbar.
- ③ Verdichtung begrenzt Freiräume und Wohlbefinden.
- ④ Die Bebauung hinter den Häusern Schützenstr. 56 und 56A sollte eine niedrigere Firsthöhe 9m und einen größeren Abstand haben.
- ⑤ Die Höhe und die Stellung der neuen Häuser wird zu einer Abnahme der noch großen und artenreichen Vogelpopulation führen.
- ⑥ Die Qualität des neuen und des alten Wohnraumes wird durch Licht- und Luftmangel gemindert.

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 13.01.2016**

⑤ **Den Bedenken zur Abnahme der Vogelpopulation wird mit dem Hinweis auf die faunistische Untersuchung widersprochen.**

Das Gebiet wurde faunistisch und floristisch untersucht, was im Umweltbericht dokumentiert wurde. Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes für das Gutachten wurde dabei größer gewählt als das geplante Baugebiet. Die derzeitige Artenvielfalt auf den Gartengrundstücken wird danach durch die geplante Bebauung in der Tat reduziert. Allerdings ist hier keine Betrachtung der einzelnen Grundstücke oder Baubereiche 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 nach der Gesamtabwägung des Gutachtens auf des Baugebietes verzichtet werden müsste.

⑥ **Den Bedenken, es werde durch die geplante Bebauung ein Mangel an Belichtung und Belüftung entstehen, wird nicht gefolgt.**

Mit den 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 nur am Vormittag ändern. Ein ganztägiger und ganzjähriger Sonneneinfall in Wohnungen oder auf Terrassen ist aber kein Belang, durch den sich die geforderte reduzierte Bebauungsmöglichkeit rechtfertigen ließe. Es besteht auch kein Anlass zu vermuten, hier würde „Luftmangel“ auftreten. Sofern damit die Verhinderung von Kaltluftaustausch im Gebiet gemeint ist, so wird dieser durch die Platzierung und Ausrichtung der neuen Gebäude auf die Freiräumen zwischen den Bestandsgebäuden weiter gewährleistet.



- ⑦ Auch sind Düseneffekte für Windströmungen sicher, aber auch eine Verstärkung des Lärms der Eisenbahn durch Trichtereffekte.
- ⑧ Die Nähe der Häuser zueinander (0,4 und Firsthöhe 11,5m) wird es unmöglich machen, dass die Feuerwehr, jeweils von beiden Seiten, an alle Wohnhäuser gelangt.
- ⑨ Auch die Vorstellung, dass eine zweite große weiße Wanne direkt, in kurzem Abstand zur weißen Wanne des Hauses Schützenstraße 56 entsteht, lässt uns um die Grundwasserverteilung und – strömung fürchten.
- Wir sind - Sie haben es bemerkt - keine Fachleute, denken natürlich auch an uns und den Teil unserer Altersversorgung, aber auch an die neuen Nachbarn.
- ⑩ Setzen Sie Ihre bisherigen Planungen mit lockerer Bebauung fort, aber verhindern Sie diese extreme Verdichtung im Bereich von GI 05/21.
- Den fachlichen Argumenten, die Ihnen von der Eigentümergemeinschaft zugestellt wurden schließen wir uns an.

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 13.01.2016**

⑦ **Den Bedenken zur Entstehung von Düsen- und Schalltrichtereffekten wird nicht gefolgt.**

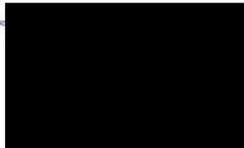
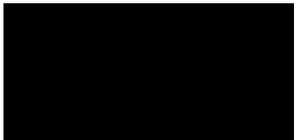
Die Windgeschwindigkeitszunahme gegenüber der ungestörten Strömung, hervorgerufen durch eine Einengung des Strömungsquerschnittes, ist bei nahe beieinander stehenden Gebäuden immer gegeben. Die damit verbundene Drängung der Stromlinien führt zu einer Geschwindigkeitszunahme. Diese Veränderung der Luftströmung mag auch hier in bestimmten Situationen gegeben sein, ist aber aufgrund der geringen Höhe der geplanten Gebäude bei gleichzeitiger Einhaltung der Abstandsflächen gem. Hessischer Bauordnung nicht in einer Stärke und Intensität zu erwarten, die eine dauerhafte Beeinträchtigung für die Anwohner nach sich zieht. Auch stehen die in Rede stehenden Gebäude nicht in einem Winkel zueinander, was einen Düseneffekt begünstigen bzw. verschärfen würde. Letztlich stehen bereits jetzt die benachbarten Gebäude Schützenstraße 56 und 56a und andere Gebäude gleicher Höhe entlang der Schützenstraße ähnlich nahe beieinander wie die geplanten Neubauten, ohne dass beeinträchtigende Düseneffekte oder Ähnliches beklagt werden.

Der im Gebiet vorhandene Bahnlärm trifft die Gebäude Schützenstraße 56/56a derzeit ungebremst, jedoch in einem für Wohngebiete verträglichen Maße. Dass bei den Abstandsflächen zwischen den Gebäuden hier durch Reflexion an den Wänden der neuen Gebäude schallverstärkende Effekte auftreten ist nicht absehbar, denn zukünftig wird ein großer Teil der Schallimmissionen aus Richtung der Bahn durch die neuen Gebäude sowohl reflektiert als auch abgeschirmt. Die dann noch durch die Abstände der Gebäude gelangenden Schallimmissionen sind daher nur ein Anteil des bisher auf die Gebäude im Plangebiet einwirkenden Schalls, der sich zudem durch die bestehenden Gebäudeabstände an der Schützenstraße ungehindert weiter ausbreiten kann. Da die Neubauten mit Terrassen, Balkonen und Fensteröffnungen ebenfalls eher abschirmend als reflektierend wirken werden, ist ein verstärkender „Trichtereffekt“ im Sinne einer Zunahme der Schallimmissionen hier nicht absehbar. Die Immissionsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen hat keine derartigen Bedenken vorgetragen.



- ⑦ Auch sind Düseneffekte für Windströmungen sicher, aber auch eine Verstärkung des Lärms der Eisenbahn durch Trichtereffekte.
- ⑧ Die Nähe der Häuser zueinander (0,4 und Firsthöhe 11,5m) wird es unmöglich machen, dass die Feuerwehr, jeweils von beiden Seiten, an alle Wohnhäuser gelangt.
- ⑨ Auch die Vorstellung, dass eine zweite große weiße Wanne direkt, in kurzem Abstand zur weißen Wanne des Hauses Schützenstraße 56 entsteht, lässt uns um die Grundwasserverteilung und – strömung fürchten.
- Wir sind - Sie haben es bemerkt - keine Fachleute, denken natürlich auch an uns und den Teil unserer Altersversorgung, aber auch an die neuen Nachbarn.
- ⑩ Setzen Sie Ihre bisherigen Planungen mit lockerer Bebauung fort, aber verhindern Sie diese extreme Verdichtung im Bereich von GI 05/21.
- Den fachlichen Argumenten, die Ihnen von der Eigentümergemeinschaft zugestellt wurden schließen wir uns an.

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 13.01.2016**

⑧ **Brandschutzfragen werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geklärt, da sich anders als hier befürchtet aus einer GRZ von 0,4 bei einer Gebäudehöhe von 11,5 m noch keine generellen Brandschutzprobleme durch bauliche Dichte ableiten lassen.**

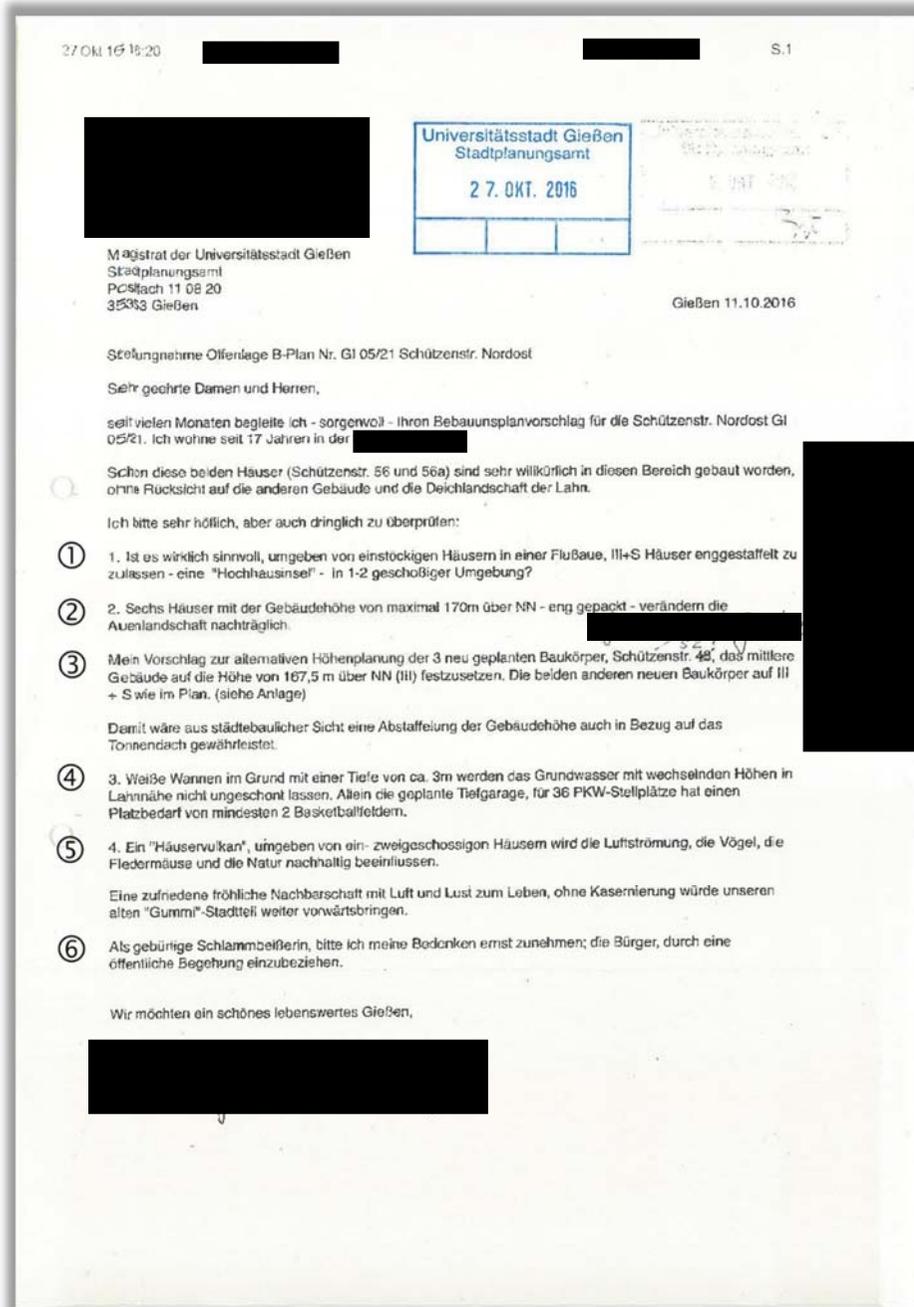
⑨ **Den Bedenken zur Veränderung der Verteilung des Grundwassers wird nicht gefolgt.**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die technischen Probleme, die sich beim Bau einer Tiefgarage potentiell ergeben könnten, nicht zu lösen, da derartige Fragen nicht zu den bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 1(6) BauGB zu berücksichtigenden Aspekten zählen.

⑩ **Der Anregung zur Änderung der Planung wird in Teilen gefolgt.**

Zum Entwurf wurde die Planung in folgenden Punkten im Sinne einer geringeren Verdichtung modifiziert:

- Wegfall der festgesetzten Tiefgaragen-Zufahrt an der Grundstücksgrenze
- Erhöhung des Abstandes Grundstücksgrenze/ Baugrenze von 3 m auf 4 m
- Erhöhung des Abstandes Grundstücksgrenze/ Tiefgarage von 3 m auf 4 m
- Einführung einer zusätzlichen Baugrenze für Staffelgeschosse in Richtung Schützenstraße 56/56a
- Erhöhung der Differenz zwischen Höhe der Schützenstraße 56/56a und der maximalen Höhe der angrenzenden Neubauten von 1,5 m auf 1,75 m
- 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 **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht wurden.

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

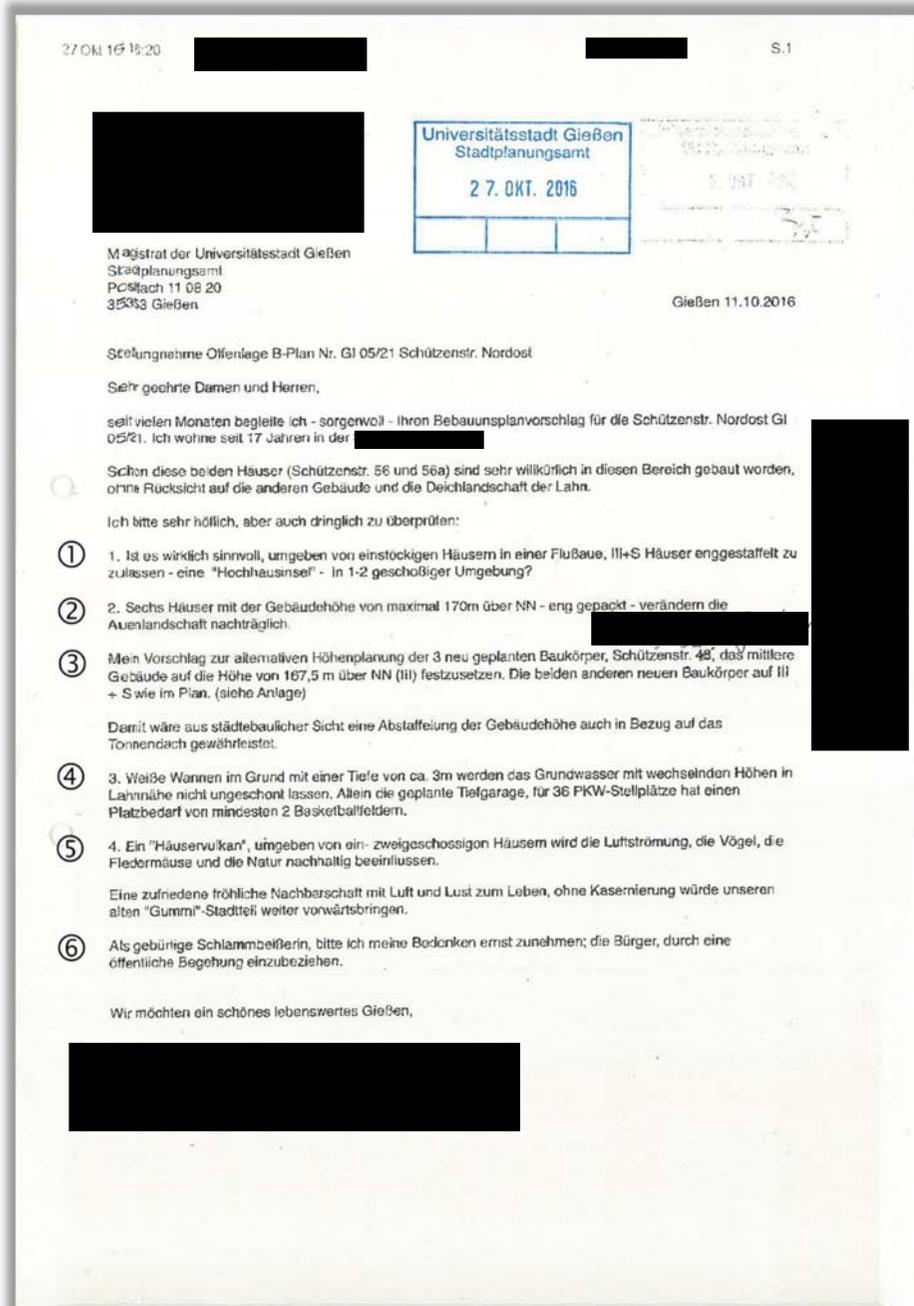
Behandlungsvorschlag:

① **Den Bedenken zur mangelnden Einfügung dreigeschossiger Gebäude mit Staffelgeschoss in die Umgebung kann angesichts der vorhandenen Bebauung nicht zugestimmt werden.**

Die direkte Umgebung der strittigen Baufelder besteht ja gerade nicht aus 1-2 geschossigen Gebäuden, sondern aus der Schützenstraße 56/56a mit 3 Geschossen plus Dachgeschoss, der Schützenstraße 58 und 58 a mit 3 Geschossen plus Dach- bzw. Staffelgeschoss und der Schützenstraße 50 mit 2 Geschossen plus Dachgeschoss, die auf einem 2 m hohen Sockel steht und damit fast dreigeschossig wirkt. Dass es sich bei der Umgebung um eine ein- bis zweigeschossige Bebauung handelt, ist somit nicht richtig. Und dass bei den geplanten Baufeldern zwischen den genannten Standorten generell ein Geschoss niedriger gebaut werden sollte, lässt sich nicht mit einem mangelnden Einfügen von 3 Geschossen plus Staffelgeschoss begründen.

② **Den Bedenken zur Veränderung der Auenlandschaft wird nicht zugestimmt.**

Das Plangebiet gehört nicht bzw. höchstens teilweise und randständig zur Lahnaue. Es ist vielmehr bereits seit der Vorkriegszeit Bestandteil des Siedlungskörpers. Die dreigeschossigen Gebäude entstehen zwischen den 14 m hohen Gebäuden der Schützenstraße 56/56a, den ebenso hohen Gebäuden der Schützenstraße 58/58a und der 13 m hohen Schützenstraße 50. Die Schützenstraße 50, 48 und 54, die heute mit dem Charakter eine Streusiedlung das Landschaftsbild am Siedlungsrand stören, werden durch die Planung in den Siedlungsbereich integriert. Zur Einfügung in die Landschaft wurden hier am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes eingeschossige Häuser mit geneigten Dächern festgesetzt, die den Übergang von der Bebauung mit 3 Geschossen im Zentrum des Plangebietes zur Landschaft ohne größere Höhengsprünge gestalten. Zudem wurde die Firstrichtung hier so festgesetzt, dass die Dachflächen der geneigten Dächer jeweils zur offenen Landschaft weisen und so einen allmählichen Übergang vom Gartenland zur Bebauung gewährleisten. Zudem werden 3 kleinere Baukörper mit Abständen zueinander und kein Riegelbau mit 3 oder mehr Geschossen im Zentrum des Plangebietes errichtet werden, so dass Durchblicke und Begrünung um die Gebäude herum und zwischen den Gebäuden verhindern, dass diese als ein Block wirken.



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**

③ **Der Anregung zur geänderten Höhenfestsetzung wird nicht gefolgt.**

Mit einer Höhenstaffelung wie vorgeschlagen würde der südliche der 3 geplanten dreigeschossigen Wohnungsbauten im Zentrum des Plangebietes mit einem Staffelgeschoss versehen, wobei dieser direkt an der geplanten Erschließungsstraße steht. Hier sind 3 Geschosse ohne Staffelgeschoss vorgesehen, um einen moderat abgestuften Übergang zur Randbebauung des Plangebietes mit einem Vollgeschoss und geneigten Dächern zu schaffen. Die Verlagerung des Staffelgeschosses vom mittleren der drei Gebäude auf das südliche würde hier eine Lücke in der Höhenentwicklung der Bebauung schaffen, die auch noch durch das hier angrenzende 13 m hohe Bestandsgebäude Schützenstraße 50 überragt würde. Städtebaulich bleibt es sinnvoller, wenn den identischen Gebäuden der Schützenstraße 56 und 56 a zwei identisch hohe Neubauten gegenübergestellt werden.

④ **Den Bedenken zur Veränderung der Verteilung des Grundwassers wird nicht gefolgt.**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die technischen Probleme, die sich aus dem Bau einer Tiefgarage potentiell ergeben könnten, nicht zu lösen, da derartige Fragen nicht zu den bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 1(6) BauGB zu berücksichtigenden Aspekten zählen.

⑤ **Den Bedenken bezüglich der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Luftströmungen, Tiere und „Natur“ im Allgemeinen wird mit dem Hinweis auf den Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplans nicht gefolgt.**

Die Formulierung „Häuservulkan“ ist hier nicht eindeutig verständlich. Sollte damit die geplante Höhe der Gebäude gemeint sein, ist diese Frage hier unter den Punkten 1 bis 3 beleuchtet worden. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Vorkommen an Vögeln und Fledermäusen wird im Umweltbericht untersucht und dokumentiert. Die Veränderung der Luftströmung durch neue Gebäude ist grundsätzlich gegeben, ist aber aufgrund der geringen Höhe der geplanten Gebäude nicht in einer Stärke und Intensität zu erwarten, die eine wahrnehmbare Beeinträchtigung für die Anwohner nach sich zieht. Schließlich stehen bereits jetzt die Gebäude Schützenstraße 56 und 56a ähnlich nahe beieinander wie die geplanten Neubauten, ohne dass beeinträchtigende „Düseneffekte“ oder Ähnliches beklagt werden.



Magistrat der Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35393 Gießen

Gießen 11.10.2016

Stellungnahme Offenlage B-Plan Nr. GI 05/21 Schützenstr. Nordost

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr vielen Monaten begleite ich - sorgenvoll - Ihren Bebauungsplanvorschlag für die Schützenstr. Nordost GI 05/21. Ich wohne seit 17 Jahren in der [REDACTED]

Schon diese beiden Häuser (Schützenstr. 56 und 56a) sind sehr willkürlich in diesen Bereich gebaut worden, ohne Rücksicht auf die anderen Gebäude und die Deichlandschaft der Lahn.

Ich bitte sehr höflich, aber auch dringlich zu überprüfen:

- ① 1. Ist es wirklich sinnvoll, umgeben von einstöckigen Häusern in einer Flußaue, III+S Häuser enggestaffelt zu zulassen - eine "Hochhausinsel" - in 1-2 geschöfiger Umgebung?
- ② 2. Sechs Häuser mit der Gebäudehöhe von maximal 170m über NN - eng gepackt - verändern die Auenlandschaft nachträglich.
- ③ 3. Mein Vorschlag zur alternativen Höhenplanung der 3 neu geplanten Baukörper, Schützenstr. 48, daß mittlere Gebäude auf die Höhe von 167,5 m über NN (III) festzusetzen. Die beiden anderen neuen Baukörper auf III + S wie im Plan. (siehe Anlage)
Damit wäre aus städtebaulicher Sicht eine Abstufung der Gebäudehöhe auch in Bezug auf das Tonnendach gewährleistet.
- ④ 4. Weiße Wannen im Grund mit einer Tiefe von ca. 3m werden das Grundwasser mit wechselnden Höhen in Lahnnahe nicht ungeschont lassen. Allein die geplante Tiefgarage, für 36 PKW-Stellplätze hat einen Platzbedarf von mindesten 2 Basketballfeldern.
- ⑤ 5. Ein "Häuservulkan", umgeben von ein- zweigeschossigen Häusern wird die Luftströmung, die Vögel, die Fledermäuse und die Natur nachhaltig beeinflussen.
Eine zufriedene fröhliche Nachbarschaft mit Luft und Lust zum Leben, ohne Kasernierung würde unseren alten "Gummi"-Stadtteil weiter vorwärtsbringen.
- ⑥ 6. Als gebürtige Schlammbeläuerin, bitte ich meine Bedenken ernst zu nehmen; die Bürger, durch eine öffentliche Begehung einzubeziehen.

Wir möchten ein schönes lebenswertes Gießen,

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

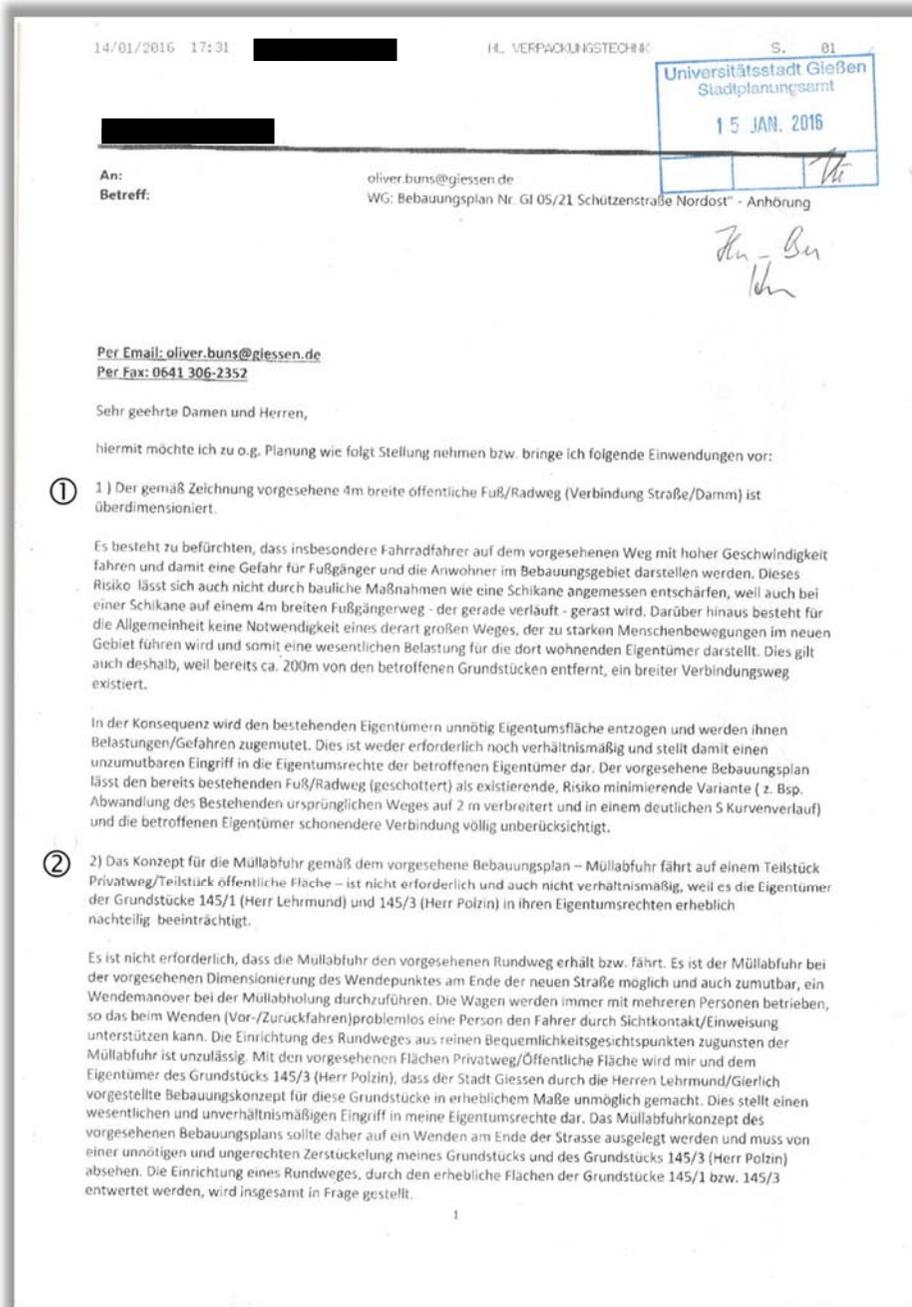
hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

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 Der Anregung einer öffentlichen Begehung wird nicht gefolgt.

