

Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. 33a

„Rodtberg“, 2. Änderung (Teilgebiet Marburger Straße/Friedhofsallee)

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB; der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB; der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der weiteren eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Anlieger und TÖB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

Gießen, den 14.08.2017

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 22.07.2014 bis 05.08.2014

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

Hessischer Gärtnereiverband e.V., Frankfurt a. M. (05.08.2014)

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

Keine

Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB vom 08.03.2016 bis 08.04.2016

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

Rechtsanwalt Adrian Gotthold, Bismarkstr. 12, 35037 Marburg

Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten oder mit der erneuten Entwurfsoffenlage gegenstandslos geworden sind und daher keiner Abwägung unterliegen:

Keine

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

Keine

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB vom 08.03.2016 bis 08.04.2016

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

Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Immissionsschutz II (12.04.2016)
Lahn-Dill-Kreis, Abt. für ländlichen Raum, 35576 Wetzlar (22.03.16)

Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten oder mit der erneuten Entwurfs offenlage gegenstandslos geworden sind und daher keiner Abwägung unterliegen:

Hessen Archäologie, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden (05.04.2016)
Lahn-Dill-Kreis, Abt. für ländlichen Raum, 35576 Wetzlar (22.03.16)
Universitätsstadt Gießen, Mittelhessische Wasserbetriebe (20.04.2016)
Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt (20.04.2016)
Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (07.04.2016)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (29.03.2016)
Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (08.04.2016)
Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt (11.03.2016)

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

Handelsverband Hessen Süd, 60528 Frankfurt (06.04.2016)
Polizeipräsidium Mittelhessen, 35394 Gießen (23.03.2016)
Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- und Fuhramt (15.03.2016)
Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (08.03.2016)
Universitätsstadt Gießen, Ordnungsamt (21.03.2016)
Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (08.04.2016)
Universitätsstadt Gießen, Abt. Wirtschaftsförderung (11.04.2016)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Frankfurt (31.03.2016)
Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (02.03.2016)
Hessen mobil, 35664 Dillenburg (07.04.2016)
Deutsche Telekom Technik GmbH, 35398 Gießen (29.03.2016)
Ericsson Services GmbH, 95448 Bayreuth (21.03.2016)
Landrat - Landkreis Gießen, Wasser- und Bodenschutz (21.03.2016)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben:

Kreisausschuss, Landkreis Gießen, Gesundheitsamt,
Kreisausschuss, Landkreis Gießen, Kreisstraßen
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Universitätsstadt Gießen, Untere Denkmalschutzbehörde
Kreishandwerkerschaft
Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Landwirtschaft (12.04.2016)
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
Naturschutzbund Deutschland e.V.
DGGL-Hessen, Niedernhausen
Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde
Stadtwerke Gießen, Abteilung Nahverkehr
Mittelhessen Netz GmbH, Abt. Stromversorgung
Stadtwerke Gießen AG, Abt. Fernwärme
Stadtwerke Gießen AG, Abt. Wasserversorgung
Stadtwerke Gießen AG, Abt. Gasversorgung
Arbeitsgemeinschaft Gießener Frauenverbände
Universitätsstadt Gießen, Gartenamt
Universitätsstadt Gießen, Frauenbeauftragte
Universitätsstadt Gießen, Städt. Behindertenbeauftragte
Hessischer Gärtnereiverband e.V., Frankfurt, Herr Paulus
CA Immo Deutschland GmbH, [REDACTED] Asset Management
Ahmadiyya Muslim Jamaat Gießen, [REDACTED]

Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs.3 BauGB vom 02.05.2017 bis 17.05.2017

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

Rechtsanwalt Adrian Gotthold, Bismarkstr. 12, 35037 Marburg

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

keine

Im Rahmen der erneuten Offenlage haben keine Stellungnahmen abgegeben:

Keiner

Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 vom 02.05.2017 bis 17.05.2017

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

Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen, Mainz-Kastel (17.05.2017)

Gartenbauverband Baden-Württemberg - Hessen, Frankfurt a. M. (12.07.2017)

Gartenbauverband Baden-Württemberg - Hessen, Frankfurt a. M. (11.07.2017)

Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Immissionsschutz II (12.04.2016)

Lahn-Dill-Kreis, Abt. für ländlichen Raum, 35576 Wetzlar (22.03.16)

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Landwirtschaft (12.04.2016)

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung haben keine Stellungnahmen abgegeben:

Keiner

Weitere, eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Anlieger und der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 vom 21.07.2017 bis 09.08.2017

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

Rechtsanwalt Adrian Gotthold, Bismarkstr. 12, 35037 Marburg

Gartenbauverband Baden-Württemberg - Hessen, Frankfurt a. M. (07.08.2017)

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen, Mainz-Kastel (17.05.2017)

Im Rahmen der erneuten Beteiligung haben keine Stellungnahmen abgegeben:

Blumenhaus und Gartenbaubetrieb [REDACTED] 35369 Gießen

Hinweis zur Anordnung der Stellungnahmen

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

a) in der Reihenfolge

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. der Betroffenen aus den erneuten Offenlagen des Planentwurfs,
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage des Planentwurfes,
3. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Unterrichtung/Beteiligung zum Vorentwurf und
4. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus den erneuten Beteiligungen
5. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage/Beteiligung angeordnet, wobei

b) in beiden Öffentlichkeits-Beteiligungsschritten abgegebene Stellungnahmen der gleichen Person oder Institution oder inhaltsgleiche Stellungnahmen zusammen gefügt werden.

GOTTHOLD RECHTSANWÄLTE

Prof. Dr. Jürgen Gotthold
Rechtsanwalt
Adrian Gotthold, LL.M.
Rechtsanwalt

Gotthold Rechtsanwälte
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Bismarckstr. 12
D-35037 Marburg
Telefon: 0 64 21 - 303 90 27
Telefax: 0 64 21 - 27 07 68
E-Mail: info@gotthold.de

Vorab per Mail und per Fax: 0641 306-2352
GOTTHOLD, D. Rechtsanwälte • Bismarckstr. 12 • D-35037 Marburg

Magistrat der Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35353 Gießen

Unser Zeichen (bitte stets angeben!)	Ihr Zeichen	Ihr Sachbearbeiter	Datum
0047-01-15	61-Me	A. Gotthold	28.07.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir melden uns erneut namens unseres Mandanten, des Blumen- und Gartenbau [REDACTED]
[REDACTED] Ordnungsgemäße Vollmacht liegt
bereits vor.

Im Rahmen der erneuten eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum 3.
Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplanes Nr. 33a "Rottberg", 2. Änderung (Teilgebiet
Marburger Straße/Friedhofsallee), nehmen wir erneut für unseren Mandanten wie folgte
Stellung:

Zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass das Beteiligungsformular nicht den per Mail
und auch nicht den per Post übersandten Unterlagen beigelegt war. Wir bitten daher um
Nachsicht, dass lediglich in der vorliegenden Form Stellung genommen wird. Eine
Nachholung in formulärmäßiger Form wird uns urlaubsbedingt in der gesetzten Frist nicht
möglich sein.

1. Nach dem gemeinsam geführten Gespräch verbleiben lediglich folgende Anmerkungen bzw.
Bitten um Änderung des Entwurfs:

In Teil 3.3 „Werbeanlagen“ des Bebauungsplanentwurfs sind Werbeflächen nur bis zu der
Traufhöhe gestattet. Hier sollte es besser Firsthöhe heißen, da sonst auch keine Schilder o.ä.
im Giebelbereich möglich sind. Bei den Fahnen ist nach dem derzeitigen Entwurf nur ein
Mast zulässig, wir bitten um Gestattung von drei Masten. Immerhin ist auch eine Pylone
erlaubt, dann dürften auch drei Masten genehmigungsfähig sein.

www.gotthold.de

Registergericht Frankfurt am Main: PR 2152
UStNr.: DE292729340

Sparkasse Marburg-Biedenkopf
IBAN: DE94 5335 0000 0000 0973 14
BIC: HELADEF1MAR

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rottberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

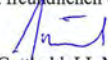
vom: 28.07.2017

1. Den Anregungen zu den Werbeanlagen wird gefolgt.

Die nach einer weiteren eingeschränkten Beteiligung verbleibenden Anregungen zu den
Werbeanlagen können noch in den 3. Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden, da es
sich um bauordnungsrechtliche Festsetzungen handelt, die nicht das Planungsrecht betreffen
und städtebaulich vertretbar sind.

2. Wir halten die bereits geäußerten Bedenken in den vorangegangenen Stellungnahmen vorsorglich und vorbehaltlich einer vertraglichen Fixierung – wie in dem gemeinsamen Gespräch erörtert - aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen


A. Gotthold, LL.M.
Rechtsanwalt

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 28.07.2017

2. Der Anregung, einen städtebaulicher Vertrag zur Ergänzung und Konkretisierung der Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung "Rodtberg" zu schließen, wird nicht gefolgt.

Die Anregungen aus der Stellungnahme vom 17.05.2017 wurden in einem Gesprächstermin zwischen dem Gärtnereibetrieb und seinen Vertretern sowie dem Magistrat erörtert und verhandelt. Aufbauend auf dem Gesprächsergebnis wurden die Anregungen aus "Teil A) Vorschlag zum Klageverzicht" im Anschluss in einem weiteren 3. Bebauungsplanentwurf umgesetzt und in der Begründung ergänzt, sowie einer weiteren eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Anlieger und Träger unterzogen.

Damit sind diese vorgebrachten Anregungen nach Rechtskraft der 2. Bebauungsplanänderung rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes, sodass eine weitere vertragliche Fixierung nicht für notwendig erachtet wird. Auf einen Vertrag wird somit verzichtet.

Dadurch unterliegen die geäußerten Anregungen der vorangegangenen Stellungnahmen der Abwägung.

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 33 a „Rodtberg“, 2. Änderung
(Teilgebiet Marburger Straße/Friedhofsallee)**

Erneute, eingeschränkte Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4a Abs. 3
und § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 02.05.2016 bis einschließlich 17.05.2016

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

Vgl. Anlage Schreiben Gotthold RAe vom 17.5.17

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

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

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 17.05.2016 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) erneute Offenlage
„B-Plan Rodtberg,
2. Änderung“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 17.05.2017

Behandlungsvorschlag siehe folgende Seiten.

GOTTHOLD RECHTSANWÄLTE

Prof. Dr. Jürgen Gotthold
Rechtsanwalt
Adrian Gotthold, LL.M.
Rechtsanwalt

Gotthold Rechtsanwälte
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Bismarckstr. 12
D-35037 Marburg
Telefon: 0 64 21 - 303 90 27
Telefax: 0 64 21 - 27 07 68
E-Mail: info@gotthold.de

Vorab per Mail und per Fax: 0641 306-2352

GOTTHOLD Rechtsanwälte • Bismarckstr. 12 • D-35037 Marburg

Magistrat der Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35353 Gießen

Unser Zeichen (bitte stets angeben!)	Ihr Zeichen	Ihr Sachbearbeiter	Datum
0047-01-15	61-Me	A. Gotthold	17.05.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir melden uns erneut namens unseres Mandanten, des Blumen- und Gartenbau [REDACTED], [REDACTED]. Ordnungsgemäße Vollmacht liegt bereits vor.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 33a "Rottberg", 2. Änderung (Teilgebiet Marburger Straße/Friedhofsallee), 2. Entwurf nehmen wir erneut für unseren Mandanten wie folgte Stellung:

A.) Vorschlag zu Klageverzicht

1. Unser Mandant hat nach wie vor erhebliche Vorbehalte gegen die vorgesehene Änderung des bestehenden Bebauungsplanes, die durch den zweiten Entwurf nicht ausgeräumt werden konnten und zudem in erheblichem Umfang weitere Vorbehalte hervorgerufen. Um jedoch eine langwierige und für alle Beteiligten kostenintensive gerichtliche Auseinandersetzung zu vermeiden, wäre unser Mandant bereit zu erklären, dass er gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der Form des zweiten Entwurfs keine gerichtliche Hilfe in Anspruch nimmt, wenn die folgenden Punkte vollumfänglich Berücksichtigung im vorliegenden Planungsverfahren finden:

I. Gewerbsmäßige Nutzung des Grundstücks unseres Mandanten

2. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes müsste die Möglichkeit eröffnen, dass unser Mandant sein Grundstück vollumfänglich und ohne Einschränkungen für gewerblichen

www.gotthold.de

Registriergericht Frankfurt am Main; PR 2152
UStNr.: DE292729240

Sparkasse Marburg-Biedenkopf
IBAN: DE94 5335 0000 0000 0973 14
BIC: HELLAE33MAR

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. 33a „Rottberg“, 2. Änderung:**

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 17.05.2017

1. Der Vorschlag zum Klageverzicht wird zur Kenntnis genommen. Ein Gespräch zur Erörterung und Verhandlung der vorgebrachten Anregungen ist erfolgt.

Der Magistrat vertritt zwar die Auffassung, dass das durchgeführte Änderungsverfahren weder formal noch bezüglich seines Abwägungsergebnisses im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung gefährdet wäre, dennoch wurden die vorgebrachten Anregungen daraufhin geprüft, inwieweit weitere Änderungen der angemessenen Entwicklung der Gärtnereibetriebe und möglicher Nachfolgenutzungen zuträglich sind und in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden können.

Die im Vorschlag des Klageverzichts enthaltenen Anregungen wurden bei einem Gesprächstermin am 17.07.2017 erörtert und behandelt. Daraus ergaben sich Änderungen in den Bebauungsplanfestsetzungen, die lediglich die Gärtnereigrundstücke betreffen und in einem 3. Bebauungsplanentwurf eingearbeitet sowie einer weiteren eingeschränkten Beteiligung unterzogen wurden.

2. Der Anregung, dass bei Aufgabe des gartenbaulichen Betriebszweigs die Nutzungen als Friedhofsgärtnerei und Blumenhandel fortgeführt werden können, wird grundsätzlich gefolgt.

Gewerbliche Nutzungen werden in den Mischgebieten nicht ausgeschlossen. Sie sind in beiden Mischgebieten zulässig.

Differenziert wird allerdings nach dem Störgrad der Betriebe. Während in den Teilbereichen A-C der für ein Mischgebiet zulässige Störgrad aufgrund der umliegenden reinen Wohngebiete reduziert wurde (auf nicht störende Gewerbebetriebe) sind in den Bereichen, die nicht mit A-C gekennzeichnet sind, auch mischgebietstypische nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig und somit auch gewerbliche bzw. dienstleistende Nutzungen wie Friedhofsgärtnereien.

Darüber hinaus werden mit den Ergänzungen des 3. Bebauungsplanentwurfs für den im Blockinnenbereich gelegenen Teilbereich D neben der Zulässigkeit für Gartenbaubetrieben auch noch Betriebe zur Herstellung und Gestaltung von Grabstätten zugelassen. Weiterhin wird mit dem 3. Entwurf auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erweitert.

Somit ergeben sich für den Gartenbaubetrieb mit der Bebauungsplanänderung folgende Vorteile:

- Gartenbaubetriebe sind weiterhin zulässig.

- zu 2. Blumenhandel und als Friedhofsgärtnerei nutzt, auch wenn die derzeitige erwerbsgärtnerische Tätigkeit nicht mehr fortgeführt wird.

Unserem Mandanten muss es möglich sein, zukünftig seinen Betrieb derart umzustrukturieren, dass er den Verkauf von Pflanzen- und Gartenbedarf sowie das Erbringen von Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem nahe gelegenen Friedhof auch dann von seinem Grundstück aus betreiben kann, wenn er auf dem Gelände selbst nicht mehr produziert. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen eine solche Nutzung nicht sicher. Die Umstrukturierung zu einem reinen Verkaufs- und Dienstleistungsbetrieb könnte als Änderung des Gewerbegegenstandes interpretiert werden, die mit den Festsetzungen in dem Planungsgebiet, wonach nicht störende und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe unzulässig sind, unvereinbar ist. Hier wäre der ausdrückliche Zusatz erforderlich, dass auf dem Grundstück unseres Mandanten unabhängig von der Frage, ob es sich nun um einen störenden oder nicht wesentlich störenden Betrieb handelt, sowohl erwerbsgärtnerische Tätigkeiten als auch Gewerbebetriebe, die dem Verkauf von Gärtnereierzeugnissen und Gärtnereibedarf sowie damit im Zusammenhang stehende Dienstleistungen stets zulässig sind.

3. Das Verbot von Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Gartenbaubetrieb (A.1.3.1 des B-Planes), bei dem die Verkaufsfläche nicht einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen, ist zudem mit Vorstehendem völlig unvereinbar und sollte ersatzlos gestrichen werden.

In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass der östliche Teil des Grundstücks unseres Mandanten entlang der Friedhofsallee keine Festsetzung durch Zuordnung zu einem Buchstaben enthält. Hierdurch wäre Einzelhandel sogar ausnahmslos ausgeschlossen.

II. Festsetzung von Grenzabständen

4. Die Erhöhung des Grenzabstandes von ursprünglich 3 Meter auf 5 Meter stellt eine Benachteiligung unseres Mandanten dar, für die keine Begründung ersichtlich ist. Hierdurch wird unserem Mandanten zum einen die Möglichkeit genommen zukünftige Bebauungen möglichst weit aus dem Schattenwurf der geplanten Nachbarbebauung herauszurücken und zum anderen wird die bauliche Ausnutzbarkeit seines Grundstücks erheblich verringert.

Der vorgeschriebene Grenzabstand auf dem Grundstück unseres Mandanten wäre somit vollumfänglich auf 3 Meter festzulegen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 17.05.2017

noch zu 2.

- Bei Aufgabe des Betriebszweigs der gartenbaulichen Erzeugung kann eine dienstleistungsausgerichtete Friedhofsgärtnerei als gewerblicher Betrieb weiter betrieben werden. Er ist im Mischgebiet allgemein zulässig, während er in einem Kleinsiedlungsgebiet nur ausnahmsweise zulässig wäre.
- Im östlichen Bereich entlang der Friedhofsallee ist ein gegenüber dem Kleinsiedlungsgebiet erweiterter Störgrad zulässig, denn hier sind auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
- nicht großflächiger Einzelhandel für Pflanzen und Gartenbedarf entsprechend der Textfestsetzung ist, auch unabhängig vom Fortbestand der gartenbaulichen Eigenproduktion, zulässig.

3. Den Bedenken, dass durch die Festsetzungen der Einzelhandel mit Gärtnereierzeugnissen und Gärtnereibedarf zu stark eingeschränkt wird, wird gefolgt.

Die angeregte Ergänzung der Textfestsetzung um die Zulässigkeit von Einzelhandel mit Pflanzen und Gartenbedarf wird in den 3. Entwurf aufgenommen. Unabhängig von einer Zuordnung zu einem Gartenbaubetrieb sind damit nun auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe für Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Grabpflege, Gartenbedarf und Randsortimenten für Schnittblumen sowie Arbeitsbekleidung zulässig. Um dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (siehe Gießener Sortimentsliste 2010) zu entsprechen, sind die innenstadtrelevanten Sortimente Schnittblumen und Arbeitsbekleidung nur als Randsortimente zulässig. In der Begründung zum 3. Bebauungsplanentwurf wird dies weiter erläutert.

Der Aussage, dass im östlichen Bereich des Mischgebietes 1, der keinem Teilbereich zugeordnet ist, Einzelhandel ausnahmslos ausgeschlossen wird, wird nicht zugestimmt. Die Festsetzungen zum Einzelhandel beziehen sich auf das gesamte Mischgebiet MI 1, die Teilbereiche haben mit der Einzelhandelsfestsetzung nichts zu tun. Somit gelten die Festsetzungen zum Einzelhandel auch für den östlichen Bereich.

Blumenhandel und als Friedhofsgärtnerei nutzt, auch wenn die derzeitige erwerbsgärtnerische Tätigkeit nicht mehr fortgeführt wird.

Unserem Mandanten muss es möglich sein, zukünftig seinen Betrieb derart umzustrukturieren, dass er den Verkauf von Pflanzen- und Gartenbedarf sowie das Erbringen von Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem nahe gelegenen Friedhof auch dann von seinem Grundstück aus betreiben kann, wenn er auf dem Gelände selbst nicht mehr produziert. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen eine solche Nutzung nicht sicher. Die Umstrukturierung zu einem reinen Verkaufs- und Dienstleistungsbetrieb könnte als Änderung des Gewerbegegenstandes interpretiert werden, die mit den Festsetzungen in dem Planungsgebiet, wonach nicht störende und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe unzulässig sind, unvereinbar ist. Hier wäre der ausdrückliche Zusatz erforderlich, dass auf dem Grundstück unseres Mandanten unabhängig von der Frage, ob es sich nun um einen störenden oder nicht wesentlich störenden Betrieb handelt, sowohl erwerbsgärtnerische Tätigkeiten als auch Gewerbebetriebe, die dem Verkauf von Gärtnererzeugnissen und Gärtnereibedarf sowie damit im Zusammenhang stehende Dienstleistungen stets zulässig sind.

Das Verbot von Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Gartenbaubetrieb (A.1.3.1 des B-Planes), bei dem die Verkaufsfläche nicht einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen, ist zudem mit Vorstehendem völlig unvereinbar und sollte ersatzlos gestrichen werden.

In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass der östliche Teil des Grundstücks unseres Mandanten entlang der Friedhofsallee keine Festsetzung durch Zuordnung zu einem Buchstaben enthält. Hierdurch wäre Einzelhandel sogar ausnahmslos ausgeschlossen.

II. Festsetzung von Grenzabständen

- Die Erhöhung des Grenzabstandes von ursprünglich 3 Meter auf 5 Meter stellt eine Benachteiligung unseres Mandanten dar, für die keine Begründung ersichtlich ist. Hierdurch wird unserem Mandanten zum einen die Möglichkeit genommen zukünftige Bebauungen möglichst weit aus dem Schattenwurf der geplanten Nachbarbebauung herauszurücken und zum anderen wird die bauliche Nutzbarkeit seines Grundstücks erheblich verringert.

Der vorgeschriebene Grenzabstand auf dem Grundstück unseres Mandanten wäre somit vollumfänglich auf 3 Meter festzulegen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 17.05.2017

4. Der Anregung, die Baugrenzen zu ändern, wird gefolgt.

Die Baugrenzen begrenzen die überbaubaren Flächen eines Grundstücks. Gebäude und Gebäudeteile, die nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung - möglicherweise im Rahmen einer anderen Nachfolgenutzung - gebaut werden sollen, dürfen diese nicht überschreiten.

Die Baugrenzen der Gärtnerei haben nach Südwesten in Anlehnung an die bauordnungrechtliche Abstandsregelung einen Abstand von 3 m zur Nachbargrenze. Nach Osten wurde die Baugrenze von 5m im ursprünglichen Bebauungsplan von 1966 zugunsten einer besseren Ausnutzung des Grundstücks und zum Vorteil des Betriebes auf 3m verringert. Im Norden beträgt der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie für eine zweigeschossige Nachfolgenutzung 5m. Die Festsetzung erfolgte zum einen aus stadtgestalterischen Gründen, aber auch um mögliche Konflikte zwischen den beiden Gärtnereien zu vermeiden, wenn beispielsweise die südlich gelegene Gärtnerei eine andere, höhere Nachfolgenutzung erhalten würde.

Auf Anregung der vorliegenden Stellungnahme wurde die Festsetzung dieser Baugrenzen zum im Geltungsbereich liegenden Teil der Troppauer Straße ergänzt. Eingeschossige Gebäude dürfen auch bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze heranrücken.

Die bereits vorhandenen gärtnerzugehörigen Gebäude haben unabhängig von der Baugrenzenfestsetzung Bestandsschutz.

III. Werbeanlagen

5. Die Beschränkung zur Anbringung von Werbeanlagen hinsichtlich Größe und Aufstellungsort ist bzgl. des Grundstücks unseres Mandanten aufzuheben. Einem Gewerbebetrieb muss es möglich sein, auf sich aufmerksam zu machen und Kunden zu seinem Geschäft zu locken. Eine nachvollziehbare Begründung für das Verbot ist nicht ersichtlich.

IV. Freihaltung von Bebauung in der Teilfläche D

6. In dem zweiten Entwurf des Bebauungsplanes wird nun auf dem Grundstück unseres Mandanten auf der Teilfläche D eine Bebauung gemeinhin für unzulässig erklärt, mit Ausnahme von Gebäuden zum Zwecke der Nutzung als Gartenbaubetrieb. Hierdurch wird unserem Mandanten zum einen die gewerbliche Nutzung des Grundstücks zu reinem Gartenbaugewerbe- und -dienstleistungszwecken untersagt und zum anderen wird ihm auch die Möglichkeit genommen im (unwahrscheinlichen) Falle einer Aufgabe seines Betriebes
7. diese Grundstück anderweitig, zB zu Wohnzwecken, zu nutzen. Diese Schlechterstellung gegenüber den Nachbargrundstücken ist nicht nachvollziehbar und stellt zudem einen erheblichen Entzug bereits gesicherter Rechtspositionen dar, denn nach dem derzeitigen Bebauungsplan dürfte unsere Mandant diesen Grundstücksteil ohne weiteres als Kleinsiedlungsgebiet nutzen. Hinzu kommt, dass für eine Bebauung auf dem Grundstück unseres Mandanten ein Zuschnitt entstehen würde, der eine bauliche Ausnutzung des Grundstücks nur in engen Grenzen möglich macht.

Die Freihaltung von Bebauung für diesen Grundstücksteil (Fläche D des Bebauungsplanes) wäre ersatzlos zu streichen.

8. Sollte sich die Stadtplanung entschließen vorstehenden Bedenken stattzugeben und der Entwurf des Bebauungsplanes im Übrigen vollumfänglich beschlossen werden, erklärt sich unser Mandant bereit, auf eine Klage gegen die Planfestsetzungen zu verzichten.

Sollte die Stadtplanung diesen vergleichweisen Vorschlag nicht annehmen wollen, wird ergänzend zu den neuen Festsetzungen wie folgt Stellung genommen:

B.) Stellungnahme zum 2. Entwurf der Planänderung

9. Zunächst wird vollumfänglich auf unsere vorangegangenen Stellungnahmen, insbesondere diejenigen vom 06.12.2016 und 07.04.2016, Bezug genommen. Der zweite Entwurf der Bebauungsplanänderung hat die dort geäußerten Bedenken nicht ausräumen können. Im

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 17.05.2017

5. Der Anregung, dass die Festsetzungen zu den Werbeanlagen für den Gartenbaubetrieb aufgehoben werden sollen, wird nicht gefolgt.

Die Festsetzungen für Werbeanlagen entsprechen den in der Stadt Gießen üblichen Standards und dienen dazu, gerade in Bereichen, die von sensiblen Wohnnutzungen umgeben sind, keine negativen gestalterischen oder störenden Auswirkungen zu erzeugen.