Aufgrund der örtlichen Situation mit schlechter Einsehbarkeit der Privatgrundstücke ist hierdurch kein Erkenntnisgewinn zu erwarten.



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 14.01.2016**

Behandlungsvorschlag:

① **Den Bedenken, der geplante Rad- und Fußweg auf den Deich sei überdimensioniert, wird nicht gefolgt.**

Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 sieht bei gemeinsam geführten, innerörtlichen Geh- und Radwegen eine Mindestbreite von 4 m vor, wenn in Spitzenstunden mehr als 50 Radfahrer und mehr als 100 Fußgänger die Stunde den Weg passieren. Da hier bei Ausflugsverkehr z.B. an Wochenenden auf dem Deich ein solcher Wert durchaus erreicht werden könnte, sollte dieses Maß nicht unterschritten werden. Verkehrsbehindernde Maßnahmen wie der Einbau von Sperren oder ein gebogener Verlauf, die in der Stellungnahme dargestellt werden, widersprechen den Zielen des Bebauungsplans, denn die neue Rad- und Fußwegverbindung soll die Anbindung für diese Verkehrsarten an den Deichweg ja gerade verbessern und nicht blockieren. Eine übermäßige Belastung durch Fußgänger- und Radverkehr ist aber nicht zu erwarten, denn wie in der Stellungnahme dargestellt existieren in der Umgebung ja mehrere Zufahrts- und Zugangsmöglichkeiten zum Deichweg für Radfahrer und Fußgänger, so dass die neue Verbindung vorwiegend dem Gebiet selbst dient.

② **Dem Einwand, der geplante ringförmige Erschließungsabschnitt, der auch der Befahrung des Gebietes durch die Müllabfuhr ohne Rückwärtsfahrten dient, sei nicht verhältnismäßig und erforderlich, wird nicht gefolgt.**

Das Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen ist ein sehr häufige Unfallursache und daher möglichst zu vermeiden. Daher sollen neue Straßen vernünftigerweise so geplant werden, dass sie von Müllfahrzeugen ohne ein Wenden befahren werden können. Es werden pro Woche bis zu 5 Müllfahrzeuge in das Gebiet einfahren, wobei Schleppkurven für 3-Achser-Müllfahrzeuge mit einer Länge von bis zu 11 herangezogen werden müssen. Die hierbei nötigen Kurvenradien ließen einen Wendehammer von bis zu 23 m Durchmesser nötig werden. Da dieses einen unangemessen großen Teil des Plangebietes in Anspruch nehmen und die Erschließung der nordöstlichen Bereiche des Plangebietes erschweren würde, wird der Wendehammer im Entwurf zum Wenden für PKW und Transporter ausreichend verkleinert und für die Müllabfuhr ein Ringweg vorgesehen, dessen Hauptfunktion dabei in der Erschließung der nordöstlichen Grundstücke des Plangebietes liegt. Da die für das Gesamtgebiet wichtige Funktion als Umfahrung für die Müllabfuhr dies



An: oliver.buns@giessen.de
 Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. GI 05/21 Schützenstraße Nordost - Anhörung

Oliver Buns

Per Email: oliver.buns@giessen.de
 Per Fax: 0641 306-2352

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich zu o.g. Planung wie folgt Stellung nehmen bzw. bringe ich folgende Einwendungen vor:

- ① 1) Der gemäß Zeichnung vorgesehene 4m breite öffentliche Fuß/Radweg (Verbindung Straße/Damm) ist überdimensioniert.

Es besteht zu befürchten, dass insbesondere Fahrradfahrer auf dem vorgesehenen Weg mit hoher Geschwindigkeit fahren und damit eine Gefahr für Fußgänger und die Anwohner im Bebauungsgebiet darstellen werden. Dieses Risiko lässt sich auch nicht durch bauliche Maßnahmen wie eine Schikane angemessen entschärfen, weil auch bei einer Schikane auf einem 4m breiten Fußgängerweg - der gerade verläuft - gerast wird. Darüber hinaus besteht für die Allgemeinheit keine Notwendigkeit eines derart großen Weges, der zu starken Menschenbewegungen im neuen Gebiet führen wird und somit eine wesentlichen Belastung für die dort wohnenden Eigentümer darstellt. Dies gilt auch deshalb, weil bereits ca. 200m von den betroffenen Grundstücken entfernt, ein breiter Verbindungsweg existiert.

In der Konsequenz wird den bestehenden Eigentümern unnötig Eigentumsfläche entzogen und werden ihnen Belastungen/Gefahren zugemutet. Dies ist weder erforderlich noch verhältnismäßig und stellt damit einen unzumutbaren Eingriff in die Eigentumsrechte der betroffenen Eigentümer dar. Der vorgesehene Bebauungsplan lässt den bereits bestehenden Fuß/Radweg (geschottert) als existierende, Risiko minimierende Variante (z. Bsp. Abwandlung des Bestehenden ursprünglichen Weges auf 2 m verbreitert und in einem deutlichen S Kurvenverlauf) und die betroffenen Eigentümer schonendere Verbindung völlig unberücksichtigt.

- ② 2) Das Konzept für die Müllabfuhr gemäß dem vorgesehene Bebauungsplan – Müllabfuhr fährt auf einem Teilstück Privatweg/Teilstück öffentliche Fläche – ist nicht erforderlich und auch nicht verhältnismäßig, weil es die Eigentümer der Grundstücke 145/1 (Herr Lehmund) und 145/3 (Herr Polzin) in ihren Eigentumsrechten erheblich nachteilig beeinträchtigt.

Es ist nicht erforderlich, dass die Müllabfuhr den vorgesehenen Rundweg erhält bzw. fährt. Es ist der Müllabfuhr bei der vorgesehenen Dimensionierung des Wendepunktes am Ende der neuen Straße möglich und auch zumutbar, ein Wendemanöver bei der Müllabholung durchzuführen. Die Wagen werden immer mit mehreren Personen betrieben, so das beim Wenden (Vor-/Zurückfahren) problemlos eine Person den Fahrer durch Sichtkontakt/Einweisung unterstützen kann. Die Einrichtung des Rundweges aus reinen Bequemlichkeitsgesichtspunkten zugunsten der Müllabfuhr ist unzulässig. Mit den vorgesehenen Flächen Privatweg/Öffentliche Fläche wird mir und dem Eigentümer des Grundstücks 145/3 (Herr Polzin), dass der Stadt Gießen durch die Herren Lehmund/Gierlich vorgestellte Bauungskonzept für diese Grundstücke in erheblichem Maße unmöglich gemacht. Dies stellt einen wesentlichen und unverhältnismäßigen Eingriff in meine Eigentumsrechte dar. Das Müllabfuhrkonzept des vorgesehenen Bebauungsplans sollte daher auf ein Wenden am Ende der Straße ausgelegt werden und muss von einer unnötigen und ungerechten Zerstückelung meines Grundstücks und des Grundstücks 145/3 (Herr Polzin) absehen. Die Einrichtung eines Rundweges, durch den erhebliche Flächen der Grundstücke 145/1 bzw. 145/3 entwertet werden, wird insgesamt in Frage gestellt.

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: [Name] **vom 14.01.2016**

nahelegt und eine dauerhafte private Unterhaltung als Privatweg Schwierigkeiten bei der praktischen Umsetzung befürchten lässt, wurde der Ringweg zum Entwurf als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen und funktionell für ein Befahren durch die Müllabfuhr gestaltet. Der Wendehammer kann daher verkleinert und nach Süden verlegt werden.

Gerne bin ich in diesem Zusammenhang bereit, dass der Stadt Giessen von mir und Herrn Gierlich vorgestellte Bebauungskonzept mit der Stadt Giessen erneut zu diskutieren.

- ③ 3.) Die auf den Grundstücken 145/1 bzw. 145/3 vorgesehene rückwärtige Bebauungsmöglichkeit berücksichtigt nicht hinreichend die Sonnenlage und damit die Möglichkeit einer sinnvollen Grundstücknutzung. Die Eigentümer sind daran interessiert, näher (bis ca. 3m) an den oberen Rand des Bebauungsgebietes bauen zu dürfen. Der vorliegende Vorschlag entwertet die Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke, weil im Hinblick auf die Garten Nutzungsmöglichkeiten die Nord/Süd Lage (Sonnenlage) nicht berücksichtigt wird. Auch insoweit werden die Eigentumsrechte der Eigentümer dieser Grundstücke wesentlich nachteilig beeinträchtigt.

Ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Ich behalte mir weitere Stellungnahmen und ggf. Rechtsmittel vor. Gerne bin ich bereit, über o.g. Punkte mit der Stadt Giessen weitere Gespräche zu führen, in der Hoffnung eine für beide Seiten annehmbare Lösung zu finden.

Ich bitte um kurze Eingangsbestätigung (gerne per Email) für diese Eingabe.
Vielen Dank

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 14.01.2016**

③ **Der Einschätzung, die Bebauungsmöglichkeiten im nordöstlichen Teil des Plangebietes berücksichtigten nicht ausreichend die Besonnung der Grundstücke, wird nicht gefolgt.**

Dem Wunsch der Planung von nach Süden ausgerichteten Gärten stehen an der genannten Stelle die stadtklimatischen Überlegungen entgegen, hier den Kaltluftaustausch zwischen Lahnaue und Weststadt durch möglichst breite Schneisen zwischen den geplanten Gebäuden zu gewährleisten. Die Verlagerung des hier in Rede stehenden Baufeldes nach Norden würde die zukünftigen Einfamilienhäuser direkt in die breiteste Kaltluftschneise verschieben. Auch städtebaulich wäre das direkte Nebeneinander von 3- bis 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Staffelgeschoss (Schützenstraße 58a und b) und eingeschossigen Einfamilienhäusern nicht vertretbar. Die Nachteile des nach Norden ausgerichteten Gartens sind angesichts der Tiefe der entstehenden Grundstücke demgegenüber eher als gering einzuschätzen. Die 5 m Abstand des Baufensters von der Verkehrsfläche machen dabei auch an der Südseite der Gebäude Terrassen oder eine Ausrichtung eines Wohnzimmers nach Süden möglich.

Universitätsstadt Gießen
-Stadtplanungsamt-
Berliner Platz 1
35390 Gießen



Gießen, 11.10.2016

Anregungen und Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“ im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mein Grundstück liegt im o.g. B-Plan-Entwurf innerhalb des WA2 und ist bereits bebaut. Ich bewohne dieses Haus mit meiner Familie. Es soll eine Umlegung stattfinden, so dass öffentliche Flächen (Straße) auf Teilen meines Grundstückes entstehen können. Es werden zahlreiche – mein Grundstück betreffende – Festsetzungen getroffen.

Nachfolgend möchte ich als planbetroffener Grundstückseigentümer folgende Anregungen und Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“ machen:

- ① 1. Einer Entwicklung in dem Viertel möchte ich nicht grundsätzlich entgegenstehen. Allerdings möchte ich einwenden, dass auf meinem Grundstück die bauliche Entwicklungsmöglichkeit durch die äußerst breite Straßenplanung sehr stark eingeschränkt wird, so dass im südlichen Teil nur noch eine Doppelhausbebauung möglich ist. Eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern unter Einhaltung der Abstandsvorschriften wird mir so verwehrt.
- ② 2. Eine erhebliche Beschränkung der baulichen Entwicklung im WA2 ist durch die Festsetzung auf max. ein Vollgeschoss gegeben. Noch nicht einmal ein zusätzliches Staffelgeschoss wird zugelassen. Als max. Gebäudehöhe wird 166,5 m über NN festgesetzt. Zusätzlich wird nur im WA2 eine Dachneigung vorgegeben.
- ③ 3. Dies ist nicht nachvollziehbar, da in demselben Planentwurfsgebiet im WA1 erheblich abweichende Festsetzungen getroffen werden. Dort sind drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss erlaubt. Eine Dachneigung ist nicht vorgegeben.

Auch im Bereich meines Grundstückes im WA2 sind daher zumindest zwei Vollgeschosse zu erlauben. Die Geschossflächenzahl ist anzupassen. Dies würde auch einer sinnvollen Anpassung an die umgebende Bebauung entsprechen. Eine Unterscheidung zu den Baufeldern südöstlich der geplanten Erschließungsstraße wäre denkbar, da diese durch die Erschließungsstraße vom Rest des B-Planentwurfgebietes abgesetzt sind.

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 gegen die geplante Breite der Erschließung wird nicht gefolgt.**

Die Breite der geplanten Straßen bewegt sich am unteren Ende des Machbaren, da Kanäle, Gas-, Wasser- und teilweise Fernwärmeversorgung sowie Telekommunikationsleitungen in der Straße untergebracht werden müssen. Zudem sind öffentliche Stellplätze und Straßenbäume im Straßenquerschnitt unterzubringen. Die vorliegenden 7,5 m für die Verkehrsfläche (5 m beim Wegering) sind daher ein Minimum an Breite für diese Anforderungen an die Verkehrsflächen.

② **Den Bedenken gegen die Festsetzung von nur einem Vollgeschoss und geneigten Dächern am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes wird nicht gefolgt.**

Im Gebiet WA2 sind Dachgeschosse unter geneigten Dächern zulässig. Damit ist für ein Dachgeschoss eine fast gleichhohe Ausnutzung wie bei einem Staffelgeschoss möglich (Bei über 2,30 m Raumhöhe auf maximal 75 % des Geschosses). Geneigte Dächer und Firstrichtung wurden zur Einfügung der Gebäude am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes in die Landschaft festgesetzt. Die Vergrößerung der Grundstücke innerhalb des Wegeringes wäre nur zu Lasten der allgemeinen Erschließungskosten möglich gewesen, da dessen nördlicher Abschnitt dann in Richtung Norden hätte verschoben werden müssen. Dadurch wäre der Kaltluftkorridor nördlich des dortigen Baufeldes schmaler geworden. Da die stadtklimatischen Belange des Kaltluftaustausches zwischen Lahnaue und Weststadt berücksichtigt werden sollen und die Vorhaltung entsprechend breiter Korridore zwischen den Baufeldern ein Grundzug der Planung ist, wurde die Größe des Umfahrungsringes so gewählt, dass der Korridor nördlich davon gewährleistet bleibt und gleichzeitig eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke innerhalb des Wegeringes möglich ist. So können hier zukünftig immerhin maximal 4 Grundstücke für 2 Doppelhäuser gebildet werden, wobei die Option zum Erhalt der Schützenstraße 48 und seiner Nebengebäude sowie der Schützenstraße 54 bestehen bleibt, um die Planung unabhängig von den Bauabsichten der Bestandseigentümer umsetzen zu können.

③ **Den Bedenken gegen die differenzierte Höhenstaffelung der geplanten Gebäude wird nicht gefolgt.**

Das in der Begründung beschriebene städtebauliche Konzept sieht vor, dass das Plangebiet zur Lahnaue hin in den Gebäudehöhen abgestuft bebaut wird, um der



Universitätsstadt Gießen
-Stadtplanungsamt-
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Gießen, 11.10.2016

Anregungen und Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“ im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mein Grundstück liegt im o.g. B-Plan-Entwurf innerhalb des WA2 und ist bereits bebaut. Ich bewohne dieses Haus mit meiner Familie. Es soll eine Umlegung stattfinden, so dass öffentliche Flächen (Straße) auf Teilen meines Grundstückes entstehen können. Es werden zahlreiche – mein Grundstück betreffende – Festsetzungen getroffen.

Nachfolgend möchte ich als planbetroffener Grundstückseigentümer folgende Anregungen und Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“ machen:

- ① 1. Einer Entwicklung in dem Viertel möchte ich nicht grundsätzlich entgegenstehen. Allerdings möchte ich einwenden, dass auf meinem Grundstück die bauliche Entwicklungsmöglichkeit durch die äußerst breite Straßenplanung sehr stark eingeschränkt wird, so dass im südlichen Teil nur noch eine Doppelhausbebauung möglich ist. Eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern unter Einhaltung der Abstandsvorschriften wird mir so verwehrt.
- ② 2. Eine erhebliche Beschränkung der baulichen Entwicklung im WA2 ist durch die Festsetzung auf max. ein Vollgeschoss gegeben. Noch nicht einmal ein zusätzliches Staffelgeschoss wird zugelassen. Als max. Gebäudehöhe wird 166,5 m über NN festgesetzt. Zusätzlich wird nur im WA2 eine Dachneigung vorgegeben.
- ③ 3. Dies ist nicht nachvollziehbar, da in demselben Planentwurfsgebiet im WA1 erheblich abweichende Festsetzungen getroffen werden. Dort sind drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss erlaubt. Eine Dachneigung ist nicht vorgegeben.

Auch im Bereich meines Grundstückes im WA2 sind daher zumindest zwei Vollgeschosse zu erlauben. Die Geschossflächenzahl ist anzupassen. Dies würde auch einer sinnvollen Anpassung an die umgebende Bebauung entsprechen. Eine Unterscheidung zu den Baufeldern südöstlich der geplanten Erschließungsstraße wäre denkbar, da diese durch die Erschließungsstraße vom Rest des B-Planentwurfgebietes abgesetzt sind.

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**

Einfügung des neuen Baugebietes in die Lahnaue Rechnung zu tragen. Der südliche und östliche Rand des Plangebietes, der an die Gärten grenzt, soll deswegen nur eingeschossig und mit geneigten Dächern in Richtung der Lahnaue bebaut werden.

- ④ 3. Auf der im Entwurf westlich festgesetzten öffentlichen Grünfläche an der Straße sollten Flächen für Parkplätze ermöglicht werden. Dies könnte einen erheblichen Beitrag zur Entspannung der Parksituation im Quartier liefern.

Ich bitte meine Einwendungen und Anregungen zu berücksichtigen. Nur so kann meines Erachtens ein gerechter und ausgeglichener Bebauungsplan entstehen, der die städtebaulichen Anforderungen vollumfänglich berücksichtigt.

Ich bitte um schriftliche Unterrichtung über den Fortgang des Verfahrens.

Mit freundlichen Grüßen



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

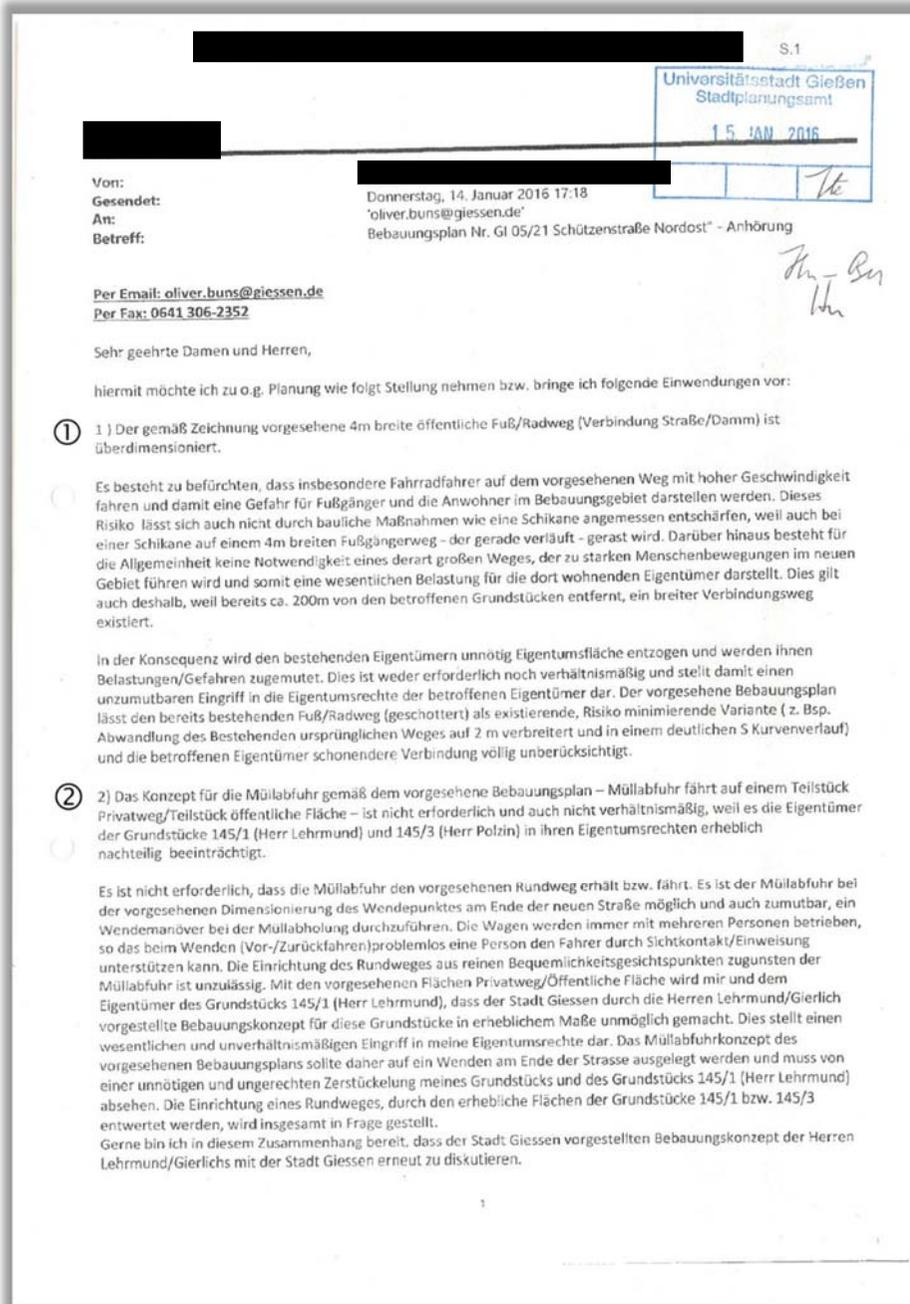
hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

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

④ Der Anregung, auf einer Grünfläche im westlichen Teil des Gebietes öffentliche Stellplätze festzusetzen, wird nicht gefolgt.

Die wenigen Grünflächen im Gebiet dienen entweder der Standortverbesserung für die dort zum Erhalt festgesetzten Großbäume oder der Begrünung und Pflanzung eines Baumes am Wendehammer der Erschließungsstraße. Stellplätze kommen hier daher nicht in Frage. Die Grünfläche östlich des Erschließungswegringes im nordöstlichen Teil des Plangebietes soll als Gartenfläche genutzt werden, um einen begrünten Übergang zwischen Deich und Plangebiet zu gewährleisten. Stellplätze sind an dieser Stelle nicht sinnvoll, da der hier liegende Wohnweg vorwiegend von Anwohnern genutzt werden soll. Öffentliche Stellplätze würden von Spaziergängern, die auf dem Deich vielleicht mit Hund spazieren gehen wollen und dazu mit dem Auto anreisen, wahrscheinlich gerne frequentiert werden und den Wohnweg hierdurch unerwünscht befahren. Für die Anwohner sind die Stellplätze auf den Grundstücken ausreichend. Weitere öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum im vorderen Abschnitt der Erschließungsstraße (nicht im Wohnwegring) vorgesehen.



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 14.01.2016**

Behandlungsvorschlag:

① **Den Bedenken, der geplante Rad- und Fußweg auf den Deich sei überdimensioniert, wird nicht gefolgt.**

Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 sieht bei gemeinsam geführten, innerörtlichen Geh- und Radwegen eine Mindestbreite von 4 m vor, wenn in Spitzenstunden mehr als 50 Radfahrer und mehr als 100 Fußgänger die Stunde den Weg passieren. Da hier bei Ausflugsverkehr z.B. an Wochenenden auf dem Deich ein solcher Wert durchaus erreicht werden könnte, sollte dieses Maß nicht unterschritten werden. Verkehrsbehindernde Maßnahmen wie der Einbau von Sperren oder ein gebogener Verlauf, die in der Stellungnahme dargestellt werden, widersprechen den Zielen des Bebauungsplans, denn die neue Rad- und Fußwegverbindung soll die Anbindung für diese Verkehrsarten an den Deichweg ja gerade verbessern und nicht blockieren. Eine übermäßige Belastung durch Fußgänger- und Radverkehr ist aber nicht zu erwarten, denn wie in der Stellungnahme dargestellt existieren in der Umgebung ja mehrere Zufahrts- und Zugangsmöglichkeiten zum Deichweg für Radfahrer und Fußgänger, so dass die neue Verbindung vorwiegend dem Gebiet selbst dient.

② **Dem Einwand, der geplante ringförmige Erschließungsabschnitt, der auch der Befahrung des Gebietes durch die Müllabfuhr ohne Rückwärtsfahrten dient, sei nicht verhältnismäßig und erforderlich, wird nicht gefolgt.**

Das Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen ist ein sehr häufige Unfallursache und daher möglichst zu vermeiden. Daher sollen neue Straßen vernünftigerweise so geplant werden, dass sie von Müllfahrzeugen ohne ein Wenden befahren werden können. Es werden pro Woche bis zu 5 Müllfahrzeuge in das Gebiet einfahren, wobei Schleppkurven für 3-Achser-Müllfahrzeuge mit einer Länge von bis zu 11 herangezogen werden müssen. Die hierbei nötigen Kurvenradien ließen einen Wendehammer von bis zu 23 m Durchmesser nötig werden. Da dieses einen unangemessen großen Teil des Plangebietes in Anspruch nehmen und die Erschließung der nordöstlichen Bereiche des Plangebietes erschweren würde, wird der Wendehammer im Entwurf zum Wenden für PKW und Transporter ausreichend verkleinert und für die Müllabfuhr ein Ringweg vorgesehen, dessen Hauptfunktion dabei in der Erschließung der nordöstlichen Grundstücke des Plangebietes liegt. Da die für das Gesamtgebiet wichtige Funktion als Umfahrung für die Müllabfuhr dies

S.1

Universitätsstadt Giessen
Stadtplanungsamt
15 JAN 2016

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 14. Januar 2016 17:18
An: "oliver.buns@giessen.de"
Betreff: Bebauungsplan Nr. GI 05/21 Schützenstraße Nordost* - Anhörung

Per Email: oliver.buns@giessen.de
Per Fax: 0641 306-2352

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich zu o.g. Planung wie folgt Stellung nehmen bzw. bringe ich folgende Einwendungen vor:

① 1) Der gemäß Zeichnung vorgesehene 4m breite öffentliche Fuß/Radweg (Verbindung Straße/Damm) ist überdimensioniert.

Es besteht zu befürchten, dass insbesondere Fahrradfahrer auf dem vorgesehenen Weg mit hoher Geschwindigkeit fahren und damit eine Gefahr für Fußgänger und die Anwohner im Bebauungsgebiet darstellen werden. Dieses Risiko lässt sich auch nicht durch bauliche Maßnahmen wie eine Schikane angemessen entschärfen, weil auch bei einer Schikane auf einem 4m breiten Fußgängerweg - der gerade verläuft - gerast wird. Darüber hinaus besteht für die Allgemeinheit keine Notwendigkeit eines derart großen Weges, der zu starken Menschenbewegungen im neuen Gebiet führen wird und somit eine wesentlichen Belastung für die dort wohnenden Eigentümer darstellt. Dies gilt auch deshalb, weil bereits ca. 200m von den betroffenen Grundstücken entfernt, ein breiter Verbindungsweg existiert.

In der Konsequenz wird den bestehenden Eigentümern unnötig Eigentumsfläche entzogen und werden ihnen Belastungen/Gefahren zugemutet. Dies ist weder erforderlich noch verhältnismäßig und stellt damit einen unzumutbaren Eingriff in die Eigentumsrechte der betroffenen Eigentümer dar. Der vorgesehene Bebauungsplan lässt den bereits bestehenden Fuß/Radweg (geschottert) als existierende, Risiko minimierende Variante (z. Bsp. Abwandlung des Bestehenden ursprünglichen Weges auf 2 m verbreitert und in einem deutlichen S Kurvenverlauf) und die betroffenen Eigentümer schonendere Verbindung völlig unberücksichtigt.

② 2) Das Konzept für die Müllabfuhr gemäß dem vorgesehene Bebauungsplan – Müllabfuhr fährt auf einem Teilstück Privatweg/Teilstück öffentliche Fläche – ist nicht erforderlich und auch nicht verhältnismäßig, weil es die Eigentümer der Grundstücke 145/1 (Herr Lehmund) und 145/3 (Herr Polzin) in ihren Eigentumsrechten erheblich nachteilig beeinträchtigt.

Es ist nicht erforderlich, dass die Müllabfuhr den vorgesehenen Rundweg erhält bzw. fährt. Es ist der Müllabfuhr bei der vorgesehenen Dimensionierung des Wendepunktes am Ende der neuen Straße möglich und auch zumutbar, ein Wendemanöver bei der Müllabholung durchzuführen. Die Wagen werden immer mit mehreren Personen betrieben, so das beim Wenden (Vor-/Zurückfahren) problemlos eine Person den Fahrer durch Sichtkontakt/Einweisung unterstützen kann. Die Einrichtung des Rundweges aus reinen Bequemlichkeitsgesichtspunkten zugunsten der Müllabfuhr ist unzulässig. Mit den vorgesehenen Flächen Privatweg/Öffentliche Fläche wird mir und dem Eigentümer des Grundstücks 145/1 (Herr Lehmund), dass der Stadt Giessen durch die Herren Lehmund/Gierlich vorgestellte Baukonzept für diese Grundstücke in erheblichem Maße unmöglich gemacht. Dies stellt einen wesentlichen und unverhältnismäßigen Eingriff in meine Eigentumsrechte dar. Das Müllabfuhrkonzept des vorgesehenen Bebauungsplans sollte daher auf ein Wenden am Ende der Strasse ausgelegt werden und muss von einer unnötigen und ungerechten Zerstückelung meines Grundstücks und des Grundstücks 145/1 (Herr Lehmund) absehen. Die Einrichtung eines Rundweges, durch den erhebliche Flächen der Grundstücke 145/1 bzw. 145/3 entwertet werden, wird insgesamt in Frage gestellt.

Gerne bin ich in diesem Zusammenhang bereit, dass der Stadt Giessen vorgestellten Baukonzept der Herren Lehmund/Gierlich mit der Stadt Giessen erneut zu diskutieren.

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 14.01.2016**

nahelegt und eine dauerhafte private Unterhaltung als Privatweg Schwierigkeiten bei der praktischen Umsetzung befürchten lässt, wird der Ringweg zum Entwurf als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen und funktionell für ein Befahren durch die Müllabfuhr gestaltet. Der Wendehammer kann daher verkleinert und nach Süden verlegt werden.

- 3) Es ist nicht nachvollziehbar und stellt eine erhebliche unzulässige Beeinträchtigung meiner Eigentumsrechte dar, wenn ein wesentlicher Teil des Grundstücks 145/3 (im unteren Bereich) nicht als Bauland sondern als Grünfläche ausgewiesen wird. Der Stadt Giessen wurde ein Konzept zur Bebauung dieser Fläche vorgestellt (Siehe Ziffer 2) oben). Dieses Konzept ist im Hinblick auf diese Fläche vollständig unberücksichtigt geblieben. Die Stadt Giessen mag insoweit das ihr gehörende Grundstück 146/1 als Grünfläche ausweisen. Es erscheint jedoch als sachlich unbegründet und unverhältnismäßig, wenn meine Teilfläche - als einzige der Stadt nicht gehörende bisherige Grünfläche - im Bebauungsgebiet weiterhin als Grünfläche ausgewiesen wird und mir damit die Entwicklungsmöglichkeit für dieses Grundstück genommen wird.
- 4) Die auf den Grundstücken 145/1 bzw. 145/3 vorgesehene rückwärtige Bebauungsmöglichkeit berücksichtigt nicht hinreichend die Sonnenlage und damit die Möglichkeit einer sinnvollen Grundstücksnutzung. Die Eigentümer sind daran interessiert, näher (bis ca. 3m) an den oberen Rand des Bebauungsgebietes bauen zu dürfen. Der vorliegende Vorschlag entwertet die Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke, weil im Hinblick auf die Garten Nutzungsmöglichkeiten die Nord/Süd Lage (Sonnenlage) nicht berücksichtigt wird. Auch insoweit werden die Eigentumsrechte der Eigentümer dieser Grundstücke wesentlich nachteilig beeinträchtigt.

Ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Ich behalte mir weitere Stellungnahmen und ggf. Rechtsmittel vor. Gerne bin ich bereit, über o.g. Punkte mit der Stadt Giessen weitere Gespräche zu führen, in der Hoffnung eine für beide Seiten annehmbare Lösung zu finden.

Ich bitte um kurze Eingangsbestätigung (gerne per Email) für diese Eingabe.
Vielen Dank

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.

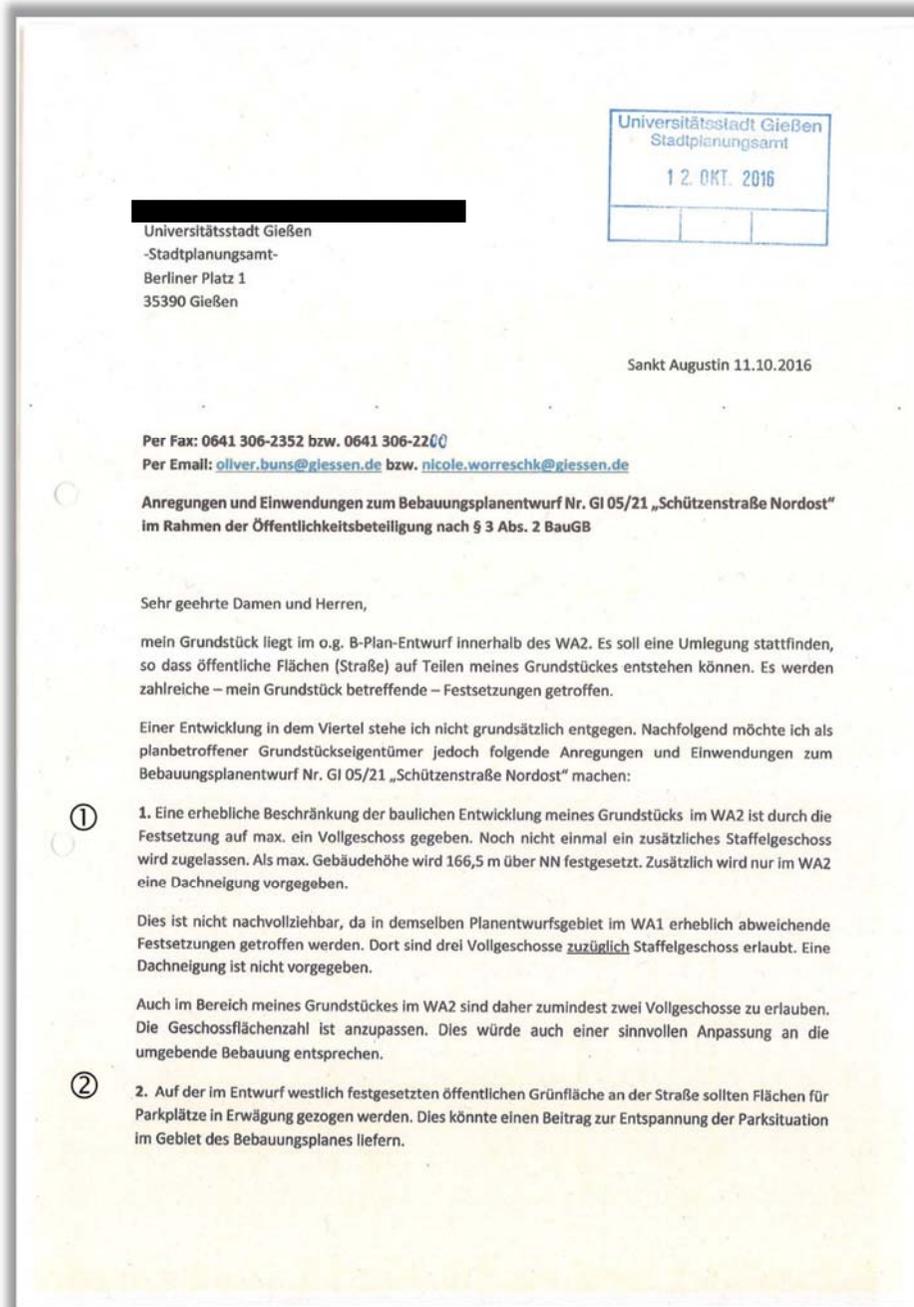
Stellungnahme von: [REDACTED] **vom 14.01.2016**

③ **Den Bedenken gegen die Ausweisung von Gartenland am östlichen Rand des Plangebietes wird nicht gefolgt.**

Die Fläche soll als Gartenfläche genutzt werden, um einen begrünten Übergang zwischen Deich und Plangebiet zu gewährleisten. Das Baukonzept folgt nicht den Nutzungsvorstellungen der Eigentümer, sondern den in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten Zielen. Eigentumsrechte sind nicht beeinträchtigt, denn das Eigentum wird im Rahmen der Umlegung entzogen. Die im Nachgang erfolgte Zuweisung neuen Eigentums erfolgt dabei nach dem Konservationsprinzip, d.h. die Substanz des Grundeigentums darf durch die Umlegung nicht vermindert werden. Da hier lediglich Gartenland in die Umlegung eingebracht wurde, besteht dem zur Folge auch nur Anspruch auf Gartenland bei der Zuteilung. Dies erfolgt hier für den angesprochenen Teil des Plangebietes, in dem zur geschlossenen Eingrünung des Plangebietes nach Osten wie zuvor an dieser Stelle wieder Gartenland auf einer Restfläche geschaffen werden soll, die zur Bebauung darüber hinaus zu schmal ist.

④ **Den Bedenken, die Bebauungsmöglichkeiten im nordöstlichen Teil des Plangebietes berücksichtigten nicht ausreichend die Besonnung der Grundstücke, wird nicht gefolgt.**

Dem Wunsch nach einer Planung von nach Süden ausgerichteten Gärten stehen an der genannten Stelle die stadtklimatischen Überlegungen entgegen, hier den Kaltluftaustausch zwischen Lahnaue und Weststadt durch möglichst breite Schneisen zwischen den geplanten Gebäuden zu gewährleisten. Die Verlagerung des hier in Rede stehenden Baufeldes nach Norden würde die zukünftigen Einfamilienhäuser direkt in die breiteste der geplanten Kaltluftschneise verschieben. Auch städtebaulich wäre das direkte Nebeneinander von 3- bis 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Staffelgeschoss (Schützenstraße 58a und b) und eingeschossigen Einfamilienhäusern nicht vertretbar. Die Nachteile des nach Norden ausgerichteten Gartens sind angesichts der Tiefe der entstehenden Grundstücke demgegenüber eher als gering einzuschätzen. Die 5 m Abstand des Baufensters von der Verkehrsfläche machen dabei auch an der Südseite der Gebäude Terrassen oder eine Ausrichtung eines Wohnzimmers nach Süden möglich.



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 gegen die Festsetzung von nur einem Vollgeschoss und geneigten Dächern am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes wird nicht gefolgt.**

Das in der Begründung beschriebene städtebauliche Konzept sieht vor, dass das Plangebiet zur Lahnaue hin abgestuft bebaut wird, um der Einfügung des neuen Baugebietes in die Lahnaue Rechnung zu tragen. Der südliche und östliche Rand des Plangebietes, der an die Gärten in der grenzt, soll deswegen nur eingeschossig und mit geneigten Dächern in Richtung der Lahnaue bebaut werden.

Im Gebiet WA2 sind Dachgeschosse unter geneigten Dächern zulässig. Damit ist für ein Dachgeschoss eine fast gleichhohe Ausnutzung wie bei einem Staffelgeschoss möglich (Bei über 2,30 m Raumhöhe auf maximal 75 % des Geschosses). Geneigte Dächer und Firstrichtung wurden zur Einfügung der Gebäude am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes in die Landschaft festgesetzt.

② **Der Anregung, auf einer Grünfläche im westlichen Teil des Gebietes öffentliche Stellplätze festzusetzen, wird nicht gefolgt.**

Die wenigen Grünflächen im Gebiet dienen entweder der Standortverbesserung für die dort zum Erhalt festgesetzten Großbäume oder der Begrünung und Pflanzung eines Baumes am Wendehammer der Erschließungsstraße. Stellplätze kommen hier daher nicht in Frage. Die Grünfläche östlich des Erschließungswegringes im nordöstlichen Teil des Plangebietes soll als Gartenfläche genutzt werden, um einen begrüneten Übergang zwischen Deich und Plangebiet zu gewährleisten. Stellplätze sind an dieser Stelle nicht sinnvoll, der hier liegende Wohnweg vorwiegend von Anwohnern genutzt werden soll. Öffentliche Stellplätze würden von Spaziergängern, die auf dem Deich vielleicht mit Hund spazieren gehen wollen, und dazu mit dem Auto anreisen, wahrscheinlich gerne frequentiert werden und den Wohnweg hierdurch unerwünscht befahren. Für die Anwohner sind die Stellplätze auf den Grundstücken ausreichend. Weitere öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum im vorderen Abschnitt der Erschließungsstraße (nicht im Wohnwegring) vorgesehen.

③

3. Der gemäß Zeichnung vorgesehene ca. 4m breite öffentliche Fuß/Radweg (Verbindung Straße/Damm) ist überdimensioniert.

Es besteht zu befürchten, dass insbesondere Fahrradfahrer auf dem vorgesehenen Weg mit hoher Geschwindigkeit fahren und damit eine Gefahr für Fußgänger und die Anwohner im Bebauungsgebiet darstellen. Dieses Risiko lässt sich auch nicht durch bauliche Maßnahmen wie eine Schikane angemessen entschärfen, weil auch bei einer Schikane auf einem 4m breiten Fußgängerweg - der gerade verläuft - gerast wird. Darüber hinaus besteht für die Allgemeinheit keine Notwendigkeit eines derart großen Weges, der zu starken Menschenbewegungen im neuen Gebiet führen wird und somit eine wesentliche Belastung für die dort wohnenden Eigentümer darstellt. Dies gilt auch deshalb, weil bereits ca. 200m von den betroffenen Grundstücken entfernt, ein breiter Verbindungsweg existiert.

Insgesamt ist diese Maßnahme weder erforderlich noch verhältnismäßig und stellt damit einen unzumutbaren Eingriff in die Eigentumsrechte der betroffenen Eigentümer dar. Der vorgesehene Bebauungsplan lässt den bereits bestehenden Fuß/Radweg (geschottert) als existierende, Risiko minimierende Variante (z. Bsp. Abwandlung des Bestehenden ursprünglichen Weges auf 2 m verbreitert und in einem deutlichen S Kurvenverlauf) und die betroffenen Eigentümer schonendere Verbindung völlig unberücksichtigt.

Ich bitte meine Einwendungen und Anregungen zu berücksichtigen. Nur so kann meines Erachtens ein gerechter und ausgeglichener Bebauungsplan entstehen, der die städtebaulichen Anforderungen vollumfänglich berücksichtigt. Ich behalte mir weitere Stellungnahmen und ggf. Rechtsmittel vor. Gerne bin ich aber auch bereit, über o.g. Punkte mit der Stadt Giessen weitere Gespräche zu führen, in der Hoffnung eine für alle Beteiligten annehmbare Lösung zu finden.

Ich bitte um kurze schriftliche (bzw. email) Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens und Unterrichtung über den Fortgang des Verfahrens.

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**

③ **Den Bedenken, der geplante Rad- und Fußweg auf den Deich sei überdimensioniert, wird nicht gefolgt.**

Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 sieht bei gemeinsam geführten Geh- und Radwegen eine Mindestbreite von 4 m vor, wenn in Spitzenstunden mehr als 50 Radfahrer und mehr als 100 Fußgänger die Stunde den Weg passieren. Da hier bei Ausflugsverkehr z.B. an Wochenenden auf dem Deich ein solcher Wert durchaus erreicht werden könnte, sollte dieses Maß nicht unterschritten werden.

Verkehrsbehindernde Maßnahmen wie der Einbau von Sperren oder ein gebogener Verlauf, die in der Stellungnahme dargestellt werden, widersprechen den Zielen des Bebauungsplans, denn die neue Rad- und Fußwegverbindung soll die Anbindung für diese Verkehrsarten an den Deichweg ja gerade verbessern und nicht blockieren. Eine übermäßige Belastung durch Fußgänger- und Radverkehr ist aber nicht zu erwarten, denn wie in der Stellungnahme dargestellt existieren in der Umgebung ja mehrere Zufahrts- und Zugangsmöglichkeiten zum Deichweg für Radfahrer und Fußgänger, so dass die neue Verbindung vorwiegend dem Gebiet selbst dient.

Magistrat der Stadt Gießen
Stadtplanungsamt
-Herrn Oliver Buns-
Berliner Platz
35390 Gießen



Gießen, den 02.01.2016

Bebauungsplan GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“

Sehr geehrter Herr Buns,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf

- die mündliche Vorabinformation im Telefonat vom 12.10.2015,
- die Veröffentlichung in der Tageszeitung vom 07.11.2015 und
- Ihr Schreiben vom 10.12.2015

und kündige als betroffene Eigentümer des Anwesens Schützenstr. 48 (Flurstücke 141, 142/1 und 144/2) an, dass ich Rechtsmittel einlegen werde gegen den Entwurf des Bebauungsplanes GI 05/21 in der derzeit aktuellen Fassung.

Aus den veröffentlichten Plänen ergibt sich, dass zwischen Wohnhaus und der (westlichen) Grundstücksgrenze zum Anwesen Schützenstraße 50 eine Straße geplant ist und zudem nördlich der auf meinem Grundstück bestehenden Bebauung ein „Privatweg“ entstehen soll.

- ① Dies ist für mich nicht akzeptabel, da dies einmal mein Grundstück deutlich verkleinern würde und darüber hinaus durch das Verkehrsaufkommen incl. dem damit verbundenen Verkehrslärm und Abgasen eine nicht unerhebliche Beeinträchtigungen sowie damit einhergehend ein Wertverlust des Grundstücks verbunden wäre. Inakzeptabel ist insbesondere, dass der Fahrzeug- und Fußgängerverkehr in unmittelbarer Nähe zu meinem Wohnzimmerfenster stattfinden würde!

Da ich nicht bereit bin, diese Beeinträchtigungen hinzunehmen, bitte ich darum, die Planungen nochmals zu überdenken, soweit diese die Inanspruchnahme meines Grundstücks betreffen. Hier bin ich der Meinung, dass es noch andere Lösungen geben wird wie beispielsweise eine „verkürzte“ Straßenplanung mit einer Wendemöglichkeit an der Stelle, an der nach dem derzeitigen Planungsstand ein Parkplatz

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 02.01.2016**

Behandlungsvorschlag:

① **Den Bedenken gegen die geplante Erschließung kann nicht gefolgt werden, denn Erschließungsalternativen sind nicht möglich (siehe unten stehende Begründung, Punkte 1 bis 4). Die Erschließung führt in einem Abstand von ca. 8 m westlich an dem Bestandsgebäude vorbei, so dass Einblicke in das erhöht liegende Erdgeschoss nicht zu befürchten sind. Der bestehende Vorgarten nach Süden wird sogar um ca. 50 % vergrößert.**

Die Erschließung der nordöstlichen Bereiche des Plangebietes macht es nötig, Grundstücksanteile für einen Erschließungsweg heranzuziehen, um die hinteren Bereiche der im Bestand sehr tiefen Grundstücke Schützenstraße 48 und 54 als Bauland zu erschließen. Angesichts des dadurch entstehenden Umlegungsvorteils für die Besitzer der Bestandsgebäude Schützenstraße 48 und 54, nämlich der Schaffung von Bauland auf zuvor unerschlossenen Grundstücksbereichen, und angesichts der Vorteile, die ihnen aus der neuen Erschließung erwachsen (Müllabfuhr am Gebäude, Erreichbarkeit für Feuerwehr, Versorgungsfahrzeuge und Lieferfahrzeuge, barrierefreier und fahrradfreundlicher Zugang zum Deich, Kanalisation im Trennsystem, neue Telekommunikationsanschlüsse, Möglichkeit des Fernwärmeanschlusses, öffentliche Stellplätze im Straßenraum) ist die mit der Umlegung verbundene Teilung des vorhandenen Grundstücks der Schützenstraße 48 durch den neuen Erschließungsweg als zumutbar anzusehen. Eine alternative Erschließung des Plangebietes oder ein Ausbau des Bestandsweges waren aus folgenden Gründen nicht möglich:

1. Zufahrt zum Plangebiet:
Nur durch den Abriss der Ruine Schützenstraße 44 ist überhaupt ein Anschluss einer neuen Erschließung an die Schützenstraße möglich. An keiner anderen Stelle des Plangebietes ist eine alternative Zufahrt möglich.
2. Erhalt der großen Eiche:
Die Eiche im vorderen Bereich des nur 3 m breiten Erschließungswegs im Bestand wurzelt unter diesem Weg. Der nötige Einbau eines Trennsystems an Kanälen, von Fernwärme und weiteren Leitungen unter dem bestehenden Weg ist daher ausgeschlossen, selbst, wenn durch den Abriss der Ruine Schützenstraße 44 hier Platz gewonnen würde. Die neue Erschließung muss den Wurzelbereich der Eiche meiden. Sie schließt daher rechtwinklig zur Schützenstraße an der Stelle des jetzt schräg in das Gebiet führenden Erschließungsweges an. Dadurch erreicht sie am Standort der Eiche bereits einen genügend großen Abstand, um deren



Magistrat der Stadt Gießen
Stadtplanungsamt
-Herrn Oliver Buns-
Berliner Platz
35390 Gießen

Gießen, den 02.01.2016

Bebauungsplan GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“

Sehr geehrter Herr Buns,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf

- die mündliche Vorabinformation im Telefonat vom 12.10.2015,
- die Veröffentlichung in der Tageszeitung vom 07.11.2015 und
- Ihr Schreiben vom 10.12.2015

und kündige als betroffene Eigentümer des Anwesens Schützenstr. 48 (Flurstücke 141, 142/1 und 144/2) an, dass ich Rechtsmittel einlegen werde gegen den Entwurf des Bebauungsplanes GI 05/21 in der derzeit aktuellen Fassung.

Aus den veröffentlichten Plänen ergibt sich, dass zwischen Wohnhaus und der (westlichen) Grundstücksgrenze zum Anwesen Schützenstraße 50 eine Straße geplant ist und zudem nördlich der auf meinem Grundstück bestehenden Bebauung ein „Privatweg“ entstehen soll.

- ① Dies ist für mich nicht akzeptabel, da dies einmal mein Grundstück deutlich verkleinern würde und darüber hinaus durch das Verkehrsaufkommen incl. dem damit verbundenen Verkehrslärm und Abgasen eine nicht unerhebliche Beeinträchtigungen sowie damit einhergehend ein Wertverlust des Grundstücks verbunden wäre. Inakzeptabel ist insbesondere, dass der Fahrzeug- und Fußgängerverkehr in unmittelbarer Nähe zu meinem Wohnzimmerfenster stattfinden würde!

Da ich nicht bereit bin, diese Beeinträchtigungen hinzunehmen, bitte ich darum, die Planungen nochmals zu überdenken, soweit diese die Inanspruchnahme meines Grundstücks betreffen. Hier bin ich der Meinung, dass es noch andere Lösungen geben wird wie beispielsweise eine „verkürzte“ Straßenplanung mit einer Wendemöglichkeit an der Stelle, an der nach dem derzeitigen Planungsstand ein Parkplatz

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 02.01.2016**

Wurzelbereich nicht zu tangieren. Die dadurch entstehende Dreiecksfläche unter der Eiche dient zukünftig als Grünfläche der Verbesserung der Standortbedingungen des Baumes. Sein Wurzelbereich wird nicht mehr überfahren, der vorhandene Mischwasserkanal kann stillgelegt werden und zwischen den Wurzeln verbleiben.