Die vorhandenen Werbeanlagen der Gärtnerei haben Bestandsschutz.

Als Ergebnis des Gesprächstermins am 17.07.2017 wurden die Textfestsetzungen zu Werbeanlagen aber ergänzt und erweitert und in den 3. Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Die im Rahmen der dazu eingegangenen weiteren Stellungnahme vom 28.07.17 erfolgten Anregungen zur weiteren Ergänzung können ebenfalls Berücksichtigung finden (siehe Punkt 1 der Stellungnahme von Rechtsanwalt Gotthold vom 28.07.17).

6. Der Anregung, dass die Teilbereiche D nach Aufgabe der Gärtnereinutzung auch weiterhin überbaubar sein sollen, wird teilweise gefolgt.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt ein Konzept einer Blockrandbebauung zugrunde, wenn der Gärtnereibetrieb mit allen Betriebszweigen gänzlich aufgegeben werden sollte.

Bei Reduzierung der Gärtnereien um die flächenintensive gartenbauliche Erzeugung, die in großen Teilen in Gewächshäusern stattfindet, ist es deshalb für die städtebauliche Entwicklung zielführend, dass sich neue bauliche Anlagen außerhalb des Teilbereiches D im Rahmen auf die überbaubaren Randbereiche konzentrieren. Die großzügigen Baufenster bieten hierfür ausreichende Möglichkeiten.

Um die Gärtnereien in ihrer Entwicklung aber nicht einzuschränken, ist für baulich Anlagen der Gartenbaubetriebe eine eingeschossige Bebauung im Teilbereich D weiterhin zulässig. Auf Anregung der Stellungnahme vom 17.05.07 wurde die Festsetzung dahingehend erweitert, dass im Teilbereich D auch Betriebe zur Herstellung und Gestaltung von Grabstätten zulässig sind für den Fall der Aufgabe des produzierenden Betriebsteils.

Für langfristig mögliche neue Nutzungen (z.B. zu Wohnzwecken) sollen dagegen die Blockinnenbereiche von Bebauung freigehalten und möglichst gärtnerisch begrünt werden. Im Teilbereich D können die Festsetzungen zum Mindest-Grünanteil optimal umgesetzt werden.

III. Werbeanlagen

Die Beschränkung zur Anbringung von Werbeanlagen hinsichtlich Größe und Aufstellungsort ist bzgl. des Grundstücks unseres Mandanten aufzuheben. Einem Gewerbebetrieb muss es möglich sein, auf sich aufmerksam zu machen und Kunden zu seinem Geschäft zu locken. Eine nachvollziehbare Begründung für das Verbot ist nicht ersichtlich.

IV. Freihaltung von Bebauung in der Teilfläche D

In dem zweiten Entwurf des Bebauungsplanes wird nun auf dem Grundstück unseres Mandanten auf der Teilfläche D eine Bebauung gemeinhin für unzulässig erklärt, mit Ausnahme von Gebäuden zum Zwecke der Nutzung als Gartenbaubetrieb. Hierdurch wird unserem Mandanten zum einen die gewerbliche Nutzung des Grundstücks zu reinem Gartenbaugewerbe- und -dienstleistungszwecken untersagt und zum anderen wird ihm auch die Möglichkeit genommen im (unwahrscheinlichen) Falle einer Aufgabe seines Betriebes

7. diese Grundstück anderweitig, zB zu Wohnzwecken, zu nutzen. Diese Schlechterstellung gegenüber den Nachbargrundstücken ist nicht nachvollziehbar und stellt zudem einen erheblichen Entzug bereits gesicherter Rechtspositionen dar, denn nach dem derzeitigen Bebauungsplan dürfte unsere Mandant diesen Grundstücksteil ohne weiteres als Kleinsiedlungsgebiet nutzen. Hinzu kommt, dass für eine Bebauung auf dem Grundstück unseres Mandanten ein Zuschnitt entstehen würde, der eine bauliche Ausnutzung des Grundstücks nur in engen Grenzen möglich macht.

Die Freihaltung von Bebauung für diesen Grundstücksteil (Fläche D des Bebauungsplanes) wäre ersatzlos zu streichen.

8. Sollte sich die Stadtplanung entschließen vorstehenden Bedenken stattzugeben und der Entwurf des Bebauungsplanes im Übrigen vollumfänglich beschlossen werden, erklärt sich unser Mandant bereit, auf eine Klage gegen die Planfestsetzungen zu verzichten.

Sollte die Stadtplanung diesen vergleichweisen Vorschlag nicht annehmen wollen, wird ergänzend zu den neuen Festsetzungen wie folgt Stellung genommen:

B.) Stellungnahme zum 2. Entwurf der Planänderung

9. Zunächst wird vollumfänglich auf unsere vorangegangenen Stellungnahmen, insbesondere diejenigen vom 06.12.2016 und 07.04.2016, Bezug genommen. Der zweite Entwurf der Bebauungsplanänderung hat die dort geäußerten Bedenken nicht ausräumen können. Im

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 17.05.2017

7. Der Argumentation, dass die Freihaltung der Teilbereiche D zu eine Schlechterstellung gegenüber den Nachbargrundstücken führen würde, wird nicht gefolgt.

Unabhängig von der Zulässigkeit zur Art der baulichen Nutzung im Teilbereich D (siehe Nr. 6) ist das Maß der baulichen Nutzung zu betrachten.

Für das gesamte Mischgebiet MI1 sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 vorgesehen, d.h. sowohl für die Gärtnereiflächen als auch die für Wohnbebauung vorgesehene Flächen.

Gegenüber den Festsetzungen im Kleinsiedlungsgebiet mit einer GRZ von 0,2 und GFZ von 0,3 verbessert sich die Ausnutzungsmöglichkeit für alle Grundstücke erheblich.

Lediglich die Lage der überbaubaren Flächen stellt sich unterschiedlich dar. Im Kleinsiedlungsgebiet konnte zwar auf dem ganzen Grundstück aber dafür wesentlich weniger Grundstücksfläche überbaut werden. Im Mischgebiet darf mehr Grundstücksfläche überbaut werden, aber in städtebaulich geordneter Lage vorrangig in den Blockrandbereichen. Für Gärtnereibetriebe und Grabpflegebetriebe gilt diese Einschränkung durch Festsetzungen für den Teilbereich D aber nicht (siehe Nr. 6).

Auch die Festsetzungen für die Mindestgrünanteile, und somit von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächenanteile, gelten für das gesamte Mischgebiet MI 1 und stellen daher keine Schlechterstellung gegenüber den Nachbargrundstücken im MI 1 dar.

8. Die wiederholte Erklärung zum Klageverzicht wird zur Kenntnis genommen.

Unabhängig von dieser Erklärung wurden die Anregungen in einem Gesprächstermin zwischen Magistrat und Gärtnereivertretern nochmals diskutiert und alle berechtigten Anregungen berücksichtigt.

Zum Vorschlag des Klageverzichts wird weiterhin auf Punkt 1 verwiesen.

9. Die Anregungen aus den vorangegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und so weit wie möglich berücksichtigt. Die nicht berücksichtigten Anregungen unterliegen der Abwägung.

10. Gegenteil: durch die oben geschilderten Schlechterstellungen wird unser Mandant durch den neuen Entwurf weiter in seinen Rechtspositionen beeinträchtigt.

Im Folgenden soll daher nur noch insoweit Stellung genommen werden als sich Änderungen gegenüber den vorangegangenen Stellungnahmen ergeben.

11. Die bereits dargestellten Vorbehalte im Hinblick auf die Einwände gegen das Gutachten Brinkhof, die Verletzung des Gebietsprägungserhaltungsanspruchs, die Gefährdung des quantitativen Mischungsverhältnisses des Plangebietes durch die Wohnbebauung, den Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz, die fehlende Gewährleistung des Bestandsschutzes, die Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, die weiteren dargestellten Unzulänglichkeiten des Bebauungsplanentwurfs und die Rüge des vorliegenden Abwägungsdefizits behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit und konnten auch durch den zweiten Entwurf nicht ausgeräumt werden.

I. Verschattungsstudie des Büros Schmees, Wagner vom 12.12.2016

12. Bereits mit Schreiben vom 06.12.2016 hinsichtlich der Verschattungsstudie des Büros vom 24.08.2016 hatten wir dargelegt, dass eine Verschattungsstudie mit dem Ziel eines Vergleichs der nach derzeitigem Bebauungsplan zulässigen zu der nach neuem Bebauungsplan zulässigen Bebauung nur dann sinnvoll sein kann, wenn die tatsächlich nach geltendem Baurecht zulässige Bebauung der Studie zugrunde gelegt wird.

Die von Ihnen vorgegebene derzeit zulässige Bebauung ist jedoch mit dem gültigen Bebauungsplan nicht vereinbar.

Der gültige Bebauungsplan lässt eine Bebauung mit Wohnhäusern mit zwei Wohnungen nur ausnahmsweise zu.

13. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Dabei ist jedoch sowohl der Gebietsprägungserhaltungsanspruch zu berücksichtigen, als auch die Vorschrift des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO, wonach Bauvorhaben auch unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Eine mehrgeschossige Bebauung, wie sie von der Gemeinde entlang der Grenze unseres Mandanten für zulässig erachtet wird, ist

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 17.05.2017

10. Die Einschätzung, dass die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung eine Schlechterstellung der Gärtnerrechte bewirken, wird nicht geteilt.

Zu den Bedenken der Schlechterstellung wird auf Punkt 7 verwiesen.

11. Der Einwand, dass die Bedenken aus den vorangegangenen Stellungnahmen nicht ausgeräumt werden konnten, wird nur teilweise gefolgt.

Zu den aufgelisteten Anregungen aus der Stellungnahme der Offenlage im März/April 2016 wird auf die Behandlungsvorschläge zur Stellungnahme vom 07.04.2016 verwiesen.

12. Der Einschätzung, dass die angenommene mögliche Bebauung nach Maßgabe des rechtskräftigen Bebauungsplans in dem Ausmaß nicht möglich ist, wird nicht gefolgt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Kleinsiedlungsgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 fest. Darüber hinaus sind zwei Vollgeschosse zulässig und als Dachform ist ein Satteldach mit einer Neigung von 30° festgesetzt.

Für die exemplarisch dargestellte Bebauung wurde das mögliche Maß der baulichen Nutzung annähernd ausgeschöpft und eine GRZ von 0,15 mit einer GFZ von 0,3 bei zwei Vollgeschossen angenommen sowie ein Satteldach mit 30°. Da keine Baugrenzen vorgegeben sind, wurde der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze angenommen. Für die zwei Vollgeschosse wurde eine gerundete Geschosshöhe von je 3 m zugrundegelegt.

Allein aus diesen Maßgaben sind die Baukubaturen entstanden, die unabhängig von einer möglichen Nutzung visualisiert wurden.

Als mögliche Nutzungen sieht die BauNVO 1962 für Kleinsiedlungsgebiete neben Kleinsiedlungen, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetrieben auch beispielsweise nicht störende Handwerksbetriebe oder Schank- und Speisewirtschaften als allgemein zulässig und beispielsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als ausnahmsweise zulässige und damit denkbare Nutzungen für die fiktive Bebauung zu.

13. Die Einschätzung, dass die fiktive Bebauung nicht genehmigungsfähig wäre, wird zurückgewiesen.

Eine detaillierte Prüfung obliegt selbstverständlich dem Baugenehmigungsverfahren.

danach keinesfalls im vorliegenden Plangebiet zulässig. Zum einen dürfte es sich schon nicht um eine Wohnbebauung mit lediglich zwei Wohnungen handeln und zum anderen würde von einer solchen Bebauung eine derartige Störung für den bestandsgeschützten Gartenbaubetrieb unseres Mandanten ausgehen, dass ein Baugenehmigungsantrag mit einem Inhalt, wie ihn sich die Stadtplanung vorstellt, sofort zurückzuweisen wäre.

Damit kann aber auch die vorliegende Verschattungsstudie keinerlei weitere Aussagekraft zukommen als die Feststellung, dass das Grundstück unseres Mandanten durch die vorgesehene Bebauung gemäß dem neuen Bebauungsplan erhebliche Nachteile für den Betrieb unseres Mandanten erleiden würde.

14. II. Gutachten des Dr.-Ing. von Elsner

Der Sachverständige Dr. von Elsner hat auf Grundlage der Verschattungsstudie des Btros Schmees, Wagner vom 12.12.2016 die Auswirkungen auf den Betrieb unseres Mandanten untersucht. Die fachlichen Feststellungen sind dabei – soweit ersichtlich – nicht zu beanstanden. Allerdings geht der Gutachter von falschen Voraussetzungen aus. Gemäß dem Auftrag der Stadtplanung hat er lediglich die negativen Auswirkungen zwischen der nach (unzutreffender) Ansicht der Stadtplanung derzeit möglichen Bebauung mit der nach neuem Bebauungsplan zulässigen Bebauung verglichen. Dieser Vergleich ist jedoch schon deshalb nicht zielführend, weil die Vorgaben der Stadtplanung zur zulässigen Bebauung unzutreffend

15. sind (s.o.). Eine Aussage zu den Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung unabhängig von der Frage der derzeit zulässigen Bebauung liegt damit noch immer nicht vor. Auch ein Vergleich der derzeit tatsächlich zulässigen Bebauung, nämlich eines Kleinsiedlungsgebietes mit einer Einfamilien- bzw. ausnahmsweise Zweifamilienwohnnutzung in einem Ausmaß, welches nicht gegen § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verstößt, liegt damit noch immer nicht vor.

16. III. Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes

Aufgrund vorstehender Ermessensdefizite im Hinblick auf die Beeinträchtigung unseres Mandanten dürfte der Bebauungsplanentwurf schon rechtswidrig sein. Zudem führen auch die oben erwähnten Planungsdefizite (Verletzung des Gebietsprägungserhaltungsanspruchs, die Gefährdung des quantitativen Mischungsverhältnis des Plangebietes durch die Wohnbebauung, den Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz, die fehlende Gewährleistung des Bestandsschutzes, die Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung) zu

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 17.05.2017

noch zu 13.

Eine Genehmigungsunfähigkeit, begründet auf dem Gebietsprägungserhaltungsanspruch, kann nicht erkannt werden, wenn die Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Auch ein Verstoß gegen § 15 BauNVO kann nicht von vornherein aufgrund einer Mehrgeschossigkeit angenommen werden, da nur zwei Vollgeschosse der Visualisierung zugrunde gelegt wurden. In der Schrägansicht auf S. 1 der Verschattungsstudie ist zu erkennen, dass die Höhe der fiktiven grünen Gebäudekubaturen nicht über die des Bestandswohnhauses der Gärtnerei hinausgeht und es sich nicht um höhere mehrgeschossige Gebäude wie in der näheren Umgebung handelt.

14. Der Einschätzung, dass das Elsner-Gutachten bei der Berücksichtigung der fiktiven Bebauung von falschen Tatsachen ausging, wird widersprochen.

Zu den zugrundegelegten Festsetzungen der fiktiven Baukubaturen wird auf Punkt 13 verwiesen.

15. Der Anregung, dass weiterhin Aussagen zur tatsächlichen Beeinträchtigung fehlen und erforderlich sind, wird nicht gefolgt.

Die tatsächliche Betroffenheit, die sich daraus ergibt, dass die rechtskräftigen Bebauungsplanfestsetzungen bisher nicht vollumfänglich ausgeschöpft wurden, wurde mit der letzten Verschattungsstudie sowie dem Sachverständigen-Gutachten vom April 2017 nicht untersucht.

Diese Beeinträchtigungen könnten auch entstehen, wenn eine Bebauung nach rechtskräftigem Bebauungsplan beantragt würde, unabhängig von einem Planänderungsverfahren.

Untersucht wurden im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens somit nur die Auswirkungen, die die Änderung selbst und im Bezug auf das bisherige Baurecht auslöst.

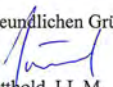
16. Dem Einwand, dass die 2. Bebauungsplanänderung rechtswidrig ist, wird widersprochen.

Die Feststellung einer Rechtswidrigkeit obliegt einer gerichtlichen Prüfung und kann daher nicht von vornherein angenommen werden.

Zu den angenommenen und wiederholt aufgegriffenen Defiziten wird auf die vorangegangenen Punkte verwiesen.

einer Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes, die im gerichtlichen Verfahren zweifelsohne zu einer Aufhebung des Bebauungsplanes führen würden.

Mit freundlichen Grüßen


A. Gotthold, LL.M.
Rechtsanwalt

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:**

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 17.05.2017



Beteiligung Bauleitplanverfahren für die Öffentlichkeit

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurücksenden an:

Magistrat der Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35353 Gießen

oder per Fax: 0641 306-2352

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

<input checked="" type="checkbox"/> B-Plan-Nummer oder <input type="checkbox"/> FNP-Änderungsnummer:*	Bebauungsplan Nr. 33a "Rodtberg", 2. Änderung (Teilgebiet Marburger Straße/Friedhofsallee)
Gebietsbezeichnung:*	Teilgebiet Marburger Straße/Friedhofsallee

Angaben zur Person

Freiwillige Angaben

Ich äußere mich in der Eigenschaft als

Eigentümer
 Mieter / Pächter
 sonstiger Betroffener
 allgemein Planungsinteressierter

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

vgl. gesondert beigefügte Anlage

Ort, Datum*

Marburg, 07.04.2016

Unterschrift*

GOTTHOLD
RECHTSANWÄLTE
 Gotthold Rechtsanwälte
 Partnerschaftsgesellschaft mbB
 Bismarckstr. 12 • D-35387 Marburg
 Tel. 0 64 21 - 305 90 27 • info@gotthold.de
 www.gotthold.de

Das Stadtplanungsamt bedankt sich für Ihre Mitarbeit!

© Universitätsstadt Gießen / Beteiligung Bauleitplanverfahren Öffentlichkeit 10/08

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

Behandlungsvorschlag siehe folgende Seiten.

GOTTHOLD RECHTSANWÄLTE

Prof. Dr. Jürgen Gotthold
Rechtsanwalt
Adrian Gotthold, LL.M.
Rechtsanwalt

Gotthold Rechtsanwälte
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Bismarckstr. 12
D-35037 Marburg
Telefon: 0 64 21 - 303 90 27
Telefax: 0 64 21 - 27 07 68
E-Mail: info@gotthold.de

Vorab per Fax: 0641 306 23 52 und Mail
GOTTHOLD Rechtsanwälte • Bismarckstr. 12 • D-35037 Marburg

Magistrat der Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35353 Gießen

Unser Zeichen (bitte stets angeben!)	Ihr Zeichen	Ihr Sachbearbeiter	Datum
0047-01-15	61-Me	A. Gotthold	07.04.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir melden uns namens unseres Mandanten, des Blumen- und Gartenbau [REDACTED]
[REDACTED] Ordnungsgemäße Vollmacht liegt bereits vor.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 33a "Rottberg", 2. Änderung (Teilgebiet Marburger Straße/Friedhofsallee) nehmen wir erneut für unseren Mandanten wie folgte Stellung:

A.) Zusammenfassung

1. Der Bebauungsplan Nr. 33a greift in die Rechte unseres Mandanten unverhältnismäßig ein und ist damit rechtswidrig. Die Rechtswidrigkeit des B-Planes ergibt sich zusammenfassend aus folgenden Erwägungen:

I. Einwände gegen das Gutachten Brinkhoff

2. Das Gutachten der Sachverständigen Brinkhoff leidet unter diversen Mängeln und vermittelt insgesamt nicht den Eindruck der Neutralität. Zudem werden der Begutachtung rechtliche
3. Erwägungen zugrunde gelegt, die zum einen nicht Gegenstand einer sachverständigen Äußerung sein können und zum anderen rechtlich nicht haltbar sind. Wir haben den Sachverständigen Dr. Berndt um eine Stellungnahme zu dem Gutachten Brinkhoff gebeten. Diese haben wir als Anlage vorab in Kopie beigefügt. Das Original folgt, sobald es uns vorliegt. Sein Urteil über die Arbeit von Frau Brinkhoff ist als verheerend zu bezeichnen.

www.gotthold.de

Registriergericht Frankfurt am Main; PR 2152
USINr.: DE292729240

Sparkasse Marburg-Biedenkopf
IBAN: DE94 5335 0000 0000 0973 14
BIC: HELADEF1MARB

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rottberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

1. Der Einschätzung dass der Bebauungsplan Rottberg durch den Eingriff in die Rechte des Eigentümers rechtswidrig ist, wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan Rottberg Nr. 33a wurde in einem förmlichen Bebauungsplanverfahren 1965-1966 aufgestellt, am 01.03.1966 als Satzung beschlossen, am 06.09.1966 genehmigt und am 08.10.1966 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten. Die Satzung ist seitdem rechtsverbindlich.

Zur geordneten Steuerung der baulichen Entwicklung, insbesondere auf der seit Jahren benachbart brach liegenden ehemaligen Gärtnerfläche und zur Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Teilbereich „Marburger Straße/Friedhofsallee“ konnte gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Planerfordernis für eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33a „Rottberg“ begründet werden. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Bebauungsplanänderung ist am 17.07.2014 erfolgt und wurde am 19.07.2014 bekannt gemacht. Ein rechtswidriges Vorgehen liegt somit nicht vor.

2. Die Bedenken, dass das Brinkhoff-Gutachten nicht den Eindruck der Neutralität aufweist, werden zurückgewiesen.

Beauftragt wurde eine öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Gartenbau, die im Sachverständigen-Verzeichnis des Fachgebiets „Sachverständigenwesen“ des Regierungspräsidiums Kassel, das für die landesweite Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen u.a. für Gartenbau zuständig ist, gelistet ist. Die Vereidigung gewährleistet, dass Sachverständige unabhängig, unparteiisch und neutral handeln.

Die beauftragte Gutachterin hat gleichermaßen mit beiden betroffenen Parteien gesprochen, sich mit den jeweiligen Belangen befasst und eine neutrale Beurteilung abgegeben. Eine Bevorzugung einer Partei kann nicht erkannt werden.

Auf die Bemängelung des Gutachtens selbst wird nachfolgend unter den Punkten 15 ff. näher eingegangen.

3. Der Anregung, dass die rechtlichen Erwägungen nicht Gegenstand des Gutachtens sein können, wird gefolgt.

Der Einwand, dass die rechtlichen Erwägungen nicht angebracht sind, ist berechtigt und wurde beim weiteren Vorgehen berücksichtigt. Beispielsweise fand die Frage, ob Abstandsflächen einzuhalten wären oder eigentumsbezogene Aspekte in den folgenden weiteren Gutachten keine Berücksichtigung.

4. Eine stadtplanerische Entscheidung auf Grundlage eines Gutachtens, welches unter derart gravierenden Mängeln leidet, ist nicht vertretbar.

Dementsprechend kommt der Sachverständige Dr. Berndt zu dem Ergebnis:

5. „Das vorgelegte Gutachten vom 01.03.2016 ist nicht geeignet, die tatsächliche Betroffenheit des Gartenbaubetriebes [REDACTED] zu erfassen.

- Hinsichtlich der Verschattung wurde eine ungeeignete Methode verwendet, die nur die direkte Sonneneinstrahlung berücksichtigt, das diffuse Licht außer Acht lässt und keine Quantifizierung des Lichtverlustes ermöglicht.
- Die Vorbelastungen durch die über 40 m entfernt stehenden Wohnhäuser werden überschätzt.
- Hinsichtlich der betrieblichen Beeinträchtigung hat es sich nur überschlägig mit den innerbetrieblichen Gegebenheiten auseinandergesetzt.
- Die Aussage auf S. 66, dass „keine Existenzgefährdung des Betriebes zu erwarten [ist]“ wird weder durch eine fundierte Existenzgefährdungsprüfung noch eine andere betriebswirtschaftliche Untersuchung begründet.“

6. Damit liegt ein Abwägungsdefizit vor, welches zwangsläufig zur Aufhebung des Bebauungsplanes führen würde.

7. II. Verletzung des Gebietsprägungserhaltungsanspruchs

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33a wird der durch die Rechtsprechung entwickelte sog. Gebietsprägungserhaltungsanspruch verletzt. Hierbei handelt es sich um einen Abwehranspruch, der verhindern soll, dass zwar generell in einem Baugebiet zulässige Vorhaben, die sich im konkreten Einzelfall als gebietsunverträglich erweisen, realisiert werden können. Diese Gebietsunverträglichkeit begründet sich zum einen in der entstehenden Verschattung des Gärtnereigrundstücks durch die mehr als zweistöckige Bebauung auf dem Nachbargrundstück und zum anderen durch die von der Gärtnerei ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Licht- und Pflanzenschutzmitteleinsatz, wodurch bei Realisierung einer Wohnbebauung auf dem Nachbargrundstück unser Mandant mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen zu rechnen hat, die ihn an der unveränderten Betriebsführung hindern werden.

8. III. Quantitatives Mischungsverhältnis des Plangebietes durch die Wohnbebauung gefährdet

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

4. Den Bedenken, dass die stadtplanerischen Entscheidungen auf einem Gutachten beruhen, das gravierende Mängel aufweist, kann nicht zugestimmt werden.

Der Bebauungsplanentwurf beruht nicht allein auf den Ergebnissen des kritisierten Gutachtens. Unabhängig davon fanden weitere Untersuchungen und Gutachten, Abstimmungsgespräche mit den Betroffenen, Einbezug unterschiedlicher fachlicher Belange und rechtliche Grundlagen ebenfalls Berücksichtigung. Da das beauftragte Sachverständigen-Gutachten der Stadt Gießen allerdings bemängelt und eine gutachterliche Gegendarstellung vorgelegt wurde, wurden seitens der Verwaltung eine weitere Verschattungsstudie, sowie ein weiteres fachliches Gutachten, das die bemängelten Aspekte aufgegriffen und berücksichtigt hat, beauftragt. Darüber hinaus wurde der betroffenen Gärtnerei mehrfach die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, die geprüft und nach Möglichkeit in den Bebauungsplanänderungs-Entwurf einbezogen wurde.

5. Der Vorhaltung, dass das vorgelegte Gutachten ungeeignet ist, wird teilweise entsprochen.

Da das vorgelegte Gutachten vom Gegengutachter als unzureichend beurteilt wurde, ist ein weiteres Gutachten erstellt worden, das

- sich einer anderen und von dem Gegengutachter als geeigneter beschriebenen Methode bediente,
- die kritisierten Vorbelastungen angemessen berücksichtigte,
- nachwies, dass aufgrund der Ergebnisse eine nähere Auseinandersetzung mit innerbetrieblichen Gegebenheiten nicht erforderlich war,
- schlussfolgern lässt, dass die Frage nach einer Existenzgefährdung nicht bebauungsplanrelevant ist, wenn die Bebauungsplanänderung keine Verschlechterung der planungsrechtlichen Situation gegenüber dem Ursprungsplan begründet.