3. Erschließung der Fläche für Wohnungsbau gemäß Flächennutzungsplan: Um die im Flächennutzungsplan verzeichnete Fläche für Wohnungsbau zu erschließen, verläuft die neue Straße im weiten Bogen nach Norden, so dass sie beidseitig die Flächen erschließen kann. Zwischen der Schützenstraße 50 und 48 trifft sie auf die Trasse des alten Erschließungsweges. Zum Entwurf geändert, wird sie hier in einem Wendebereich für PKW noch südlich der beiden Gebäude enden. Die Bestandsgebäude Schützenstraße 50 und 48 werden so bereits durch die neue Haupteinschließung erschlossen. Wollte man die weitere Erschließung und damit die Inanspruchnahme von Teilen des Grundstücks Schützenstraße 48 vermeiden, wäre hier ein Wendepunkt mit 22 m Durchmesser nötig, um Müllabfuhr und großen Fahrzeugen ein Wenden zu ermöglichen. Mehrere Grundstücke gingen dadurch für die bauliche Nutzung verloren. Städtebaulich wäre der große Wendepunkt mehr als unerwünscht. Eine Erschließung der hinteren Grundstücksteile der Schützenstraße 48 und 54 entfiel. Der daher geplante 5 m breite, ringförmig verlaufende Wohnweg löst sowohl die Fragen der Erschließung der hinteren Grundstücksteile der Schützenstraße 48 und 54 als auch die einer Wendemöglichkeit für die Müllabfuhr und große Fahrzeuge.
4. Vermeidung eines großen Wendepunktes für Müllabfuhr und große Fahrzeuge: Bei einer Sackgasse mit großem Wendepunkt kommt es nach Erfahrungen der Straßenverkehrsbehörde regelmäßig zu Falschparkern im Wendebereich, die eine Wendemöglichkeit blockieren. Ein schmaler Wohnweg wie der geplante Erschließungsring wird hingegen nach Erfahrungen der Straßenverkehrsbehörde nur selten durch Falschparker blockiert, da durch die Enge, für den potentiellen Falschparker offensichtlich, beim illegalen Parken bereits die Durchfahrt für PKW und Kleintransporter erschwert oder verhindert wird. Ein kleinerer, städtebaulich vertretbarer Wendepunkt wird dennoch angelegt, um ein Wenden für PKW und kleinere Nutzfahrzeuge zu ermöglichen und diesen Verkehr aus dem Erschließungsweg für die hinteren Grundstücksteile heraus zu halten.

vorgesehen ist! Des weiteren sehe ich keine Notwendigkeit, einen Privatweg über mein Grundstück zu führen, da insoweit die Möglichkeit bestehen würde, die Bebauungsfläche „WA2“ -betreffend die Flurstücke 145/1 und 145/3- über den bereits eingezeichneten Weg an der östlichen Seite des Planungsgebietes zu erreichen!

Dem Bebauungsplan werde ich widersprechen, soweit mein Grundstück von der final verabschiedeten Beschlussfassung in einer dem aktuell vorliegenden Vorentwurf entsprechenden Weise betroffen sein sollte.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

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 02.01.2016**

Die Inanspruchnahme von Grundstücksteilen der Schützenstraße 48 und 54 für die Erschließung ist daher in Abwägung der Nachteile durch diesen Eingriff für die dortigen Anwohner als notwendig anzusehen. Deren Belange sind daher im Sinne einer gerechten Abwägung privater und öffentlicher Belange gem. § 1 (7) BauGB gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Herstellung der beschriebenen Erschließung zurückzustellen.

Zum Entwurf wird der Plan zudem in folgenden Punkten dem Einwand entsprechend angepasst:

- Der ringförmige Erschließungsweg wird als öffentliche Verkehrsfläche und nicht als Privatweg angelegt, da die hierdurch gegebene Möglichkeit des Durchfahrens des Plangebietes ohne Wenden für Feuerwehr, Müllabfuhr und große Fahrzeuge im Sinne und zum Nutzen aller Anlieger im Plangebiet ist.
- Der Wendehammer kann kleiner dimensioniert und südlich der Schützenstraße 48 angelegt werden, so dass nur der Anliegerverkehr für die hinteren Grundstücke über den neuen Erschließungsring fahren wird. Zudem wird zum südlich des Gebäudes Schützenstraße 48 verlaufenden Wegeabschnitt gegenüber dem Bestand etwas mehr Abstand und damit Vorgarten gewonnen.

Der Zuschnitt der neuen Grundstücke erfolgt so, dass die mit dem Hauptgebäude verbundenen Nebengebäude und Garagen der Schützenstraße 48 erhalten bleiben können. Eine Gartenhütte neben dem Hauptgebäude auf der Trasse des neuen Weges kann auf dem verbleibenden Grundstück versetzt werden.

Gießen, den 05.09.16

Universität Gießen
Stadtplanungsamt
08. SEP. 2016

An den
Magistrat der Stadt Gießen
- Umlegestelle -
zu Hh. Herrn Skib
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Bez: Bebauungsplan G1-05/21 Schützenstraße Nordost
Bezug: Veröffentlichung in den Tageszeitungen
vom 03.09.2016
hier: 1) erneute Stellungnahme
2) mein Schreiben vom 02.01.16
3) mein Schreiben vom 08.04.16

Zu dem geplanten Bauvorhaben G1-05/21
Schützenstraße Nordost nehme ich nochmals
Stellung.
meine Meinung und die Einwände, die ich
bereits geäußert habe, haben sich nicht
geändert.

① Mein Grundstück wird länger wie breit
durch eine geplante Straße von 4m Breite
in 2 Teile zerstückelt, um die Zufahrt zu
3 geplanten Baumaßnahmen im hinteren
Bereich der Grundstücke 48 und 54 zu
erreichen.
Ich kann immer noch nicht nachvoll-
ziehen, wer eine solche Planung erstellt,
um die Grundstücke zu erreichen, und
mein Grundstück so verhandelt.

- 2 -

Universität Gießen
VERMESSUNGSAMT
Eing.: 08. SEP. 2016

W. O. O. O.

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 05.09.2016**

Behandlungsvorschlag:

① **Den Bedenken gegen die geplante Erschließung kann nicht gefolgt werden, denn Erschließungsalternativen sind nicht möglich (siehe Abwägungsvorschlag für Frau Rauschers Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung).**

Die Inanspruchnahme von Grundstücksteilen der Schützenstraße 48 und 54 für die Erschließung ist in Abwägung der Nachteile durch diesen Eingriff für die dortigen Anwohner als notwendig anzusehen (siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung). Deren Belange sind daher im Sinne einer gerechten Abwägung privater und öffentlicher Belange gem. § 1 (7) BauGB gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Herstellung der geplanten Erschließung zurückzustellen.

Zum Entwurf wurde der Plan zudem, wo mit dem Erschließungskonzept vereinbar, dem Einwand entsprechend angepasst:

- Der ringförmige Erschließungsweg wird als öffentliche Verkehrsfläche und nicht als Privatweg angelegt.
- Der Wendehammer wird kleiner dimensioniert und südlich der Schützenstraße 48 angelegt.
- Der Zuschnitt der neuen Grundstücke erfolgt so, dass die mit dem Hauptgebäude verbundenen Nebengebäude und Garagen der Schützenstraße 48 erhalten bleiben können.

Die bauliche Umgestaltung des Grundstücks Schützenstraße 48 erfolgt zudem im Rahmen des Umlegungsverfahrens nach Abstimmung mit der Eigentümerin so, dass ihr keine baulichen Nachteile aus der neuen Erschließung und Abgrenzung des Grundstücks entstehen.

Die Erschließung führt in ca. 8 m Abstand westlich an dem Bestandsgebäude vorbei, so dass direkte Einblicke in das ca. 1 m über Gelände liegende Erdgeschoss nicht zu befürchten sind. Der bestehende Vorgarten nach Süden wird sogar um ca. 50 % vergrößert.

- 2 -

Sollt wildfremde Leute, von denen ich unge-
sprochen wurde, schütteln den Kopf und
finden eine solche Maßnahme nicht gut.

Die geplante Straße (öffentlich oder nicht
öffentlich) würde 8 m an meinem Wohn-
zimmer und der Küche vorbei führen,
was nicht angenehm sein wird.

- ② Ich habe immer gedacht, ich wohne in einer
verkehrsberuhigten grünen Zone, was
mit der Planung der Baumaßnahme
nicht mehr so gegeben ist.

Ich habe grundsätzlich nichts gegen
Schaffung von Wohnraum, aber nicht
unbedingt in dieser Weise.

- ③ Während der Bauphase müssen
die bestehenden Häuser uneinge-
schränkt erreichbar sein!

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 05.09.2016**

- ② Der Einschätzung, es handle sich bei der bestehenden Erschließung um eine verkehrsberuhigte Zone, kann nicht gefolgt werden. Auch der unbestimmten Einschätzung, es handle sich beim Bestandsgebiet um eine „grüne Zone“, kann nicht gefolgt werden.

Die vorhandene Erschließung ist keine verkehrsberuhigte Zone im straßenverkehrsrechtlichen Sinne. Vielmehr handelt es sich um einen Erschließungsweg mit dem Charakter eines Wohnweges, der aufgrund der wenigen durch ihn erschlossenen Bestandsgebäude (3 Gebäude mit insgesamt 5 Wohneinheiten) kaum befahren ist. Die künftige Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche mit Bäumen und Stellplätzen im Straßenraum errichtet werden, was bei der gegenüber dem Bestand größeren befahrbaren Breite zu einer, trotz der zusätzlich erschlossenen neuen Wohngebäude, auch gegenüber der Bestandssituation entspannten Verkehrssituation führen wird. So sind Fahrzeugbegegnungen anders als derzeit möglich, und auch Lieferverkehr und Müllentsorgung können ohne gefährliches Rückwärtsfahren erfolgen. Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr wird verbessert. Da angesichts der Zahl der neuen Wohneinheiten dennoch nicht mit einer Verkehrsbelastung von über 150 KFZ / h zu rechnen ist, bleibt sogar der in der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 benannte Grenzwert für einen Wohnweg unterschritten. Es bleibt also der Charakter einer sehr ruhigen Wohnstraße erhalten, die gegenüber dem Bestand weniger verkehrliche Einschränkungen mit Gefahrenpotential (Rückwärtsfahren) aufweist.

Dass es sich bei dem Plangebiet um eine „grüne Zone“ handeln soll, kann nur eingeschränkt nachvollzogen werden. Nördlich des vorhandenen Erschließungsweges befinden sich Bestandsgebäude aus Vorkriegszeiten und den 1960er Jahren, die mit Nebengebäuden wie Garagenanlagen, Gartenhütten und Anbauten diese Grundstücke eindeutig als Wohnbaufläche definieren. Die südlich angrenzenden Gartengrundstücke sind zum allergrößten Teil bereits im Flächennutzungsplan 2000/2006 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Plangebiet umfasst daher solche Innenbereichsflächen, die im Sinne des § 1(5) Satz 3 BauGB ausdrücklich zur städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung herangezogen werden sollen. Eine starke Begrünung durch private Hausgärten und die neu gesetzten Straßenbäume wird das Gebiet auch zukünftig aufweisen können.

- 2 -

Sollt wildfremde Leute, von denen ich unge-
sprochen wurde, schütteln den Kopf und
finden eine solche Maßnahme nicht gut.

Die geplante Straße (öffentlich oder nicht
öffentlich) würde 8 m an meinem Wohn-
zimmer und der Küche vorbei führen,
was nicht angenehm sein wird.

- ② Ich habe immer gedacht, ich wohne in einer
verkehrsberuhigten Grünen Zone, was
mit der Planung der Baumaßnahme
nicht mehr so gegeben ist.

Ich habe grundsätzlich nichts gegen
Schaffung von Wohnraum, aber nicht
unbedingt in dieser Weise.

- ③ Während der Bauphase müssen
die bestehenden Häuser uneinge-
schränkt erreichbar sein!

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

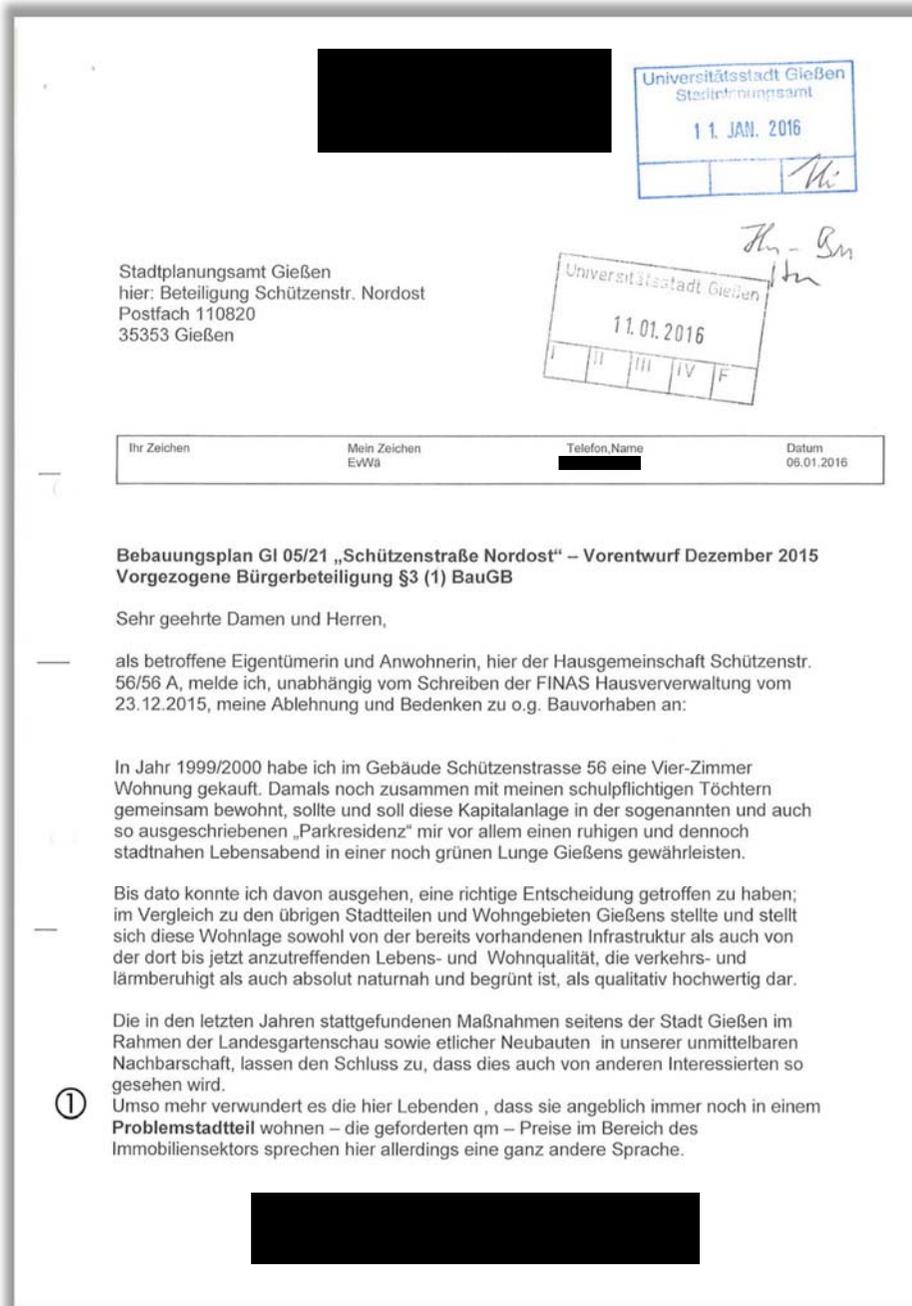
hier: Bebauungsplan Nr. G 5/21 „Schützenstraße Nordost“

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

Stellungnahme von: [Redacted] **vom 05.09.2016**

③ Die Erreichbarkeit und infrastrukturelle Anbindung der Bestandsgebäude wird auch während der Bauphase gesichert.

Die neue Erschließungsstraße wird vorab mit allen neuen Versorgungsleitungen mindestens bis zum geplanten Wendehammer angelegt werden und dabei mindestens die Qualität einer Baustraße aufweisen, bevor voraussichtlich erst nach Abschluss der größten Bauvorhaben ein Endausbau erfolgt. Die Erreichbarkeit für die Bestandsgebäude wird damit gesichert. Temporäre Einschränkungen erfolgen nur in dem Umfang, wie sie beim Straßenbau im Bestand generell unvermeidbar und daher hinzunehmen sind.



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 06.01.2016**

Behandlungsvorschlag:

① **Der Kritik an der Bezeichnung der Weststadt als „Problemstadtteil“ wird durch eine entsprechende Umformulierung begegnet.**

Die in der Tat positive Entwicklung der Weststadt im Bereich der Schützenstraße soll durch den Bebauungsplan weiter gestärkt werden. 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 gestärkt. Damit wird das Gegengewicht zu dem nördlich angrenzenden Teil der Weststadt zwischen Krofendorfer 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 soziale Problemlage existiert, auch wenn dieser Status in den vergangenen Jahren in weiten Teilen verbessert werden konnte. 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.

Aber egal - dem Bürgertum muss ja nachvollziehbar erklärt werden, dass in der Weststadt erheblicher Nachholbedarf in puncto Sanierung bzw. städtebaulicher Maßnahmen besteht;

in Folge dessen muss in dem zuletzt doch zur Landesgartenschau noch so gepriesenen Naherholungsgebiet ebenso der letzte Grünstreifen und Gartengelände als auch ein paar verbliebene Quadratmeter unbebauten Raumes geopfert werden, damit der urbane Weltbürger wieder Beton an Betonwand leben kann.

Ich will das nicht und möchte meine Rechte und Interessen gegen meine zukünftig gefährdete Wohn- und Lebensqualität

- ② a) durch verstärkte Lärmbelästigung und zunehmende Verkehrsdichte
- ③ b) durch die Verschattung von Wohnräumen und Balkonen bei zu dichter Bebauung und Gebäudehöhe
- ④ c) durch zunehmende Luftverschmutzung
- ⑤ d) durch die Einschränkung meiner Privatsphäre, weil eigene Räume und Balkone zunehmend der öffentlichen Beobachtung preisgegeben werden
- ⑥ e) durch Minderung der Wohnqualität und damit gleichzeitiger Wertminderung meiner Immobilie und deren Verwertbarkeit

gewahrt wissen und verteidigen.

Wer uns Eigentümern, Be- und Anwohnern noch allen Ernstes erzählt, ein „Wohnpark“ dieser Größenordnung sei ein Gewinn für die Region, macht sich unglaubwürdig. Uns droht ein Projekt, das den Charakter des kompletten umliegenden Geländes negativ beeinflussen wird. Wan wachen die Vertreter unserer Bürgerschaft, die Politiker im Rat, auf?

„Erst wenn der letzte Baum gerodet, der letzte Fluss vergiftet, der letzte Fisch gefangen ist, werdet ihr merken, dass man Geld nicht essen kann.“

Gemäß der Weissagung der Cree sende ich hiermit ein Rauchzeichen der Hoffnung auf positive Antworten, für mögliche, konstruktive Lösungen und Gespräche, unter zeitnaher Einbeziehung der Betroffenen.

Mit freundlichem Gruß



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 06.01.2016

② Die Bedenken gegen belästigende Lärmemissionen und zunehmende Verkehrsdichte durch die neue Erschließungsstraße werden zurückgewiesen.

Die geplante Erschließung wird als Sackgasse keinerlei Durchgangsverkehre verursachen. Lediglich Anwohner und deren Besucher werden die Straße nutzen. Die Nutzung wird in gleichem Umfang wie bei jeder Wohnnutzung erfolgen und daher ein für die bestehenden Anwohner hinzunehmendes Maß nicht überschreiten. Die Straße wird als verkehrsberuhigte Mischfläche Kraftfahrzeugverkehr nur in geringer Geschwindigkeit ermöglichen. Der Großteil der Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird Stellplätze in Tiefgaragen nutzen, so dass kaum Emissionen durch Parksuchverkehr oder Ein- und Ausparkvorgänge auftreten werden. Es werden damit durch die Vorhaben im Neubaugebiet keine über das normale Maß für allgemeine Wohngebiete hinausgehenden Verkehrsbelastungen erzeugt. Deren Vermeidung wäre hier wie an anderer Stelle nur durch Verzicht auf Ausweisung neuer Baugebiete möglich.

③ Den Bedenken, es werde durch die geplante Bebauung ein Mangel an Belichtung und eine generelle Verschattung entstehen, wird nicht gefolgt.

Die geplante Bebauung wird mit den gemäß Hessischer Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen errichtet.

Diese werden relativ zur Höhe der Gebäude und zu den Gebietsarten festgelegt. Es ist daher davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Abstände Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne einer ausreichenden Belichtung erhalten bleiben. Diese Abstände werden durch die festgelegten Baugrenzen zusätzlich gesichert. Durch den Grenzabstand der Baugrenze von 4m für den dreigeschossigen Teil der Neubauten wird die bei einer Geschosshöhe von 3 m anfallende Abstandsfläche von 3,6 m (3 x 3m x 0,4) sogar noch überschritten. Der Belang des Erhaltes einer direkten und ganztägigen Besonnung von Wohnräumen zu jeder Jahreszeit ist im Rahmen der Abwägung zudem gegenüber der Schaffung attraktiven Wohnraums unter Ausnutzung städtischer Potentiale der Innenentwicklung als schwächer anzusehen, so dass dieser Einwand der geplanten Bebauung nicht wirksam entgegengehalten werden kann.

Aber egal - dem Bürgertum muss ja nachvollziehbar erklärt werden, dass in der Weststadt erheblicher Nachholbedarf in puncto Sanierung bzw. städtebaulicher Maßnahmen besteht;

in Folge dessen muss in dem zuletzt doch zur Landesgartenschau noch so gepriesenen Naherholungsgebiet ebenso der letzte Grünstreifen und Gartengelände als auch ein paar verbliebene Quadratmeter unbebauten Raumes geopfert werden, damit der urbane Weltbürger wieder Beton an Betonwand leben kann.

Ich will das nicht und möchte meine Rechte und Interessen gegen meine zukünftig gefährdete Wohn- und Lebensqualität

- ② a) durch verstärkte Lärmbelästigung und zunehmende Verkehrsdichte
- ③ b) durch die Verschattung von Wohnräumen und Balkonen bei zu dichter Bebauung und Gebäudehöhe
- ④ c) durch zunehmende Luftverschmutzung
- ⑤ d) durch die Einschränkung meiner Privatsphäre, weil eigene Räume und Balkone zunehmend der öffentlichen Beobachtung preisgegeben werden
- ⑥ e) durch Minderung der Wohnqualität und damit gleichzeitiger Wertminderung meiner Immobilie und deren Verwertbarkeit

gewahrt wissen und verteidigen.

Wer uns Eigentümern, Be- und Anwohnern noch allen Ernstes erzählt, ein „Wohnpark“ dieser Größenordnung sei ein Gewinn für die Region, macht sich unglaubwürdig. Uns droht ein Projekt, das den Charakter des kompletten umliegenden Geländes negativ beeinflussen wird.

Wan wachen die Vertreter unserer Bürgerschaft, die Politiker im Rat, auf?

„Erst wenn der letzte Baum gerodet, der letzte Fluss vergiftet, der letzte Fisch gefangen ist, werdet ihr merken, dass man Geld nicht essen kann.“

Gemäß der Weissagung der Cree sende ich hiermit ein Rauchzeichen der Hoffnung auf positive Antworten, für mögliche, konstruktive Lösungen und Gespräche, unter zeitnaher Einbeziehung der Betroffenen.

Mit freundlichem Gruß



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 06.01.2016**

④ Die Bedenken gegen Luftverschmutzung (hier können Emissionen durch Abgase und Heizungsbrand gemeint sein) durch die neue Bebauung werden zurückgewiesen

Die der Schützenstraße 56/56a benachbarten Wohngebäude werden überwiegend mit Fernwärme versorgt werden. Durch den zusätzlich möglichen Anschluss von Bestandsgebäuden im Gebiet an die Fernwärmeversorgung wird eher eine Verbesserung der lokalen Belastungen durch Heizungs-Emissionen eintreten. Auch die alternative Beheizung mit Gas führt nicht zu nennenswerter Luftverschmutzung. Die Emissionen durch Kraftfahrzeugverkehr im Gebiet werden das im städtischen Umfeld normale und hinzunehmende Maß nicht überschreiten, zumal der in der Klimafunktionskarte dokumentierte ständige Luftaustausch zwischen Lahnaue und Siedlungsgebiet in diesem Bereich eine sehr gute Durchlüftung dokumentiert.

⑤ Den Bedenken wegen mangelnder Privatsphäre wird nicht gefolgt.

Die Abstandsflächen gem. Hessischer Bauordnung gewährleisten ein Maß an Abständen, das im Rahmen der Abwägung hier als ausreichender Sozialabstand gewertet wird.

⑥ Den Bedenken bezüglich einer Wertminderung durch die Planung wird nicht gefolgt.

Die bauliche Entwicklung des Plangebietes erfolgt auf Grundlage des Flächennutzungsplanes, der hier Wohnbauflächen vorsieht, sowie auf Grundlage des Innenentwicklungsgebotes des § 1(5) Satz 3 BauGB und im Rahmen der städtebaulichen Maßstäbe, die bei ausreichender Erschließung auch unter Heranziehung des § 34 BauGB gelten würden. Eine durch eine derart entwickelte Bebauung befürchtete Wertminderung kann hier für die Abwägung nicht beachtlich sein.

Im Gegenteil treten auch wertsteigernde Auswirkung durch die Planung zu Tage, wie der Wegfall der derzeitigen Mülltonnenaufstellung für die Anlieger am Erschließungsweg vor den Balkonen der Schützenstraße 56, die fahradgerechte und barrierefreie Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den Deichweg und damit die direktere Erreichbarkeit einer Fahrradwegverbindung bis in die Innenstadt sowie der Wegfall der Ruine Schützenstraße 44 in direkter Nachbarschaft zur Schützenstraße 56.

Schützenstrasse 56 + 56 A, den Hinweis auf den Flächennutzungsplan vom Jahr 2006 mit den bereits damals vorgesehenen Baumaßnahmen entgegenzusetzen und damit zu entkräften, verstehe ich nicht.??????? Was ist da die Argumentation?

- ② Die unsererseits vorgebrachten Einwände sind bei der Größe und dem Umfang des zu erwartenden Eingriffs vollkommen unabhängig von einer Jahreszahl bzgl. Planung und Umsetzung der Baumaßnahme zu sehen.
Der zusätzliche Hinweis, dass hauptsächlich wir uns als direkte betroffene Nachbarn bei der Bürgerbeteiligung recht einseitig einbrachten, war ebenso unnötig wie nachvollziehbar und lässt sich dementsprechend nicht als Zustimmung der übrigen Giessener Bürgerschaft, unseren Widerspruch betreffend, auslegen oder werten.

Die Wichtigkeit für Standort und –bedingungen der als schützenswert eingestuften Eiche und Buchen zu sorgen, freut; wengleich die Freude noch viel größer wäre, wenn die tangierten, menschlichen Bedürfnisse der Betroffenen eine gleiche Gewichtung erfahren dürften, insbesondere was eine Vergrößerung des Grenzabstandes auf mindestens 5m betrifft.
- ③ Auch die lapidare Erklärung, den Schaustellerbetrieb des früheren im Bauausschuss tätigen Abgeordneten Herrn Walldorf als nicht störenden Gewerbebetrieb ausnahmsweise (womit wird die Ausnahme begründet?) zuzulassen, mit gleichzeitiger Genehmigung einer neu zu errichtenden Halle, ist für mich nicht nachvollziehbar und hat ein gewisses „Geschmack“!
Eine beabsichtigte Aufwertung unseres Wohngebietes sehe ich darin nicht, abgesehen von Lärmbelastigung und optischer Beeinträchtigung.
- ④ Bezüglich eventueller Erschließungskosten, sollte die gezielte Erhebung derjenigen „treffen“ die tatsächlich oder potentiell Nutzen aus den Anlagen ziehen können. Für unser Grundstück sehe ich im konkreten Fall keinerlei messbaren Vorteil, daher sollte umgehend eine Zusicherung der Stadtverwaltung erfolgen, dass wir von diesen Zahlungen nicht betroffen sind bzw. sein werden, so wie auch unser Grundstück voll erschlossen bei Kauf war und die Erschließungskosten in den Grundstückskosten enthalten waren.
- ⑤ Die unsererseits geforderte Beweissicherung bzgl. eventuell entstehender Bauschäden oder entstehender Folgekosten (wie etwa ein verschmutzter Aussenputz, etwaige Setzungen, Gebäuderisse etc.) oder anderer jetzt nicht vorhersehbarer Schäden, ist unabdingbar und sollte nach dem Verursacher-Prinzip selbstverständlich die zukünftige Bauherrschaft übernehmen und deren Behebung garantieren.
- ⑥ Ihre Maßgaben zur „Ausschöpfung der zulässigen Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet nach § 17 Abs.1 BauNVO“ und „städtebaulicher Verträglichkeit“ sowie dem Hinweis, dass die „festgesetzten Ausnutzungswerte als Höchstmaß gelten, durch die maximale Ausnutzung der GRZ von 0,4“ spricht für ein Herausstampfen von Wohnraum dicht an dicht und dem Kampf um jeden Quadratzentimeter. Damit wird weder ein attraktiver Wohnstandort entwickelt noch bereits vorhandener dementsprechend geschützt.



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 Die Einwände gegen Größe und Umfang der geplanten Bebauung mit dem Hinweis auf den Flächennutzungsplan werden abgewiesen.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, wurde dieser aus dem Flächennutzungsplan von 2000/2006 entwickelt. Er genügt damit der Anforderung des § 8 (2) BauGB. Dies bedeutet, dass die bauliche Entwicklung des Plangebietes seit Rechtskraft des Flächennutzungsplanes vorgesehen ist und den Anwohnern auch bekannt sein konnte, denn der Plan wurde öffentlich bekannt gemacht und ist seit dem u.a. auf der Internetseite der Stadt Gießen abrufbar. Da die auf Grundlage des Einfügungsgebotes des § 34 BauGB genehmigten Gebäude Schützenstraße 58, 58a, 56 und 56a allesamt 3 Vollgeschosse plus Staffel- bzw. Dachgeschoss aufweisen stand das Plangebiet offensichtlich seit Entstehen dieser Gebäude ebenfalls für eine Bebauung in diesem Maßstab bereit. Nur die unzureichende Erschließung stand dem entgegen. Somit war der Maßstab einer neuen Bebauung bisher durch die vorhandene Bebauung vorgegeben und es besteht keine Veranlassung, die Bebaubarkeit jetzt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu reduzieren. Die Einwände gegen Größe und Umfang der geplanten Bebauung werden daher abgewiesen.

③ Der Anregung, die Baugrenze um einen weiteren Meter von der Nachbargrenze der Schützenstraße 56/56a auf 5 m Abstand zu versetzen, wird nicht gefolgt.

Die 4 m Abstand im Entwurf überschreiten bereits die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe. Den Nachbarwünschen nach weiterem Abstand stehen die erheblichen wirtschaftlichen Nachteile des Nachbarn bei der Bebauung seines Grundstücks gegenüber, so dass bei einer gerechten Abwägung dieser Belang höher gewertet werden muss als eine Festsetzung, die weit mehr als die gesetzlich geforderten Abstandsflächen verursacht.

④ Dem Bedenken gegenüber der Zulässigkeit des Gewerbebetriebes wird nicht gefolgt.

Der Gewerbebetrieb genießt Bestandsschutz. Der Bestandsschutz begründet die ausnahmsweise Zulässigkeit der Erweiterung des Geländes durch eine Halle, da diese Erweiterung den nicht störenden Charakter des Betriebes befördert. Arbeiten in der Halle verbessern den Emissionsschutz. Die Unterstellung von Fahrzeugen in der Halle verbessert den optischen Gesamteindruck des Betriebes.

Schützenstrasse 56 + 56 A, den Hinweis auf den Flächennutzungsplan vom Jahr 2006 mit den bereits damals vorgesehenen Baumaßnahmen entgegensetzen und damit zu entkräften, verstehe ich nicht.??????? Was ist da die Argumentation?

- ② Die unsererseits vorgebrachten Einwände sind bei der Grösse und dem Umfang des zu erwartenden Eingriffs vollkommen unabhängig von einer Jahreszahl bzgl. Planung und Umsetzung der Baumaßnahme zu sehen.
Der zusätzliche Hinweis, dass hauptsächlich wir uns als direkte betroffene Nachbarn bei der Bürgerbeteiligung recht einseitig einbrachten, war ebenso unnötig wie nachvollziehbar und lässt sich dementsprechend nicht als Zustimmung der übrigen Giessener Bürgerschaft, unseren Widerspruch betreffend, auslegen oder werten.
- Die Wichtigkeit für Standort und –bedingungen der als schützenswert eingestuften Eiche und Buchen zu sorgen, freut; wengleich die Freude noch viel größer wäre, wenn die tangierten, menschlichen Bedürfnisse der Betroffenen eine gleiche Gewichtung erfahren dürften, insbesondere was eine Vergrößerung des Grenzabstandes auf mindestens 5m betrifft.
- ③ Auch die lapidare Erklärung, den Schaustellerbetrieb des früheren im Bauausschuss tätigen Abgeordneten Herrn Walldorf als nicht störenden Gewerbebetrieb ausnahmsweise (womit wird die Ausnahme begründet?) zuzulassen, mit gleichzeitiger Genehmigung einer neu zu errichtenden Halle, ist für mich nicht nachzuvollziehen und hat ein gewisses „Geschmack“!
- Eine beabsichtigte Aufwertung unseres Wohngebietes sehe ich darin nicht, abgesehen von Lärmbelästigung und optischer Beeinträchtigung.
- ⑤ Bezüglich eventueller Erschließungskosten, sollte die gezielte Erhebung diejenigen „treffen“ die tatsächlich oder potentiell Nutzen aus den Anlagen ziehen können. Für unser Grundstück sehe ich im konkreten Fall keinerlei messbaren Vorteil, daher sollte umgehend eine Zusicherung der Stadtverwaltung erfolgen, dass wir von diesen Zahlungen nicht betroffen sind bzw. sein werden, so wie auch unser Grundstück voll erschlossen bei Kauf war und die Erschließungskosten in den Grundstückskosten enthalten waren.
- ⑥ Die unsererseits geforderte Beweissicherung bzgl. eventuell entstehender Bauschäden oder entstehender Folgekosten (wie etwa ein verschmutzter Aussenputz, etwaige Setzungen, Gebäuderisse etc.) oder anderer jetzt nicht vorhersehbarer Schäden, ist unabdingbar und sollte nach dem Verursacher-Prinzip selbstverständlich die zukünftige Bauherrschaft übernehmen und deren Behebung garantieren.
- ⑦ Ihre Maßgaben zur „Ausschöpfung der zulässigen Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet nach § 17 Abs.1 BauNVO“ und „städtebaulicher Verträglichkeit“ sowie dem Hinweis, dass die „festgesetzten Ausnutzungswerte als Höchstmaß gelten, durch die maximale Ausnutzung der GRZ von 0,4“ spricht für ein Herausstampfen von Wohnraum dicht an dicht und dem Kampf um jeden Quadratzentimeter. Damit wird weder ein attraktiver Wohnstandort entwickelt noch bereits vorhandener dementsprechend geschützt.



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 Erhebung von Erschließungskosten ist gesetzlich geregelt und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

⑥ 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.

⑦ Den Bedenken, eine Bebauung innerhalb der Grenzen des § 17 BauNVO komme einem „Herausstampfen von Wohnraum“ gleich, wird nicht gefolgt.

Dieser Vorwurf kann einer Bebauung innerhalb dieser Maßgaben der Baunutzungsverordnung nicht entgegengehalten werden, denn sie ist gebietstypisch und auch bei einer Bebauung ohne Bebauungsplan nach §34 BauGB in diesem Maßstab zulässig.

Über Bauhöhe, Baudichte und Wohnumfeld möchte ich mich unkommentiert dem letzten Schreiben der Hausgemeinschaft und Verwaltung anschließen.

- ⑧ So ist die angedachte Verlegung der Zufahrt der geplanten Tiefgarage als eben solche auch zu dokumentieren – auf mögliche Eventualitäten und Versprechungen, möchte ich mich da nicht verlassen.

In der Hoffnung dass vorgebrachte Einwände nicht nur Gehör finden, sondern wirklich ernsthaft wahrgenommen, diskutiert werden und zu einer befriedigender Lösung aller Beteiligten führen verbleibe ich



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**

- ⑧ Die Anregung, eine Tiefgaragenzufahrt an der gemäß städtebaulichem Entwurf geplanten Stelle auf der östlichen Seite der Neubebauung festzusetzen, wird nicht gefolgt.

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 kommenden Bebauungsplanentwurf dargestellte Zufahrt umgesetzt wird. Im anderen Fall werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens Maßnahmen vorgesehen (Überdachung/ Einhausung der Zufahrt), die eine Lärmbelastung der angrenzenden Bebauung ausschließen.



Stadtplanungsamt Gießen
 hier: Beteiligung Schützenstr. Nordost
 Postfach 110820
 35353 Gießen

*OK keine mit
 Unterschriften meiner
 beiden Töchter*

Ihr Zeichen	Mein Zeichen EWa	Telefon_Name [Redacted]	Datum 06.01.2016
-------------	---------------------	----------------------------	---------------------

**Bebauungsplan GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“ – Vorentwurf Dezember 2015
 Vorgezogene Bürgerbeteiligung §3 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als betroffene Eigentümerin und Anwohnerin, hier der Hausgemeinschaft Schützenstr. 56/56 A, melde ich, unabhängig vom Schreiben der FINAS Hausverwaltung vom 23.12.2015, meine Ablehnung und Bedenken zu o.g. Bauvorhaben an:

In Jahr 1999/2000 habe ich im Gebäude Schützenstrasse 56 eine Vier-Zimmer Wohnung gekauft. Damals noch zusammen mit meinen schulpflichtigen Töchtern gemeinsam bewohnt, sollte und soll diese Kapitalanlage in der sogenannten und auch so ausgeschriebenen „Parkresidenz“ mir vor allem einen ruhigen und dennoch stadtnahen Lebensabend in einer noch grünen Lunge Gießens gewährleisten.

Bis dato konnte ich davon ausgehen, eine richtige Entscheidung getroffen zu haben; im Vergleich zu den übrigen Stadtteilen und Wohngebieten Gießens stellte und stellt sich diese Wohnlage sowohl von der bereits vorhandenen Infrastruktur als auch von der dort bis jetzt anzutreffenden Lebens- und Wohnqualität, die verkehrs- und lärmberuhigt als auch absolut naturmah und begrünt ist, als qualitativ hochwertig dar.

Die in den letzten Jahren stattgefundenen Maßnahmen seitens der Stadt Gießen im Rahmen der Landesgartenschau sowie etlicher Neubauten in unserer unmittelbaren Nachbarschaft, lassen den Schluss zu, dass dies auch von anderen Interessierten so gesehen wird.

- ① Umso mehr verwundert es die hier Lebenden, dass sie angeblich immer noch in einem **Problemstadtteil** wohnen – die geforderten qm – Preise im Bereich des Immobiliensektors sprechen hier allerdings eine ganz andere Sprache.



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 06.01.2016**

Behandlungsvorschlag:

- ① **Der Kritik an der Bezeichnung der Weststadt als „Problemstadtteil“ wird durch eine entsprechende Umformulierung begegnet.**

Die in der Tat positive Entwicklung der Weststadt im Bereich der Schützenstraße soll durch den Bebauungsplan weiter gestärkt werden. 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 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 Weststadt eine soziale Problemlage existiert, auch wenn dieser Status in den vergangenen Jahren in weiten Teilen verbessert werden konnte. 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.

Aber egal - dem Bürgertum muss ja nachvollziehbar erklärt werden, dass in der Weststadt erheblicher Nachholbedarf in puncto Sanierung bzw. städtebaulicher Maßnahmen besteht;

in Folge dessen muss in dem zuletzt doch zur Landesgartenschau noch so gepriesenen Naherholungsgebiet ebenso der letzte Grünstreifen und Gartengelände als auch ein paar verbliebene Quadratmeter unbebauten Raumes geopfert werden, damit der urbane Weltbürger wieder Beton an Betonwand leben kann.

Ich will das nicht und möchte meine Rechte und Interessen gegen meine zukünftig gefährdete Wohn- und Lebensqualität

- ② a) durch verstärkte Lärmbelästigung und zunehmende Verkehrsdichte
- ③ b) durch die Verschattung von Wohnräumen und Balkonen bei zu dichter Bebauung und Gebäudehöhe
- ④ c) durch zunehmende Luftverschmutzung
- ⑤ d) durch die Einschränkung meiner Privatsphäre, weil eigene Räume und Balkone zunehmend der öffentlichen Beobachtung preisgegeben werden
- ⑥ e) durch Minderung der Wohnqualität und damit gleichzeitiger Wertminderung meiner Immobilie und deren Verwertbarkeit

gewahrt wissen und verteidigen.

Wer uns Eigentümern, Be- und Anwohnern noch allen Ernstes erzählt, ein „Wohnpark“ dieser Größenordnung sei ein Gewinn für die Region, macht sich unglaubwürdig. Uns droht ein Projekt, das den Charakter des kompletten umliegenden Geländes negativ beeinflussen wird.
Wan wachen die Vertreter unserer Bürgerschaft, die Politiker im Rat, auf?

„Erst wenn der letzte Baum gerodet, der letzte Fluss vergiftet, der letzte Fisch gefangen ist, werdet Ihr merken, dass man Geld nicht essen kann.“

Gemäß der Weissagung der Cree sende ich hiermit ein Rauchzeichen der Hoffnung auf positive Antworten, für mögliche, konstruktive Lösungen und Gespräche, unter zeitnaher Einbeziehung der Betroffenen.

Mit freundlichem Gruß

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

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 06.01.2016**

② Die Bedenken gegen belästigende Lärmemissionen und zunehmende Verkehrsdichte durch die neue Erschließungsstraße werden zurückgewiesen.

Die geplante Erschließung wird als Sackgasse keinerlei Durchgangsverkehre verursachen. Lediglich Anwohner und deren Besucher werden die Straße nutzen. Die Nutzung wird in gleichem Umfang wie bei jeder Wohnnutzung erfolgen und daher ein für die bestehenden Anwohner hinzunehmendes Maß nicht überschreiten. Die Straße wird als verkehrsberuhigte Mischfläche Kraftfahrzeugverkehr nur in geringer Geschwindigkeit ermöglichen. Der Großteil der Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird Stellplätze in Tiefgaragen nutzen, so dass kaum Emissionen durch Parksuchverkehr oder Ein- und Ausparkvorgänge auftreten werden. Es werden damit durch die Vorhaben im Neubaugebiet keine über das normale Maß für allgemeine Wohngebiete hinausgehenden Verkehrsbelastungen erzeugt. Deren Vermeidung wäre hier wie an anderer Stelle nur durch Verzicht auf Ausweisung neuer Baugebiete möglich.

③ Den Bedenken, es werde durch die geplante Bebauung ein Mangel an Belichtung und eine generelle Verschattung entstehen, wird nicht gefolgt.

Die geplante Bebauung wird mit den gemäß Hessischer Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen errichtet.

Diese werden relativ zur Höhe der Gebäude und zu den Gebietsarten festgelegt. Es ist daher davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Abstände Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne einer ausreichenden Belichtung erhalten bleiben. Diese Abstände werden durch die festgelegten Baugrenzen zusätzlich gesichert. Durch den Grenzabstand der Baugrenze von 4m für den dreigeschossigen Teil der Neubauten wird die bei einer Geschosshöhe von 3 m anfallende Abstandsfläche von 3,6 m (3 x 3m x 0,4) sogar noch überschritten. Der Belang des Erhaltes einer direkten und ganztägigen Besonnung von Wohnräumen zu jeder Jahreszeit ist im Rahmen der Abwägung zudem gegenüber der Schaffung attraktiven Wohnraums unter Ausnutzung städtischer Potentiale der Innenentwicklung als schwächer anzusehen, so dass dieser Einwand der geplanten Bebauung nicht wirksam entgegengehalten werden kann.

Aber egal - dem Bürgertum muss ja nachvollziehbar erklärt werden, dass in der Weststadt erheblicher Nachholbedarf in puncto Sanierung bzw. städtebaulicher Maßnahmen besteht;

in Folge dessen muss in dem zuletzt doch zur Landesgartenschau noch so gepriesenen Naherholungsgebiet ebenso der letzte Grünstreifen und Gartengelände als auch ein paar verbliebene Quadratmeter unbebauten Raumes geopfert werden, damit der urbane Weltbürger wieder Beton an Betonwand leben kann.

Ich will das nicht und möchte meine Rechte und Interessen gegen meine zukünftig gefährdete Wohn- und Lebensqualität

- ② a) durch verstärkte Lärmbelästigung und zunehmende Verkehrsdichte
- ③ b) durch die Verschattung von Wohnräumen und Balkonen bei zu dichter Bebauung und Gebäudehöhe
- ④ c) durch zunehmende Luftverschmutzung
- ⑤ d) durch die Einschränkung meiner Privatsphäre, weil eigene Räume und Balkone zunehmend der öffentlichen Beobachtung preisgegeben werden
- ⑥ e) durch Minderung der Wohnqualität und damit gleichzeitiger Wertminderung meiner Immobilie und deren Verwertbarkeit

gewahrt wissen und verteidigen.

Wer uns Eigentümern, Be- und Anwohnern noch allen Ernstes erzählt, ein „Wohnpark“ dieser Größenordnung sei ein Gewinn für die Region, macht sich ungläubwürdig. Uns droht ein Projekt, das den Charakter des kompletten umliegenden Geländes negativ beeinflussen wird. Wan wachen die Vertreter unserer Bürgerschaft, die Politiker im Rat, auf?

„Erst wenn der letzte Baum gerodet, der letzte Fluss vergiftet, der letzte Fisch gefangen ist, werdet Ihr merken, dass man Geld nicht essen kann.“

Gemäß der Weissagung der Cree sende ich hiermit ein Rauchzeichen der Hoffnung auf positive Antworten, für mögliche, konstruktive Lösungen und Gespräche, unter zeitnaher Einbeziehung der Betroffenen.

Mit freundlichem Gruß

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

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 06.01.2016

④ Die Bedenken gegen Luftverschmutzung (hier können Emissionen durch Abgase und Heizungsbrand gemeint sein) durch die neue Bebauung werden zurückgewiesen

Die der Schützenstraße 56/56a benachbarten Wohngebäude werden mit Fernwärme versorgt werden. Durch den zusätzlich möglichen Anschluss von Bestandsgebäuden im Gebiet an die Fernwärmeversorgung wird eher eine Verbesserung der lokalen Belastungen durch Heizungs-Emissionen eintreten. Auch die alternative Beheizung mit Gas führt nicht zu nennenswerter Luftverschmutzung. Die Emissionen durch Kraftfahrzeugverkehr im Gebiet werden das im städtischen Umfeld normale und hinzunehmende Maß nicht überschreiten, zumal der in der Klimafunktionskarte dokumentierte ständige Luftaustausch zwischen Lahnaue und Siedlungsgebiet in diesem Bereich eine sehr gute Durchlüftung dokumentiert.

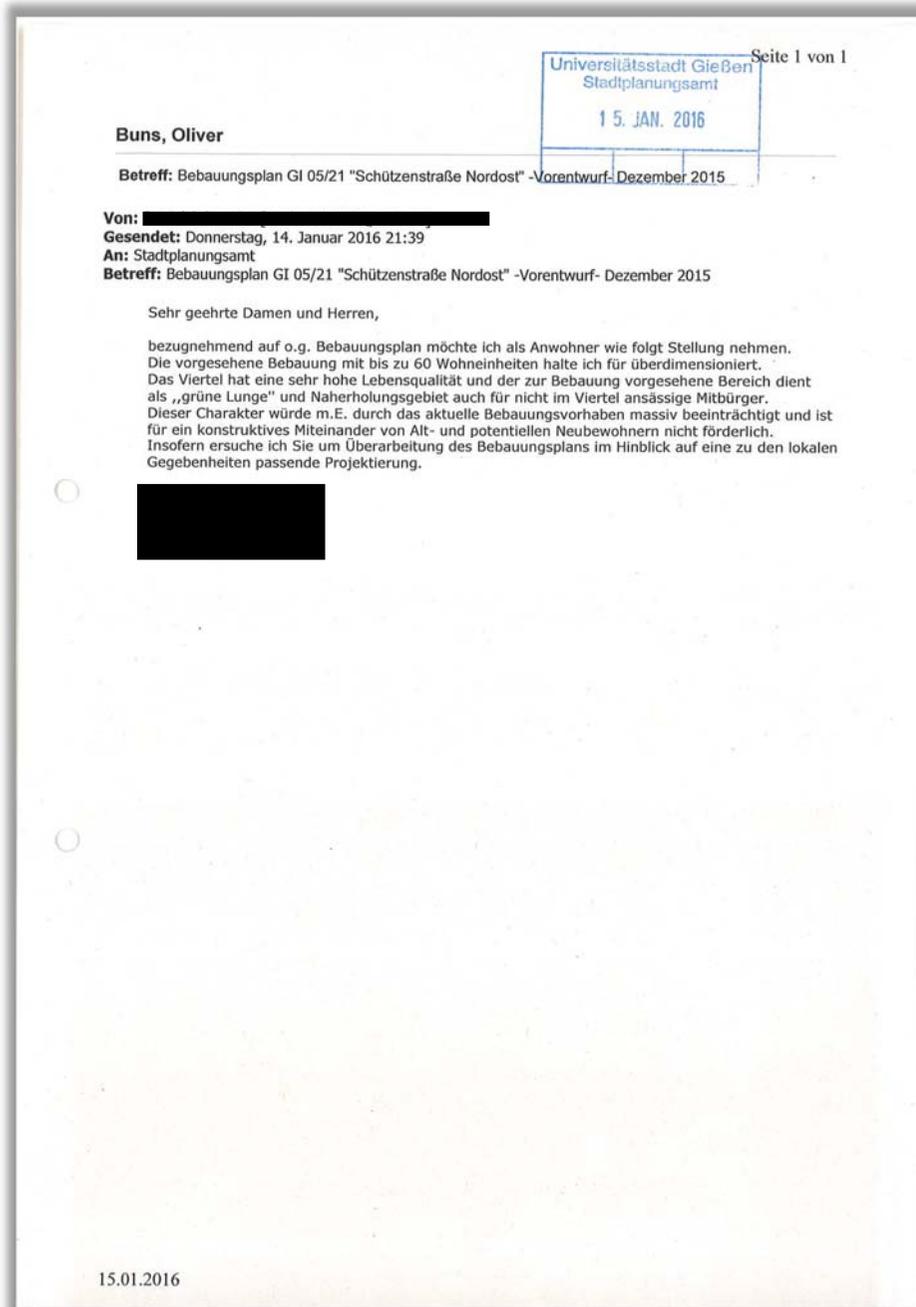
⑤ Den Bedenken wegen mangelnder Privatsphäre wird nicht gefolgt.

Die Abstandsflächen gem. Hessischer Bauordnung gewährleisten ein Maß an Abständen, das im Rahmen der Abwägung hier als ausreichender Sozialabstand gewertet werden kann.

⑥ Den Bedenken bezüglich einer Wertminderung durch die Planung wird nicht gefolgt.

Die bauliche Entwicklung des Plangebietes erfolgt auf Grundlage des Flächennutzungsplanes, der hier Wohnbauflächen vorsieht, sowie auf Grundlage des Innenentwicklungsgebotes des § 1(5) Satz 3 BauGB und im Rahmen der städtebaulichen Maßstäbe, die bei ausreichender Erschließung auch unter Heranziehung des § 34 BauGB gelten würden. Eine durch eine derart entwickelte Bebauung befürchtete Wertminderung kann hier für die Abwägung nicht beachtlich sein.

Im Gegenteil treten auch wertsteigernde Auswirkung durch die Planung zu Tage, wie der Wegfall der derzeitigen Mülltonnenaufstellung für die Anlieger am Erschließungsweg vor den Balkonen der Schützenstraße 56, die fahradgerechte und barrierefreie Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den Deichweg und damit die direktere Erreichbarkeit einer Fahrradwegverbindung bis in die Innenstadt sowie der Wegfall der Ruine Schützenstraße 44 in direkter Nachbarschaft zur Schützenstraße 56.