6. Dem Einwand, dass aufgrund des als mangelhaft bezeichneten Gutachtens, ein Abwägungsdefizit vorliegt, wird teilweise gefolgt.

Den Anspruch, dass das Gutachten eine Existenzgefährdungsprüfung bzw. wirtschaftliche Untersuchung enthalten soll, teilt der Magistrat nicht. Hierzu wird auf die Punkte 58 und 77 verwiesen. Dagegen kann die Forderung des Gegengutachters nach Einbezug fehlender relevanter Kriterien (z.B. diffuse Belichtung, Globalstrahlung) oder die Verwendung einer differenzierten Bewertungsmethodik nachvollzogen werden. Aus diesem Grund wurde ein weiteres Fachgutachten beauftragt.

Alle relevanten Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, wurden somit ermittelt und bewertet. Weiterhin wird auf Punkt 13 verwiesen.

Eine stadtplanerische Entscheidung auf Grundlage eines Gutachtens, welches unter derart gravierenden Mängeln leidet, ist nicht vertretbar.

Dementsprechend kommt der Sachverständige Dr. Berndt zu dem Ergebnis:

„Das vorgelegte Gutachten vom 01.03.2016 ist nicht geeignet, die tatsächliche Betroffenheit des Gartenbaubetriebes [REDACTED] zu erfassen.

- Hinsichtlich der Verschattung wurde eine ungeeignete Methode verwendet, die nur die direkte Sonneneinstrahlung berücksichtigt, das diffuse Licht außer Acht lässt und keine Quantifizierung des Lichtverlustes ermöglicht.
- Die Vorbelastungen durch die über 40 m entfernt stehenden Wohnhäuser werden überschätzt.
- Hinsichtlich der betrieblichen Beeinträchtigung hat es sich nur überschlägig mit den innerbetrieblichen Gegebenheiten auseinandergesetzt.
- Die Aussage auf S. 66, dass „keine Existenzgefährdung des Betriebes zu erwarten [ist]“ wird weder durch eine fundierte Existenzgefährdungsprüfung noch eine andere betriebswirtschaftliche Untersuchung begründet.“

Damit liegt ein Abwägungsdefizit vor, welches zwangsläufig zur Aufhebung des Bebauungsplanes führen würde.

7. II. Verletzung des Gebietsprägungserhaltungsanspruchs

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33a wird der durch die Rechtsprechung entwickelte sog. Gebietsprägungserhaltungsanspruch verletzt. Hierbei handelt es sich um einen Abwehranspruch, der verhindern soll, dass zwar generell in einem Baugebiet zulässige Vorhaben, die sich im konkreten Einzelfall als gebietsunverträglich erweisen, realisiert werden können. Diese Gebietsunverträglichkeit begründet sich zum einen in der entstehenden Verschattung des Gärtnereigrundstücks durch die mehr als zweistöckige Bebauung auf dem Nachbargrundstück und zum anderen durch die von der Gärtnerei ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Licht- und Pflanzenschutzmitteleinsatz, wodurch bei Realisierung einer Wohnbebauung auf dem Nachbargrundstück unser Mandant mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen zu rechnen hat, die ihn an der unveränderten Betriebsführung hindern werden.

8. III. Quantitatives Mischungsverhältnis des Plangebietes durch die Wohnbebauung gefährdet

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

7. Die Ansicht, dass der Gebietsprägungserhaltungsanspruch verletzt wird, wird nicht geteilt.

Der Gebietsprägungserhaltungsanspruch gewährt einen Abwehranspruch gegen eine Genehmigung eines Bauvorhabens im jeweiligen Baugebiet, wenn sich das Bauvorhaben trotz allgemeiner oder ausnahmsweiser Zulässigkeit als gebietsunverträglich erweist. Der Gebietsprägungserhaltungsanspruch verleiht somit einen Schutzanspruch auf die Bewahrung der typischen Prägung der jeweiligen Gebietsart.

Mit der Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens bekundet und begründet die Stadt den Willen und die Erfordernis einer geänderten städtebaulichen Entwicklung -auch mit der Folge einer Änderung der Gebietsart.

Durch die beabsichtigte Umwidmung des ursprünglich festgesetzten Kleinsiedlungsgebietes in ein Mischgebiet, in dem neben den weiterhin prägend vorhandenen Gartenbaubetrieben auch die vorher bereits zulässige Wohnnutzung in etwas größerem Umfang zulässig wird, ändert sich die Gebietsprägung nicht wesentlich. Somit greift der Gebietsprägungserhaltungsanspruch in diesem Fall nicht. Zu den Immissionskonflikten wird auf die Punkte 30 und 31 verwiesen.

8. Die Ansicht, dass das quantitative Mischungsverhältnis des Plangebietes durch die Wohnbebauung gefährdet wird, wird nicht geteilt.

Der Bebauungsplanänderungsentwurf weist für den betreffenden Bereich das Mischgebiet MI 1 aus. Das Mischgebiet MI 1 umfasst einerseits die Flächen der beiden Bestandsgärtnereien und andererseits die Flächen der ehemaligen Gärtnerei, auf denen Wohnbebauung entstehen soll. Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben (und auch Gärtnereibetrieben). Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei im Idealfall gleichberechtigt nebeneinander und sollen beide quantitativ erkennbar sein, ohne dass ein bestimmter Mindestanteil gesetzlich vorgegeben wird. Gemäß einschlägigem Verwaltungshandeln können die beiden Hauptnutzungen bis zu einem jeweiligen Verhältnis der Geschossflächenanteile von Wohn- und Nichtwohnutzungen bis zu 75/25% abweichen. Teilbereiche können aber durchaus durch eine der beiden Nutzungen geprägt sein.

Durch die Gärtnereinutzungen einerseits und die geplante Wohnnutzung andererseits lässt sich somit keine Gefährdung des Mischungsverhältnisses erkennen. Ein massives Überangebot an Wohnbebauung lässt sich im MI 1 sowie auch im Rahmen einer Gesamtbilanz der Mischgebiete MI 1 und MI 2 nicht feststellen.

Im vorliegenden Fall verstößt die im Mischgebiet grundsätzlich zulässige Wohnbebauung gegen das Gebot ein quantitatives Mischungsverhältnis im Plangebiet zu erhalten, weil durch das auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanes entstehende massive Überangebot von Wohnbebauung es zu einem „Umkippen“ in ein Allgemeines Wohngebiet kommen würde. Das im Mischgebiet vorgesehene Durchmischungsverhältnis von Gewerbenutzung und Wohnnutzung würde bei der auf dem Nachbargrundstück unseres Mandanten vorgesehenen massiven Wohnnutzung derart überhand nehmen, dass eine Durchmischung nicht mehr gegeben wäre. Die vorhandene gewerbliche Nutzung würde völlig in den Hintergrund gedrängt werden.

9. IV. Verstoß gegen Trennungsgrundsatz

Die vorgesehene Änderung des bestehenden Bebauungsplanes verstößt auch gegen den Trennungsgrundsatz.

Nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Durch die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Am Rodtberg“ wird an den bestehenden und bestandsgeschützten Gärtnereibetrieb unseres Mandanten ohne Not eine Wohnbebauung herangedrängt, so dass es zwangsläufig zu schädlichen Umwelteinwirkungen zu Lasten unseres Mandanten durch Verschattung und zu Lasten der zu errichtenden Wohnbebauung durch Licht-, Lärm- und Pflanzenschutzmittelmissionen kommen wird. Nicht ohne Grund hatte der derzeit gültige Bebauungsplan ein Kleinsiedlungsgebiet auf dem benachbarten Gelände vorgesehen. Auf einem Kleinsiedlungsgebiet sind nach § 2 BauNVO vornehmlich Wohngebäude mit deren Nutzgärten sowie landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen vorgesehen. Hierdurch entsteht eine gebietsverträgliche Pufferzone zu der ausschließlichen Wohnnutzung entlang der Troppauer Straße. Das Kleinsiedlungsgebiet vermittelt gewissermaßen zwischen der erwerbsgärtnereischen Nutzung des einen Grundstücks zur reinen Wohnbebauung zwei Grundstücke weiter.

10. V. Bestandsschutz nicht ausreichend gewährleistet

Der seit nunmehr 90 Jahren bestehende Betrieb unseres Mandanten, dessen Fortführung gesichert ist, würde in seinem Bestand gefährdet, wenn die mehrstöckige Bebauung auf dem Nachbargrundstück realisiert würde, weil durch die entstehende Verschattung Belichtung und

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

9. Der Einwand, dass die vorgesehene Bebauungsplanänderung gegen den Trennungsgrundsatz verstößt, wird abgewiesen.

Gemäß dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind Städte und Gemeinden dazu verpflichtet, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden. Bei Wohnnutzung einerseits und Gärtnereibetrieben andererseits, die beide innerhalb eines Mischgebietes allgemein zulässig sind und bei denen aufgrund von gutachterlichen Untersuchungen keine schädlichen Einwirkungen festgestellt werden konnten, kann kein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz festgestellt werden. Die geplante Wohnnutzung und die bestehende Gärtnereinutzung schließen sich nicht gegenseitig aus.

Weiterhin wird auf Punkt 43 verwiesen.

10. Die Befürchtung einer Bestandsgefährdung wird zur Kenntnis genommen. Sie war Anlass für die durchgeführte umfangreiche Begutachtung.

Die angenommene wirtschaftliche Gefährdung lässt sich nicht durch die Bebauungsplanänderung durchschlagend begründen. Die geschilderten Beeinträchtigungen, die zu dieser angenommenen Gefährdung führen könnten, würden sich auch durch die Ausschöpfung des bestehenden Baurechts auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben. Ein Rechtsanspruch darauf, dass der Nachbar sein vorhandenes Baurecht nicht voll ausschöpft, besteht nicht.

Beheizung der Gewächshäuser notwendig werden wird, die zu erheblichen Mehrkosten führen werden, welche den wirtschaftlichen Bestand des Gärtnereibetriebes gefährden und durch die auf dem Nachbargrundstück entstehende Wohnbebauung unser Mandant mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen zu rechnen hat, die ebenfalls zu erheblichen Mehrkosten oder gar zur Betriebsschließung führen können, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Nachbargrundstück nicht gewährleistet sind.

11. VI. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung überschritten

Das nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,1 ist durch die vorgesehene bauliche Nutzung überschritten. Denn durch die Zulassung einer derart hohen Ausnutzung des benachbarten Grundstücks unseres Mandanten entsteht eine sog. erdrückende Wirkung, die baurechtlich unzulässig ist.

12. VII. Unzulänglichkeiten des Bebauungsplanentwurfs

Die Festsetzungen des Bebauungsplans greifen in die gesicherten und geschützten Rechtspositionen unseren Mandanten unter mehreren Gesichtspunkten rechtswidrig ein. Insbesondere sind hier die in Zukunft zulässige Baumasse und die Gebäudehöhe auf dem Nachbargrundstück hervorzuheben. Auf dem benachbarten Grundstück werden durch die Änderung des Bebauungsplanes Gebäudehöhen und –volumen zulässig, durch die eine erhebliche Verschattung auf dem Gärtnereigrundstück entstehen. Auch den Besonderheiten des Gärtnereibetriebes, auf welchem es zwangsläufig zur Emission von Licht, Lärm und Pflanzenschutzmitteln kommt, ist lediglich durch eine Sollvorschrift Rechnung getragen. Es fehlt ein generelles Verbot, Aufenthaltsräume in Richtung des Gärtnereigrundstücks zu errichten. Hierdurch sind Nachbarkonflikte vorprogrammiert. Sobald auf dem Nachbargrundstück einmal eine Wohnbebauung errichtet ist, können sich die Bewohner auf immissionsschutzrechtliche Vorschriften berufen, wodurch zu befürchten ist, dass unserem Mandanten Auflagen erteilt werden, die in den bestehenden Betrieb erheblich eingreifen können. Auf Bestandsschutz kann sich unser Mandant dann nicht mehr berufen.

13. IX. Abwägungsdefizite

Der Bebauungsplanentwurf leidet unter zahlreichen Abwägungsfehlern, die letztlich zur Aufhebung des Änderungsplanes führen würden. Insbesondere die vorstehend erläuterten unzutreffenden Bewertungen der Sachverständigen Brinkhoff werden ohne Hinterfragung zur

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

11. Der Einwand, das zulässige Maß der baulichen Nutzung sei überschritten, wird abgewiesen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht für den Bereich des Mischgebietes M11 eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,1 vor. Damit werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete gemäß § 17 Baunutzungsverordnung/BauNVO (GRZ: 0,6; GFZ: 1,2) unter Berücksichtigung der geringeren Dichte in der Umgebung sogar unterschritten.

Ausschließlich für die flächenintensiven Gärtnereinutzungen wird eine höhere Ausnutzung ermöglicht, um die zurzeit einschränkenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Gärtnereibetriebe zu verbessern.

Hierzu wird auch auf Punkt 59 verwiesen.

12. Der Einschätzung von Unzulänglichkeiten des Bebauungsplanentwurfes wird widersprochen.

Zum Eingriff in die gesicherte und geschützte Rechtsposition wird auf Punkt 1 verwiesen.

Im Entwurf der Bebauungsplanänderung wird für alle Grundstücke des Mischgebietes M1 eine höhere Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt, die zu einer höheren Baumasse führt. Die Höhe dagegen wird nur entlang der Friedhofsallee erhöht. Im Gegenzug wird die Baugrenze für die geplante Wohnbebauung von der Nachbargrenze weiter abgerückt.

Bei der Bewertung von Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung ist zu unterscheiden zwischen der bestehenden Rechtsposition und der bestehenden Bestandssituation, die die Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33a „Rodtberg“ nicht voll ausschöpft. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan würde eine Bebauung zulassen, die Auswirkungen auf den Gärtnereibetrieb haben könnte.

In Verbindung mit einem größeren Grenzabstand konnte im aktuellen Sachverständigen-Gutachten (Elsner vom April 2017) für die Gesamtsituation keine Verschlechterung durch Verschattung gegenüber den gültigen Festsetzungen nachgewiesen werden.

Bezüglich der Emissionen, die vom Gärtnereibetrieb ausgehen, profitiert der Betrieb von einem Mischgebiet gegenüber einem Kleinsiedlungsgebiet, das den Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes aufweist.

Zur Vermeidung von Nachbarkonflikten wurden neben den Festsetzungen auch entsprechende Hinweise in den Bebauungsplanänderungsentwurf aufgenommen.

Beheizung der Gewächshäuser notwendig werden wird, die zu erheblichen Mehrkosten führen werden, welche den wirtschaftlichen Bestand des Gärtnereibetriebes gefährden und durch die auf dem Nachbargrundstück entstehende Wohnbebauung unser Mandant mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen zu rechnen hat, die ebenfalls zu erheblichen Mehrkosten oder gar zur Betriebsschließung führen können, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Nachbargrundstück nicht gewährleistet sind.

VI. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung überschritten

Das nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,1 ist durch die vorgesehene bauliche Nutzung überschritten. Denn durch die Zulassung einer derart hohen Ausnutzung des benachbarten Grundstücks unseres Mandanten entsteht eine sog. erdrückende Wirkung, die baurechtlich unzulässig ist.

VII. Unzulänglichkeiten des Bebauungsplanentwurfs

Die Festsetzungen des Bebauungsplans greifen in die gesicherten und geschützten Rechtspositionen unseren Mandanten unter mehreren Gesichtspunkten rechtswidrig ein. Insbesondere sind hier die in Zukunft zulässige Baumasse und die Gebäudehöhe auf dem Nachbargrundstück hervorzuheben. Auf dem benachbarten Grundstück werden durch die Änderung des Bebauungsplanes Gebäudehöhen und –volumen zulässig, durch die eine erhebliche Verschattung auf dem Gärtnereigrundstück entstehen. Auch den Besonderheiten des Gärtnereibetriebes, auf welchem es zwangsläufig zur Emission von Licht, Lärm und Pflanzenschutzmitteln kommt, ist lediglich durch eine Sollvorschrift Rechnung getragen. Es fehlt ein generelles Verbot, Aufenthaltsräume in Richtung des Gärtnereigrundstücks zu errichten. Hierdurch sind Nachbarkonflikte vorprogrammiert. Sobald auf dem Nachbargrundstück einmal eine Wohnbebauung errichtet ist, können sich die Bewohner auf immissionsschutzrechtliche Vorschriften berufen, wodurch zu befürchten ist, dass unserem Mandanten Auflagen erteilt werden, die in den bestehenden Betrieb erheblich eingreifen können. Auf Bestandsschutz kann sich unser Mandant dann nicht mehr berufen.

13. IX. Abwägungsdefizite

Der Bebauungsplanentwurf leidet unter zahlreichen Abwägungsfehlern, die letztlich zur Aufhebung des Änderungsplanes führen würden. Insbesondere die vorstehend erläuterten unzutreffenden Bewertungen der Sachverständigen Brinkhoff werden ohne Hinterfragung zur

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

13. Die Kritik, dass der Bebauungsplanentwurf abwägungsfehlerhaft ist, wird zurückgewiesen.

Um das Abwägungsmaterial zu erweitern und auf die Einwände des Gärtnereibetriebes einzugehen, wurden eine weitere und detailliertere Verschattungsstudie sowie ein zusätzliches Sachverständigengutachten eingeholt. Darüber hinaus wurde die Gärtnerei auch zwischen den formalen Beteiligungsmöglichkeiten gehört und zur Stellungnahme aufgefordert.

Dem Einwand, die Investoreninteressen vorzuziehen, kann demnach nicht entsprochen werden. Das Konzept der Investoren wurde mehrfach geändert und reduziert.

Ein Rechtsanspruch zu einer Bebauungsplanänderung seitens der Investoren besteht nicht. Die Stadt Gießen kann allerdings im Rahmen der kommunalen Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit sieht die Stadt für ein innerstädtisches und seit Jahren brachliegendes Gelände bei gleichzeitig bestehendem Wohnflächen-Bedarf als gegeben an. Gleichzeitig berücksichtigt und verbessert der Bebauungsplanentwurf die planungsrechtlichen Grundlagen auch für die Gärtnereien in angemessenem Umfang.

Grundlage der Abwägung gemacht. Damit werden diese Unzulänglichkeiten zwingend auch zu Fehlern der Abwägung, auf deren Grundlage eine stadtplanerische Umkonzeptionierung des Gebiets nicht stattfinden kann. Schließlich übersieht die Stadtplanung auch, dass eine planerische Umgestaltung des brachliegenden Nachbargrundstücks möglich ist, ohne dass in die Belange des Gärtnereibetriebes eingegriffen wird. Die Abwägung der Stadt krankt jedoch bereits an der Annahme, man müsse den Investoreninteressen Geltung verschaffen. Die Investoren haben jedoch ein zur Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet festgesetztes Grundstück erworben und keinen Rechtsanspruch auf Änderung des bestehenden Bebauungsplanes. Demgegenüber kann unser Mandant als alteingesessener Betrieb, dessen Fortführung gesichert ist, die einmal legal erworbene Rechtsposition nicht ohne weiteres wieder genommen werden.

B.) Im Einzelnen

I. Gutachten Brinkhoff

14. Das Gutachten der Sachverständigen Brinkhoff leidet unter diversen Mängeln und vermittelt insgesamt nicht den Eindruck der Neutralität. Zudem werden der Begutachtung rechtliche Erwägungen zugrunde gelegt, die zum einen nicht Gegenstand einer sachverständigen Äußerung sein können und zum anderen rechtlich nicht haltbar sind. Wir haben den Sachverständigen Dr. Berndt um eine Stellungnahme zu dem Gutachten Brinkhoff gebeten. Dieses haben wir als Anlage vorab in Kopie beigelegt. Das Original folgt, sobald es uns vorliegt. Sein Urteil über die Arbeit von Frau Brinkhoff ist als verheerend zu bezeichnen.

Im Einzelnen:

15. I. Auftrag der Sachverständigen unklar

Der genaue Auftrag an die Sachverständige ist hier nicht bekannt und wird im Gutachten nicht genannt, was an sich zu den Grundsätzen jeder Sachverständigentätigkeit gehört. Lediglich der Titel auf dem Deckblatt des Gutachtens lässt erahnen, womit sich die Gutachterin vorliegend beschäftigt. Der Titel lautet: „Gutachten Zur Prüfung der Auswirkungen einer heranrückenden Bebauung auf einen bestehenden Gärtnereibetrieb“. Dieser Gutachterauftrag wird bei weitem nicht erfüllt, es sei denn das Wort „Zur...“ soll eine Einschränkung des Auftrags bedeuten, in dem Sinne, dass lediglich eine Hilfestellung zur Prüfung gestellt werden soll.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

14. Zur Infragestellung der gutachterlichen Neutralität (Brinkhoff) und der rechtlichen Erwägungen wird auf die Punkte 2 und 3 verwiesen.

15. Dem Einwand, dass der Auftrag der Sachverständigen Brinkhoff unklar war, wird teilweise gefolgt.

Bemängelt wird, dass der genaue Auftrag aus dem Gutachten nicht klar hervorgeht. Dies hängt auch damit zusammen, dass unterschiedliche Erwartungen an die Begutachtung bestanden. Eine detaillierte Beschreibung des Auftragsumfangs zur eindeutigen Definition des Auftrags, insbesondere was das Gutachten untersuchen soll (städtebauliche Verträglichkeit im Hinblick auf bestehende Rechtssituation) in Abgrenzung dazu, was es nicht untersuchen soll (Berechnung möglicher wirtschaftlicher Einbußen) wurde für Dritte nicht klar genug definiert.

Gleichwohl wurden im Gutachten unter Punkt 2 der Anlass und Inhalt der Untersuchung formuliert. Im Rahmen der Angebotsaufforderung wurde eine Leistungsbeschreibung mit den Anforderungen an das Gutachten ausgegeben. Nach einem Vorgespräch und im Zuge der Beauftragung wurde zusammenfassend definiert, dass das Gutachten feststellen soll, ob die Beeinträchtigungen der Gärtnerei aus gärtnereifachlicher Sicht insgesamt durch die planungsrechtlichen Änderungsabsichten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die nachbarliche Gärtnerei haben können oder noch verträglich und verhältnismäßig im Vergleich zu den derzeitigen planungsrechtlichen Zulässigkeiten und im Rahmen einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung zumutbar sind.

In ihrem Gutachten weist die Sachverständige dennoch darauf hin, dass eine differenziertere und weitergehende Beurteilung auch hinsichtlich zusätzlicher wirtschaftlicher Berechnungen einer weiteren Untersuchung bedarf.

Es kann nur vermutet werden, dass der Schwerpunkt der Sachverständigen eher der Bereich der Landespflege und des Garten- und Landschaftsbaus ist.

16. 2. Umfang des Gutachtens nicht ausreichen

Der Umfang des Gutachtens wird nicht annähernd einer Prüfung der Auswirkungen auf den bestehenden Gärtnereibetrieb gerecht.

Das Gutachten von insgesamt 65+2 Seiten besteht zu 2/3 (41 Seiten) aus den fremd erzeugten Schattenbildern, deren Grundlagen und Methodik ebenso wenig erläutert werden, wie auf eine Aussage verzichtet wird, was denn die Aussagen der Bilder nun für den Betrieb und seine Zukunft bedeuten, wie es offenbar der Auftrag war (zumindest gewesen sein sollte).

17. Die Gutachterin beschäftigt sich auch nicht mit den gegen die Bebauungsplanung vorgebrachten erwerbsgärtnerischen Belange. Zwar werden die von unserem Mandanten vorgebrachten Argumente aufgelistet, doch sie werden weder widerlegt noch im Einzelnen beleuchtet. Vielmehr scheint die Gutachterin davon auszugehen, dass diese ohne Bedeutung seien. Dementsprechend werden die vorgebrachten Einwände schlicht übergangen. Die Gutachterin übernimmt ohne weitere Erwähnung der gegenstehenden Auffassungen die Ansichten des Stadtplanungsamtes der Stadt Gießen. Auch hierdurch entsteht der Eindruck der Parteilichkeit. Der Sachverständige Dr. Berndt hat in der Anlage beigefügten Stellungnahme zum Gutachten Brinkhoff beispielweise hinsichtlich der Frage der Grenzbebauung dargestellt, dass „aus rechtslaienhafter Sachverständigensicht auffällt, dass die Beeinträchtigungen der zwischen den Nachbarn gegenseitig einvernehmlich an die Grenze gebauten Gewächshäuser gänzlich unberücksichtigt geblieben sind, auch nicht alternativ berechnet wurden, obwohl die Rechtsfrage noch ungeklärt ist, ob sie nachträglich genehmigungsfähig sind oder zumindest Bestandsschutz haben.“ Damit kritisiert der Sachverständige überdeutlich die Vorgehensweise der Kollegin.

18. Das Gutachten listet zudem zwar die angebauten Kulturen auf, geht aber mit keinem Wort näher darauf ein, was der geplante Eingriff für die angebauten Pflanzen bedeutet. Auch auf die Ausstattung der Gewächshäuser wird nicht weiter eingegangen.

19. 3. Gegengutachten Sachverständiger Dr. Berndt

Unsere Mandanten haben den Sachverständigen für Gartenbau Dr. Berndt damit beauftragt, zu dem Gutachten Brinkhoff Stellung zu nehmen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

16. Der Anregung, dass der Umfang des Brinkhoff-Gutachtens nicht ausreichend war, wird teilweise gefolgt.

Das Gutachten enthält durchaus verwertbare Aussagen, die aber nicht den Schwerpunkten und der Aussagekraft entsprechen, die der Gärtnereibetrieb für sich beansprucht.

Es wird deutlich, dass zwischen den städtischen Anforderungen an das Gutachten als Grundlage für eine städtebauliche und planungsrechtliche Beurteilung einerseits und den privaten Anforderungen an eine detaillierte Untersuchung wirtschaftlicher Folgewirkungen hinsichtlich möglicher Erstattungsansprüche andererseits ganz unterschiedliche Erwartungen an die gutachterliche Untersuchung gestellt wurden und unter anderem daraus die Kritik am unzureichenden Umfang des gartenbaufachlichen Gutachtens abzuleiten ist.

Das Gutachten hatte nicht zum Auftrag, detaillierte Berechnungen zu den wirtschaftlichen Auswirkungen zu erstellen. Der Magistrat vermochte hierzu auch keine Rechtsgrundlage für öffentlich-rechtliche Erstattungsansprüche der Gärtnerei feststellen und sah damit auch keinen Anlass, Entschädigungsansprüche im Planverfahren zu untersuchen.