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 14.01.2016**

Behandlungsvorschlag:

① **Der Einschätzung des Plangebietes als Naherholungsgebiet und „Grüne Lunge“ wird nicht gefolgt. Der Anregung zur Überarbeitung der Planung im Sinne einer Funktion des Gebietes als Naherholungsgebiet wird nicht gefolgt.**

Das Plangebiet weist keinerlei öffentliche Grünflächen auf und dient, anders als dargestellt, daher auch nicht als Naherholungsgebiet für nicht hier ansässige Bürger.

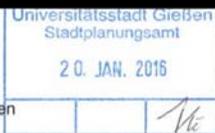
Der Begriff „Grüne Lunge“ wird umgangssprachlich für eine Grün- oder Parkfläche verwendet, die weitgehend von Bebauung umgeben ist. Das Bild hat bei baumbestandenen Grün- oder Parkflächen einige Berechtigung, denn Bäume filtern durch ihr Blattwerk Staub aus der Luft und setzen Sauerstoff frei. Eine „Grüne Lunge“ kennzeichnet sich somit durch eine Vielzahl an Bäumen aus, da die hier vorhandene hohe Anzahl an Blättern pro Fläche zu einem merklich größeren Umfang an Sauerstoffproduktion führt als etwa im bebauten Umland. Für eine mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Garagen und Zufahrten belegte Fläche wie das Plangebiet mit weitläufigen Rasenflächen, vereinzelt Obstbaumbestand, daneben mit nur geringem Baumbestand und damit nur geringer Sauerstoffproduktion/Filterfunktion trifft der umgangssprachliche Gebrauch im Sinne einer „Lunge“ daher nicht zu. Die drei großen erhaltenswerten Baumstandorte im Gebiet werden demgegenüber durch den Bebauungsplan festgesetzt und verbessert, da durch die neue Erschließung z.B. ein Überfahren der Wurzelbereiche der großen Eiche im Gebiet eingestellt wird.

Zusätzlich werden 7 Straßenbäume im Straßenraum der neu zu errichtenden Erschließungsstraße gepflanzt und es werden Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan dokumentiert sind. Ein vierzigprozentiger Grünflächenanteil bei der Neubebauung muss ebenso eingehalten werden (Ausnahme bei Dachbegrünung).

Dem Vorschlag einer Überplanung im Sinne einer Reduzierung der Bebauungsmöglichkeiten zu Gunsten von mehr Grünflächen wird daher nicht gefolgt.

EINSCHREIBEN

Magistrat der Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35353 Gießen



Butzbach 3, den 15.01.2016

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Wohnungseigentümer der Schützenstraße 56a geben wir im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung die nachfolgende Stellungnahme ab.

Wir haben gegenüber dem Vorentwurf der Bauleitplanung erhebliche Bedenken.

- 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 Bauungsplan berücksichtigen diese Situation nur marginal.

'Problemstadtteil Weststadt'

- ② 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 1 ½ Jahrzehnten früher möglicherweise bestimmten Bereichen – also nicht der gesamten Weststadt - bestandene Probleme nie spürbar waren. Wir haben die Wohnung seit 1999 vermietet in der Schützenstraße 56A es wäre für die Mieter Problemfall und eine große Wertminderung.

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.*

Ausdünnung und Entflechtung:

- ③
- 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.

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 15.01.2016**

Behandlungsvorschlag:

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

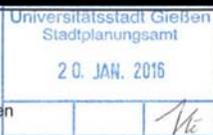
Die städtebauliche Dichte im Plangebiet überschreitet an keiner Stelle die bereits durch die Gebäude der Schützenstraße 56/56a und der benachbarten Schützenstraße 58/58a vorgegebenen Maßstäbe. Das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Gebiet östlich der Schützenstraße 56/56a wird durch den Bauungsplan somit der planungsrechtlich vorgesehenen Nutzung zugeführt. Es handelt sich hierbei um eine Nachverdichtung. Der zu erwartende PKW-Verkehr besteht durch die geplante Erschließung über eine Sackgasse ausschließlich aus Anwohnern und ihren Besuchern. 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 nahezu sicher ist. 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 durch eine entsprechende Umformulierung gefolgt.**

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 Bauungsplan 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 eher unproblematische Sozialstruktur der Wohnbebauung an der Schützenstraße weiter gestärkt. Damit wird das Gegengewicht zu dem nördlich angrenzenden Teil der Weststadt zwischen Krofendorfer Straße und Deich gestärkt, der im aktuellen Städtebauförderprogramm 2016 im Programm „Soziale Stadt“ mit über 3 Millionen

EINSCHREIBEN

Magistrat der Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35353 Gießen



Butzbach 3, den 15.01.2016

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Wohnungseigentümer der Schützenstraße 56a geben wir im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung die nachfolgende Stellungnahme ab.

Wir haben gegenüber dem Vorentwurf der Bauleitplanung erhebliche Bedenken.

- 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.

'Problemstadtteil Weststadt'

- ② 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 1 ½ Jahrzehnten früher möglicherweise bestimmten Bereichen – also nicht der gesamten Weststadt - bestandene Probleme nie spürbar waren. Wir haben die Wohnung seit 1999 vermietet in der Schützenstraße 56A es wäre für die Mieter Problemfall und eine große Wertminderung.

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.*

Ausdünnung und Entflechtung:

- ③
- 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.

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 15.01.2016**

Euro an Bundes- und EU-Mitteln gefördert wird. Die Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ weist nach, dass in der Weststadt eine soziale Problemlage existiert, auch wenn dieser Status in den vergangenen Jahren in weiten Teilen verbessert werden konnte. Der Bebauungsplan soll eben diese positive Entwicklung weiter stärken. 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 **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 wird zum Entwurf auf 4m 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 auf 5m wird daher nicht gefolgt; die Mindestabstände der Abstandflächenregelung der Hessischen Bauordnung sind bei 4 m bereits übererfüllt.

- ④
- 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.
- ⑤ **Tiefgarage incl- Tiefgaragenzufahrt**
- 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 Baukonzept 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 vorgesehene 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.
- 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.
- ⑩ **Umweltbericht**
- 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!

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 15.01.2016

④ Den Bedenken, nur mit einem weiteren Meter Abstandsfläche werde eine angemessene Gestaltung erreicht, wird widersprochen.

Die geplanten Geschosswohnungsbauten werden in Abständen zueinander errichtet, die den Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechen müssen. Auch die Gebäude der Schützenstraße 56/56a überschreiten die Mindestabstände nach Hessischer Bauordnung untereinander nur geringfügig. 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. Der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze der Schützenstraße 56/56 a wird zum Entwurf zusätzlich 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, auch wenn deren Erhalt als Lebensraum für Tierarten nicht notwendig ist, da für diese sehr gute Ausweichmöglichkeiten in die umliegenden Gärten bestehen. Der Umweltbericht untersucht die vorhandene Fauna zum Entwurf detailliert und kommt nicht zu dem Ergebnis, dass diese Begrünung (Haselsträucher etc) die hier behauptete Funktion haben. Dennoch soll sie zur Begrünung des Plangebietes erhalten bleiben.

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 Darstellung der Zufahrt an der Grundstücksgrenze zum Entwurf entfernt. Die beschriebene Zufahrt auf der östlichen Seite der Gebäude wird angestrebt, 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.

- ④
- 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.
- ⑤ **Tiefgarage incl- Tiefgaragenzufahrt**
- 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 Bebauungskonzept 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 vorgesehene 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 begründenden 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.
- 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.

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!

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 15.01.2016

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 mindestens zur einen Hälfte 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 begründenden 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.

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 nicht Bestandteil der Einfriedung sind.

⑩ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Im Umweltbericht wird keine Betrachtung von Einzelgrundstücken vorgenommen. 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

- ④
- 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.

⑤ **Tiefgarage incl- Tiefgaragenzufahrt**

- 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 Baukonzept 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 vorgesehene 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 begründenden 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.

- 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.

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!

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 15.01.2016

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.

① ① 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 notwendigen zusätzlichen Parkmöglichkeiten sein sollen, kann ich dem Plan nicht entnehmen.

① ② 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?

Schlussbemerkung

Unsere Einwände und Formulierungen über viele der Ausführungen verstehen wir nicht da die unvollständig und unscharf sein.

Wir erlauben uns das Schreiben der FINAS GmbH vom 30.12.2015, soweit dessen Inhalt über unsere Ausführungen hinausgeht, ausdrücklich zu Eigen zu machen.

① ③ 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 bitten wir Sie um eine eingehende Prüfung, darum, dass unsere Einwände ernst genommen wird 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 15.01.2016

① ① **Der Anregung wird 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, so dass die Frage, was er in dem nun festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zu suchen habe, sich erübrigt.

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 größtenteils 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.

Der Stellenwert der Beteiligung im Bauleitplanverfahren liegt dabei in der Ermittlung und Bewertung der von der Planung betroffenen Belange (siehe § 4a (1) BauGB), nicht in der Herstellung eines Konsenses aller Beteiligten der Planung, von dem dann etwa im Baugenehmigungsverfahren keine Abweichungen zugelassen werden dürfen.



Universitätsstadt Gießen

28.12.2015

Universitätsstadt Gießen
Per Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



hm
-> Bu

Bebauungsplan Nr. GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 07.12.2015 bis einschließlich 15.01.2016 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken

- ① **BEDENKEN:**
WER KOMMT FÜR EUTL. MIETHINDERUNGEN / MIETAUSFÄLLEN BEI BAULÄRM BZW. WÄHREND DER BAUPHASE AUF?
- ② **ANREGUNG:**
DIE ALTEN BÄUME AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE - SCHÜTZENSTRASSE WÄHREND DER BAUPHASE ENTSPRECHEND SCHÜTZEN BZW. AUF AUSREICHEND ABSTAND ZU DEN WURZEL ACHSEN BILD ANGEFÜHRT!

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Datum: 23.12.15

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 15.01.2016 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:)
Beteiligung „Schützenstraße Nordost“
Postfach 110820
35353 Gießen

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 13.12.2015**

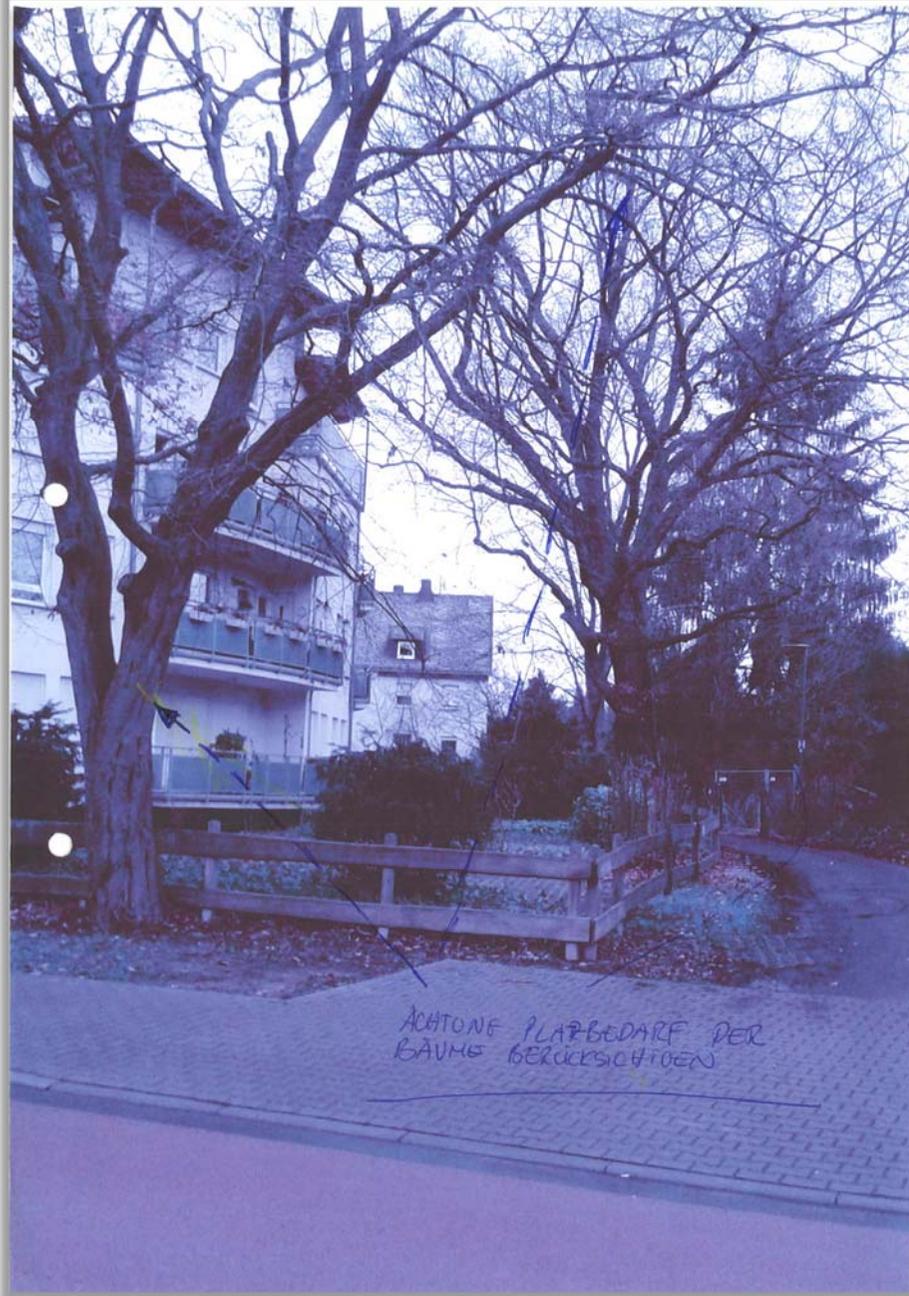
Behandlungsvorschlag:

① Fragen einer Entschädigung für eventuelle Mietminderung bei Baulärm sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Es kann davon ausgegangen werden, dass gelegentliche Beeinträchtigungen durch Baulärm zum allgemeinen Lebensrisiko zu zählen sind und nicht gesundheitsschädlich sind - und daher hinzunehmen sind. Deswegen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) BauGB durch möglichen Baulärm nicht betroffen. Konkret auftretende Belastungen können hier nur im Einzelfall auftreten und müssen privatrechtlich durch den Geschädigten verfolgt werden.

② Die Anregung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

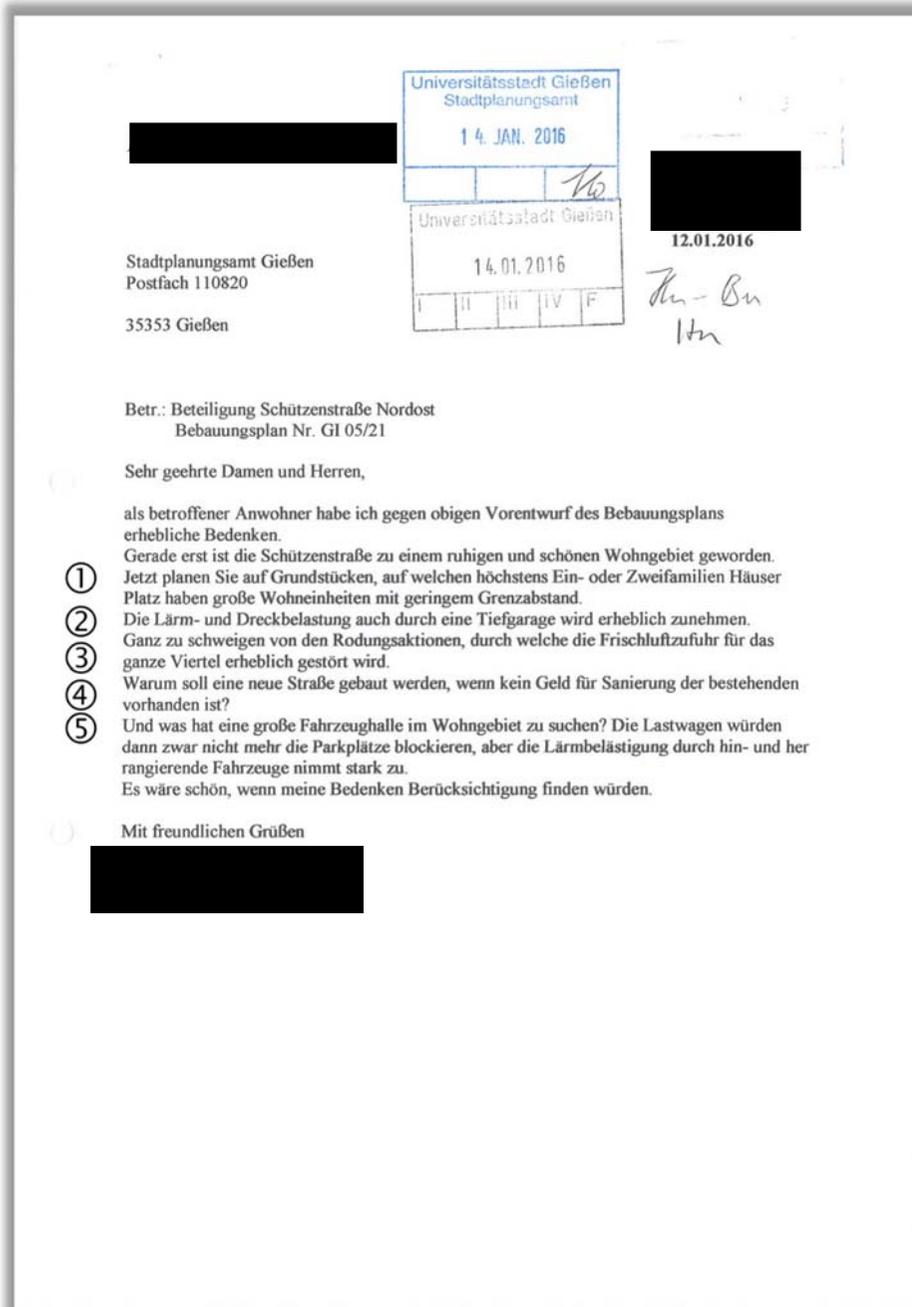
Die Bäume, insbesondere die Eiche, sollen durch die Planung bessere Standortbedingungen bekommen. Die Anregung wurde bereits aufgenommen, denn die Trasse des alten Weges wird zugunsten einer Grünfläche aufgegeben, so dass die darunter liegenden Wurzelbereiche zukünftig nicht mehr befahren werden.



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 13.12.2015**



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:

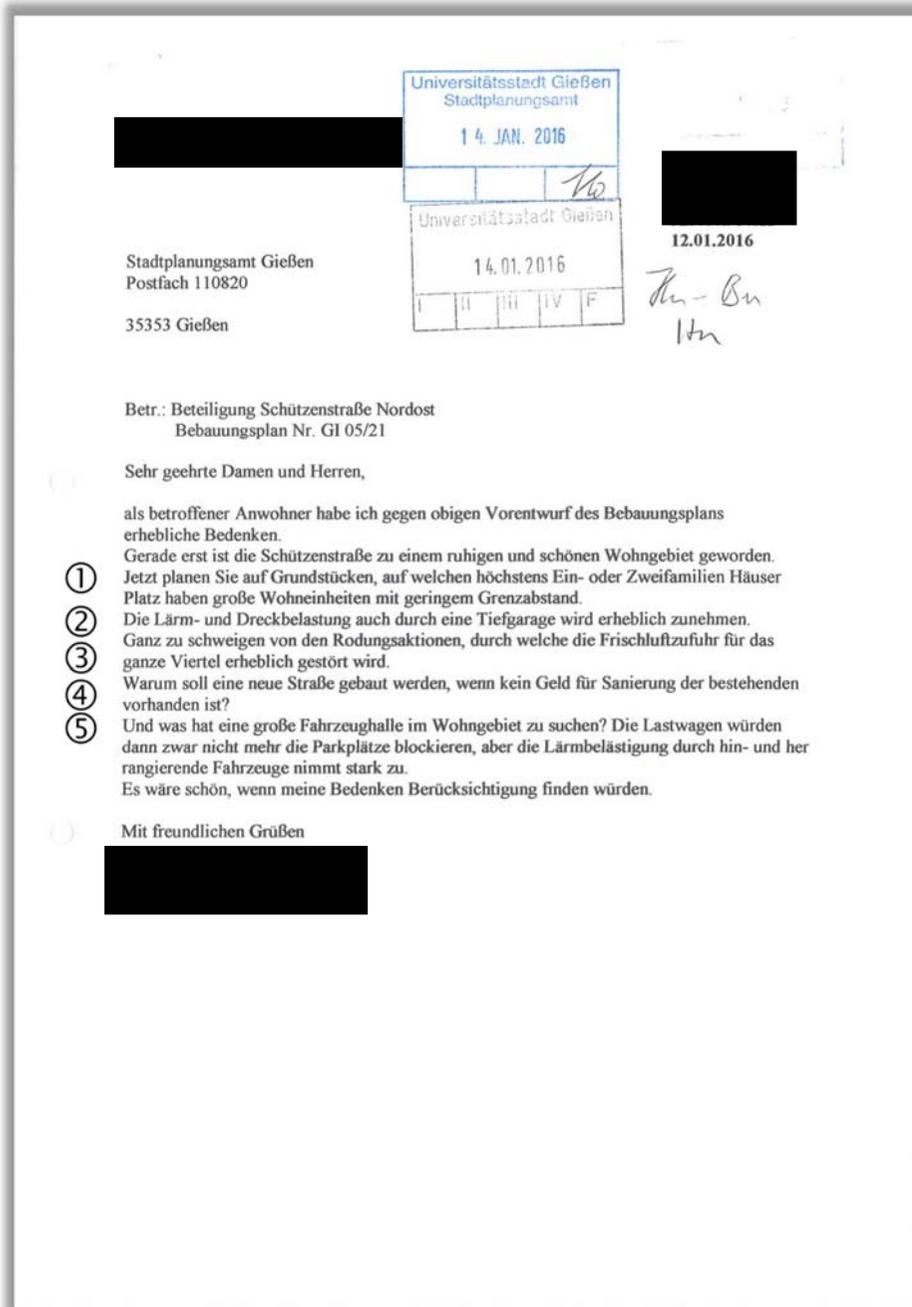
① **Der Einschätzung, auf den Grundstücken des Plangebietes seien nur Ein- und Zweifamilienhäuser möglich, wird widersprochen.**

Die Fläche des Plangebietes ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan 2006 als Wohnbauland (Bestand) ausgewiesen. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplanentwickelt werden müssen (§8 (2) BauGB) ist hier also eine Fläche vorhanden, die auch so genutzt werden soll. Die Baunutzungsordnung legt in §17 (1) BauNVO fest, dass die Obergrenzen für die Wohngebietskategorien reines und allgemeines Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 besitzen. Es können also höchstens 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden und dabei höchstens das 1,2-fache der Grundstücksfläche als Geschossfläche (also Fläche aller Geschosse in allen Gebäuden zusammen gezählt) entstehen. Diese Werte sind im Bestand bei Weitem unterschritten.

Da gleichzeitig nach § 1 (5) Satz 3 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, und da in Gießen gemäß dem Wohnraumversorgungskonzept von 2016 in den kommenden Jahre zusätzlicher Wohnraum dringen benötigt wird, ist die Stadt angehalten, Flächen wie das Plangebiet stärker auszunutzen. Dies geschieht, in dem der Bebauungsplan hier östlich der Schützenstraße 56/56a, die die Obergrenzen nach BauNVO bereits seit Jahren ausnutzen, angrenzende Baufelder mit den Höchstwerten GRZ 0,4 und GFZ 1,2 festsetzt. Die Aussage, dass hier nur Ein- und Zweifamilienhäuser Platz haben, ist nach den genannten Rechtsgrundlagen daher falsch.

② **Die Bedenken, eine Tiefgaragenzufahrt an der geplanten Stelle erzeuge belästigenden Lärm und Dreck in nicht hinzunehmendem Umfang, werden zurückgewiesen. Eine Verlegung der Zufahrt auf die östliche Seite der Neubebauung wird jedoch angestrebt.**

Lärm und Dreck durch eine Tiefgaragenzufahrt liegen hier sicherlich nicht über den Belastungen, die durch ebenerdiges Parken und Rangieren im Gebiet ausgelöst würden. Es besteht bereits unter der Schützenstraße 56/56a eine Tiefgarage, ohne dass hier Belastungen beklagt werden. Überdachte Tiefgaragenzufahrten sind nach Hessischer Bauordnung sogar direkt an Nachbargrenzen zulässig. Hier eine besondere Belastung zu erwarten, ist demnach nicht nachvollziehbar. Die dezidierte Festsetzung der Zufahrt an der Grundstücksgrenze zur Schützenstraße 56/56a wurde



Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

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

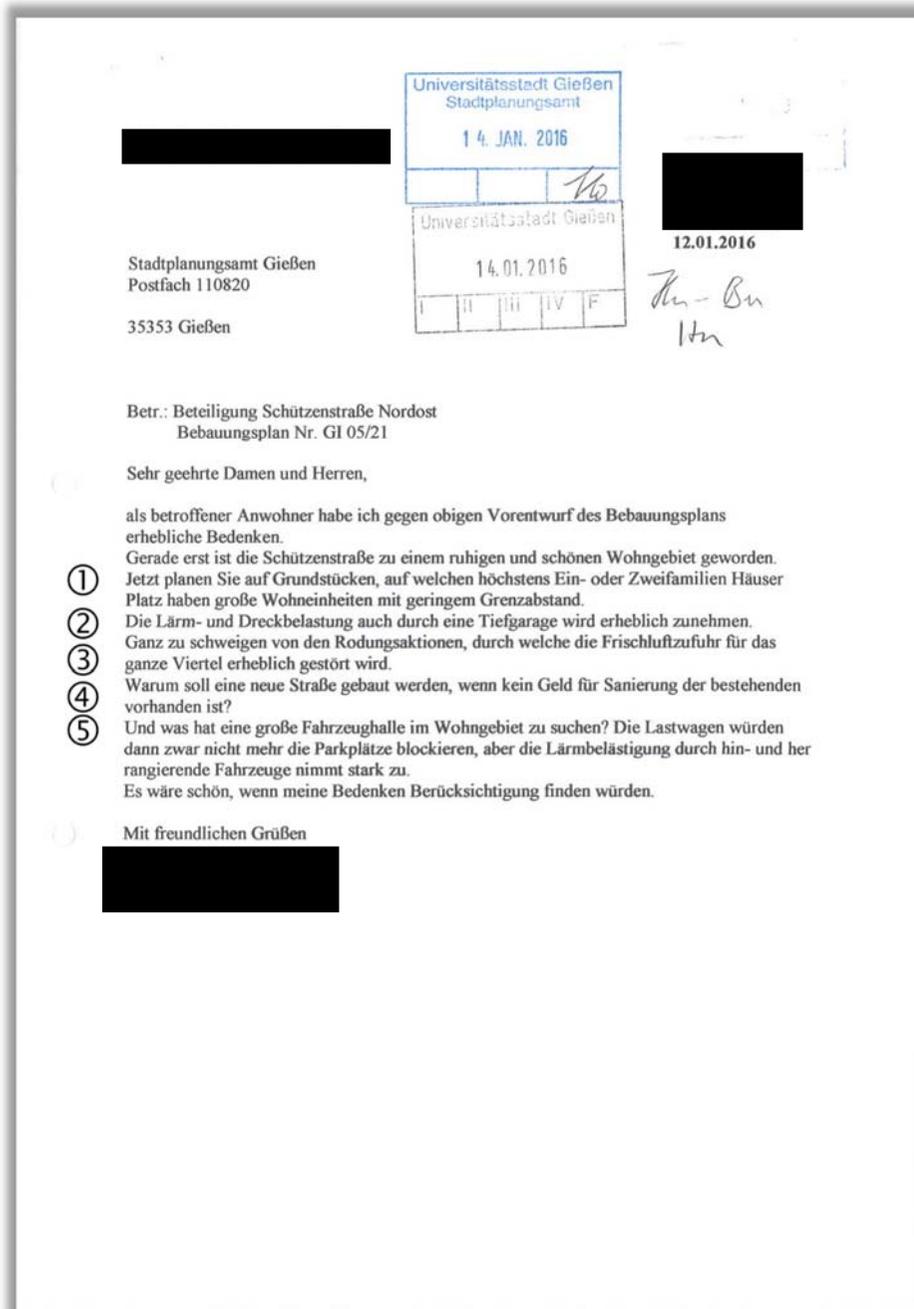
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der **frühzeitigen Unterrichtung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorgebracht wurden.