17. Der Kritik, dass vorgebrachte Einwände des Gärtnereibetriebs im Gutachten übergangen werden, wird nicht gefolgt.

Die Gutachterin geht auf verschiedene Einwände ein, bezieht sie aber zusammenfassend nur in dem von ihr zu beurteilenden Maße ein. Der Vorwurf, dass sie die Auffassung des Stadtplanungsamtes übernimmt, wird zurückgewiesen.

Aufgrund der Kritik an dem vorgelegten ersten Gutachten wurde ein weiteres Sachverständigengutachten beauftragt, das zum Ergebnis kam, dass sich die Belichtungssituation durch die Bebauungsplanänderung im Vergleich zum vorhandenen Baurecht nicht verschlechtert. Insofern wird der im ersten Sachverständigengutachten bemängelte Einbezug diverser Fakten (z.B. Ausstattung der Gewächshäuser, Auswirkungen auf die Bedürfnisse der einzelnen angebauten Kulturen, ...) irrelevant.

Es kann nur vermutet werden, dass der Schwerpunkt der Sachverständigen eher der Bereich der Landespflege und des Garten- und Landschaftsbaus ist.

2. Umfang des Gutachtens nicht ausreichen

Der Umfang des Gutachtens wird nicht annähernd einer Prüfung der Auswirkungen auf den bestehenden Gärtnerbetrieb gerecht.

Das Gutachten von insgesamt 65+2 Seiten besteht zu 2/3 (41 Seiten) aus den fremd erzeugten Schattenbildern, deren Grundlagen und Methodik ebenso wenig erläutert werden, wie auf eine Aussage verzichtet wird, was denn die Aussagen der Bilder nun für den Betrieb und seine Zukunft bedeuten, wie es offenbar der Auftrag war (zumindest gewesen sein sollte).

Die Gutachterin beschäftigt sich auch nicht mit den gegen die Bebauungsplanung vorgebrachten erwerbsgärtnerischen Belange. Zwar werden die von unserem Mandanten vorgebrachten Argumente aufgelistet, doch sie werden weder widerlegt noch im Einzelnen beleuchtet. Vielmehr scheint die Gutachterin davon auszugehen, dass diese ohne Bedeutung seien. Dementsprechend werden die vorgebrachten Einwände schlicht übergangen. Die Gutachterin übernimmt ohne weitere Erwähnung der gegenstehenden Auffassungen die Ansichten des Stadtplanungsamtes der Stadt Gießen. Auch hierdurch entsteht der Eindruck der Parteilichkeit. Der Sachverständige Dr. Berndt hat in der Anlage beigefügten Stellungnahme zum Gutachten Brinkhoff beispielweise hinsichtlich der Frage der Grenzbebauung dargestellt, dass „aus rechtslaienhafter Sachverständigensicht auffällt, dass die Beeinträchtigungen der zwischen den Nachbarn gegenseitig einvernehmlich an die Grenze gebauten Gewächshäuser gänzlich unberücksichtigt geblieben sind, auch nicht alternativ berechnet wurden, obwohl die Rechtsfrage noch ungeklärt ist, ob sie nachträglich genehmigungsfähig sind oder zumindest Bestandsschutz haben.“ Damit kritisiert der Sachverständige überdeutlich die Vorgehensweise der Kollegin.

18.

Das Gutachten listet zudem zwar die angebauten Kulturen auf, geht aber mit keinem Wort näher darauf ein, was der geplante Eingriff für die angebauten Pflanzen bedeutet. Auch auf die Ausstattung der Gewächshäuser wird nicht weiter eingegangen.

19.

20. 3. Gegengutachten Sachverständiger Dr. Berndt

Unsere Mandanten haben den Sachverständigen für Gartenbau Dr. Berndt damit beauftragt, zu dem Gutachten Brinkhoff Stellung zu nehmen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

18. Die Bedenken, dass eine ungeklärte Rechtsfrage nicht in das Gutachten einfließen kann, werden berücksichtigt.

Grundsätzlich sind bauordnungsrechtlich geregelte Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen einzuhalten, wenn der Bebauungsplan keine andere Regelung trifft. Da in diesem konkreten Fall aber dieser Sachverhalt rechtlich nicht eindeutig geklärt ist, werden die Bedenken aufgegriffen und in dem zweiten Sachverständigen-Gutachten berücksichtigt. Nach Aussage des Gutachters besteht lichttechnisch kein Unterschied, ob die Gesamtfläche der an der Grundstücksgrenze liegenden Gewächshäuser oder nur die Flächenanteile betrachtet werden, die innerhalb der Baugrenzen liegen.

19. Den Bedenken, zum unzureichenden Einbezug der Kulturen, wird nicht gefolgt.

Da das Sachverständigen-Gutachten (Elsner, April 2017) keine Gesamtverschlechterung der Belichtungssituation gegenüber dem bestehenden Baurecht des Ursprungsplanes feststellen konnte, ist eine Untersuchung der Auswirkungen auf die angebauten Pflanzen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Weiterhin wird auf Punkt 17 verwiesen.

20. An dieser Stelle wird das Gegengutachten aufgegriffen, interpretiert und erläutert.

Auf das Gegengutachten selbst wird unter Punkt 78 eingegangen.

zu 20. Sein Urteil über die Arbeit einer Kollegin muss als verheerend bezeichnet werden. Der Gutachter hat eine ganze Reihe von Mängeln des Gutachtens aufgedeckt, auf deren Grundlage eine planerische Entscheidung nicht getroffen werden kann, ohne unter einem Abwägungsdefizit zu leiden, welcher zwangsläufig zur Aufhebung der Planänderung führen würde.

Eingangs stellt der Sachverständige Dr. Berndt sehr anschaulich die Auswirkungen einer Verminderung der Lichteinstrahlung auf einen erwerbsgärtnerischen Betrieb dar. Der Gutachter führt wörtlich aus:

„Licht ist das „Lebenselixier“ der Pflanzenproduktion. Die Gefahren einer Lichtminderung sind gravierend. Licht ist in der Gewächshausproduktion im Winter ein Mangelfaktor, dem besondere Aufmerksamkeit zu schenken ist. Verschattungen von Gewächshäusern sind unbedingt zu vermeiden. Bei einer umfangreichen Verschattung infolge nachbarlicher Bebauung ist die Sorge um eine Existenzgefährdung grundsätzlich berechtigt.“

Weiterhin führt der Sachverständige Berndt aus, dass die vorgelegte Verschattungsstudie zur Beurteilung der Auswirkungen auf eine Gärtnerei nicht geeignet sei. Die in der Studie benannten Flächenanteile sagten nichts darüber aus, in welchem Ausmaß die Verfügbarkeit des pflanzenwirksamen Lichts tatsächlich gemindert werde, so Dr. Berndt. Derartige Berechnungen und Abbildungen hätten ihre Berechtigung, wenn bspw. festgestellt werden sollte, in welchem Ausmaß die Freizeitnutzung des benachbarten Gartens durch ein Bauvorhaben eingeschränkt werde. Hinsichtlich der Einzelheiten verweisen wir auf das beigefügte Gutachten. Der Sachverständige kommt zu dem Ergebnis, dass *„mit der im Gutachten Brinkhoff verwendeten Methode es nicht möglich ist, die tatsächlichen Beeinträchtigungen der Pflanzenproduktion infolge Verschattung durch benachbarte Gebäude festzustellen.“*

Weiterhin kritisiert der Sachverständige, dass nicht nachvollzogen werden könne, mit welcher Methode die Angaben zu den Verschattungsbildern ermittelt wurden und auf welcher Grundlage sie beruhten. Ebenso wenig könne nachvollzogen werden, wie die Gutachterin die angegebenen Prozentzahlen zu den Verschattungen ermittelt haben will.

Das Urteil des Sachverständigen hinsichtlich eines Hauptpunktes der gutachterlichen Äußerungen von Frau Brinkhoff ist verheerend: Die Sachverständige stützt ihr Urteil, wonach die vorgesehene Bebauung auf dem Nachbargrundstück hinnehmbar sei, darauf, dass bereits

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

20. An dieser Stelle wird das Gegengutachten aufgegriffen, interpretiert und erläutert.

Auf das Gegengutachten selbst wird unter Punkt 78 eingegangen.

aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Troppauer Straße das Grundstück unseres Mandanten vorbelastet sei. Hierzu führt der Sachverständige Dr. Berndt aus:

„Bei Ermittlung des Lichtverlustes anhand der verminderten Globalstrahlung wäre sofort aufgefallen, dass viergeschossige Wohnhäuser in einem Abstand von über 40 m nicht zu einer nennenswerten Verschattung der Gewächshäuser führen - auch und erst recht nicht im Winter, wenn der Anteil an direkter Strahlung nur gering ist. Die im Winter vorherrschende diffuse Strahlung wird durch Hindernisse in so großer Entfernung nicht messbar gemindert.“

21. Damit stellt der Gutachter klar, dass die von Frau Brinkhoff angewendete Methode nicht haltbar ist und jeden Sachverstand vermissen lässt. Auf Grundlage einer derartigen Beurteilung für unseren Mandanten dauerhaft hinnehmbare Zustände zu schaffen, ist nicht akzeptabel.

Weiterhin verschließt sich die Sachverständige Brinkhoff einer Beurteilung der Verschattung hinsichtlich der sog. Niedrigglasflächen. Auch das wird vom Sachverständigen Dr. Berndt kritisiert.

Auch kritisiert der Gutachter, dass die Beurteilung der Folgen der Verschattung ausschließlich anhand der Flächenangaben (mit deren geringen Aussagekraft) erfolge. Eine gartenbaufachliche Berücksichtigung der betriebüblichen Nutzungsweise und technischen Ausstattung erfolge nicht.

Hinsichtlich der Beurteilung der Kompensation der Verschattung attestiert der Sachverständige Berndt der Kollegin fehlenden Sachverstand. Er führt hierzu aus: *„Wenn man aus den Ausführungen im Gutachten Brinkhoff auf S. 61 schließt, dass Assimilationslicht in erster Linie tagsüber gegeben wird, ist das ein Irrtum. Das ist eher die Ausnahme an besonders trüben Tagen und nur in ganz bestimmten, selten vorkommenden Situationen der Fall. Assimilationslicht wird in der Regel abends und nachts über mehrere Stunden gegeben. Es hat ein Vielfaches der Intensität, die von photoperiodischer Belichtung (sog. Störlicht) ausgeht.“*

Aus Vorstehendem wird auch ersichtlich, dass die Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung auf dem Nachbargrundstück durch Lichtemission erheblich höher sein wird als von der Gutachterin angenommen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

21. Der Infragestellung der Eignung der Gutachterin wird nicht gefolgt.

Die Gutachterin Frau Brinkhoff ist eine öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Gartenbau mit unterschiedlichen Beststellungsgebieten – wie auf der ersten Seite des Gutachtens ausgeführt-, u.a. Garten- und Landschaftsbau, Friedhofsgärtnerei und Bewertungs- und Entschädigungsfragen in Gartenbaubetrieben. Sie wird in der Sachverständigenliste des Regierungspräsidiums Kassel aller in Hessen zugelassenen Sachverständigen aufgeführt. Siehe hierzu auch Punkt 2.

Der Gutachter stellt zudem dar, dass die Kompensation durch Assimilationslicht nur mit Schwierigkeiten, unter Umständen überhaupt nicht, und jedenfalls nur in Verbindung mit erheblichen Mehrkosten möglich ist.

Ebenfalls bestätigt der Sachverständige den bereits getätigten Vortrag, dass aufgrund der entstehenden Verschattung eine zusätzliche Beheizung der Gewächshäuser notwendig werden wird, die erhebliche Zusatzkosten verursachen wird.

Die Sachverständige Brinkhoff diskutiert auf Seite 63 ff. Umstrukturierungsmaßnahmen auf dem Betriebsgelände unseres Mandanten. Hierzu stellt der Sachverständige Dr. Berndt klar, dass Umstrukturierungsmaßnahmen mit erheblichen Kosten verbunden wären, die nicht wirtschaftlich durchführbar seien. Der Gutachter weist zudem darauf hin, dass nach seiner Erfahrung aufgrund der sich widersprechenden Nutzungsarten von Wohnbebauung und Gärtnereibetrieb für den Betrieb unseres Mandanten ein Imageschaden bei der Bevölkerung entstehen kann, der zusätzliche finanzielle Nachteile befürchten lässt.

22. Schließlich hatte die Gutachterin auch die Veräußerung eines städtischen Grünstreifens entlang der Troppauer Straße an unsere Mandanten ins Spiel gebracht, welches zunächst auch Zustimmung seitens der Stadtplanung fand, inzwischen aber wohl als Erweiterungsfläche für den Straßenbau vorgesehen wird, so dass sich auch diese Zusage einer Kompensation inzwischen als gegenstandslos erwiesen hat. Zudem würde dieses Grundstück durch die nun vorgesehene Wohnbebauung derart erheblich verschattet werden, dass eine betriebsgärtnerische Nutzung kaum noch in Frage käme.
23. Auch die Erwägung des Stadtplanungsamtes, wonach unser Mandant ggf. die Parzelle, auf welcher das Haus Nr. 4 errichtet werden soll, erwerben könnte, ist mit der nun getroffenen Festsetzung eines weiteren Grundstücks zur Wohnbebauung nicht vereinbar.
24. Hinsichtlich der Frage der Belastung der Anwohner durch abdriftende Pflanzenschutzmittel führt der Sachverständige Dr. Berndt aus, dass die Aussage der Gutachterin Brinkhoff zwar richtig sei, wonach die Pflanzenschutzmittelausbringung in der Regel bei geschlossenen Fenstern stattfindet. Die Gewächshäuser müssten aber vor dem Wiederbetreten gründlich gelüftet werden. Das Problem sei nicht die direkte Abdrift beim Spritzen, sondern die Geruchsentwicklung in der Umgebung. Nach dem Spritzen verdunste ein Großteil der Pflanzenschutzmittelbrühe. Auch die Wirkstoffe gingen teilweise in die Gasphase über. Wenn die Lüftungsklappen geöffnet werden würden, verbreite sich diese Gaswolke in der Umgebung und verbreite damit einen unangenehmen Geruch „nach Chemie“. Der

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

22. Dem Einwand zu der städtischen Erweiterungsfläche wird nicht gefolgt.

Der Einbezug der Grünfläche, die schon zuvor Teil der städtischen Straßenparzelle war (Straßenbegleitgrün), diente der Prüfung, ob ein Abrücken eines projektierten Baukörpers der geplanten Wohnbebauung Vorteile für die Gärtnerei hinsichtlich der Verschattung bringen würde. Dies wurde widerlegt, sodass das Einbeziehen dieser Grünfläche ungeeignet war, das Problem zu lösen.

23. Der Darstellung, dass dem Erwerb des Grundstücks mit dem Wohnhaus der aufgegebenen Gärtnerei (an der Troppauer Straße) die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entgegenstehen, wird widersprochen.

Die Festsetzung eines Baufensters im Mischgebiet beschränkt nicht die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich einer ausschließlichen Wohnnutzung. Bei Erwerb durch den Gartenbaubetrieb ist auch ein gewerblich genutztes Gebäude denkbar. Die Fläche wäre aber auch gartenbaulich ohne Baukörper nutzbar, da bei Abbruch des Bestandshauses keine Baupflicht besteht.

24. Die Bedenken, dass der gelegentliche Geruch nach „Chemie“ nachbarrechtlich problematisch sei, werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplanentwurf enthält entsprechende Hinweise zur Konfliktvermeidung.

unangenehme Geruch sei als Schutzfunktion grundsätzlich gewollt, führe aber in der Nachbarschaft unweigerlich zu Protesten, auch wenn die ausgebrachten Mittel in dieser Gaswolke unschädlich seien. Damit stellt der Gutachter klar, dass - entgegen Frau Brinkhoff - die Ausbringung der Pflanzenschutzmittel im Betrieb unseres Mandanten nachbarrechtlich nicht völlig unproblematisch sei.

25. Auch das Urteil des Sachverständigen Dr. Berndt über die Prüfungen von Frau Brinkhoff hinsichtlich eines existenzgefährdenden Eingriffs in den Betrieb unseres Mandanten kann nur als verheerend bezeichnet werden. Der Sachverständige führt hierzu aus:

„In dem Gutachten wird nicht ausgeführt, wie genau der Gutachtauftrag lautet. Offenbar gehört auch die Prüfung der Existenzgefährdung dazu.

Auf den S. 66 und 67 des Gutachtens finden sich Äußerungen, dass eine Existenzgefährdung des Betriebes nicht zu erwarten sei.

(a) Diese Äußerung kann aus Sachverständigensicht nur als ungeprüfte Meinungsäußerung gewertet werden und nicht als Ergebnis einer gutachterlichen Untersuchung.

(b) Die Gefährdung der Existenz wird u.a. mit dem Verweis auf die vermeintlichen Vorbelastungen durch die Häuser an der Troppauerstraße negiert. Diese wird sich bei fachgerechter Verschattungsfolgenprüfung anhand der Globalstrahlung als unerheblich herausstellen.

(c) Auch der Verweis auf die breit aufgestellte Betriebsstruktur, kann die Gefahr der Existenzbedrohung nicht entkräften, ohne die Zusammenhänge und gegenseitigen Abhängigkeiten der Betriebszweige individuell untersucht zu haben.

(d) Die Rechtsprechung bei Planfeststellungen verpflichtet die Vorhabensträger beim öffentlich-rechtlichen Verkehrswegebau bereits Eingriffen mit Entzug von mehr als 5 % der Betriebsfläche, von sich aus eine Existenzgefährdungsprüfung vorzunehmen bzw. in Auftrag zu geben. Mit den hier zu erwartenden Verschattungen und den daraus resultierenden Einbußen dürfte diese 5 %-Grenze (im übertragenen Sinne) deutlich überschritten werden.

(e) Berechnungen zu der Existenzgefährdungsprüfung enthält das Gutachten gar nicht. Lt. Auskunft hat die Gutachterin sich auch nicht mit den Wirtschaftsdaten des Betriebes auseinandergesetzt. Das Gutachten ignoriert, dass es inzwischen eine durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Oberverwaltungsgerichte geprägte Vorgehensweise gibt, wie die Existenzgefährdung infolge öffentlicher Eingriffe zu prüfen ist.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

25. Zur Kommentierung des Gegengutachtens hinsichtlich des existenzgefährdenden Eingriffs wird auf das Gegengutachten selbst unter Punkt 78 (Nr. 6) verwiesen.

Diese erfolgt u.a. anhand der Kriterien ‚Entlohnung der Produktionsfaktoren Arbeit und Kapital‘, ‚Ausreichendes Einkommen für den Unterhalt der Familie‘, ausreichende Eigenkapitalbildung‘.

(f) Der HLBS (Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen) liefert für die Methodik der Existenzgefährdungsprüfung einiges an Informationsmöglichkeiten. Im Jahr 2012 hat er den für jedermann erhältlichen Leitfaden zur Prüfung der ‚Existenzgefährdung in der Landwirtschaft‘ herausgebracht, der ohne Weiteres auch für Prüfungen im Gartenbau anzuwenden ist. Im Februar 2016 hat in Göttingen ausschließlich zu diesem Thema ein zweitägiges Spezialseminar des HLBS stattgefunden.“

Hieraus wird deutlich, dass die Ausführungen der Gutachterin Brinkhoff zur Beurteilung des Eingriffs in den Betrieb unseres Mandanten nicht annähernd als ausreichend zu bewerten sind. Dementsprechend kommt der Sachverständige Dr. Berndt zu dem Ergebnis:

„Das vorgelegte Gutachten vom 01.03.2016 ist nicht geeignet, die tatsächliche Betroffenheit des Gartenbaubetriebes [REDACTED] zu erfassen.

- Hinsichtlich der Verschattung wurde eine ungeeignete Methode verwendet, die nur die direkte Sonneneinstrahlung berücksichtigt, das diffuse Licht außer Acht lässt und keine Quantifizierung des Lichtverlustes ermöglicht.
- Die Vorbelastungen durch die über 40 m entfernt stehenden Wohnhäuser werden überschätzt.
- Hinsichtlich der betrieblichen Beeinträchtigung hat es sich nur überschlägig mit den innerbetrieblichen Gegebenheiten auseinandergesetzt.
- Die Aussage auf S. 66, dass „keine Existenzgefährdung des Betriebes zu erwarten [ist]“ wird weder durch eine fundierte Existenzgefährdungsprüfung noch eine andere betriebswirtschaftliche Untersuchung begründet.“

26. Eine stadtplanerische Entscheidung auf Grundlage eines Gutachtens, welches unter derart gravierenden Mängeln leidet, ist nicht vertretbar. Damit liegt ein Abwägungsdefizit vor, welches zwangsläufig zur Aufhebung des Bebauungsplanes führen würde.

II. Verletzung des Gebietsprägungserhaltungsanspruch

27. Nach dem speziellen Gebietsprägungserhaltungsanspruch wäre ein Vorhaben an sich in dem konkreten Baugebiet entweder allgemein oder ausnahmsweise zulässig, also mit der Gebietsart vereinbar, aber gleichwohl (generell) gebietsunverträglich, weil es der allgemeinen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

26. Zum wiederholten Argument Abwägungsdefizit wird auf die Punkte 6 und 13 verwiesen.

27. Zum wiederholten Argument Gebietsprägungserhaltungsanspruch wird auf Punkt 7 verwiesen.

Zweckbestimmung des maßgeblichen Baugebietstyps widerspricht. Erweist sich das (ausnahmsweise) zulässige Vorhaben aber (generell) als gebietsunverträglich, soll es vom Dritten, ohne dass dieser konkret und individuell betroffen sein muss, abgewehrt werden können (BayVGH v. 9.10.2012 - 2 ZB 11.2653 - juris).

So liegt es im vorliegenden Fall:

28. Die von den Investoren geplante Wohnbebauung ist im Mischgebiet zwar generell zulässig, erweist sich in dem vorgesehenen Umfang in der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Gärtnereibetrieb unseres Mandanten aber als gebietsunverträglich. Diese Gebietsunverträglichkeit begründet sich zum einen in der entstehenden Verschattung des Gärtneregrundstücks durch die mehr als zweigeschossige Bebauung. Hierzu hat die Sachverständige Frau Brinkhoff auf Seite 19 ihres Gutachtens vom 07.12.2015 noch ausgeführt, dass eine Beeinträchtigung des Betriebs unseres Mandanten nur bei einer zweigeschossigen Bebauung ohne Staffelgeschoss nicht zu erwarten sei. Diese Passage ist in dem neueren Gutachten zwar entfallen, allerdings gibt es hierfür keinen nachvollziehbaren Grund. Aus stadtplanerischer Sicht liegt damit auch ein Vorschlag vor, der das Interesse der Stadt an einem Zuwachs von Wohnbebauung berücksichtigt und zugleich für den bestehenden Betrieb keinerlei Nachteile bringt. Somit besteht kein Anlass den bestandsgeschützten
29. Gewerbebetrieb durch eine mehr als zweigeschossige Bebauung, deren Zulässigkeit ohnehin rechtlich äußerst zweifelhaft ist, in seinem Bestand zu gefährden. Ein schützenswertes Interesse der Investoren kann demgegenüber nicht bestehen. Nach dem derzeitigen Bebauungsplan ist die vorgesehene mehrgeschossige Wohnbebauung ohnehin unzulässig. Jede Änderung des B-Plans stellt also eine Besserstellung der neuen Grundstückseigentümer dar. Die bauplanungsrechtliche Zulassung einer zweigeschossigen Wohnbebauung (ohne Staffelgeschoss) berücksichtigt die Interessen der neuen Grundstückseigentümer in ausreichendem Maße, zugleich werden die Interessen des Bestandsbetriebes geschützt.
30. Zum anderen entsteht eine Gebietsunverträglichkeit durch die vom Gärtnereibetrieb unseres Mandanten ausgehenden Emissionen. Der Betrieb verursacht in nicht geringem Umfang Emissionen in Form von Lärm, Licht- und Pflanzenschutzmitteleinsatz. Diese Emissionen wirken sich auf die entstehende Wohnbebauung negativ aus und werden dazu führen, dass unser Mandant sich zukünftig immissionsschutzrechtlichen Vorgaben ausgesetzt sieht, die ihn in der Ausübung seines Betriebs hindern. Doch auch wenn die benachbarte Wohnbebauung zur Duldung der entstehenden Emissionen verpflichtet wäre, stellt die planungsrechtliche

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

28. Dem Einwand der Gebietsunverträglichkeit der vorgesehenen Wohnbebauung, welche sich aus der Verschattung begründet, wird nicht gefolgt.

Das aktuelle Sachverständigen-Gutachten vom April 2017 konnte keine Beeinträchtigung durch Verschattung nachweisen, die über das nach Ursprungsplan bereits mögliche Maß massiv hinausgehen würde.

Somit kann die Gebietsunverträglichkeit nicht mit einer entstehenden Verschattung begründet werden, die bereits nach bestehendem Planungsrecht entstehen könnte und nur deshalb noch nicht entstanden ist, weil das geltende Baurecht nicht vollständig ausgeschöpft wurde. Die Erhöhung um ein Vollgeschoss in einer der überbaubaren Flächen bei gleichzeitigem Abrücken der Baugrenze kann keine Gebietsunverträglichkeit begründen, wenn sich die Gesamtsituation dadurch sogar verbessert.

29. Der Vermutung, dass nur eine zweigeschossige Bebauung ohne Staffelgeschoss keine Auswirkungen auf die Gärtnerei hat, wird nicht gefolgt.

Dieser Nachweis wird durch das Gegengutachten der Gärtnerei nicht erbracht. Dagegen weist das aktuelle Sachverständigengutachten nach, dass auch zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss durch größeren Abstand von der Nachbargrenze ebenfalls keine nachteiligen Verschattungsauswirkungen haben. Sogar unter Einbezug des dreigeschossigen Gebäudes mit Staffelgeschoss an der Friedhofsallee ist in der Gesamtsumme keine Verschlechterung der bestehenden planungsrechtlichen Situation hinsichtlich der Belichtung zu erwarten.

30. Dem Einwand der Gebietsunverträglichkeit aufgrund der Emissionen wird nicht gefolgt.

Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Dabei dürfen Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören, wogegen die Wohnnutzung einen höheren Störgrad hinnehmen muss, als in allgemeinen Wohngebieten. Gärtnereibetriebe sind im Allgemeinen in Mischgebieten und im Speziellen im Mischgebiet MI 1 allgemein zulässig.

Zulässigkeit einer Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft eines Gärtnereibetriebes einen Verstoß gegen das Gebot der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Baugebiet dar. Dieser Verstoß bzw. diese Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse in der unmittelbaren Nachbarschaft des bestandsgeschützten Gärtnereibetriebes wird ohne Not durch die vorgesehene Planänderung herbeigeführt.

31. Im Zuge der planerischen Neukonzeptionierung eines Bebauungsplangebietes sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen. Im Zuge dieser Abwägung sind insbesondere die Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Wie vorstehend dargestellt geht diese Abwägung fehl, wenn die sich widersprechenden Interessen einer Wohnbebauung zu einer betriebsgärtnerischen Nutzung benachbarter Grundstücke ohne ausreichenden Abstand zueinander planerisch umgesetzt werden.

Die Feststellungen der Gutachterin Brinkhoff hinsichtlich der Auswirkungen auf den Betrieb unseres Mandanten sind insoweit nicht zutreffend, wie vorstehend erläutert wurde.

32. **III. Quantitatives Mischungsverhältnis durch die Wohnbebauung gefährdet**

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 4.5.1988 -- 4 C 34.86 --, BVerwGE 79, 309 entschieden, dass in einem Mischgebiet allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe im Einzelfall nach Anzahl und Umfang der Eigenart eines Baugebiets widersprechen können, weil im selben Gebiet bereits Einzelhandelsbetriebe zugelassen worden sind und das gebotene quantitative Mischungsverhältnis von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe durch Zulassung eines weiteren gewerblichen Betriebs gestört würde. In dieser Entscheidung legt das Bundesverwaltungsgericht dar, die Nutzungen eines Mischgebiets zum Wohnen und zur Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe stünden als gleichwertige Funktionen nebeneinander, wobei das Verhältnis der beiden Nutzungsarten weder nach der Fläche noch nach Anteilen bestimmt sei. Dieses gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten setze zum einen wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus; es bedeute zum anderen aber auch, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen solle. § 6 Abs. 1 BauNVO bringe die städtebauliche Gestaltungsabsicht zum Ausdruck, dass diese beiden Nutzungsarten in den durch Bebauungsplan festgesetzten Mischgebieten auch in ihrer Quantität "durchmischt" sein sollten. Die Bandbreite der typischen Eigenart des Mischgebiets werde nicht erst dann verlassen, wenn eine der beiden Hauptnutzungsarten als eigenständige Nutzung im Gebiet völlig verdrängt werde, und das Gebiet deshalb in einen anderen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

noch zu 30.

Die Lärmemissionen wurden in einem Immissionsgutachten untersucht, Empfehlungen wurden in die Hinweise aufgenommen. Auf den Pflanzenschutzmitteleinsatz wurde im ersten Sachverständigen-Gutachten ebenfalls eingegangen. Das Ergebnis wurde durch das Gegengutachten bekräftigt, auch wenn auf einen möglichen unangenehmen Geruch hingewiesen wurde. Für den Fall einer Intensivierung der künstlichen Belichtung aufgrund der möglichen tatsächlichen Lichtverluste wird im Bebauungsplan auf die entsprechende Ausrichtung empfindlicher Räume hingewiesen.

Die bisher mit dem benachbarten Eigentümer vorabgestimmte Baukonzeption der geplanten Wohnanlage sieht keine relevanten Aufenthaltsräume zur Friedhofsgärtnerei vor. Sollte sich aus dem erforderlichen Bauantrag eine andere Situation ergeben, behält der Magistrat sich vor einen Verträglichkeitsnachweis zu verlangen. Somit sind auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

31. Der Vorhaltung, dass eine Wohnnutzung neben einer Gärtnereinutzung nicht mit § 1 Abs.6 BauGB vereinbar ist und deshalb ein Abwägungsdefizit vorliegt, wird nicht gefolgt.

Gärtnereibetriebe und Wohnbebauung schließen sich nicht von vornherein grundsätzlich aus.

An die Gärtnereien grenzen bereits im Bestand im Osten und Westen reine und allgemeine Wohngebiete. Zudem sind Gärtnereibetriebe entsprechend BauNVO auch in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig. Ein Konflikt beider Nutzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes in einem Mischgebiet ist somit nicht höher als in dem ursprünglich festgesetzten Kleinsiedlungsgebiet, in dem ebenfalls eine Wohnnutzung in geringerem Umfang zulässig wäre.

Weiterhin wird auf die Punkte 6 und 13 verwiesen.

32. Dem Einwand, dass das quantitative Mischungsverhältnis des Mischgebietes durch die neue Wohnbebauung gefährdet ist, wird nicht gefolgt.

Das Mischgebiet M11 umfasst sowohl die Fläche, auf der die geplante Wohnbebauung entstehen soll sowie die Flächen der Gartenbaubetriebe als gewerbliche Betriebe im weiteren Sinn. Das Mischgebiet beschränkt sich nicht ausschließlich auf die ehemaligen Gärtnereiflächen, die mit Wohngebäuden überbaut werden sollen. Somit sind im M11 sowohl Wohnnutzungen als auch Nicht-Wohnnutzungen bzw. gewerbliche Nutzungen in einem auch künftig ausgewogenen Verhältnis der Geschossflächen vertreten.

Gebietstyp "umkippe" mit der Folge, dass sich die Festsetzung als Mischgebiet letztlich als funktionslos (geworden) darstellen würde. Um ein solches "Umkippen" des Gebiets zu verhindern und seine Eigenart zu wahren, sei es erforderlich und zugleich aber auch ausreichend, dass im jeweiligen Gebiet eine der beiden Hauptnutzungsarten nicht nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinne "übergewichtig" in Erscheinung trete. Ob dies der Fall sei oder nicht lasse sich nicht notwendig, jedenfalls aber nicht ausschließlich, danach beurteilen, mit welchen Prozentsätzen die Grundfläche des jeweiligen Mischgebiets für die eine und die andere Nutzungsart in Anspruch genommen werden soll. Die Störung des gebotenen quantitativen Mischungsverhältnisses und damit zugleich der Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets könne sich aus einem solchen übermäßig großen Anteil einer Nutzungsart an der Grundfläche des Baugebiets, aber auch aus anderen Umständen ergeben. Erforderlich sei stets eine Bewertung aller für eine quantitative Beurteilung in Frage kommenden tatsächlichen Umstände im einzelnen Fall.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Eigenart des Mischgebiets wird maßgeblich durch eine sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht zu verstehenden Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe bestimmt. Darin liegt die normativ bestimmte besondere Funktion des Mischgebiets, mit der dieses sich von den anderen Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung unterscheidet. Dabei ist einerseits nicht erforderlich, dass die beiden Hauptnutzungsarten zu genau oder annähernd gleichen - wie auch immer rechnerisch zu bestimmenden - Anteilen im jeweiligen Gebiet vertreten sind. Auf der anderen Seite wird jedoch die Bandbreite der typischen Eigenart des Mischgebiets, soweit es um die quantitative Seite des Mischungsverhältnisses geht, nicht erst dann verlassen, wenn eine der beiden Hauptnutzungsarten als eigenständige Nutzung im Gebiet völlig verdrängt wird und das Gebiet deshalb in einen anderen Gebietstyp „umkippt“. Für die Annahme eines Mischgebietscharakters ist es daher erforderlich und zugleich aber auch ausreichend, dass im jeweiligen Gebiet eine der beiden Hauptnutzungsarten nicht nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinne „übergewichtig“ in Erscheinung tritt (vgl. BVerwG, Urteil vom 04.05.1988 - 4 C 34.86 - BVerwGE 79, 309; vgl. auch Senatsbeschluss vom 18.06.1986 - 8 S 1068/86 - VBIBW 1987, 106).

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

noch zu 32.

Der flächenmäßig überwiegende Teil des Mischgebietes M11 wird nach wie vor durch die -im Mischgebiet allgemein zulässigen- vorhandenen Gartenbaubetriebe geprägt. Lediglich im Südwesten soll Wohnbebauung entstehen. Damit ist eine Nutzungsmischung gegeben, die kein übermäßiges Gewicht einer Nutzungsart erkennen lässt. Der durch langjähriges Verwaltungs- bzw. Genehmigungs-Handeln in der Stadt Gießen übliche Spielraum im Verhältnis der Geschossflächen von Wohngebäuden und anderweitig genutzten Anlagen liegt im Mischgebiet zwischen 50:50 und maximal 25:75%.

Weiterhin wird auf Punkt 8 verwiesen.

Nach diesen Maßstäben bieten die Mischgebietsfestsetzungen des vorgesehenen Bebauungsplans ausgehend von den in dem Plangebiet anzutreffenden Verhältnissen auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung und verfehlen somit den gestaltenden Auftrag der Bauleitplanung. Es ist aus tatsächlichen Gründen nicht absehbar, dass sich die als Mischgebiete vorgesehenen Bereiche des Plangebiets auch zu Mischgebieten i.S. von § 6 BauNVO entwickeln. Im gesamten Änderungsplangebiet wird lediglich das Grundstück unseres Mandanten gewerblich i.S.e. Mischgebiets genutzt. Die überbaubaren Flächen der Mischgebiete einschließlich des nördlich liegenden Bereichs werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Zudem ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Mischgebietsflächen keine nennenswerten Baulücken mehr aufweisen, so dass auch eine Bebauung etwa noch vorhandener Baulücken mit gewerblichen Nutzungen nicht zu der erforderlichen Durchmischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung führen könnte. Es fehlt nicht nur die für ein Mischgebiet erforderliche Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe, vielmehr wird das Gebiet mit der nun vorgesehenen mehrgeschossigen Bebauung in ein Allgemeines Wohngebiet „umkippen“ mit der Folge, dass sich die Festsetzung der Mischgebiete letztlich als von Anfang an funktionslos darstellt.

Wenn der Satzungsgeber eine Durchmischung gar nicht anstrebt oder eine solche wegen der vorhandenen Bebauung faktisch nicht zu erreichen ist, stellt die Festsetzung des Mischgebiets einen „Etikettenschwindel“ dar und ist städtebaulich nicht gerechtfertigt (vgl. z. B. Bay. VGH, Urteil vom 03.04.2007 - 25 N 03.1282 - juris, m. w. N. und OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 16.09.2002 - 7 a D 118/00.NE – juris; VGH Baden-Württemberg Urteil vom 17.5.2013, 8 S 313/11).

- 33.** einen „Etikettenschwindel“ dar und ist städtebaulich nicht gerechtfertigt (vgl. z. B. Bay. VGH, Urteil vom 03.04.2007 - 25 N 03.1282 - juris, m. w. N. und OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 16.09.2002 - 7 a D 118/00.NE – juris; VGH Baden-Württemberg Urteil vom 17.5.2013, 8 S 313/11).
- 34.** Eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet findet ausschließlich entlang der Marburger Straße sowie zwischen Friedhofsallee und Troppauer Straße statt. Das weitere Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 33a „Rottberg“ wird ausschließlich durch Wohnbebauung bestimmt. Somit besteht bereits zum jetzigen Zeitpunkt im Plangebiet ein deutlicher Überhang an Wohnbebauungen. Durch die nun vorgesehene 2. Änderung des Bebauungsplanes wird dieser Überhang zugunsten der Wohnbebauung und zu Lasten der Gewerbenutzung weiter vertieft. Die zweite Änderung sieht auf dem Nachbargrundstück unseres Mandanten zwischen Troppauer Straße und Friedhofsallee zukünftig eine Wohnbebauung durch mehrgeschossige Wohngebäude vor. Damit wird die vormals bestehende gewerbliche Nutzung durch einen Gärtnereibetrieb ebenfalls zugunsten einer Wohnbebauung weiter verschoben. Letztlich

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rottberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

33. Die Vorhaltung, dass eine Durchmischung des Mischgebietes gar nicht angestrebt wird und ein „Etikettenschwindel“ vorliegt, wird zurückgewiesen.

Ein "Etikettenschwindel" liegt nicht vor, da noch ausreichend zulässigen oder ausnahmsweise zulässige Nicht-Wohnnutzungen gemäß § 6 BauNVO vorliegen.

Zum Thema Durchmischung wird auf die Punkte 8 und 32 verwiesen.

34. Dem Einwand, dass ein Überhang zugunsten der Wohnbebauung und zu Lasten der Gewerbenutzung vertieft wird, wird zurückgewiesen.

Die Einschätzung, dass sich die gewerbliche Nutzung entlang der Marburger Straße sowie zwischen Friedhofsallee und Troppauer Straße befindet, kann bestätigt werden. Da in diesem Bereich auch vorhandene oder geplante Wohnnutzung vertreten ist, wird im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung auch die Nutzungsart „Mischgebiet“ gewählt.

Der Großteil der weiteren Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsplanes „Rottberg“ weist dagegen viele reine oder allgemeine Wohngebiete aus, die auch und nahezu ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt sind. Diese Bereiche sind von der 2. Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Zur wiederholten Behauptung eines „Etikettenschwindels“ aufgrund mangelnder Durchmischung wird nochmals auf die Punkte 8 und 32 verwiesen.

bleiben im nun vorgesehenen Mischgebiet nur noch die bereits bestehenden Gewerbebetriebe übrig, die jedoch durch die überhand nehmende Wohnbebauung immer mehr verdrängt werden. Eine solche Bauleitplanung widerspricht den Vorgaben eines Mischgebietes und stellt damit letztlich einen Etikettenschwindel dar, der nach zuvor dargestellter Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts rechtswidrig ist.

35. Die textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan vertiefen diesen Zustand. Unter A.1.1 der Textfassung zum Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten MI 1 und 2 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 allgemein zulässige Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Damit wird bereits die Zulässigkeit von gewerblicher Nutzung des Plangebiets weitgehend eingeschränkt. Unter 1.2 heißt es dann weiter: „Im Mischgebiet MI 1 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nur Verkaufsflächen von Gartenbaubetrieben, wenn deren Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen.“
36. Hierdurch wird die gewerbliche Nutzung des Mischgebiets zusätzlich beschränkt. Im Ergebnis entsteht die Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Damit stellt die Festlegung eines Mischgebietes jedoch reine Augenwischerei dar, denn es wird unter dem Deckmantel einer Mischgebietsfestsetzung ein Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben. Dieser Eindruck wird durch die Festsetzungen zu MI 2 des Plangebiets noch verstärkt, wenn es unter 1.3 und 1.4 heißt, im Mischgebiet MI 2 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe unzulässig. Im Mischgebiet MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe nur außerhalb der Teilbereiche C und D und mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit bis zu maximal 200 m² Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe entsprechend der nachfolgend aufgeführten Gießener Sortimentsliste zulässig.
37. Offensichtlich wird der Verstoß gegen das Gebot eines quantitativen Mischungsverhältnisses, wenn man sich die Festsetzungen zu A.1.5 der textlichen Fassung vor Augen führt. Dort werden letztlich unter dem Deckmantel eines Mischgebiets die Festlegungen eines Allgemeinen Wohngebietes wörtlich festgehalten. Nach A.1.5 soll folgendes gelten:
40. „1.5 In folgenden (mit A- D bezeichneten) Teilbereichen der Mischgebiete MI 1 und 2 sind zulässig:

1.5.1 A und B:

www.gotthold.de

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

35. Der Einwand, dass durch den Ausschluss u.a. von Tankstellen und Vergnügungsstätten die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen weitgehend eingeschränkt wird, wird zurückgewiesen.

Die Aussage, dass Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, kann bestätigt werden. Dies erfolgt aufgrund der städtebaulichen Unverträglichkeit und Störintensität durch beeinträchtigende Immissionen, auch im Zusammenhang mit der umgebenden reinen Wohnnutzung in den angrenzenden Gebieten.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten liegt darin begründet, dass im Zusammenhang mit deren Ansiedlung regelmäßig städtebauliche Negativwirkungen verbunden sind. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten entspricht dem städtebaulichen Ziel, in diesem Bereich des Plangebietes keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die den Anforderungen der angrenzenden sensiblen Wohnnutzung entgegenstehen, Nutzungsstörungen zu vermeiden und eine städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung sicherzustellen.

Es verbleiben jedoch noch ausreichend zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nicht-Wohnnutzungen gemäß § 6 BauNVO.

36. Der Einwand, dass durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben die gewerbliche Nutzung weiter eingeschränkt wird, wird zurückgewiesen.

Eine Einzelhandelsnutzung ist in den beiden Mischgebieten nur eingeschränkt zulässig. Sie soll sich entlang der Marburger Straße im Mischgebiet MI 2 auf nicht zentrenrelevante Sortimente konzentrieren und aufgrund von möglichen negativen Folgewirkungen (wie z.B. zunehmendem Verkehrsaufkommen) nicht auf das Mischgebiet MI 1 ausweiten. Ausgenommen davon sind die Verkaufsflächen der Gartenbaubetriebe in der Friedhofsallee, die in diesem Fall an der Stätte der Leistung als untergeordnete Läden die angebauten Gewächse mit ergänzenden zugelieferten Waren veräußern können. Dadurch bleibt der bestehende Einzelhandel im Zusammenhang mit der Gärtnereिनutzung weiterhin zulässig.

Darüber hinaus basieren die Einschränkungen auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen.

bleiben im nun vorgesehenen Mischgebiet nur noch die bereits bestehenden Gewerbebetriebe übrig, die jedoch durch die überhand nehmende Wohnbebauung immer mehr verdrängt werden. Eine solche Bauleitplanung widerspricht den Vorgaben eines Mischgebietes und stellt damit letztlich einen Etikettenschwindel dar, der nach zuvor dargestellter Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts rechtswidrig ist.

Die textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan vertiefen diesen Zustand. Unter A.1.1 der Textfassung zum Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten MI 1 und 2 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 allgemein zulässige Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Damit wird bereits die Zulässigkeit von gewerblicher Nutzung des Plangebiets weitgehend eingeschränkt. Unter 1.2 heißt es dann weiter: „Im Mischgebiet MI 1 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nur Verkaufsflächen von Gartenbaubetrieben, wenn deren Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen.“ Hierdurch wird die gewerbliche Nutzung des Mischgebiets zusätzlich beschränkt. Im

37. Ergebnis entsteht die Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Damit stellt die Festlegung eines Mischgebietes jedoch reine Augenwischerei dar, denn es wird unter dem Deckmantel einer Mischgebietsfestsetzung ein Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben. Dieser Eindruck wird durch die Festsetzungen zu MI 2 des Plangebiets noch verstärkt, wenn es unter 1.3 und 1.4 heißt, im Mischgebiet MI 2 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe unzulässig. Im Mischgebiet MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe nur außerhalb der Teilbereiche C und D und mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit bis zu maximal 200 m² Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe entsprechend der nachfolgend aufgeführten Gießener Sortimentsliste zulässig.

Offensichtlich wird der Verstoß gegen das Gebot eines quantitativen Mischungsverhältnisses, wenn man sich die Festsetzungen zu A.1.5 der textlichen Fassung vor Augen führt. Dort werden letztlich unter dem Deckmantel eines Mischgebiets die Festlegungen eines Allgemeinen Wohngebiets wörtlich festgehalten. Nach A.1.5 soll folgendes gelten:

40. „1.5 In folgenden (mit A- D bezeichneten) Teilbereichen der Mischgebiete MI 1 und 2 sind zulässig:

1.5.1 A und B:

www.gotthold.de

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

37. Der wiederholte Einwand, dass durch die unter den Punkten 35, 36 und 39 genannten Ausschlüsse die zulässigen Nutzungen im Mischgebiet MI1 einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen, wird zurückgewiesen.

Der Ausschluss der in den Punkten 35, 36 und 39 behandelten Nutzungen lässt noch genügend weitere Nutzungsmöglichkeiten offen, die auch weit über die Nutzungsmöglichkeiten eines Kleinsiedlungsgebietes hinausgehen. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass sich das Mischgebiet MI1 nicht ausschließlich auf die Fläche der aufgegebenen Gärtnerei beschränkt, sondern auch die aktiven Gärtnereibetriebe mit einschließt.

38. Der Einwand, dass auch das Mischgebiet MI 2 durch den Ausschluss der Gartenbaubetriebe den Eindruck eines allgemeinen Wohngebietes erweckt, wird zurückgewiesen.

Der Ausschluss der Gartenbaubetriebe an der Marburger Straße liegt darin begründet, dass Gartenbaubetriebe in der Regel eine besonders flächenintensive Nutzung darstellen und aufgrund dieser ausgedehnten Flächeninanspruchnahme im Mischgebiet MI 2 ausgeschlossen werden und aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll sind.

Zudem ist durch die größtenteils kleineren Grundstücksparzellen im MI 2 die Ansiedlung eines weiteren konkurrierenden Gartenbaubetriebes in räumlicher Nähe zu bereits zwei bestehenden Gartenbaubetrieben relativ unwahrscheinlich.

39. Der Einwand, dass durch die Einschränkung der zulässigen Sortimente für Einzelhandelsbetrieben die gewerbliche Nutzung weiter eingeschränkt wird, wird zurückgewiesen.

Die Einschränkung auf nicht zentrenrelevante Sortimente basiert ausschließlich auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen 2011, das der städtebaulich sinnvollen und den Vorgaben der Regionalplanung entsprechenden Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dient.

40. Dem Einwand, dass durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im 1. Entwurf eine Zulässigkeit einzelner Nutzungen nicht eindeutig definiert ist, wird entsprochen.

Aufgrund der Anregungen aus der 1. Offenlage wurden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nachgebessert, da die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit für manche Nutzungen nicht eindeutig definiert war.

- noch zu 40.
- – Wohngebäude sowie
 - – Gartenbaubetriebe,
 - – Geschäfts- und Bürogebäude,
 - – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
 - – Räume und Gebäude für freie Berufe,

die das Wohnen nicht stören.

1.5.2 C:

- – Wohngebäude sowie
- – Geschäfts- und Bürogebäude
- – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- – Räume und Gebäude für freie Berufe,
- – Schank- und Speisewirtschaften und

3

– Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

die das Wohnen nicht stören. 1.5.3 D:

- – Wohngebäude sowie
- – Geschäfts- und Bürogebäude,
- – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- – Räume und Gebäude für freie Berufe,

die das Wohnen nicht stören.“

Nach § 4 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet folgende Festsetzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

Demgegenüber sind im Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

noch zu 40.

Zur Klarstellung und zum eindeutigen Verständnis wurde die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im 2. Bebauungsplanentwurf auf die Nutzungen reduziert, die in den Mischgebieten nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Alle sonstigen Arten der baulichen Nutzung entsprechend dem § 6 BauNVO sind unter Berücksichtigung der weiteren Festsetzungen zulässig.

- 6. Gartenbaubetriebe,
- 7. Tankstellen,
- 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

- 41.** Wie bereits oben dargestellt entspricht es der gefestigten Rechtsprechung, dass bauplanungsrechtliche Festsetzungen unzulässig sind, die eine Durchmischung gar nicht anstreben oder wenn eine solche wegen der vorhandenen Bebauung faktisch nicht zu erreichen ist. Dann stellt die Festsetzung des Mischgebiets einen „Etikettenschwindel“ dar und ist städtebaulich nicht gerechtfertigt (vgl. z. B. Bay. VGH, Urteil vom 03.04.2007 - 25 N 03.1282 - juris, m. w. N. und OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 16.09.2002 - 7 a D 118/00.NE – juris; VGH Baden-Württemberg Urteil vom 17.5.2013, 8 S 313/11).
- 42.** Nicht anders ist es im vorliegenden Fall: Durch die einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich des Mischgebiets wird letztlich ein völlig anderes Plangebiet verwirklicht als von der BauNVO hinsichtlich eines solchen Baugebietes vorgesehen, nämlich ein Allgemeines Wohngebiet. Dieser Etikettenschwindel ist baurechtlich unzulässig.
- 43. IV. Verstoß gegen Trennungsgrundsatz und Rücksichtnahmegebot**
Die vorgesehene zweite Änderung des Bebauungsplangebietes bewirkt auch einen Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz und das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot.

1. Verstoß gegen Trennungsgrundsatz

Vorliegend würde künstlich eine bauplanungsrechtswidrige Gemengelage geschaffen werden. Im Verhältnis von Wohngebieten zu Gewerbe- oder Industriegebieten gilt der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dieser Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung. Deshalb darf - anders als bei einer durch ein bereits vorhandenes Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen geprägten Gemengelage - nicht ohne zwingenden Grund in einen durch ein erhöhtes Immissionspotenzial gekennzeichneten Bereich ein störepfindliches Wohngebiet hineingeplant und damit aus einem Wohngebiet in

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

41. Dem Einwand, dass eine Durchmischung gar nicht angestrebt oder faktisch zu erreichen ist, wird widersprochen.

Zum einen wird bezüglich der Durchmischung auf die Punkte 8 und 32-38 verwiesen. Zum anderen bestehen für eine mögliche Nachfolgenutzung der bestehenden Gärtnereibetriebe durch die Mischgebietsfestsetzung vielfältige Möglichkeiten, die bei Erhaltung eines Kleinsiedlungsgebietes nicht vorhanden wären. Im Hinblick auf eine langfristige Umorientierungsperspektive bietet das Mischgebiet auch den Gartenbaubetrieben wesentlich mehr Möglichkeiten als ein Kleinsiedlungsgebiet. Die aktualisierten Festsetzungen des 2. Entwurfs machen dies deutlicher.

42. Dem wiederholten Einwand, es handele sich um einen „Etikettenschwindel“ wird widersprochen.

Zu der wiederholten Behauptung wird auf die Punkte 27 und 28 verwiesen. Die im 2. Bebauungsplanentwurf aktualisierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung machen nun deutlicher, dass die Nutzungszulässigkeiten einem Mischgebiet entsprechen.

43. Dem Einwand, dass durch die Zuordnung von unverträglichen Nutzungen der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG missachtet wird, wird widersprochen.

Geplant ist die Festsetzung eines Mischgebietes, in dem gemäß §6 BauNVO sowohl Wohngebäude als auch Gartenbaubetriebe innerhalb eines Baugebietes allgemein zulässig sind. Die BauNVO beinhaltet mit der in den §§ 2 bis 9 vorgenommenen Typisierung von Baugebietsarten zugleich eine der jeweiligen Zweckbestimmung des Gebiets entsprechende Immissionsschutz-Rangfolge. Die Wohnnutzung im Mischgebiet muss einen höheren Störgrad hinnehmen als in einem Wohngebiet, wohingegen Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Das beauftragte Immissionsgutachten hat die Immissionsbelastung untersucht und festgestellt, dass immissionsschutzrelevante Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich sind. Ungeachtet dessen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan Empfehlungen aufgenommen, die dem Immissionsschutz dienen.

immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in Wahrheit ein Mischgebiet gemacht werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22. Juni 2006, BRS 70 Nr. 15 m.w.N.).