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

jedoch zum Entwurf entfernt und eine Zufahrt östlich der geplanten Neubauten im städtebaulichen Entwurf dargestellt. Die Lösung wird präferiert, soll jedoch aufgrund unvorhersehbarer technischer Anforderungen an den Bau der Tiefgarage nicht zwingend festgesetzt werden.

③ Den Bedenken, durch die Fällung von Bäumen (hier im Wesentlichen Obstbäumen) werde die Frischluftzufuhr für das Plangebiet und seine Umgebung gestört, wird nicht gefolgt.

Die südliche Hälfte des Plangebietes wird in der „Planungshinweiskarte zur Klima- und Immissionsökologie“ als Freifläche mit sehr hoher klimatischer Bedeutung klassifiziert. Den dort genannten Empfehlungen entsprechend werden Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen daher hier dadurch vermieden, dass die hier geplanten Doppel- und Einfamilienhäuser eingeschossig festgesetzt werden. Für die nördliche Hälfte des Plangebietes wird hier die Kategorie Siedlungsfläche sowie „Keine oder geringe bioklimatische Belastung“ dargestellt. Die hierfür geforderte Beachtung der Baukörperstellung wird durch die Aufteilung der zentralen Geschosswohnungsbauten auf drei einzelne Baukörper unter Beachtung der vorhandenen Durchlässe der Bebauung an der Schützenstraße umgesetzt. Zwar haben großkronige Bäume eine positive Auswirkung auf die klimatischen Bedingungen in ihrem unmittelbaren Umfeld. Es werden daher auch 3 großkronige Bäume zum Erhalt festgesetzt und 7 neue Straßenbäume entlang der neuen Erschließungsstraße festgesetzt. Dies ist jedoch für die im Gebiet vorrangig anzutreffenden Obstbäume und Gehölze nicht der Fall. Um die nächtlich auftretenden Strukturwinde nicht zu beeinträchtigen, sollte der Übergangsbereich zur Bebauung gemäß dem der Karte zugrunde liegenden Gutachten zur „Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Giessen“ sogar von Grünstrukturen wie dichten Baumgruppen, Gehölzen oder hohen Hecken weitgehend frei gehalten werden. Die Frischluftzufuhr durch die angesprochenen nächtlichen Strukturwinde wird also im Bebauungsplan trotz der zwangsläufigen Errichtung von Gebäude an bestehenden Baumstandorten durch Beschränkung der Gebäudehöhen in den Randbereichen, Baukörperstellung und Freihaltung von Frischluftkorridoren zwischen den höheren Gebäuden in Bestand und Planung berücksichtigt. Der nicht zu vermeidende Wegfall der kleinklimatischen Funktion einzelner Bäume durch neue Bebauung ist dem gegenüber als eher kleiner Eingriff in die klimatische Funktion des Plangebietes einzuschätzen, und hat gesamtstädtisch betrachtet keinen Einfluss auf die klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet. Einer Bebauung kann dieser



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**

geringfügige Eingriff daher nicht entgegenstehen. Eine Rodung im rechtlichen Sinne des Begriffes erfolgt zudem nicht, da kein Wald im Plangebiet vorhanden ist.

④ Den Bedenken gegen den Bau einer neuen Erschließungsstraße wird nicht zugestimmt.

Der bestehende Erschließungsweg hat einen unzureichenden Querschnitt, u.a. für Müllabfuhr, Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge. Zudem können hier keine neuen Kanäle und Leitungen verlegt werden, weil der Weg auch hierfür zu knapp bemessen ist. Zudem würde bei einer Neuverlegung von Kanälen und Leitungen der Wurzelbereich der Eiche am Anfang des Weges zwangsläufig so geschädigt, dass der Baum gefährdet würde. Durch den Neubau der Erschließung kann der Standort der Eiche umgangen und es können dessen Standortbedingungen verbessert werden. Weitere Vorteile der neuen Erschließung liegen in der vollständigen Erschließung des Plangebietes, der Herstellung einer Wendemöglichkeit ohne Rückwärtsfahren für die Müllabfuhr und der Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen und Straßenbäumen im Straßenraum.

⑤ Den Bedenken gegen den geplanten Bau einer Fahrzeughalle wird nicht gefolgt.

Der Bau der Fahrzeughalle wird, bestätigt durch die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Giessen zum Bebauungsplanentwurf, eher immissionsschützende Wirkung bei dem Schaustellerbetrieb mit Bestandsschutz entfalten. Zudem sind dem Regierungspräsidium Giessen laut seiner Stellungnahme keine Beschwerden über Belästigungen durch den Betrieb bekannt.

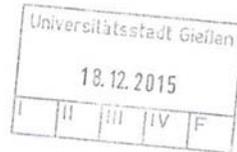


ERLEBEN, WAS VERBINDET.

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

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat, Stadtplanungsamt
Herr Buns
Berliner Platz 1

35390 Gießen



Ihre Referenzen Ihr Schreiben vom 04.12.2015
Ansprechpartner Bettina Klose
Durchwahl (0641) 963-7195
Datum 16.12.2015
Betreff Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen
Bebauungsplan Nr. GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“

Sehr geehrter Herr Buns,

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

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (s. Anlage).

Zur Versorgung der neu entstehenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich stattfinden werden.

①

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Nach dem Planentwurf sind Änderungen im Verlauf der Verkehrswege vorgesehen, in der sich Telekommunikationslinien der Telekom befinden.
Der Vorhabenträger hat einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und unter

Hausanschrift Deutsche Telekom Technik GmbH
Telekontakte Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
Konto Telefon +49 641 963-0, Internet www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024859668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

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

Abwägung d. Anregungen, die im Rahmen d. **frühzeitigen Unterrichtung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme von: Deutsche Telekom GmbH vom 16.12.2015

Behandlungsvorschlag:

① **Der Anregung zur Aufnahme einer Festsetzung über die vorzusehende Breite einer Leitungszone für die Telekom wird aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage nicht nachgekommen. Die Anforderungen werden jedoch bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.**

Die Anregung betrifft einen Gegenstand der Erschließungsplanung. Leitungszonen für die Telekommunikation werden dort vorgesehen und in Abstimmung mit den Ansprüchen aller Leitungsträger im Gebiet festgelegt. Die vorgesehene Breite der Erschließungsstraße und der Wege entsprechend den Richtlinien der RAS 06, so dass hier grundsätzlich im Bereich gängiger Erschließungsbreiten gebaut werden wird und entsprechend einzuplanender Raum für Telekommunikationsleitungen vorhanden ist. Eine Festsetzung ist vor diesem Hintergrund nicht notwendig und angemessen, zudem die Breite der Leitungszone im Verlauf der Erschließungsplanung in Abstimmung mit anderen Erschließungsträgern abzustimmen ist.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum
Empfänger
Blatt 2

Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen, damit Bauvorbereitung, Materialbestellung, Verlegungsarbeiten, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Baumaßnahme der Telekom benötigen wir eine **Vorlaufzeit von 4 Monaten**.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Thomas Koch

Anlage
1 Lageplan

i.A.

Bettina Klose

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

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

Abwägung d. Anregungen, die im Rahmen d. frühzeitigen Unterrichtung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Deutsche Telekom GmbH vom 16.12.2015

H. - B.
H.

Abt. Service
Datum: 11. Januar 2016
Auskunft erteilt: Herr Mathes
Telefon: 306-3740
Gliederungsziffer: 37.40

**Stadtplanungsamt - 61-
Herr Buns**

**Beteiligung an der Bauleitplanung
Bebauungsplan GI 05-21 „Schützenstraße – Nordost“**

Aus brandschutztechnischer Sicht nehmen wir zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

- ① 1. Bei der verkehrstechnischen Erschließung der Liegenschaften sind Fahrbahnbreiten von 7,00 m vorzusehen. Die Fahrbahnbreite wird zur Erstellung der notwendigen Feuerwehrbewegungsfläche, für den Einsatz der Feuerwehr zwingend benötigt §§ 4+5 HBO. Die Bewegungsfläche kann alternativ auch aus Fahrbahn und Bürgersteig bestehen, wenn hierbei keine Parkplätze angeordnet werden. Die DIN 14090 Feuerwehrezufahrten (hier insbesondere die Schleppkurven der Ein- und Ausfahrten) sind hierbei zu beachten. Eine detaillierte Planung der Schleppkurven nach DIN 14090 ist zur brandschutztechnischen Beurteilung mit dem Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz abzustimmen.
- ② 2. Die Privatstraße ist zum Wenden der Feuerwehrfahrzeuge zwingend erforderlich, da der Kurvenradius im Wendehammer zu gering ausgelegt ist. Die Privatstraße ist daher als Feuerwehrumfahrt nach DIN 14090 auszuführen. (Belastung Fahrweg 160 KN, Achslast 100 KN)
- ③ 3. Sperrpfosten oder Schranken in den Feuerwehr-Zufahrten sind als herausnehmbare Pfosten mit Dreikantschließung gemäß DIN 3223 oder DIN 14925 auszuführen.
4. Für die Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze, bei denen die Brüstungen notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche angeordnet sind, müssen Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen nach der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ so angelegt werden, dass mindestens ein Fenster je Wohnung bzw. Nutzungseinheit mit Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr erreicht werden kann.
5. Die neu geplante Straße ist mit Straßennamen zu versehen. (§ 45 HBKG)

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

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

Abwägung d. Anregungen, die im Rahmen d. **frühzeitigen Unterrichtung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme von: Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz vom 11.01.2016

Behandlungsvorschlag:

① **Der Anregung einer durchgängig 7 m breiten Erschließungsfläche kann nicht nachgekommen werden, da ein ringförmiger, 5 m breiter Erschließungsweg Teil der öffentlichen Erschließung ist.**

Die Erschließung entspricht hinsichtlich der Fahrbahnbreite von 5 m der RAS 06 und ihren Vorgaben für Wohnwege bis 100 m Länge.

Für die darüber hinaus gehenden Anforderungen an Feuerwehrbewegungsflächen muss im Rahmen der Erschließungsplanung sowie in Abstimmung mit Anliegern bzw. im Rahmen der Planung einzelner Bauvorhaben eine Lösung gefunden werden. Innerhalb des Erschließungsringes könnten beispielsweise Bereiche mit befestigten Auffahrten zu Privatgrundstücken oder ein mit Rasengittersteinen zu befestigender, 2 m breiter Streifen in der privaten Grünfläche östlich des Erschließungsringes als Feuerwehrbewegungsflächen vorbereitet werden. Die Einrichtung solcher Bereiche muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens individuell an die beantragte Bebauung angepasst und festgelegt werden.

② **Die Anregung bezüglich einer Privatstraße hat sich durch die Ausweisung eines öffentlichen Erschließungsringes, der auch als Feuerwehrumfahrt genutzt werden kann, erledigt.**

③ **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt.**

- ④ 6. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen. (§ 13 HBO)
- ⑤ 7. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung fehlt in der Liegenschaft der zwingend erforderliche Grundschutz von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.
Es ist hier eine neue Leitungstrasse bis in den Wendehammer zu verlegen und mit einem Hydranten nach DIN 3221 vorzusehen. (§§ 13+38 HBO) Einzelheiten sind mit dem Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz abzustimmen.


Mathes
Abteilungsleiter

www.giessen.de

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

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

Abwägung d. Anregungen, die im Rahmen d. **frühzeitigen Unterrichtung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme von: Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz vom 11.01.2016

④ **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auf Straßenbäume muss deshalb aber nicht verzichtet werden.**

Die geplanten Straßenbäume werden einseitig in der Verkehrsfläche vorgesehen, so dass eine 4,75 m breite Fahrbahn daneben verbleibt. Hier wird langfristig durch Zurückschneiden der Bäume ein Lichtraumprofil gewährleistet werden müssen, das Probleme für Feuerwehr, Müllabfuhr und große LKW ausschließt.

Da durch die ständige Befahrung des Gebietes durch ähnlich große Müllfahrzeuge mehrmals die Woche gewährleistet ist, dass das „Zuwachsen“ dieses Lichtraumprofils unter Beobachtung ist und gegebenenfalls ein Zurückschneiden veranlasst wird, ist davon auszugehen, dass auch Feuerwehrfahrzeuge das Gebiet trotz Straßenbäumen jederzeit befahren können.

⑤ **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das mit der Straßen- und Erschließungsplanung beauftragte Büro wurde in Kenntnis gesetzt.**

Stadtplanungsamt - 61-
Herr Buns



**Beteiligung an der Bauleitplanung
Bebauungsplan GI 05-21 „Schützenstraße – Nordost“**

Aus brandschutztechnischer Sicht nehmen wir zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

- ① 1. Bei der verkehrstechnischen Erschließung der Liegenschaften sind Fahrbahnbreiten von 7,00 m vorzusehen. Die Fahrbahnbreite wird zur Erstellung der notwendigen Feuerwehrbewegungsfläche, für den Einsatz der Feuerwehr zwingend benötigt §§ 4+5 HBO. Die Bewegungsfläche kann alternativ auch aus Fahrbahn und Bürgersteig bestehen, wenn hierbei keine Parkplätze angeordnet werden. Die DIN 14090 Feuerwehrezufahrten (hier insbesondere die Schleppkurven der Ein- und Ausfahrten) sind hierbei zu beachten. Eine detaillierte Planung der Schleppkurven nach DIN 14090 ist zur brandschutztechnischen Beurteilung mit dem Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz abzustimmen.
- ② 2. Sperrpfosten oder Schranken in den Feuerwehr-Zufahrten sind als herausnehmbare Pfosten mit Dreikantschließung gemäß DIN 3223 oder DIN 14925 auszuführen.
- ↓ 3. Für die Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze, bei denen die Brüstungen notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche angeordnet sind, müssen Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen nach der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ so angelegt werden, dass mindestens ein Fenster je Wohnung bzw. Nutzungseinheit mit Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr erreicht werden kann. Bei den dreigeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss zeichnet sich schon jetzt ab, dass der zweite erforderliche Rettungsweg nach HBO nicht durch die Feuerwehr gestellt werden kann. Der zweite Rettungsweg ist daher baulich auszuführen.
4. Die neu geplante Straße ist mit Straßennamen zu versehen. (§ 45 HBKG)

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

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

Abwägung d. Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage u. Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz vom 11.10.2016

Behandlungsvorschlag:

① **Der Anregung einer durchgängig 7 m breiten Erschließungsfläche kann nicht nachgekommen werden, da ein ringförmiger, 5 m breiter Erschließungsweg Teil der öffentlichen Erschließung ist.**

Die Erschließung entspricht hinsichtlich der Fahrbahnbreite von 5 m der RAS 06 und ihren Vorgaben für Wohnwege bis 100 m Länge.

Für die darüber hinaus gehenden Anforderungen an Feuerwehrbewegungsflächen muss im Rahmen der Erschließungsplanung sowie in Abstimmung mit Anliegern bzw. im Rahmen der Planung einzelner Bauvorhaben eine Lösung gefunden werden. Innerhalb des Erschließungsringes könnten beispielsweise Bereiche mit befestigten Auffahrten zu Privatgrundstücken oder ein mit Rasengittersteinen zu befestigender, 2 m breiter Streifen in der privaten Grünfläche östlich des Erschließungsringes als Feuerwehrbewegungsflächen vorbereitet werden. Die Einrichtung solcher Bereiche muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens individuell an die beantragte Bebauung angepasst und festgelegt werden.

② **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt.**

- ③ 5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen. (§ 13 HBO)
- ④ 6. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung fehlt in der Liegenschaft der zwingend erforderliche Grundschutz von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.
Es ist hier eine neue Leitungstrasse bis in den Wendehammer zu verlegen und mit einem Hydranten nach DIN 3221 vorzusehen. (§§ 13+38 HBO) Einzelheiten sind mit dem Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz abzustimmen.



Mathes
Abteilungsleiter

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

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

Abwägung d. Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage u. Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz vom 11.10.2016

③ **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auf Straßenbäume muss deshalb aber nicht verzichtet werden.**

Die geplanten Straßenbäume werden einseitig in der Verkehrsfläche vorgesehen, so dass eine 4,75 m breite Fahrbahn daneben verbleibt. Hier wird langfristig durch Zurückschneiden der Bäume ein Lichtraumprofil gewährleistet werden müssen, das Probleme für Feuerwehr, Müllabfuhr und große LKW ausschließt.

Da durch die ständige Befahrung des Gebietes durch ähnlich große Müllfahrzeuge mehrmals die Woche gewährleistet ist, dass das „Zuwachsen“ dieses Lichtraumprofils unter Beobachtung ist und gegebenenfalls ein Zurückschneiden veranlasst wird, ist davon auszugehen, dass auch Feuerwehrfahrzeuge das Gebiet trotz Straßenbäumen jederzeit befahren können.

④ **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das mit der Straßen- und Erschließungsplanung beauftragte Büro wurde in Kenntnis gesetzt.**



Datum: 19.01.2016
Auskunft erteilt: Herr Schwarz/
Frau Kleinert/
Herr Kraft/
Herr Friedl
Telefon: 0641 306-
1769/1751/1800/1792
Az.: 66.10.16 - Schw/KI/Kr -
Az. 66.30.16 - OF -

Stadtplanungsamt – 61 -
z.Hd. Herrn Buns

*Herr - Buns
Herr*

Bebauungsplan GI 05/21 "Schützenstraße Nordost"
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Das Tiefbauamt und die Mittelhessischen Wasserbetriebe nehmen wie folgt Stellung:

1. Straße

Durch die Bogenform der Straße wird, um die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen unterzubringen, mehr Fläche benötigt. Diese Vorgaben ergeben hier die erforderliche Straßenbreite.

Der Plan weist keinerlei Bemaßung aus.

Die Wendeanlage ist wahrscheinlich nur für PKW und 2-achsige LKW nutzbar. Müllabfuhr und Feuerwehr muss den wahrscheinlich zu knapp bemessenen Privatweg als Umfahrt nutzen. Durch kleinste Störungen im Straßenraum ist der Privatweg nicht mehr für 3-achsige Müllfahrzeuge zu nutzen.

Der Flächenzuschnitt der Grünfläche Richtung Schützenstraße zur Erhaltung des Eichenbaumes ist wegen der Spitzwinkligkeit fraglich.

Der vorgesehene Quartiersparkplatz ist durch seine ungünstige Geometrie nur eingeschränkt nutzbar.

Durch einen beigefügten Bebauungsvorschlag mit möglicher Grundstückseinteilung wäre für eine Bewertung der Erschließung hilfreich gewesen.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

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

Abwägung d. Anregungen, die im Rahmen d. **frühzeitigen Unterrichtung der Behörden**

u. sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Tiefbauamt / MWB vom 19.01.2016

Behandlungsvorschlag:

Siehe Abwägung zur Stellungnahme im Rahmen der Offenlage u. Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange

2. Erschließung

Die neue (öffentliche) Erschließungsstraße wird über das Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet. Beitragspflichtig sind alle erschlossenen Grundstücke, auch die Eckgrundstücke zur Schützenstraße. Für diese Grundstücke wurde bereits bei der Abrechnung der Schützenstraße im Jahre 2001 die Eckgrundstücksermäßigung berücksichtigt.

Der vorgesehene Privatweg müsste von den Eigentümern ausgebaut und unterhalten werden. Dies muss vertraglich abgesichert werden.

3. Entwässerung

Das Gebiet soll im Trennsystem entwässern und an die bestehenden Kanäle in der Schützenstraße angeschlossen werden. Der Straßenquerschnitt ist so zu wählen, dass sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb der zukünftigen öffentlichen Straßenparzelle oder öffentlichen Fußwegparzelle liegen.

Da in der Regel öffentliche Kanäle nur in öffentlichen Flächen liegen, wären zumindest zwei Grundstücke in der nordöstlichen Ecke abwassertechnisch nicht unmittelbar erschlossen. Die MWB können die beiden Grundstücke nur unmittelbar abwassertechnisch erschließen, wenn der im Vorentwurf aufgeführte Privatweg in eine öffentliche Verkehrsfläche geändert und auf eine für alle Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichenden Breite vergrößert wird.

Als Alternativlösung müssten sich die Eigentümer der beiden Grundstücke eine gemeinsam genutzte, private Grundstücksentwässerung bis zum öffentlichen Kanal erstellen lassen und mittels gegenseitiger Leitungsrechte grundbuchlich sichern.

Wenn die Stadt die Erschließung selbst durchführt, müssen wir noch prüfen, inwiefern zur Finanzierung die Erhebung von Abwasserbeiträgen noch möglich ist. Denn im Bereich des Bebauungsplans existieren Gebäude, die bereits an das Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen sind.

4. Wasserbau

Die Fläche des Bebauungsplans liegt in einem Hochwasserrisikogebiet für ein extremes Hochwasser nach dem Hochwasserrisikomanagementplan der Lahn.

Die zu erwartende Hochwasserhöhe für ein HQ100 beträgt ca. 158,60 müNN., die für ein extremes Hochwasserereignis HQ 1,3* HQ100 beträgt ca. 159,15 müNN.

Das Gebiet ist eine potentielle Überschwemmungsfläche hinter einer Hochwasserschutzanlage.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

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

Abwägung d. Anregungen, die im Rahmen d. **frühzeitigen Unterrichtung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme von: Tiefbauamt / MWB vom 19.01.2016

Siehe Abwägung zur Stellungnahme im Rahmen der Offenlage u. Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange

Dennoch wird empfohlen für die gefährdeten Gebäudeteile die Nutzung der Flächen und die Wahl der Baustoffe dem Risiko entsprechend auszuwählen.

Für Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche ist eine Absicherung gegen drückendes Grundwasser sinnvoll.

i.A.

R a v i z z a
Amtsleiter


A b e l
Betriebsleiter

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

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

Abwägung d. Anregungen, die im Rahmen d. **frühzeitigen Unterrichtung der Behörden**

u. sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Tiefbauamt / MWB vom 19.01.2016

Siehe Abwägung zur Stellungnahme im Rahmen der Offenlage u. Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange



Datum:
Auskunft erteilt: Herr Schwarz/
Frau Kleinert/
Herr Kraft/
Herr Friedl
Telefon: 0641 306-
1769/1751/1800/1792
Az.: 66.10.16 - Schw/Kl/Kr -
Az. 66.30.16 - OF -

Stadtplanungsamt – 61 -
z.tid.

Bm

**Bebauungsplan GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB**

- ① Das Tiefbauamt und die Mittelhessischen Wasserbetriebe nehmen wie folgt Stellung:

1. Straße

Das Höhengniveau sollte so gewählt werden, dass zu den Grundstücken keine größeren Höhendifferenzen auftreten. Böschungen sind zu vermeiden. Falls das Straßenniveau angehoben werden muss, sollte gleichzeitig auch das Höhengniveau der Grundstücke angepasst werden können. Der Bau der Straße auf Winkelstützmauern ist auszuschließen.

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich im öffentlichen Bereich einzuplanen. Grunddienstbarkeiten für Leitungsneubau sind grundsätzlich zu vermeiden.

Im ersten Abschnitt der Erschließungsstraße von der Schützenstraße kommend ist kein Querschnittmaß angegeben. Damit Parken mit Baumstandorten möglich wird, sind mindestens 7,50 m Breite vorzusehen.

2. Erschließung

./.

3. Entwässerung

Die abwassertechnische Erschließung im Trennsystem kann über die Schützenstraße erfolgen. Eine Anbindung an die Deichentwässerung ist nicht möglich.

R:\66 - Allgemein\Bebauungspläne\GI 05-21 Schützenstraße Nordost\2. Beteiligung\Stellungnahme 2.Beteiligung.doc

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

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

Abwägung d. Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage u. Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme von: Tiefbauamt / MWB vom 20.10.2016

Behandlungsvorschlag:

- ① Den Anregungen zu den Punkten 1 bis 3 aus der frühzeitigen Beteiligung sowie hier aus der Offenlage wird weitestgehend gefolgt. Gemäß der Abstimmung mit Anliegern und Tiefbauamt werden zwar niedrige Böschungen errichtet. Diese sollen aber bei einer Neubebauung der Grundstücke durch Auffüllungen verschwinden. Winkelstützmauern sind nach Abstimmung mit dem Tiefbauamt als Ausnahmelösung möglich.