„Ob ein Vorhaben in eine "Spannungen" auslösende Beziehung zu anderen Nutzungen in der Umgebung tritt, ist nach objektiven, bodenrechtlich-städtebaulichen Kriterien zu beurteilen. Entscheidend ist, ob sich die städtebauliche Situation im Nahbereich mehr als nur geringfügig verschlechtert (vgl. BVerwG, Urteil vom 3.2.1984 -- 4 C 8.80 --, BRS 42 Nr. 49). Bodenrechtliche Spannungen dieser Art können insbesondere bei deutlicher Zunahme von Immissionsbelastungen für die Umgebung entstehen, sei es, daß diese Belastungen durch das Vorhaben selbst oder auf Grund seiner Vorbildwirkung in naher Zukunft durch nachfolgende Vorhaben verursacht werden. Dies hat das Bundesverwaltungsgericht mehrfach entschieden (vgl. etwa Beschluß vom 4.6.1985 -- 4 B 102.85 --, BRS 44 Nr. 65 und Urteil vom 3.2.1984 -- 4 C 25.82 --, BRS 42 Nr. 52). Nichts anderes kann für den umgekehrten Fall gelten, daß das in Rede stehende Vorhaben selbst erheblichen Immissionsbelastungen seitens vorhandener Nutzungen ausgesetzt wird oder daß dies kraft seiner Vorbildwirkung bei nachfolgenden Vorhaben geschieht. In beiden Fällen gilt gleichermaßen der städtebauliche Grundsatz, daß problematische Gemengelagen zwischen unterschiedlich immissionssensiblen Nutzungen nach Möglichkeit vermieden werden sollen. Er gebietet es, bei Bauleitplanungen Baugebiete unterschiedlicher Empfindlichkeit nicht nebeneinander auszuweisen, sondern angemessen zu trennen (Trennungsprinzip, vgl. dazu etwa BVerwG, Urteil vom 5.7.1974, BVerwGE 45, 309, 325 ff.).“ VGH Baden-Württemberg · Urteil vom 11. Mai 1990 · Az. 3 S 3375/89

Eben das wäre bei der an den Gärtnereibetrieb heranrückenden Wohnbebauung der Fall. Der Betrieb verursacht in zulässigem Maße Emissionen durch Lärm, Licht und Pflanzenschutzmittel, wie bereits mehrfach dargestellt. Eine Einschränkung durch heranrückende Bebauung muss er sich daher nicht gefallen lassen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann ein hinzutretendes Wohnvorhaben dann "rücksichtslos" sein, wenn es Ursache für zusätzliche immissionsschutzrechtliche Auflagen von gewissem Gewicht für den bestehenden und aufgrund seiner zeitlichen Priorität auch schutzwürdigen Gewerbebetrieb ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25.11.1985, BRS 44 Nr. 176). Solche nachträglichen Anordnungen können grundsätzlich auch gegenüber bestandgeschützten Anlagen ergehen (BVerwG, Beschluss vom 26.8.1988, NVWZ 1989, 257).

Demnach wäre vorliegend zu befürchten, dass der Gärtnereibetrieb nach zulässiger Errichtung der Wohnbebauung in seiner unmittelbaren Nachbarschaft behördliche oder gerichtliche

44.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

noch zu 43.

Der Behauptung, dass eine bauplanungsrechtswidrige Gemengelage geschaffen wird, wird widersprochen, da sich die Nutzungen eindeutig einem Baugebiet zuordnen lassen. Das Zitat des aufgeführten Urteils, dass bei Bauleitplanungen Baugebiete unterschiedlicher Empfindlichkeit nicht nebeneinander auszuweisen sind, sondern angemessen zu trennen sind, trifft hier schon deshalb nicht zu, da es sich um ein einzelnes Baugebiet handelt, in dem beide Nutzungen allgemein zulässig sind.

Im Übrigen würde bei Beibehaltung des Kleinsiedlungsgebietes und z.B. Reaktivierung des aufgegebenen Gärtnereibetriebes eine Gemengelage gegenüber dem angrenzenden reinen Wohngebiet entstehen bzw. verfestigt. Somit wird nachgewiesen, dass die Vorgabe des § 50 BImSchG erst durch dieses Änderungsverfahren umgesetzt wird.

44. Dem Einwand, dass die heranrückende Wohnbebauung rücksichtslos sei, wird widersprochen.

Die Belange des Lärmschutzes wurden im Rahmen eines Immissionsgutachtens untersucht. Die Thematik der Beeinträchtigung durch Pflanzenschutzmittel wurde ebenfalls behandelt. Sowohl die Gutachterin als auch der Gegengutachter und der Pflanzenschutzdienst haben festgestellt bzw. bestätigt, dass der Austrag der Mittel in den Gewächshäusern abgesehen von möglichen Gerüchen gesundheitlich unkritisch ist bzw. mit einer Abdrift nicht zu rechnen ist. Zur Vorbeugung einer möglichen Beeinträchtigung durch Lichtemissionen von möglichen künstlichen Beleuchtungsmitteln in den Gewächshäusern wurde der Hinweis zu einer entsprechenden Grundrissorientierung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Die Aussage, dass der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1966 in Angrenzung an die vorhandenen Gärtnereibetriebe nur Kleinsiedlungsanlagen zugelassen hat, ist nicht zutreffend. Im Westen und Nordosten grenzen reine Wohngebiete, im Osten ein allgemeines Wohngebiet an die Gärtnereiflächen, wobei die Wohngebiete einen höheren Schutzstatus haben als das Wohnen in einem Mischgebiet. Eine besondere Verträglichkeit der Bestandswohngebiete zu den Gartenbaubetrieben ist somit nicht automatisch gegeben.

Auflagen hinsichtlich von Lärm- und Lichtschutz sowie hinsichtlich der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln erhalten würde. Von solchen Auflagen ist der Betrieb bislang verschont geblieben, weil im westlichen Teil an das Grundstück ein weiterer Gartenbaubetrieb angrenzt und im südlichen Teil - bis zum Verkauf an den Investor - ebenfalls ein Gartenbaubetrieb angesiedelt war. Im nördlichen und süd-westlichen Teil ist der Betrieb durch die breiten Zufahrtsstraßen bzw. durch den städtischen Grünstreifen ausreichend von der vorhandenen Wohnbebauung abgerückt. Diese planerisch auch gebotene Abgrenzung wird nun ohne Not durch die Zulassung einer Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft aufgehoben. Nicht ohne Grund hatte der Plangeber des derzeit gültigen Bebauungsplanes in Angrenzung der vorhandenen Gärtnereibetriebe lediglich Kleinsiedlungsanlagen zugelassen, die durch ihre Einfamilienhäuser mit großen Gartenanlagen zur Selbstversorgung der Bewohner geprägt und damit besonders verträglich in der Nachbarschaft einer Gärtnerei sind.

45. Sind zwei einander in unmittelbarer Nachbarschaft angrenzende Bebauungen unverträglich, hat der Planersteller eine sog. Pufferzone einzurichten, die entweder durch einen Grünstreifen o.ä. gebildet werden kann oder aber durch den allmählichen Übergang der sich nicht vertragenen Bebauung durch Planung eines „vermittelnden“ Baugebietes zwischen den Plangebietes.

In einem vergleichbaren Fall hat auch das Niedersächsische OVG (AZ 1 KN 226/05) den Interessen einer Gärtnerei Vorrang eingeräumt.

2. Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot

46. Das Bauplangebiet soll als Mischgebiet i.S.v. § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Die vorgesehene Wohnbebauung wäre demnach grundsätzlich zulässig. Jedoch wird übersehen, dass nach § 15 BauNVO die baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Hierzu hat etwa der VGH Baden-Württemberg (Urteil vom 23. Juli 2004 · Az. 3 S 2517/03; ebenso VGH Baden-Württemberg, 23.07.2004 - 3 S 2517/03; zustimmend BVerwG, 18.07.2002 - 4 BN 17.02) geurteilt: „Bei der Ausweisung einer Wohnbebauung angrenzend an die Freiflächen einer Gärtnerei, die sich durch eine Pflanzenvielfalt und Kleinräumigkeit

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

45. Der Anregung, ein „vermittelndes“ Baugebiet einzuplanen oder eine Pufferzone einzurichten, kann nicht gefolgt werden.

Ein für einen allmählichen Übergang dienendes „vermittelndes“ Baugebiet kann nicht eingeplant werden, da sich die beiden Nutzungen Gartenbaubetrieb und Wohnnutzung innerhalb eines Baugebietes befinden.

Eine ausgewiesene Pufferzone ist im Bebauungsplanentwurf nicht vorgesehen. Dagegen wird die überbaubare Fläche von der Nachbargrenze der Gärtnerei um 6,5 m abgerückt. Weder das Immissionsgutachten noch die gutachterlichen sowie fachmännischen Aussagen zum Pflanzenschutz haben die Erforderlichkeit einer Pufferzone aufgezeigt. Auch das gartenbaufachliche Gutachten konnte kein zusätzliches Abrücken wegen der Verschattungsthematik empfehlen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Plan, der lediglich eine reguläre bauordnungsrechtliche Abstandsfläche von mindestens 3 m zur Folge hätte, setzt die 2. Bebauungsplanänderung einen Mindestabstand von 6,50 m fest.

46. Der Einwendung, dass gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen werde, kann nicht gefolgt werden.

Die Zulässigkeit der geplanten Wohnnutzung wird infrage gestellt mit dem Argument, dass das Vorhaben nicht zulässig sei, wenn es Belästigungen oder Störungen ausgesetzt wäre, die nach der Eigenart des Baugebietes unzumutbar sind.

Das in § 15 Abs. 1 BauNVO konkretisierte Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird in dieser Hinsicht i.d.R. nicht verletzt, wenn die Immissionen die immissionschutzrechtlichen Orientierungswerte nicht überschreiten. Entsprechend den durchgeführten Gutachten konnten keine unzumutbaren Beeinträchtigungen oder Störungen nachgewiesen werden. Ungesunde Wohnverhältnisse sind somit nicht zu befürchten.

In der Bebauungsplanänderung soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden, dessen Störmföndlichkeit gegenüber einem Kleinsiedlungsgebiet als geringer einzustufen ist.

47. *auszeichnen und auf denen Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden, genügt regelmäßig die Einhaltung eines 20 m breiten Emissionsschutzstreifens, um den betroffenen Interessen an einer uneingeschränkten Fortführung des Gärtnereibetriebes und einer ungestörten Wohnnutzung hinreichend Rechnung zu tragen (im Anschluss an NK-Urteile vom 20.5.1999 - 8 S 1704/98 -; vom 15.9.1999 - 3 S 2812/98 - und vom 27.7.2000 - 3 S 1664/99 -).*“

Zunächst ist festzuhalten, dass eine Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft eines Gärtnereibetriebes damit einen Verstoß gegen den Gebietsprägungserhaltungsanspruch (vgl. BVerwG NVwZ 2002, 118; NVwZ 2008, 786) und zudem einen Verstoß gegen § 15 BauNVO darstellt, weil es auf landwirtschaftlichen Flächen zum Einsatz von Pestiziden kommt, die aus Gesundheitsschutzgründen einen sog. Emissionsschutzstreifens zwischen den Bebauungen bedürfen. Eine solche Pufferzone würde zwischen dem Grundstück unseres Mandanten und der vorgesehenen Bebauung auf dem Nachbargrundstück nicht eingehalten.

48. Darüber hinaus ist aber auch das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot verletzt. Auch sog. Lichtimmissionen sind anhand dieses Rücksichtnahmegebots zu prüfen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.11.2010 – 5 S 2112/09). Denn –wie bereits anhand der vorliegenden Verschattungsstudie ersichtlich wird – wird der Betrieb unseres Mandanten durch die unmittelbar angrenzende Bebauung derart verschattet, dass ein existenzgefährdender Eingriff in den Betrieb vorliegt. Insbesondere in den weniger sonnenreichen Wintermonaten und den Morgenstunden werden die vorhanden Gewächshäuser nahezu verschattet. In den wenig intensiven Sonnenstunden muss aber gerade eine möglichst intensive Einstrahlung in die Gewächshäuser erfolgen, um zu gewährleisten, dass die Pflanzen im Frühjahr zum Verkauf angeboten werden können. Bei einer vollständigen oder überwiegenden Verschattung könnte zudem ohnehin gar keine Aufzucht mehr erfolgen. Wie unten noch näher erläutert werden wird, kultiviert unser Mandant auch in den Winter- und Frühjahrs- und Herbstmonaten Pflanzen, die auf die Sonneneinstrahlung angewiesen sind. Auch durch eine teilweise Verschattung erfährt der Betrieb unseres Mandanten damit einen existenzgefährdenden Eingriff. Das hat auch der Sachverständige Dr. Berndt bestätigt.

49. Durch die fehlenden Sonnenstunden würde zudem zukünftig eine Beheizung der Gewächshäuser notwendig werden, die zusätzliche Kosten verursacht. Die gesteigerten Kosten würden dazu führen, dass unser Mandant die von ihm gezüchteten Pflanzen nicht mehr zu marktgerechten Preisen anbieten könnte.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

47. Der Anregung, dass aus Gesundheitsgründen ein 20 m breiter Schutzstreifen geboten sei, wird nicht gefolgt.

Die Forderung nach dem 20m breiten Schutzstreifen beruht auf dem angeführten Urteil. Dabei wird nicht berücksichtigt, dass völlig unterschiedliche Ausgangs- und Rahmenbedingungen bestehen, die nicht ohne weiteres für die Situation in der 2. Bebauungsplanänderung zugrunde gelegt werden können.

Bei dem Urteil geht es um eine Gärtnerei mit Intensivnutzung, insbesondere um die Zucht von Rosen sowie Halb- und Hochobstbaumstämmen, die einen intensiven Pflanzenschutzmitteleinsatz erfordern. Dabei handelt es sich vorrangig um Freilandanbau mit entsprechender Verwehung bzw. sogenannter Abtrift. Darüber hinaus betreibt der angeführte Betrieb geräuschintensive Tierhaltung.

Somit ist dieses Urteil nicht geeignet, als Grundlage für eine Abstandsfestsetzung in der 2. Bebauungsplanänderung „Rodtberg“ zu dienen.

48. Der Anregung, dass im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes Lichtimmissionen zu prüfen sind, wurde gefolgt.

Die Auswirkungen einer Verschattung wurden mehrfach und für unterschiedliche Konzeptvarianten untersucht. Aufgrund der Anregungen, dass auch die Auswirkungen der Globalstrahlung einschließlich des diffusen Lichtes einzubeziehen seien, wurde ein zusätzliches Gutachten beauftragt. In diesem Sachverständigengutachten wurde eine umfassende Verschattungsberechnung unter Einbezug aller pflanzenwirksam relevanten Faktoren durchgeführt. Ein existenzgefährdender Eingriff in den Betrieb konnte nicht bestätigt werden. Im Gegenteil wurde nachgewiesen, dass es hinsichtlich der Belichtung in der 2. Bebauungsplanänderung zu keiner Verschlechterung gegenüber den planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes kommt.

49. Dem Einwand, dass auch durch die teilweise Verschattung der Gärtnereibetrieb einen existenzgefährdenden Eingriff erfährt, kann nicht gefolgt werden.

Die Behauptung, dass diese Vermutung der Existenzgefährdung auch vom Gegengutachter bestätigt wurde, kann nicht nachvollzogen werden, denn es wird vom Gegengutachter nicht belegt, dass es sich um eine Existenzgefährdung handelt. Vielmehr war seine Aufgabe, das erste Sachverständigengutachten zu prüfen und qualitativ zu bewerten, nicht eine eigene Bewertung der Situation abzugeben.

auszeichnen und auf denen Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden, genügt regelmäßig die Einhaltung eines 20 m breiten Emissionsschutzstreifens, um den betroffenen Interessen an einer uneingeschränkten Fortführung des Gärtnereibetriebes und einer ungestörten Wohnnutzung hinreichend Rechnung zu tragen (im Anschluss an NK-Urteile vom 20.5.1999 - 8 S 1704/98 -; vom 15.9.1999 - 3 S 2812/98 - und vom 27.7.2000 - 3 S 1664/99 -).“

Zunächst ist festzuhalten, dass eine Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft eines Gärtnereibetriebes damit einen Verstoß gegen den Gebietsprägungserhaltungsanspruch (vgl. BVerwG NVwZ 2002, 118; NVwZ 2008, 786) und zudem einen Verstoß gegen § 15 BauNVO darstellt, weil es auf landwirtschaftlichen Flächen zum Einsatz von Pestiziden kommt, die aus Gesundheitsschutzgründen einen sog. Emissionsschutzstreifens zwischen den Bebauungen bedürfen. Eine solche Pufferzone würde zwischen dem Grundstück unseres Mandanten und der vorgesehenen Bebauung auf dem Nachbargrundstück nicht eingehalten.

Darüber hinaus ist aber auch das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot verletzt. Auch sog. Lichtimmissionen sind anhand dieses Rücksichtnahmegebots zu prüfen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.11.2010 – 5 S 2112/09). Denn –wie bereits anhand der vorliegenden Verschattungsstudie ersichtlich wird – wird der Betrieb unseres Mandanten durch die unmittelbar angrenzende Bebauung derart verschattet, dass ein existenzgefährdender Eingriff in den Betrieb vorliegt. Insbesondere in den weniger sonnenreichen Wintermonaten und den Morgenstunden werden die vorhanden Gewächshäuser nahezu verschattet. In den wenig intensiven Sonnenstunden muss aber gerade eine möglichst intensive Einstrahlung in die Gewächshäuser erfolgen, um zu gewährleisten, dass die Pflanzen im Frühjahr zum Verkauf angeboten werden können. Bei einer vollständigen oder überwiegenden Verschattung könnte zudem ohnehin gar keine Aufzucht mehr erfolgen. Wie unten noch näher erläutert werden wird, kultiviert unser Mandant auch in den Winter- und Frühjahrs- und Herbstmonaten Pflanzen, die auf die Sonneneinstrahlung angewiesen sind. Auch durch eine teilweise Verschattung erfährt der Betrieb unseres Mandanten damit einen existenzgefährdenden Eingriff. Das hat auch der Sachverständige Dr. Berndt bestätigt.

50. Durch die fehlenden Sonnenstunden würde zudem zukünftig eine Beheizung der Gewächshäuser notwendig werden, die zusätzliche Kosten verursacht. Die gesteigerten Kosten würden dazu führen, dass unser Mandant die von ihm gezüchteten Pflanzen nicht mehr zu marktgerechten Preisen anbieten könnte.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

noch zu 49.

Er bezeichnet die Aussage der Gutachterin zur Existenzgefährdung als ungeprüfte Meinungsäußerung und belegt seine Ansicht. Weiterhin verweist er auf ein Verfahren, dass für eine umfassende Prüfung der Existenzgefährdung verwendet werden kann. Eine eigene Bewertung gibt er nicht ab.

50. Die Aussage, dass durch die fehlenden Sonnenstunden zukünftig eine Beheizung der Gewächshäuser -verbunden mit Zusatzkosten- erforderlich wird, wird zur Kenntnis genommen.

Ob es zu solchen Zusatzkosten kommt, ist nicht belegt. Hierfür wäre eine privatrechtliche Ermittlung möglicher Zusatzkosten erforderlich, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist. Darüber hinaus löst die Bebauungsplanänderung keine Verschlechterung der Belichtungsbedingungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus (siehe Elsner-Gutachten, April 2017).

Die Beheizung mit der Folge entsprechender Kosten könnte ebenso erforderlich werden, wenn das Baurecht gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ausgeschöpft würde. Ein Rechtsanspruch darauf, dass die rechtsgültigen Festsetzungen z.B. zum Maß der baulichen Nutzung nicht vollständig genutzt werden, besteht nicht.

Da die 2. Bebauungsplanänderung bei drei von vier Baufeldern keine höhere Bebauung zulässt wie im Ursprungsplan und das vierte Baufeld, das eine höhere Bebauung zulässt, vorrangig Auswirkungen auf das Verkaufsgewächshaus auslöst, ist nicht zwingend von einer Beeinträchtigung auszugehen, die zu zusätzlicher Beheizung führt.

Das aktuelle Sachverständigengutachten belegt sogar, dass durch die Festsetzung eines größeren Abstandes zu Nachbargrenze der Gärtnerei die Gesamtsituation positiver zu bewerten ist, als die Festsetzungen nach gültigem Bebauungsplan.

IV. Bestandsschutz nicht ausreichend gewährleistet

51. Der Betrieb unseres Mandanten wurde bereits im Jahr 1926 gegründet. Das Land wurde anfangs gepachtet, später gekauft und kontinuierlich erweitert. Zu Beginn wurde Gemüse angebaut und Blumen der Saison gezogen. Diese Produkte verkaufte [REDACTED] auf dem Gießener Wochenmarkt. Später arbeitete [REDACTED] im elterlichen Betrieb mit. Der Gemüsebau wurde im Jahr 1961 zugunsten von Beet- und Balkonblumen sowie von Pflanzen für die Grabpflege reduziert. Ab dem Jahr 1967 wurden Grabpflegeverträge zu einem weiteren Standbein des Betriebs.

Seit der Gründung des Betriebes vor nunmehr neunzig Jahren wurde das Geschäfts- und Betriebsgelände kontinuierlich erweitert und ausgebaut. Heute arbeiten noch 3 Generationen im Betrieb. Zudem beschäftigt unser Mandant drei Gärtner, zwei Floristinnen und eine Auszubildende.

Im Jahr 1984 verstarb [REDACTED] und dessen [REDACTED] übernahm den Betrieb. Seit 2007 arbeitet [REDACTED] im Betrieb mit. Die Fortführung des Betriebs ist damit dauerhaft gesichert.

52. Entgegen dem Gutachten Brinkhoff, erfährt durch die geplante Bebauung des Nachbargrundstücks die Funktion der Gewächshäuser eine wesentliche Einschränkung, die für den Betrieb unseres Mandanten einen existenzgefährdenden Eingriff darstellt. Ein Gewächshaus ist eine lichtdurchlässige Konstruktion, die das geschützte und kontrollierte Kultivieren von Pflanzen ermöglicht. Die lichtdurchlässige Eindeckung erhöht einerseits durch den Glashauseffekt die Temperatur im Gewächshaus, andererseits schützt sie aber auch die Pflanzen vor Niederschlägen oder starken Winden. Durch Regelung verschiedener Faktoren wie z. B. der Lufttemperatur und der Bewässerung ist eine Steuerung des Klimas innerhalb des Gewächshauses möglich. Daher können in Gewächshäusern die erforderlichen Wuchsbedingungen der in ihnen kultivierten Pflanzen optimiert oder gar, wie zum Beispiel für einen ganzjährigen Gemüseanbau im mitteleuropäischen Klima, erst geschaffen werden.

54. Durch die geplante Bebauung wird über weite Zeiträume des Jahres diese Funktion der Gewächshäuser erheblich beeinträchtigt. Zudem muss durch die deutlich geringere Lichteinstrahlung die Innentemperatur der Gewächshäuser - bei Realisierung der geplanten Bebauung - künstlich erhöht werden, d.h. unser Mandant muss die Häuser zukünftig heizen, um die erforderlichen klimatischen Bedingungen zu schaffen. Hierdurch entsteht für den

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

51. Die Ausführungen zur Geschichte des Betriebes werden zur Kenntnis genommen.

52. Der erneuten Einwendung, dass die geplante Bebauung einen existenzgefährdenden Eingriff darstellt, wird nicht gefolgt.

Wiederholt wird aufgeführt, dass durch die geplante Bebauung die Existenz des Betriebes gefährdet wird. Diese Aussage ist nicht belegt. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass auch auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes jederzeit eine -gegenüber der Ist-Situation- höhere und grenznahe Bebauung zulässig gewesen wäre, die nicht erst durch die 2. Bebauungsplanänderung ausgelöst wird. Weiterhin wird auch auf Punkt 49 verwiesen.

53. Die Ausführungen zur Funktion eines Gewächshauses werden zur Kenntnis genommen.

54. Die wiederholte Aussage, dass durch die Beeinträchtigung der Gewächshausfunktion zukünftig eine Beheizung der Gewächshäuser -verbunden mit Zusatzkosten- erforderlich wird, wird zur Kenntnis genommen

Zur erneuten Einwendung bezüglich der zusätzlichen Heizkosten wird auch auf Punkt 50 verwiesen.

Betrieb eine erhebliche finanzielle Belastung. Auch dieser Vortrag wurde durch den Sachverständigen bestätigt.

55. Folgende Pflanzen werden durch unseren Mandanten kultiviert:

Gewächshaus 1: Vermehrung von Beet- und Balkonpflanzen

Stecklinge und Aussaaten

Knollenbegonien

Gewächshaus 2: Primeln (Winter + Frühjahr)

Beet- und Balkonpflanzen (Frühjahr + Sommer)

Chrysanthemen

Stauden und Gräser (Herbst)

Gewächshaus 3-10: Viola, Bellis, Myosotis (Winter + Frühjahr)

Beet- und Balkonpflanzen

Gewächshaus 11: Grün- und Blühpflanzen für Innen

Beet- und Balkonpflanzen

Im Freiland: Schnittblumen, Gräser, Stauden, Gemüse

Etwa bei Primeln und Violen wird die Pflanzenqualität stark beeinflusst durch die Wechselwirkung des Lichts mit der Temperatur. Es kommt zu einer Verzögerung des Aufblühens bei dunkler Kultur und niedriger Temperatur. Die Blütenentwicklung wird durch ein hohes Lichtangebot von 30 bis 90 klx/Tag stark gefördert. Hohe Einstrahlung und Temperaturen von 8-12° C fördern die Farbintensität und Blütengröße, Blütenschaft und -stiel werden kompakter. Die Tageslänge hat einen direkten Einfluss, das Aufblühen wird an sonnigen Tagen gefördert, die Qualität verbessert.

Ohne Lichteinstrahlung kann sich eine Blüte nicht entwickeln.

Eine luftige Kulturführung ist unbedingt notwendig, damit es nicht zu erhöhtem Krankheitsdruck kommt. Die Blätter sind trocken zu halten, besonders nachts. Deshalb sollte immer morgens gegossen werden, damit die Blätter abtrocknen können und es nicht zu Falschem Mehltau, Botrytis oder Ölfleckenkrankheit kommt.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

55. Die Ausführungen zu den angebauten Kulturen sowie zu deren Wachstumsbedingungen werden zur Kenntnis genommen.

56. Durch die Verschattung im Winter kann die vorstehende Kultivierung in den Wintermonaten weitgehend nicht mehr stattfinden. Die überwiegende Verschattung führt zudem zu einem Verlust der Pflanzenqualität, was letztlich eine erhebliche finanzielle Belastung für den Betrieb mit sich bringt. Auch in den Frühjahres- und Herbstmonaten in denen ein erheblicher Teil der Pflanzen kultiviert wird, ist mit einer starken Verschattung laut der Studie zu rechnen. Auch hier werden die Pflanzen erhebliche Qualitätsverluste erleiden, sofern sie überhaupt noch gezüchtet werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass „Licht in den Morgenstunden und der lichtarmen Jahreszeit besonders wichtig ist für den Pflanzenwachstum“ (Werner Koch – Gewächshausverschattung, Taxations-Praxis). Auf die diesbezüglichen Unzulänglichkeiten des Gutachtens Brinkhoff sind wir bereits eingegangen.
57. Auch eine Umsiedlung der Gewächshäuser kommt nicht in Frage. Zum einen würden hierdurch erhebliche Kosten entstehen, die im siebenstelligen Bereich zu veranschlagen sind, zum anderen besteht auf dem Grundstück unseres Mandanten keine Möglichkeit mehr, Gewächshäuser an anderer Stelle zu errichten. Auch die Nachbargrundstücke sind bereits durchweg bebaut.
58. Eine gutachterliche Feststellung zu der Frage, wie hoch die finanzielle Belastung durch eine künstliche Belichtung für unseren Mandanten wäre und welche finanziellen Einbußen durch die vorgesehene Bebauung auf ihn zukämen, steht noch immer aus. Die finanziellen Einbußen wären auszugleichen.
- V. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung überschritten**
59. Das nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,1 dürfte durch die vorgesehene bauliche Nutzung überschritten sein. Zudem ist mit Blick auf das Maß der baulichen Nutzung eine Verträglichkeit mit der nachbarlichen Bebauung von Nöten. Möglich ist eine Geltendmachung der drittschützenden Wirkung des Maßes der baulichen Nutzung – trotz Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 HBO - auch in denjenigen Ausnahmefällen, in denen dem Bauvorhaben eine „erdrückende Wirkung“ zukommt und dem Nachbarn ein Gefühl des „Eingemauertseins“ vermittelt und ihm die „Luft zum Atmen nimmt“ (sog. „Gefängnishofsituation“; Thiel, AL 2012, 179). Die Rechtsprechung geht davon aus, dass in derartigen Fällen die „Quantität in Qualität umschlägt“, d. h. dass ausnahmsweise die Größe einer Anlage die Art der baulichen Nutzung tangiert (vgl. zum Ganzen BVerwG, NVwZ
- 60.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

56. Dem Einwand, dass durch die überwiegende Verschattung ein Verlust an Pflanzenqualität zu erwarten sei, wird mit ausschließlichem Bezug auf die Planänderung teilweise widersprochen.

Dass sich eine Verschattung an sich auf die Pflanzenqualität auswirkt, wird bestätigt. Dies ist allerdings unabhängig von der Bebauungsplanänderung der Fall. Auch bei dieser Äußerung wird nicht berücksichtigt, dass auch auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes jederzeit eine höhere und grenznahe Bebauung zulässig gewesen wäre, die zu einer höheren Verschattung geführt hätte.

57. Die Aussage, dass aufgrund der hohen Kosten und fehlenden Flächen eine Umsiedlung von Gewächshäusern ausgeschlossen wird, wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung im MI 1 beruhen auf der Berücksichtigung der Belange beider nachbarlicher Parteien und wurden in einem möglichst verträglichen und angemessenen Maß ausgeführt. Belegt durch v.a. die gutachterlichen Aussagen des 2. Sachverständigen-Gutachtens löst die Bebauungsplanänderung selbst keinen Bedarf einer Umsiedlung von Gewächshäusern aus. Die Vorschläge der ersten Gutachterin zur möglichen Umsiedlung können somit als Vorschlag zur Betriebsoptimierung gewertet werden, die aufgrund einer höheren nachbarlichen Bebauung (die auch der rechtskräftige Plan zulässt) zu überdenken ist.

58. Der Anregung, dass noch eine Kostenberechnung zur Darlegung der finanziellen Einbußen zu erstellen und die Einbußen finanziell auszugleichen sei, wird nicht gefolgt.

Das erste Sachverständigen-Gutachten hatte nicht zum Auftrag, detaillierte Berechnungen zu den wirtschaftlichen Auswirkungen zu erstellen.

Der Magistrat vermag keine Rechtsgrundlage für „öffentlich-rechtliche Erstattungsansprüche“ der Gärtnerei festzustellen und sieht damit auch keinen Anlass, Erstattungsansprüche im Planverfahren zu untersuchen.

Es ist somit wiederholt herauszustellen, dass zwischen den städtischen Anforderungen an das Gutachten als Grundlage für eine städtebauliche und planungsrechtliche Beurteilung einerseits und den privaten Anforderungen an eine detaillierte Untersuchung wirtschaftlicher Folgewirkungen hinsichtlich möglicher Erstattungsansprüche andererseits ganz unterschiedliche Erwartungen an die gutachterliche Untersuchung gestellt wurden und offensichtlich mitunter daraus die Kritik am unzureichenden Umfang des gartenbaufachlichen Gutachtens abzuleiten ist.

Durch die Verschattung im Winter kann die vorstehende Kultivierung in den Wintermonaten weitgehend nicht mehr stattfinden. Die überwiegende Verschattung führt zudem zu einem Verlust der Pflanzenqualität, was letztlich eine erhebliche finanzielle Belastung für den Betrieb mit sich bringt. Auch in den Frühjahres- und Herbstmonaten in denen ein erheblicher Teil der Pflanzen kultiviert wird, ist mit einer starken Verschattung laut der Studie zu rechnen. Auch hier werden die Pflanzen erhebliche Qualitätsverluste erleiden, sofern sie überhaupt noch gezüchtet werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass „Licht in den Morgenstunden und der lichtarmen Jahreszeit besonders wichtig ist für den Pflanzenwachstum“ (Werner Koch – Gewächshausverschattung, Taxations-Praxis). Auf die diesbezüglichen Unzulänglichkeiten des Gutachtens Brinkhoff sind wir bereits eingegangen.

Auch eine Umsiedlung der Gewächshäuser kommt nicht in Frage. Zum einen würden hierdurch erhebliche Kosten entstehen, die im siebenstelligen Bereich zu veranschlagen sind, zum anderen besteht auf dem Grundstück unseres Mandanten keine Möglichkeit mehr, Gewächshäuser an anderer Stelle zu errichten. Auch die Nachbargrundstücke sind bereits durchweg bebaut.

Eine gutachterliche Feststellung zu der Frage, wie hoch die finanzielle Belastung durch eine künstliche Belichtung für unseren Mandanten wäre und welche finanziellen Einbußen durch die vorgesehene Bebauung auf ihn zukämen, steht noch immer aus. Die finanziellen Einbußen wären auszugleichen.

V. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung überschritten

59. Das nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,1 dürfte durch die vorgesehene bauliche Nutzung überschritten sein. Zudem ist mit Blick auf das Maß der baulichen Nutzung eine Verträglichkeit mit der nachbarlichen Bebauung von Nöten. Möglich ist eine Geltendmachung der drittschützenden Wirkung des Maßes der baulichen Nutzung – trotz Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 HBO - auch in denjenigen Ausnahmefällen, in denen dem Bauvorhaben eine „erdrückende Wirkung“ zukommt und dem Nachbarn ein Gefühl des „Eingemauertseins“ vermittelt und ihm die „Luft zum Atmen nimmt“ (sog. „Gefängnishofsituation“; Thiel, AL 2012, 179). Die Rechtsprechung geht davon aus, dass in derartigen Fällen die „Quantität in Qualität umschlägt“, d. h. dass ausnahmsweise die Größe einer Anlage die Art der baulichen Nutzung tangiert (vgl. zum Ganzen BVerwG, NVwZ
- 60.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

59. Die Vermutung, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung überschritten wird, wird zurückgewiesen.

Im Mischgebiet MI 1 werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 festgesetzt. Damit wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze für ein Mischgebiet unterschritten.

Die 2. Bebauungsplanänderung hat zum einen zum Ziel, die im Ursprungs-Bebauungsplan sehr geringe und für den innenstadtnahen Bereich nicht mehr zeitgemäße Ausnutzungszahlen (GRZ 0,2 und GFZ 0,3) für das geplante Mischgebiet zu erhöhen. Zum anderen soll in Angrenzung an die weniger dicht bebauten Wohngebiete das Mischgebiet nicht zu dicht bebaut werden.

Für das geplante Wohnbauvorhaben wird die Einhaltung der GRZ und GFZ im Rahmen des Bauantrags geprüft und muss den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen. Eine etwaige diesbezügliche Befreiung gemäß § 31 BauGB müsste die besonderen nachbarlichen Belange der Gärtnerei berücksichtigen.

60. Die Vermutung, dass die geplante Wohnbebauung unverträglich ist und dadurch eine „erdrückende Wirkung“ entfaltet und ein Gefühl des „Eingemauertseins“ vermittelt, wird abgewiesen.

Neben der Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl werden die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt sowie die maximale Gebäudehöhe. Für zwei der drei Baufelder ist eine Zweigeschossigkeit vorgesehen. Ein Staffelgeschoss ist dabei nur möglich, wenn die festgesetzte Höhe eingehalten wird. Dabei überschreiten diese Höhen nicht die Möglichkeiten, die auch der Ursprungs-Bebauungsplan zulässt. Auch das Baufeld an der Troppauer Straße, das das Bestandswohnhaus der ehemaligen Gärtnerei bauplanungsrechtlich sichert, setzt eine Höhe fest, die annähernd der bestehenden Gebäudehöhe entspricht. Lediglich für das Baufenster an der Friedhofsallee ist eine Dreigeschossigkeit festgesetzt, die auch ein Staffelgeschoss zulässt. Gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan sind die Baufelder aber weiter von der Nachbargrenze der Gärtnerei abgerückt worden. Somit wird eine erdrückende Wirkung der Neubebauung ausgeschlossen.

1995, 900). Die erforderliche Verträglichkeit ist schon aufgrund der oben dargestellten Verschattung des Nachbargrundstücks unseres Mandanten nicht gewährleistet.

VI. Unzulänglichkeiten des Bebauungsplanentwurfs

61. Der Bebauungsplanentwurf enthält eine Vielzahl von Eingriffen in gesicherte Rechtspositionen unseres Mandanten, die im Folgenden näher erläutert werden soll.

Die Festlegung von Verkaufs- und Sortimentsbeschränkungen unter Punkt A. 1.3 und 1.4 stellt einen für unseren Mandanten nicht hinnehmbaren Eingriff in seinen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb dar. Jedenfalls entschädigungslos ist ein solcher Eingriff rechtswidrig. Für uns ist ein öffentliches Erfordernis auch nicht erkennbar. Es fehlt hierzu an jeder Darlegung.

62. Auch die Festlegung der Plangebiete A bis D genügt dem Bestandsschutz unseres Mandanten nicht. Nach dem Textteil A. 1.5.1 sind im Planbereich B nur Geschäftsgebäude zulässig, die das Wohnen nicht stören. Es besteht insoweit Einigkeit, dass durch einen Gärtnereibetrieb durchaus Geräuschemissionen ausgehen können, die für das Wohnen störend sind. Damit wird der Bestandsschutz unseres Mandanten ebenfalls verkürzt. Nichts anderes gilt durch die Emission von Gerüchen und Pestiziden. Selbst wenn man hier von einem Bestandsschutz für den bestehenden Betrieb ausgehen würde, wäre jede Betriebserweiterung oder räumliche Umstrukturierung auf dem Gelände unseres Mandanten ausgeschlossen, denn sobald ein weiteres Gebäude, z.B. ein neues Gewächshaus, errichtet werden soll, läge ein Verstoß gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor, die der Erteilung einer Baugenehmigung im Wege stehen würde bzw. im Falle der Genehmigungsfreiheit eine Beseitigungsverfügung nach sich ziehen müsste.

63. Durch die Festlegungen in Punkt A.2.2.2 des Textteils entstehen für unseren Mandanten ebenfalls Nachteile, weil durch die dort zugelassenen technischen Aufbauten Verschattungen hervorgerufen werden können. Auch eine Nutzung von nur 10 % der Dachfläche kann zu einer erheblichen Verschattung auf dem Nachbargrundstück führen.

64. Unter Punkt A.3.1 ist festgehalten, dass im Mischgebiet MI 1 betriebszugehörige bauliche Anlagen der Gartenbaubetriebe gemäß § 55 i.V.m. Anlage 2 I Ziff. 1.4 HBO sowie sonstige betriebszugehörige bauliche Anlagen mit einer Höhe von maximal 6 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamtüberbauung von 70 % der Grundstücksfläche zulässig sind. Zunächst ist zu prüfen, ob hier tatsächlich weniger als 70 %

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

61. Der Einwand, dass durch die Beschränkungen für den Einzelhandel ein nicht hinnehmbarer Eingriff in den Gewerbebetrieb darstellt, wird zurückgewiesen.

Die Einschränkungen für den Einzelhandel basieren auf dem städtischen Einzelhandelskonzept und dienen vor allem im Bereich der Friedhofsallee dazu, die schutzwürdige umliegende Wohnbebauung vor Folgewirkungen einer Einzelhandelsansiedlung zu schützen. Der Verkauf im Zusammenhang mit den Gartenbaubetrieben ist explizit davon ausgenommen und weiterhin in seiner bestehenden Form planungsrechtlich zulässig. Im Übrigen gilt auch der baurechtliche Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen.

62. Der Einschätzung, dass durch Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung der Bestandsschutz gefährdet und Betriebserweiterungen sowie Umstrukturierungen ausgeschlossen sind, wird widersprochen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden im 2. Planentwurf aktualisiert und zur Klarstellung neu formuliert. Im Mischgebiet MI 1 sind Gartenbaubetriebe allgemein zulässig, eine Einschränkung erfährt der Betrieb durch diese Festsetzung nicht. Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch ist in einem Mischgebiet auch niedriger als in einem Kleinsiedlungsgebiet, das als eine besondere Form eines Wohngebietes angesehen werden kann. Die Festsetzung der Gebietsart bringt somit auch keine Nachteile hinsichtlich der weiteren Ausübung des Gärtnereigewerbes. Eine Betriebserweiterung wird durch die neuen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sogar begünstigt. Dies wäre bei der geringen Grundflächenzahl im Bestandsbebauungsplan problematischer. Der baurechtliche Bestandsschutz für rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen wird durch die 2. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

63. Dem Einwand, dass durch die Zulässigkeit von Dachaufbauten auf 10% der Dachflächen weitere erhebliche Verschattungen entstehen könnten, wird widersprochen.

Das aktuelle Sachverständigengutachten hat durch den größeren Abstand der überbaubaren Flächen sogar einen Verschattungs-Vorteil gegenüber einer nach rechtskräftigem Bebauungsplan möglichen Bebauung festgestellt. Dachaufbauten auf maximal 10% der Dachflächen können somit keine erhebliche zusätzliche Verschattung hervorrufen.

1995, 900). Die erforderliche Verträglichkeit ist schon aufgrund der oben dargestellten Verschattung des Nachbargrundstücks unseres Mandanten nicht gewährleistet.

VI. Unzulänglichkeiten des Bebauungsplanentwurfs

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine Vielzahl von Eingriffen in gesicherte Rechtspositionen unseres Mandanten, die im Folgenden näher erläutert werden soll.

Die Festlegung von Verkaufs- und Sortimentsbeschränkungen unter Punkt A. 1.3 und 1.4 stellt einen für unseren Mandanten nicht hinnehmbaren Eingriff in seinen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb dar. Jedenfalls entschädigungslos ist ein solcher Eingriff rechtswidrig. Für uns ist ein öffentliches Erfordernis auch nicht erkennbar. Es fehlt hierzu an jeder Darlegung.

Auch die Festlegung der Plangebiete A bis D genügt dem Bestandsschutz unseres Mandanten nicht. Nach dem Textteil A. 1.5.1 sind im Planbereich B nur Geschäftsgebäude zulässig, die das Wohnen nicht stören. Es besteht insoweit Einigkeit, dass durch einen Gärtnereibetrieb durchaus Geräuschemissionen ausgehen können, die für das Wohnen störend sind. Damit wird der Bestandsschutz unseres Mandanten ebenfalls verkürzt. Nichts anderes gilt durch die Emission von Gerüchen und Pestiziden. Selbst wenn man hier von einem Bestandsschutz für den bestehenden Betrieb ausgehen würde, wäre jede Betriebserweiterung oder räumliche Umstrukturierung auf dem Gelände unseres Mandanten ausgeschlossen, denn sobald ein weiteres Gebäude, z.B. ein neues Gewächshaus, errichtet werden soll, läge ein Verstoß gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor, die der Erteilung einer Baugenehmigung im Wege stehen würde bzw. im Falle der Genehmigungsfreiheit eine Beseitigungsverfügung nach sich ziehen müsste.

Durch die Festlegungen in Punkt A.2.2.2 des Textteils entstehen für unseren Mandanten ebenfalls Nachteile, weil durch die dort zugelassenen technischen Aufbauten Verschattungen hervorgerufen werden können. Auch eine Nutzung von nur 10 % der Dachfläche kann zu einer erheblichen Verschattung auf dem Nachbargrundstück führen.

64. Unter Punkt A.3.1 ist festgehalten, dass im Mischgebiet MI 1 betriebszugehörige bauliche Anlagen der Gartenbaubetriebe gemäß § 55 i.V.m. Anlage 2 I Ziff. 1.4 HBO sowie sonstige betriebszugehörige bauliche Anlagen mit einer Höhe von maximal 6 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamtüberbauung von 70 % der Grundstücksfläche zulässig sind. Zunächst ist zu prüfen, ob hier tatsächlich weniger als 70 %

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

64. Der Anregung, dass durch die Festsetzung im ersten Bebauungsplan-Entwurf auf Teilflächen eine Einschränkung für Gewächshäuser mit einer Höhe größer als 6 m festgesetzt war, wurde entsprochen.

Der Einwand, dass die Errichtung eines großen Gewächshauses anstelle mehrerer kleiner Anlagen möglicherweise durch die Höheneinschränkung nicht zugelassen werden könnte, ist berechtigt. Die Festsetzung wurde im 2. Planentwurf dahingehend geändert, dass die Errichtung von baulichen Anlagen, die dem Gartenbaubetrieb dienen, keine Höhenfestsetzung erfolgt. Festgesetzt wurde lediglich eine Geschossigkeit.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

65. Dem Einwand, dass die zulässige überbaubare Fläche für die Gärtnereibetriebe gesenkt wurde, wird widersprochen.

Der Anteil der Grundstücksflächen, der mit baulichen Anlagen überbaut werden darf wurde im Gegenteil deutlich erhöht. Der Ursprungs-Bebauungsplan von 1966 setzt für die Gärtnereiflächen Kleinsiedlungsgebiet fest mit einer Grundflächenzahl von 0,2. Somit sind bisher lediglich 20% der Grundstücksfläche mit Hauptanlagen wie z.B. auch Gewächshäusern überbaubar. Für das in der Bebauungsplanänderung vorgesehene Mischgebiet MI 1 ist eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Um den Gärtnereien darüber hinaus ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, kann die zulässige Grundfläche auf den durch Gartenbaubetriebe genutzten Grundstücksflächen ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Die Festsetzung einer Baugrenze zur südwestlichen Nachbargrenze im Abstand von 3 m entspricht der Abstandsfläche nach HBO. Auch ohne diese Festsetzung wäre somit i.d.R. für Neubebauung eine Abstandsfläche einzuhalten. Dies berührt allerdings nicht den Bestandsschutz.

66. Dem Einwand, dass Solaranlagen durch eine zusätzliche Erhöhung der Dachfläche eine zusätzliche Verschattung verursachen, wird widersprochen.

Solaranlagen sind auf allen Dachformen zulässig. Dies wurde im 2. Planentwurf zur Klarstellung ergänzt. Um eine übermäßige Erhöhung der Dachflächen zu vermeiden, ist das Aufständern von Solaranlage auf geneigten Dächern unzulässig. Auf Flachdächern oder flach geneigten Dächern, wo ein Aufständern erforderlich wird, sind die Anlagen von den Dachkanten abzurücken. Dadurch wird eine zusätzliche Verschattung vermieden.

67. Der Anregung, dass die Festsetzung zur Einfriedung geändert werden sollte, wurde teilweise gefolgt.

Aus stadtgestalterischen Gründen ist in der 2. Bebauungsplanänderung die Höhe von Einfriedungen auf 1,20 begrenzt. Aufgrund der Anregung, dass der Schutz der gartenbaulich genutzten Grundstücke eine höhere Einfriedung erfordert, wurde die Ausnahmeregelung aufgenommen, dass bei gewerblich genutzten Grundstücken ausnahmsweise eine offene Einfriedung bis zu 1,60 m zulässig ist. Dies entspricht in etwa der bereits vorhandenen Einfriedung der Gärtnerei.

Die angeregte Höhe von 1,80 m wurde aus stadtgestalterischen Gründen nicht aufgenommen.

65.

der Grundstücksfläche derzeit überbaut sind. Andernfalls bestünde auch hier Bestandsschutz. Hier wurde gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf vom 19.01.2016 zudem ohne jede Not die für Gärtnereibetriebe bestehende Ausnahme hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Flächen von ursprünglich 75 % auf nunmehr 70 % gesenkt. Ein Grund dafür wurde unserem Mandant nicht mitgeteilt. Zudem wird auch durch diese Festlegung jede Umstrukturierungsmöglichkeit dem Gärtnereibetrieb genommen. Denn entlang der südlichen Grenze ist eine Bebauung bzw. ein Neubau eines Gewächshauses ggf. im Falle von Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr möglich, weil sich das Gewächshaus außerhalb des Baufensters befinden würde und u.U. bereits mehr als 70 % der Gesamfläche überbaut sind. Schließlich ist auch die Festlegung einer Firsthöhe von 6 m für unseren Mandanten nachteilig.

siehe
Nr. 64.

Es ist durchaus denkbar, dass im Falle einer Modernisierung anstelle von mehreren kleinen Gewächshäusern ein großes Haus errichtet werden soll. Dann wäre die Firsthöhe von 6 m schnell überschritten. Die HBO sieht in diesem Fall die Erforderlichkeit einer Baugenehmigung vor. Durch den Verweis auf die Anlage 2 zur HBO wird jedoch im vorliegenden Plangebiet die Errichtung eines größeren Gewächshauses von vornherein ausgeschlossen.

66.

Unter Punkt B.1.4 werden Solaranlagen auf Flachdächern für zulässig erklärt. Dabei fehlt es an einer Festsetzung wodurch sichergestellt ist, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird, denn auch Solaranlagen verursachen durch die Erhöhung der Gebäudekubatur zusätzliche Verschattungen. Zudem wird durch den neuen Bebauungsplan unserem Mandanten dauerhaft verwehrt solare Energie zu nutzen, denn bei keinem der vorhandenen Gebäude handelt es sich um ein Flachdachbauwerk.

67.

Unter B.2.1 wird festgelegt, dass zum öffentlichen Raum hin sowie angrenzend an Gartenbaubetriebe ausschließlich offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig sind. Hier sollte eine max. Höhe von 1,8 Metern festgelegt werden, weil die Vergangenheit unserem Mandanten gezeigt hat, dass im Plangebiet der Schutz vor dem Zutritt unbefugter Personen erforderlich ist. Insoweit erachtet er 1,2 m als zu niedrig. Ursprünglich war unserem Mandanten eine solche Festlegung durch das Stadtplanungsamt zugesagt worden. Dass diese Zusage nicht umgesetzt wurde, ist nicht nachvollziehbar.

68.

Unter Punkt C.4, wird festgesetzt, dass im Mischgebiet MI 1 bei Wohngebäuden Fenster von zum dauerhaften Aufenthalt dienenden Räumen sowie Balkone und Terrassen nicht auf der dem Gartenbaubetrieb zugewandten Seite (nach Norden bzw. Nordosten) angeordnet werden

der Grundstücksfläche derzeit überbaut sind. Andernfalls bestünde auch hier Bestandsschutz. Hier wurde gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf vom 19.01.2016 zudem ohne jede Not die für Gärtnereibetriebe bestehende Ausnahme hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Flächen von ursprünglich 75 % auf nunmehr 70 % gesenkt. Ein Grund dafür wurde unserem Mandant nicht mitgeteilt. Zudem wird auch durch diese Festlegung jede Umstrukturierungsmöglichkeit dem Gärtnereibetrieb genommen. Denn entlang der südlichen Grenze ist eine Bebauung bzw. ein Neubau eines Gewächshauses ggf. im Falle von Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr möglich, weil sich das Gewächshaus außerhalb des Baufensters befinden würde und u.U. bereits mehr als 70 % der Gesamtläche überbaut sind. Schließlich ist auch die Festlegung einer Firsthöhe von 6 m für unseren Mandanten nachteilig. Es ist durchaus denkbar, dass im Falle einer Modernisierung anstelle von mehreren kleinen Gewächshäusern ein großes Haus errichtet werden soll. Dann wäre die Firsthöhe von 6 m schnell überschritten. Die HBO sieht in diesem Fall die Erforderlichkeit einer Baugenehmigung vor. Durch den Verweis auf die Anlage 2 zur HBO wird jedoch im vorliegenden Plangebiet die Errichtung eines größeren Gewächshauses von vornherein ausgeschlossen.

Unter Punkt B.1.4 werden Solaranlagen auf Flachdächern für zulässig erklärt. Dabei fehlt es an einer Festsetzung wodurch sichergestellt ist, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird, denn auch Solaranlagen verursachen durch die Erhöhung der Gebäudekubatur zusätzliche Verschattungen. Zudem wird durch den neuen Bebauungsplan unserem Mandanten dauerhaft verwehrt solare Energie zu nutzen, denn bei keinem der vorhandenen Gebäude handelt es sich um ein Flachdachbauwerk.

Unter B.2.1 wird festgelegt, dass zum öffentlichen Raum hin sowie angrenzend an Gartenbaubetriebe ausschließlich offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig sind. Hier sollte eine max. Höhe von 1,8 Metern festgelegt werden, weil die Vergangenheit unserem Mandanten gezeigt hat, dass im Plangebiet der Schutz vor dem Zutritt unbefugter Personen erforderlich ist. Insoweit erachtet er 1,2 m als zu niedrig. Ursprünglich war unserem Mandanten eine solche Festlegung durch das Stadtplanungsamt zugesagt worden. Dass diese Zusage nicht umgesetzt wurde, ist nicht nachvollziehbar.

68. Unter Punkt C.4, wird festgesetzt, dass im Mischgebiet MI 1 bei Wohngebäuden Fenster von zum dauerhaften Aufenthalt dienenden Räumen sowie Balkone und Terrassen nicht auf der dem Gartenbaubetrieb zugewandten Seite (nach Norden bzw. Nordosten) angeordnet werden

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

68. Der Anregung, statt der Empfehlung zum Immissionsschutz eine entsprechende Festsetzung zu treffen, wird nicht gefolgt.