Nach Abstimmung zwischen Tiefbauamt, Straßenplanern, Umlegungsbehörde, MWB, Stadtwerken und Stadtplanungsamt im Dezember 2016 ist die Unterbringung der im Gebiet nötigen Leitungen und Kanäle im 7,5 m (Erschließung bis Wendehammer) bzw. 5 m (Erschließungsring) breiten öffentlichen Straßenraum möglich.

Auch die Finanzierung ist nach genannter Abstimmung durch Mittel des Tiefbauamtes gesichert.

Die Umlegungsbehörde hat mit den betroffenen Eigentümern bis Ende Dezember eine Übereinkunft über die vorliegende Planung erzielt. Diese wird bei den abschließenden Umlegungsgesprächen im Januar 2016 fixiert und durch den darauf von den Stadtvorordneten zu fassenden Umlegungsbeschluss gesichert.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sollen grundsätzlich im öffentlichen Verkehrsraum und nicht in Privatflächen verlegt werden. Da seitens der Stadtwerke Gießen noch keine Festlegung bezüglich der geplanten Leitungsverlegungen erfolgt ist (insbesondere Fernwärme oder Gas), liegt uns vom Ingenieurbüro noch kein Leitungssummenplan vor. Daher können wir derzeit nicht einschätzen, ob die geplante Straßenbreite von 5 m im Bereich des Umfahringes ausreichend ist.

Die Kanalplanung ist bereits auf ein Minimalgefälle geplant und bei der aktuellen Straßenplanung berücksichtigt. Hierbei ergeben sich Höhendifferenzen zu den vorhandenen bebauten Grundstücken, die zu überbrücken sind.

Bezüglich der Finanzierung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 19.01.2016.

② **4. Wasserbau**

Die Fläche des Bebauungsplans liegt in einem Hochwasserrisikogebiet für ein extremes Hochwasser nach dem Hochwasserrisikomanagementplan der Lahn.

Die zu erwartende Hochwasserhöhe für ein HQ100 beträgt ca. 158,60 müNN., die für ein extremes Hochwasserereignis HQ 1,3* HQ100 beträgt ca. 159,15 müNN.

Das Gebiet ist eine potentielle Überschwemmungsfläche hinter einer Hochwasserschutzanlage.

Dennoch wird empfohlen für die gefährdeten Gebäudeteile die Nutzung der Flächen und die Wahl der Baustoffe dem Risiko entsprechend auszuwählen.

Für Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche ist eine Absicherung gegen drückendes Grundwasser sinnvoll.

Besonderes Augenmerk ist auf eine auch für Starkregen ausreichende Entwässerung der Geländetiefpunkte zu richten.

i. A.
R a v i z z a
A m t s l e i t e r


A b e l
B e t r i e b s l e i t e r

z. d. A. Schwarz / Kleinert / Kraft / Friedl

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

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

Abwägung d. Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage u. Beteiligung der Behörden**

u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Tiefbauamt / MWB vom 20.10.2016

② **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender wasserwirtschaftlicher Hinweis wird aufgenommen.**



1

Universitätsstadt Giessen Stadtplanungsamt	
Universitätsstadt Giessen Der Magistrat Stadtplanungsamt Berliner Platz 1, 35390 Giessen	15. JAN. 2016 <i>He</i>

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE AN DER BAULEITPLANUNG
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

*He - Ba
He*

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Stadt Giessen.

**Entwurf des Bebauungsplans Nr. GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“
Frist für die Stellungnahme: Mo., 07.12.2015 bis einschließlich Fr., 15.01.2016**

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange / Nachbargemeinde

Absender: Datum: 14.1.2016
Universitätsstadt Giessen Telefon: 0641 306 1204
Der Magistrat Telefax: 2200
Vermessungsamt E-Mail: Nikola.Hortschke@jesuota
Postfach 11 08 20 Bearbeiter: L.Hortschke
35353 Giessen Az.: GI 05/21

- Keine Äußerung
- Keine Beteiligung zur Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes mehr notwendig, so fern sich nicht wesentliche Änderungen der Planungsziele ergeben.

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen).

Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen

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

Abwägung d. Anregungen, die im Rahmen d. **frühzeitigen Unterrichtung der Behörden**

u. sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Vermessungsamt vom 14.01.2016

Behandlungsvorschlag:

Siehe nächste Doppelseite.

Anlage

1.) Der im B-Plan ausgewiesene Privatweg hat aufgrund der geplanten Umfahrung eine Länge von über 60 m, welcher durch 3 Beteiligte herzustellen und zu unterhalten wäre. Dabei ist die Umfahrung laut Begründung des B-Plans einer unzureichenden Dimensionierung des geplanten Wendehammers geschuldet. Für die Erschließung der Baugrundstücke des nördlichen Baugebietes WA 2 ist lediglich eine Tiefe von ca. 3,5 m erforderlich. Die Flächeneinsparung beim Wendehammer steht nicht im Verhältnis zur Mehrfläche für die geplante Umfahrung einschließlich des durch die Müllabfuhr zu überfahrenden und daher zu verbreiternden Fuß- und Radwegs auf 4 m Breite.

2.) Weiterhin ist die Festsetzung eines Privatwegs, über dem die allgemeine Müllabfuhr fahren soll, bei einer Angebotsplanung kritisch zu hinterfragen. Je nachdem, in welcher Reihenfolge und in welchem Zeitraum die Flurstücke künftig bebaut werden, kann dieses zu Schwierigkeiten führen, auf die die Stadt keinen Einfluss mehr hat. Zum Beispiel wäre die Müllabfuhr, sollte es bei der privaten Umfahrung bleiben, u. U. nicht realisierbar. Bei einem Privatweg obliegt es im Gegensatz zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Einigkeit der Miteigentümer wann und wie sie diese Fläche ausbauen. Die Privateigentümer können nicht verpflichtet werden diesen Weg auch tatsächlich zu bauen. Weiterhin könnten die Eigentümer des Privatwegs die Umfahrung als Wendeeinrichtung wie sie jetzt dargestellt ist nicht nutzen, da der Privatweg in einem öffentlichen Fuß- und Radweg mündet. Daher wird die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ an Stelle von „Privatweg mit Fahrrecht für die Stadtreinigung“, sollte die Umfahrung unumgänglich sein, empfohlen.

3.) Ferner wird die Grundstücksfläche Schützenstraße 54 südlich durch den neuen Verlauf des Radwegs zerschnitten. Die südlich gelegene dreieckige Restfläche, welche als Wohngebietsfläche deklariert ist, nützt weder dem Eigentümer Schützenstraße 54 noch dem künftigen Eigentümer, welchem an dieser Stelle Bauland zugeteilt werden muss. Da der neue Fuß- und Radweg nicht überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner dient, hat die Stadt die benötigte Ersatzfläche nach § 55(5) BauGB im Umlegungsverfahren aufzubringen. Wir haben keine Flächen im B-Plan Gebiet. Eine außen liegende Ersatzfläche der Qualität Wohnbauland wird aufgrund des zu geringen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Somit wäre die benötigte Fläche zumindest finanziell zu entschädigen. Ca. 50 m weiter südlich gibt es auf dem städtischen Flurstück 360/1 einen 2,5 m breiten Weg, welcher den Damm mit der Schützenstraße verbindet.

4.) Auf das Heranrücken der bestehenden südlichen Grenze von 3m auf 2m an das Wohngebäude Schützenstraße 48 kann verzichtet werden, wenn der Fußweg einseitig Richtung Süden zu Lasten des Flurstücks 137 verbreitert wird. Hier befindet sich derzeit Gartenland, welches erst Bauland wird. Der nicht unerhebliche Eingriff in das Eigentum Schützenstraße 48 kann an dieser Stelle verringert werden. Das Versetzen bzw. Ersetzen der vorhandenen Einfriedung wird vermieden.

5.) Das trapezförmige Baufenster westlich der öffentlichen Parkplatzfläche ragt in das alte Wegeflurstück 361/1 und überdeckt die vorhandenen Versorgungsleitungen der Häuser Schützenstraße 48, 50, 54. Da in dem alten Wegeflurstück 361/1 sämtliche Versorgungsleitungen liegen, ist zu klären, was künftig mit ihnen geschehen soll, wenn die neue Erschließung abweichend zur alten Erschließung realisiert wird.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

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

Abwägung d. Anregungen, die im Rahmen d. **frühzeitigen Unterrichtung der Behörden**

u. sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Vermessungsamt vom 14.01.2016

Behandlungsvorschlag:

①, ② Der Kritik an den Problemen der Erschließung durch einen Privatweg wurde gefolgt und zum Entwurf eine öffentliche Erschließung geplant.

③ Der Anregung, auf den Ausbau der Fahrrad- und Fußwegverbindung zu verzichten oder diese schmaler zu gestalten, wird nicht gefolgt.

Der Ausbau der Verbindung auf den Deich ist ein Planungsziel des Bebauungsplanes und ein Planungsvorteil, von dem nicht nur die Anwohner im Gebiet, sondern alle hier wohnenden Gießener in der Weststadt profitieren. Der Deich ist nicht nur Naherholungsziel, sondern stellt eine attraktive Fuß- und Radwegverbindung im Grünen bis in die Innenstadt dar. Ein Verzicht auf diesen Planungsvorteil für alle Gießener der Weststadt kommt daher nicht in Betracht.

④ Der Anregungen wurde gefolgt.

⑤ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



1

Universitätsstadt Gießen
 Stadtplanungsamt
 30. SEP. 2016
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Berliner Platz 1, 35390 Gießen

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AN DER BAULEITPLANUNG
 (§§ 4 und 4a Baugesetzbuch) gemäß Anlage 1 zum Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 16. Juli 1998

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Stadt Gießen.

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“

Frist für die Stellungnahme: Dienstag, 13. September 2016 bis einschließlich Mittwoch, 12. Oktober 2016

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange / Nachbargemeinde

Absender: Datum: 27.09.16
 Universitätstadt Gießen Telefon: 0641 306 1204
 Der Magistrat Telefax: 0641 306 2200
 Vermessungsamt E-Mail: nick.hortenschko@giessen.de
 Postfach 11 08 20 Bearbeiter: Hortenschko
 35353 Gießen Az.: GI 05/21

- Keine Äußerung
- Keine Beteiligung zur Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes mehr notwendig, so fern sich nicht wesentliche Änderungen der Planungsziele ergeben.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

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

Abwägung d. Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage u. Beteiligung der Behörden**

u. sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Vermessungsamt vom 27.09.2016

Behandlungsvorschlag:

Siehe nächste Doppelseite.

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf GI 05/21

Am 07.09.2016 erläuterte Herr Sapauschke vom Ingenieurbüro Zick-Hessler während einer Sitzung im Tiefbauamt die Straßen- und Leitungsplanung für das künftige Baugebiet „Schützenstraße Nordost“. Das Protokoll liegt dem Stadtplanungsamt vor. Es wurde deutlich, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Breite von 5 m für die Verkehrsfläche (Umfahrung) nicht ausreicht, um alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie das Straßenbankett mit Randstein und seitlichem Sicherheitsabstand für den Fahrverkehr, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder und die Sickerleitung aufzunehmen. Hierfür müssten die angrenzenden privaten Grundstücksflächen mit der vorgesehenen baulichen Nutzung „Wohnbaufläche“ zusätzlich in Anspruch genommen werden.

Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Raum, wie unter Punkt 2 der textlichen Festsetzung beschrieben, wären dann nur durch das Zurücksetzen um ca. 70 cm von der Grundstücksgrenze möglich. Hierzu ist der Grundstückseigentümer bisher nicht verpflichtet.

Diese Einschränkungen wären für den Bürger aus dem derzeit offen gelegten Bebauungsplanentwurf nicht erkennbar. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird unter Punkt 4.8 „Ver- und Entsorgung“ lediglich darauf verwiesen, dass die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Fernwärme und Strom durch den Neubau entsprechender Kanäle und Leitungen der örtlichen Versorgungsträger (MWB, SWG) innerhalb der neuen Erschließungsstraße sichergestellt wird und die innere Erschließung als Wohnweg-Ring gemäß Punkt 4.7.1 erfolgt.

Lösung:

Bestätigt sich die oben beschriebene Problematik darf diese nicht in das Bodenordnungsverfahren verlagert werden sondern ist auf Planungsebene, vorrangig durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan, welche sich nach dem tatsächlich ermittelten Platzbedarf orientiert, zu lösen.

Privatrechtliche Regelungen mittels Beschränkungen und Lasten im Grundbuch z.B.: beschränkte persönliche Dienstbarkeiten in Bezug auf das Verlegen, Betreiben und Unterhalten von Leitungen auf Privatgrundstücken sowie das Betreten derselben durch die Erschließungsträger, die Duldung eines Bankettstreifens, inklusive der dazu gehörenden Einrichtungen auf dem Baugrundstück, das Zurücksetzen von Einfriedungen, die Duldung von Straßenböschungen mit dazugehörigen Nutzungseinschränkungen, wären möglich. Sie kommen aber nur in Frage, wenn es nachweislich technisch keine Alternative gibt. Besondere Umstände müssen im Bebauungsplan als z.B. mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche oder erforderliche Fläche für zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. Nutzungsbeschränkungen, erkennbar sein.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

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

Abwägung d. Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage u. Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Vermessungsamt vom 27.09.2016

Behandlungsvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Gemäß der Abstimmung mit Anliegern und Tiefbauamt werden die geplante Straße und der Ringweg alle Leitungen in der geplanten Breite aufnehmen können. Die Notwendigkeit eines 70 cm breiten Bankettes ist hingegen nicht erkennbar gegeben.

Nach Abstimmung zwischen Tiefbauamt, Straßenplanern, Umlegungsbehörde, MWB, Stadtwerken und Stadtplanungsamt im Dezember 2016 ist die Unterbringung der im Gebiet nötigen Leitungen und Kanäle im 7,5 m (Erschließung bis Wendehammer) bzw. 5 m (Erschließungsring) breiten öffentlichen Straßenraum möglich.

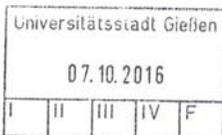
Auch die Finanzierung ist nach genannter Abstimmung durch Mittel des Tiefbauamtes gesichert.

Die Umlegungsbehörde hat mit den betroffenen Eigentümern bis Ende Dezember eine Übereinkunft über die vorliegende Planung erzielt. Diese wird bei den abschließenden Umlegungsgesprächen fixiert und durch den darauf von den Stadtverordneten zu fassenden Umlegungsbeschluss gesichert.

Der § 126 BauGB bestimmt, dass Straßenbeleuchtung und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder und deren Befestigung auf Privatgrundstücken von Eigentümern zu dulden sind. Alle weiteren genannten Elemente der Erschließungsstraße wie Rinnen und Einfassungen können innerhalb der 5 m breiten Erschließungsstraße realisiert werden, da sie bei den hier später gefahrenen niedrigen Geschwindigkeiten (Schrittgeschwindigkeit) überfahrbar sind. Ein separates Bankett als überschwenkbarer Bereich in Kurven bleibt möglich, ist aber auf den 5 m engen geraden Abschnitten der Erschließung nicht nötig.

Des Weiteren sollte die bauzeitliche Inanspruchnahme von Grundstücken für den Straßenbau geduldet werden, da alle betroffenen Eigentümer am Umlegungsverfahren teilnehmen und ein Interesse am Bau der Erschließung haben.

Regierungspräsidium Gießen



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Magistrat
der Stadt Gießen
-Stadtplanungsamt-
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Geschäftszeichen: RP/31-61a0100/2-2014/35
Dokument Nr.: 2016/196540

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

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum 05. Oktober 2016

**Bauleitplanung der Stadt Gießen;
hier: Bebauungsplan Nr. GI 05/21 „Schützenstraße Nordost“ in Gießen
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (2) BauGB**

Ihr Schreiben vom 03.09.2016, hier eingegangen am 12.09.2016, Az.: Bu

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Grundwasserschutz, Wasserversorgung
(Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4138)

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiets.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
(Bearbeiter: Frau Keuser, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4179,
Herr Koch, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4173)

Zur Bauleitplanung werden keine weiteren Anregungen vorgetragen. Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 12.01.2016.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
(Bearbeiter: Herr Kempf, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4221)

Zur Bauleitplanung werden keine Anmerkungen vorgebracht.

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

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

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



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

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

Abwägung d. Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage u. Beteiligung der Behörden**

u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen vom 05.10.2016

Behandlungsvorschlag:

Siehe nächste Doppelseite.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau Kutschke, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4277)

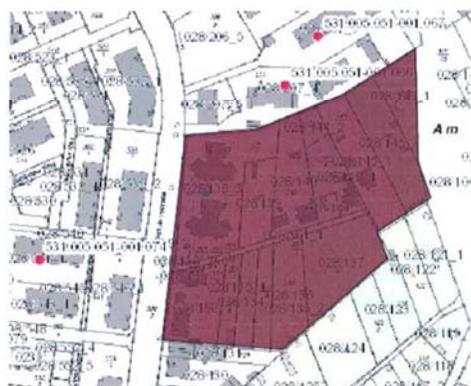
Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum selbst keine entsprechenden Flächen befinden.

In der unmittelbaren Umgebung sind folgende Einträge bekannt:

Schlüssel-Nr.	Gemarkung / Gemeinde	Straße und Hausnummer	Art der Altfläche	Status / Bemerkung
531.005.051-001.066	Gießen	Schützenstraße 58	Altstandort: Schrotthandel (1963 - 1971) Rohr-Kanal-Industriereinigung (1997 - 2000)	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsfähigkeit ist daher derzeit nicht möglich
531.055.051-001.067	Gießen	Schützenstraße 60-62	Altstandort: Schrotthandel (1957 - 1972)	s.o.



- ① Da bisher an den genannten Altstandorten noch keine Untersuchungen durchgeführt wurden, kann ich nicht beurteilen, inwiefern sich Auswirkungen auf den Planungsraum ergeben. Ich empfehle, zumindest eine historische Nutzungsrecherche durchzuführen, um z.B. zu klären, ob an der Schützenstraße 58 jemals mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, oder dort nur Büroräume untergebracht wurden. Für Verdachtsflächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, ist eine Gefährdungsabschätzung angebracht. Das Ergebnis ist mir (RP Gießen, Dez. 41.4) mitzuteilen.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

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

Abwägung d. Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage u. Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen vom 05.10.2016

Behandlungsvorschlag:

- ① Da im Plangebiet des städtischen Amtes für Umwelt und Natur keine Fläche bekannt ist, auf der mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, sind die Voraussetzungen für eine Gefährdungsabschätzung hier nicht gegeben. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

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

② Vorsorgender Bodenschutz:

Für die Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen wurde vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Februar 2011 eine Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ erstellt, veröffentlicht und allen hessischen Städten und Gemeinden zur Anwendung empfohlen. Ich bitte, diesen Punkt mit den daraus resultierenden Maßnahmen künftig gesondert aufzuführen.

Grundsätzliche Ziele sind u.a.:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden (Standortalternativen)
- Bodenbetrachtung an Hand natürlicher Bodenfunktionen, Archivfunktion, Empfindlichkeit, Vorbelastung, Nutzungshistorie
- Betrachtung des Erosionsgefährdungspotentials (Umfeld berücksichtigen)
- Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur

Bei größeren Baumaßnahmen empfehle ich daher eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen, um einen ausreichenden Bodenschutz zu gewährleisten.

Im vorliegenden Fall ist vor allem im Rahmen der anstehenden Baumaßnahmen darauf zu achten, dass entsprechend genannter Arbeitshilfe Bodenverdichtungen vermieden werden, sowie, dass Ober- und Unterboden separat abgetragen, getrennt voneinander gelagert und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder eingebaut werden.

Die Aussage, dass die Versiegelung der Fläche nicht ausgeglichen werden kann (Seite 51, Begründung), bedarf der Erläuterung und ist in dieser Form nicht zustimmungsfähig. Prinzipiell ist die Schaffung neuen Wohnraums durch Nachverdichtung aus bodenschutzrechtlicher Sicht jedoch zu begrüßen, so dass keine generellen Einwände erhoben werden.

Immissionsschutz

(Bearbeiter: Herr Rupp, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4374)

Nach Durchsicht der Planunterlagen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans. Die Einbeziehung des Betriebsgeländes der A. u. P. Walldorf GmbH als „Allgemeines Wohngebiet“ schränkt den bestandgeschützten Betrieb jedoch insoweit ein, dass mögliche Erweiterungsabsichten je nach Art und Umfang an diesem Standort ggf. nicht wie geplant umgesetzt werden können. Die in den Planunterlagen genannte Erweiterung um eine Fahrzeughalle (nicht gleichbedeutend mit einer Kfz-Werkstatt) wird das bestehende Immissionsverhalten voraussichtlich eher verbessern, da die Fahrzeuge und Hänger dann nicht mehr im Freien untergebracht werden.

③ Es wird empfohlen, den Betriebsinhaber an dem Verfahren zu beteiligen.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

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

Abwägung d. Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage u. Beteiligung der Behörden**

u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen vom 05.10.2016

② **Der Aspekt des Bodenschutzes ist Gegenstand des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.**

Die aufgeführten Anregungen und Hinweise zum Bodenschutz werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes, der ein Nachverdichtungspotenzial entwickelt und somit zum schonenden und sparsamen Umgang mit Boden beiträgt, berücksichtigt.

③ **Der Anregung zur Beteiligung des Betriebsinhabers wurde mehrfach nachgekommen.**

Bauleitplanung

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

④

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Im östlichen Bereich des Plangebietes (WA2) soll die Bebauung mit einem Vollgeschoss realisiert werden. Für den nördlichen und südlichen Teilbereich des WA2 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend mit „I“ festgesetzt; für das Baufenster im Bereich der Ringstraße fehlt jedoch die Festsetzung bzgl. der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Die Plankarte sollte zur Klarstellung überarbeitet werden.
- Nach der textlichen Festsetzung unter Ziff. 2.4 sind in den entsprechend gekennzeichneten Baufeldern Staffelgeschosse zulässig. Die in der Plankarte hierfür verwendete Kennzeichnung („Stg“) sollte zur besseren Lesbarkeit der Plankarte auch in der Zeichenerklärung erläutert werden.

Die Fachdezernate **Dez. 31** – Obere Landesplanungsbehörde –, **Dez. 42.2** – Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen –, **Dez. 44** – Bergaufsicht –, **Dez. 51.1** – Landwirtschaft –, **Dez. 53.1** – Obere Naturschutzbehörde – und **Dez. 53.1** – Obere Forstbehörde– wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Wagner

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

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

Abwägung d. Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage u. Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen vom 05.10.2016

Behandlungsvorschlag:

④ **Den Anregungen wird gefolgt. Die Festsetzung auf ein Vollgeschoss und die Erläuterung der Abkürzung „Stg“ werden im Bebauungsplan ergänzt.**

Bei Einhaltung der Mindestdachneigung von 25 Grad und der maximal errichtbaren Gebäudebreite von 13,5 m sowie der Gebäudehöhe von 16,65 m ü NN ergibt sich eine maximale Traufhöhe von ca. 5 m. Die maximale Gebäudebreite wird jedoch durch die durch GRZ und GFZ vorgegeben Nutzungsmaße für das hier angesprochene Baufeld bei Weitem nicht erreicht werden, so dass die realisierbare Traufhöhe bei vorgegebener Mindestdachneigung weit unter den 5 m liegen wird. Damit ist maximal ein Vollgeschoss möglich. Somit ist die zusätzliche Festsetzung eines Vollgeschosses hier möglich, ohne die Grundzüge der Planung zu verfälschen.



Datum: 10.10.2016
Auskunft erteilt: Herr Dr. Hasselbach
Telefon: 0641 306-1117
Az.: 39.80.06.30.G1 05/21
„Schützenstraße Nordost“

Dez. II *Th-Bu*
10. OKT. 2016 *htz*

Über Dez. II

Stadtplanungsamt
z. Hd. Herrn Buns

Bebauungsplan Nr. G1 05/21 „Schützenstraße Nordost“

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 03.09.2016, Az.: Bu

1. Umwelttechnische Stellungnahme

Zu den textlichen Festsetzungen

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Punkt 2

Wir bitten den zweiten Absatz (Zitat aus dem Wasserhaushaltsgesetz) zu streichen, da im Plangebiet wegen ungünstiger Untergrundverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser wahrscheinlich nicht möglich sein wird.

Zu textliche Festsetzung 5.1 Anteil Begrünung in Verbindung mit Begründungstext 10.3.6 Absatz 1 „Dachbegrünung“ und Absatz 2 „Tiefgaragenüberdeckung“

Wir empfehlen den Abflussbeiwert der Dachbegrünung (Anrechenbarkeit für den „Grünanteil“) zu definieren: er sollte mindestens bei 0,3 liegen, d.h. Rückhaltung (Speicherung und Verdunstung) und Drosselung (Abflussverzögerung) mit beinhalten (z.B. Gründächer mit Speicherelementen).

Bei Verringerung der Dicke der Substratschicht auf Tiefgaragen von 60 auf 30 cm ist die bioklimatische Wirksamkeit und damit die Anrechenbarkeit als Grünanteil nicht mehr gegeben. Hier geht es nicht um verbesserte oder überhaupt erst mögliche Wachstumsbedingungen für Bäume, sondern um Wiederherstellung der Qualitäten von gewachsenen Böden wie Wasserspeicherfähigkeit, günstiger Einfluss auf Kleinklima (z.B. Verdunstung) etc. Der geforderte Grünflächenanteil von 40 % sollte bei Nichtbeachtung dieser Grundsätze dann ehrlichweise entsprechend des tatsächlichen Grünanteils (Grünflächen ohne Unterbauung) reduziert werden.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

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

Abwägung d. Anregungen, die im Rahmen der **Offenlage u. Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.
Stellungnahme von: Umweltamt vom 10.10.2016

Behandlungsvorschlag:

① **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Die geforderte Dicke der Substratschicht verbleibt bei 30 cm, da eine 60 cm dicke Substratschicht zu einer unverhältnismäßig hohen Geländestufe führen würde. Die kleinklimatischen Belange werden hier zugunsten des städtebaulichen Gesamteindrucks zurückgestellt. Eine optisch wirksame Begrünung der Tiefgaragenfläche mit Rasen und Stauden, die auch einen Lebensraum für Tiere bietet, ist auch bei 30 cm Überdeckung möglich.