Das Immissionsgutachten hat keine Immissionsbelastung feststellen können, die Festsetzungen zum Immissionsschutz erfordert hätten. Eine entsprechende Empfehlung wurde in die Hinweise aufgenommen. Dass eine Abstandsfläche wegen der Schadstoffbelastung erforderlich sei, haben weder die Sachverständige noch der Gegengutachter noch der Pflanzenschutzdienst bestätigt. Zudem wird aufgrund des aktuellen Sachverständigen-Gutachtens, das die größeren Abstände der überbaubaren Flächen für die geplante Wohnbebauung positiv beurteilt hat, ein Hinweis zu einer entsprechenden Grundrissgestaltung als ausreichend erachtet.

Die bisher mit dem benachbarten Eigentümer vorabgestimmte Baukonzeption der geplanten Wohnanlage sieht keine relevanten Aufenthaltsräume zur Friedhofsgärtnerei vor. Sollte sich aus dem erforderlichen Bauantrag eine andere Situation ergeben, behält der Magistrat sich vor einen Verträglichkeitsnachweis zu verlangen.

sollten. Falls auf diesen Seiten Aufenthaltsräume angeordnet werden, ist mit gelegentlichem Pestizideintrag, sowie mit Licht- und Geräuschimmissionen (Lärmspitzen, auch in der Nachtzeit) zu rechnen. Zur Einhaltung der Wohnruhe in Innenräumen wird bei besonders schutzwürdigen Räumen die Einrichtung nicht öffentlicher Fenster mit Belüftungssystem bzw. die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. Fensterkonstruktion empfohlen. Hierbei handelt es sich um eine bloße Empfehlung, jedoch nicht um eine bauplanungsrechtliche Festsetzung. Wir hatten in unserer vorangegangenen Stellungnahme bereits darauf hingewiesen, dass für uns nicht ersichtlich ist, warum die Festlegung eines Verbots, Aufenthaltsräume in die Richtung des Grundstücks unseres Mandanten herzustellen, nicht vorgenommen wird. Jedenfalls als Satzung nach der HBO, die dem BPlan beigelegt wird, ist das unproblematisch. Die Einbindung in den Textteil eines Bebauungsplanes ist zudem gängige Praxis. Schließlich fehlt es auch an dem zugesagten Verbot, Balkone und Terrassen in Richtung des Grundstücks unseres Mandanten zu errichten. Durch das Fehlen dieser Festlegungen sind nachbarrechtliche Konflikte vorprogrammiert. Sollte die Wohnanlage der Investoren einmal genehmigt sein, können sich die Eigentümer der Wohnbebauung ebenfalls auf immissionsschutzrechtliche Vorschriften berufen. Unser Mandant hätte dann, trotz baurechtlichem Bestandsschutz, auf die neue Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen. Hierdurch würde er in dem Betrieb seiner Gärtnerei erheblich beschränkt werden. Darauf haben wir wiederholt hingewiesen.

69.

Weiterhin ist zu bemängeln, dass der Entwurf auf dem benachbarten Investorengrundstück eine erhebliche Abweichung gegenüber der Bebauung im restlichen Teil des Gebietes beinhaltet. Im Entwurf sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,1 auf diesem Grundstück sowie auf dem Grundstück unseres Mandanten festgesetzt. In den angrenzenden Gebieten gelten eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 1,0 bzw. von 0,3/0,6. Damit wurde für das Investorengrundstück eine Sonderlage geschaffen, die städtebaulich nicht nachvollziehbar ist. Die Gärtnereigrundstücke jedenfalls kommen an das nun vorgesehene Maß der baulichen Nutzung nicht annähernd heran. Damit wurde in einem Bereich, in welchem planungsrechtlich eine sog. Pufferzone erforderlich ist, eine Bebauungsmöglichkeit geschaffen, der durch die nun zulässigen Baumassezahlen eine Riegelwirkung zukommt. Hinsichtlich der Verschattungsfolgen wurde im Rahmen der Stellungnahme zum Gutachten Brinkhoff bereits näher eingegangen.

70.

71.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

69. Den Bedenken, dass (nur) auf die neue Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen wäre, wird teilweise widersprochen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Für das geplante Mischgebiet konnte keine Beeinträchtigung nachgewiesen werden, die einer Festsetzung zum Immissionsschutz bedurft hätte. Ein ergänzender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Mit möglichen Änderungen im Gärtnereibetrieb und damit verbundenen Veränderungen bei den aufkommenden Immissionen kann es zu entsprechenden Folgen kommen, die unabhängig von der Änderung des Bebauungsplanes sind. Auch ohne Bebauungsplanänderung wäre Rücksicht auf eine mögliche Wohnbebauung zu nehmen. Die Änderung eines schutzwürdigeren Kleinsiedlungsgebietes in ein Mischgebiet kommt dem Gärtnereibetrieb in dieser Hinsicht sogar positiv entgegen.

70. Der Einwand, dass sich die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erheblich von den umgebenden Baugebieten unterscheiden und deshalb eine Sonderlage für die Investoren geschaffen wurde, wird zurückgewiesen.

Der Bebauungsplan „Rodtberg“ von 1966 verfolgte ganz andere städtebauliche Ziele als in der heutigen Zeit üblich, da beispielsweise durch knapper gewordenes Bauland, Zersiedlung der Landschaft und verändertes Umweltbewusstsein zu verstärkter Innenentwicklung mit flächensparenden Siedlungsformen und Mobilisierung vorhandenem Bauland innerhalb der Städte ein deutlich höheres Ausnutzungsmaß erforderlich geworden ist.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,2 in innenstadtnahen Gebieten ist heute anders zu sehen als zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung des Ursprungsplanes. Trotz geringer GRZ ist das westliche Wohngebiet geprägt von vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Neue Baukubaturen in dieser Höhe wurden seitens der Gärtnerei berechtigterweise abgelehnt.

Die Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung bieten keine Grundlage für eine Bebauung der ehemaligen Gärtnereifläche, die eine Riegelwirkung auslösen würde. Hinsichtlich dem wiederholten Hinweis auf die beeinträchtigende Verschattung wird auf die Punkte 49, 56 und 63 verwiesen.

sollten. Falls auf diesen Seiten Aufenthaltsräume angeordnet werden, ist mit gelegentlichem Pestizideintrag, sowie mit Licht- und Geräuschmissionen (Lärmspitzen, auch in der Nachtzeit) zu rechnen. Zur Einhaltung der Wohnruhe in Innenräumen wird bei besonders schutzwürdigen Räumen die Einrichtung nicht öffentlicher Fenster mit Belüftungssystem bzw. die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. Fensterkonstruktion empfohlen. Hierbei handelt es sich um eine bloße Empfehlung, jedoch nicht um eine bauplanungsrechtliche Festsetzung. Wir hatten in unserer vorangegangenen Stellungnahme bereits darauf hingewiesen, dass für uns nicht ersichtlich ist, warum die Festlegung eines Verbots, Aufenthaltsräume in die Richtung des Grundstücks unseres Mandanten herzustellen, nicht vorgenommen wird. Jedenfalls als Satzung nach der HBO, die dem BPlan beigelegt wird, ist das unproblematisch. Die Einbindung in den Textteil eines Bebauungsplanes ist zudem gängige Praxis. Schließlich fehlt es auch an dem zugesagten Verbot, Balkone und Terrassen in Richtung des Grundstücks unseres Mandanten zu errichten. Durch das Fehlen dieser Festlegungen sind nachbarrechtliche Konflikte vorprogrammiert. Sollte die Wohnanlage der Investoren einmal genehmigt sein, können sich die Eigentümer der Wohnbebauung ebenfalls auf immissionsschutzrechtliche Vorschriften berufen. Unser Mandant hätte dann, trotz baurechtlichem Bestandsschutz, auf die neue Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen. Hierdurch würde er in dem Betrieb seiner Gärtnerei erheblich beschränkt werden. Darauf haben wir wiederholt hingewiesen.

Weiterhin ist zu bemängeln, dass der Entwurf auf dem benachbarten Investorengrundstück eine erhebliche Abweichung gegenüber der Bebauung im restlichen Teil des Gebietes beinhaltet. Im Entwurf sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschosflächenzahl von 1,1 auf diesem Grundstück sowie auf dem Grundstück unseres Mandanten festgesetzt. In den angrenzenden Gebieten gelten eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 1,0 bzw. von 0,3/0,6. Damit wurde für das Investorengrundstück eine Sonderlage geschaffen, die städtebaulich nicht nachvollziehbar ist. Die Gärtnereigrundstücke jedenfalls kommen an das nun vorgesehene Maß der baulichen Nutzung nicht annähernd heran. Damit wurde in einem Bereich, in welchem planungsrechtlich eine sog. Pufferzone erforderlich ist, eine Bebauungsmöglichkeit geschaffen, der durch die nun zulässigen Baumassezahlen eine Riegelwirkung zukommt. Hinsichtlich der Verschattungsfolgen wurde im Rahmen der Stellungnahme zum Gutachten Brinkhoff bereits näher eingegangen.

71.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

71. Die erneute Kritik zur erforderlichen Pufferzone, zur Riegelwirkung und zu den Verschattungsfolgen wird abgewiesen.

Zu den wiederholten Bedenken einer fehlenden Pufferzone wird auf die Punkte 45 und 47 verwiesen.

Zu den wiederholten Bedenken einer entstehenden Riegelwirkung wird auf Punkt 60 verwiesen.

Zu den wiederholten Bedenken von Verschattungsfolgen wird auf die Punkte 49 und 52 verwiesen.

Punkte anpassen.

Im B-Plan ist Haus 1 mit einer möglichen Höhe von 12,4 m festgelegt. Die beiden anderen Häuser sind nur unwesentlich niedriger. Nach BauNVO darf es dann zudem noch geringfügige Abweichungen in der Höhe geben (Abschnitt A 2.1). Technische Aufbauten kommen noch hinzu (z.B. Aufzüge, Entlüftungsanlagen, Klimaanlage). Somit wird es hinsichtlich der auf dem Grundstück unseres Mandanten entstehenden Verschattung nur geringfügige Verbesserungen gegenüber den ursprünglichen Planungen geben.

72.

Nach unserem Erachten darf Haus 1 nur 181 mÜN in der Höhe betragen, was einem zweigeschossigen Haus mit Staffelgeschoß entspricht. Hinzu kommt noch der Sockel für die Tiefgarage. Die weiteren Häuser dürfen nur zweigeschossig sein, ohne Staffelgeschoß. Die vorliegende Verschattungsstudie belegt, entgegen den Darlegungen der Gutachterin Brinkhoff, dass andernfalls unser Mandant mit erheblichen Einschränkungen in seinem Betrieb zu rechnen haben wird. Auch der Sachverständige Dr. Berndt hat auf die negativen Auswirkungen auf den Betrieb unseres Mandanten hingewiesen.

73.

74.

Wir weisen auch darauf hin, dass alle anderen Häuser im Geltungsbereich des B-Plans einen Mindestabstand von 10m zu den Gärtnereien haben.

75.


76.

Schließlich wird im westlichen Teil des Änderungsplanes zwischen dem Grundstück unseres Mandanten und dem Investorengrundstück eine Bepflanzung durch Bäume und Sträucher vorgesehen. Durch eine intensive Baumbepflanzung können ebenfalls erhebliche Verschattungen auf dem Grundstück unseres Mandanten entstehen. Nach unserem Kenntnisstand haben auch die Stadtwerke Gießen, die in diesem Bereich ein Blockkraftwerk betreiben, bereits Bedenken gegen die Bepflanzung geäußert.

77.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass im Falle von Vermögenseinbußen unser Mandant gewillt ist, öffentlich-rechtliche Erstattungsansprüche geltend zu machen. Wir haben erneut zur Kenntnisnahme auch im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Verschattungsstudie beigelegt, die auch die finanziellen Nachteile, die durch eine nachbarliche Bebauung neben einem Gärtnereigrundstück entstehen, einght. Eine Bewertung der finanziellen Nachteile unseres Mandanten hat bis zum heutigen Tage nicht stattgefunden.

Mit freundlichen Grüßen


A. Gotthold, LL.M.
Rechtsanwalt

www.gotthold.de

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

72. Der Einwand, dass die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs der 2. Änderung nur eine geringfügige Verbesserung gegenüber den ursprünglichen Planungen der Grundstückseigentümer/Investoren ermöglichen, wird zurückgewiesen.

Die Grundstückseigentümer und Investoren hatten ursprünglich drei bzw. -bei Hereinnahme der Fläche des vorhandenen Wohnhauses- vier Gebäude geplant, die eine Geschossigkeit von drei und vier Vollgeschossen mit zusätzlichem Staffelgeschoss aufgewiesen haben.

Diesem Konzept wurde bereits im 1. Bebauungsplan-Entwurf nicht entsprochen. Das Investorenkonzept musste somit mehrfach umgeplant, reduziert und angepasst werden.

Auf dem ehemaligen Gärtnereigrundstück wurden vier Baufelder festgesetzt. In drei Baufeldern sind höchstens zwei Vollgeschosse vorgesehen, nur für das östliche Baufeld sind drei Vollgeschosse zulässig. Ein Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss kann errichtet werden, wenn die festgesetzte Höhe nicht überschritten wird.

Damit übernimmt der 2. Bebauungsplanänderungsentwurf für drei Baufelder die bereits im rechtskräftigen Plan zulässige Gebäudehöhe, lediglich für das östliche Gebäude an der Friedhofsallee ist ein zusätzliches Vollgeschoss vorgesehen. Dabei enthält der Ursprungs-Bebauungsplan aber keine weiteren Höhenfestsetzungen.

73. Die Anregungen zu den vorgeschlagenen Gebäudehöhen und der erneute Hinweis auf die befürchteten Einschränkungen für den Gärtnereibetrieb werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, für das Baufenster an der Friedhofsallee nur zwei Vollgeschosse festzusetzen und die maximale Gebäudehöhe auf 181 m ü. NN zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

Wie in Punkt 67 erläutert, übernimmt der 2. Bebauungsplanänderungsentwurf für drei Baufelder die bereits im rechtskräftigen Plan zulässige Gebäudehöhe von zwei Vollgeschossen. Ein Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss kann errichtet werden, wenn die festgesetzte Höhe nicht überschritten wird. Im Ursprungs-Bebauungsplan waren Satteldächer ohne Maximalhöhe (und somit vergleichbar mit der Wirkung eines Staffelgeschosses) festgesetzt. Daher entsteht in der Höhenfestsetzung für die drei westlichen Baufelder keine Erhöhung der zulässigen Bauhöhen gegenüber dem zurzeit rechtsgültigen Plan. Lediglich das Gebäude an der Friedhofsallee wird höher. Im Gegenzug rücken die überbaubaren Flächen weiter von der Nachbargrenze ab, sodass das zweite Sachverständigengutachten in der Gesamtschau sogar einen Vorteil für die neuen gegenüber den zurzeit gültigen Festsetzungen feststellen konnte.

Im B-Plan ist Haus 1 mit einer möglichen Höhe von 12,4 m festgelegt. Die beiden anderen Häuser sind nur unwesentlich niedriger. Nach BauNVO darf es dann zudem noch geringfügige Abweichungen in der Höhe geben (Abschnitt A 2.1). Technische Aufbauten kommen noch hinzu (z.B. Aufzüge, Entlüftungsanlagen, Klimaanlage). Somit wird es hinsichtlich der auf dem Grundstück unseres Mandanten entstehenden Verschattung nur geringfügige Verbesserungen gegenüber den ursprünglichen Planungen geben.

Nach unserem Erachten darf Haus 1 nur 181 m^üN in der Höhe betragen, was einem zweigeschossigen Haus mit Staffelgeschoß entspricht. Hinzu kommt noch der Sockel für die Tiefgarage. Die weiteren Häuser dürfen nur zweigeschossig sein, ohne Staffelgeschoß. Die vorliegende Verschattungsstudie belegt, entgegen den Darlegungen der Gutachterin Brinkhoff, dass andernfalls unser Mandant mit erheblichen Einschränkungen in seinem Betrieb zu rechnen haben wird. Auch der Sachverständige Dr. Berndt hat auf die negativen Auswirkungen auf den Betrieb unseres Mandanten hingewiesen.

74.

Wir weisen auch darauf hin, dass alle anderen Häuser im Geltungsbereich des B-Plans einen Mindestabstand von 10m zu den Gärtnereien haben.

75.

Schließlich wird im westlichen Teil des Änderungsplanes zwischen dem Grundstück unseres Mandanten und dem Investorengrundstück eine Bepflanzung durch Bäume und Sträucher vorgesehen. Durch eine intensive Baumbepflanzung können ebenfalls erhebliche Verschattungen auf dem Grundstück unseres Mandanten entstehen. Nach unserem Kenntnisstand haben auch die Stadtwerke Gießen, die in diesem Bereich ein Blockkraftwerk betreiben, bereits Bedenken gegen die Bepflanzung geäußert.

76.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass im Falle von Vermögenseinbußen unser Mandant gewillt ist, öffentlich-rechtliche Erstattungsansprüche geltend zu machen. Wir haben erneut zur Kenntnisnahme auch im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Verschattungsstudie beigelegt, die auch die finanziellen Nachteile, die durch eine nachbarliche Bebauung neben einem Gärtneregrundstück entstehen, einght. Eine Bewertung der finanziellen Nachteile unseres Mandanten hat bis zum heutigen Tage nicht stattgefunden.

77.

Mit freundlichen Grüßen



A. Gotthold, LL.M.
Rechtsanwalt

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

74. Der Einschätzung, dass das Gegengutachten ebenfalls auf die negativen Auswirkungen hinweist, kann nicht gefolgt werden.

Das Gegengutachten zeigt Mängel des ersten Sachverständigen-Gutachtens auf (z.B. Einbezug rechtlich ungeklärter Voraussetzungen) und verdeutlicht, dass aufgrund fehlendem Einbezug weiterer Faktoren unter Verwendung einer speziellen Methodik die Aussagekraft des ersten Sachverständigengutachtens in Frage gestellt wird.

Der Gegengutachter spricht die Empfehlung eines detaillierten Gutachtens unter Einbezug aller pflanzenwirksamen Faktoren aus, was auch erfolgt ist.

75. Der Hinweis, dass alle anderen an die Gärtnerei angrenzenden Häuser einen Mindestabstand von 10 m haben, wird zur Kenntnis genommen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die umliegenden Wohnbaugebiete einen höheren Schutzstatus haben. Somit ist ein größerer Abstand zu den Gärtnereien auch geboten.

76. Der Einwand, dass im westlichen Bereich (festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen) eine intensive Bepflanzung vorgesehen wird, wird zurückgewiesen.

Die angesprochene Fläche verfügt über einen erhaltenswerten Gehölzbestand, der bioklimatisch und artenschutzrechtlich bedeutsam ist. Auf der Fläche befinden sich heute schon zwei Zedern, die mit Pflanzungen von Wacholdersträuchern ergänzt werden sollen. Die Pflanzungen erfolgen westlich der vorhandenen Zedern und werden somit bei entsprechender Pflege keine zusätzlichen Verschattungswirkungen erzeugen. Sie sind notwendig, um den Fortbestand des Bluthänflings, der in Hessen mit einem unzureichenden bis schlechten Erhaltungszustand bewertet ist, zu gewährleisten. Die Pflanzungen werden auf einer öffentlichen Fläche vorgenommen und beeinträchtigen nicht die Zugänglichkeit zum Blockheizkraftwerk. Bedenken seitens der Stadtwerke sind uns nicht bekannt.

77. Der Hinweis, dass im Falle von Vermögenseinbußen öffentlich-rechtliche Erstattungsansprüche geltend gemacht werden, wird zur Kenntnis genommen. Ein Anspruch hierauf besteht nach Auffassung des Magistrats allerdings nicht.

Die Entschädigungsansprüche aus den §§ 39 - 44 BauGB beziehen sich jeweils darauf, dass ein Bebauungsplan die Nutzung des Grundstücks einschränkt, an dem der Anspruchsteller Nutzungsrechte hat. Im vorliegenden Fall geht es aber um die Veränderung von Nutzungsmöglichkeiten auf dem Nachbargrundstück. Das ist kein Anwendungsfall des Planungsschadensrechts.

Daraus folgt, dass kein Anlass besteht, Entschädigungsansprüche im Planverfahren zu untersuchen. Über gegebenenfalls mögliche zivilrechtliche Ansprüche kann eine Bauleitplanung keine Ermittlungen anstellen und Aussagen treffen.

78.

Gutachterliche Stellungnahme
zu dem Gutachten der
Sachverständigen Frau R. Brinkhoff vom 01.03.2016
„Zur Prüfung der Auswirkungen einer heranrückenden Bebauung
auf einen bestehenden Gärtnereibetrieb“
hier:
Die Betroffenheit des Gartenbaubetriebes
[REDACTED] durch
den beabsichtigten B-Plan 33a „Rottberg“, 2. Änderung



Hannover, den 07.04.2016

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rottberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

78.

Das Sachverständigen-Gutachten (Brinkhoff, März 2016) wurde durch einen Gegengutachter (Berndt, April 2016) im Auftrag der Gärtnerei geprüft und beanstandet. Die Beurteilung erfolgte dabei nicht auf Grundlage von Untersuchungen und Berechnungen, sondern -wie unter Punkt 2 aufgeführt- vor allem auf Grundlage der umfassenden Erfahrung.

Um den Anforderungen an eine umfassende Untersuchung gerecht zu werden, wurde durch den Magistrat ein zweites Sachverständigen-Gutachten (Elsner, April 2017) unter Berücksichtigung des Gegengutachtens beauftragt:

Im Folgenden wird dargestellt, wie im weiteren Verfahren mit dem 2. Sachverständigen-Gutachten auf die Beanstandungen reagiert wurde:

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0	1
1	1
2	1
3	1
3.1	1
3.2	2
3.3	3
3.4	3
3.5	4
3.5.1	4
3.5.2	4
3.6	4
3.7	4
3.7.1	4
3.7.2	5
4	5
4.1	5
4.2	5
5	6
6	6
7	7
7.1	7
7.2	7
7.3	8
8	8

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN**hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:**

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

0 Vorbemerkung

Diese Ausarbeitung dient der Lösung der im Kapitel 1 näher umrissenen Aufgabe. Diese Ausarbeitung darf nur zu diesem Zweck und nur vollständig mit allen Seiten, Übersichten und Anhängen verwendet werden. Dazu gehören auch alle farbigen und sonstigen Hervorhebungen und Markierungen in den Texten, Tabellen, Zeichnungen und Fotos. Eine Haftung für davon abweichende Nutzungen und gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1 Anlass und Auftragsumfang

Nach einem Vorgespräch mit Herrn Rechtsanwalt Gotthold, bittet mich [REDACTED] Gießen mit schriftlichem Auftrag vom 04.04.2016 um eine Überprüfung des als pdf-Datei mitgeschickten Gutachtens der Sachverständigen Frau R. Brinkhoff vom 01.03.2016 zu den Auswirkungen der heranrückenden Bebauung auf seinen Gartenbaubetrieb an der vorgeannten Adresse.

2 Weitere Grundlagen

- Von der Stadt Gießen in ihrem Internet-Portal ausgelegte B-Plan-Unterlagen
- Telefonische Informationen von [REDACTED] Inhaber des betroffenen Betriebes
- Luftbilder und Liegenschaftskarte aus dem Internet-Geoportal Hessen und GoogleMaps
- Eine eigene Ortsbesichtigung habe ich noch nicht durchgeführt. Für meine nachfolgende Stellungnahme reicht es zunächst, wenn ich mich auf meine umfassende Erfahrungen in Gartenbaubetrieben, mit öffentlichen Eingriffen in Gartenbaubetriebe und insbesondere aus einer Vielzahl von Verschattungsgutachten bei Zierpflanzenkulturen in ähnlichen Situationen beziehe.

3 Zur Verschattung von Produktionsgewächshäusern und deren Folgen

3.1 Vorbemerkung zur Bedeutung von Licht für die Pflanzenproduktion in Gewächshäusern

Licht ist das „Lebenselixier“ der Pflanzenproduktion. Die Gefahren einer Lichtminderung sind gravierend. Licht ist in der Gewächshausproduktion im Winter ein Mangelfaktor, dem besondere Aufmerksamkeit zu schenken ist. Verschattungen von Gewächshäusern sind unbedingt zu vermeiden. Bei einer umfangreichen Verschattung infolge nachbarlicher Bebauung ist die Sorge um eine Existenzgefährdung grundsätzlich berechtigt.

Licht ist der Energielieferant für den Photosyntheseprozess, den biochemischen Prozess, der die Stoffbildung aus CO₂ und Wasser gewährleistet, welcher die Grundlage für das Pflanzenwachstum und die Pflanzenentwicklung ist.

Licht (im pflanzenphysiologisch wirksamen Spektralbereich) bildet die Grundlage für das Pflanzenwachstum und - was bei blühenden Topfpflanzen besonders wichtig ist - für die Blütenbildung und damit der Produktion verkaufsfähiger Zierpflanzen. Daneben sind viele pflanzenphysiologischen Prozesse, die schließlich den Habitus, den Blühzeitpunkt und die

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

0-3.1:

Die Punkte

0 Vorbemerkung

1 Anlass und Auftragsumfangs

2 Weitere Grundlagen

3.1 Vorbemerkung zur Bedeutung von Licht für die Pflanzenproduktion

wurden zur Kenntnis genommen.

Qualität der Pflanzengestalt ausmachen, von der ausreichenden Versorgung mit Licht abhängig.

Im Winterhalbjahr trägt die Sonneneinstrahlung auch in erheblichem Maße zur *Beheizung* der Gewächshäuser bei. Anhang A enthält eine Aufstellung der häufigsten Beeinträchtigungen der Pflanzenproduktion durch Lichtmangel.

3.2 Die vorgelegten Schattenbilder erlauben keine pflanzenbaulich verwertbare Quantifizierung der pflanzenwirksamen Lichtminderung

Das Gutachten stützt sich auf Verschattungsstudien der Rohrbach + Schmedes Planungsgesellschaft mbH, Gießen vom 22.01.2016. Diese Studien stellen lediglich zu verschiedenen Daten¹ fest, welche Flächenanteile² der betroffenen Gewächshäuser sich zu verschiedenen Uhrzeiten³ bei den entsprechenden Sonnenständen in einem rechnerisch ermittelten Schlagschatten bei klarem Himmel mit direkter Sonneneinstrahlung befinden⁴. Derartige Berechnungen und Abbildungen haben ihre Berechtigung, wenn bspw. festgestellt werden soll, in welchem Ausmaß die Freizeitnutzung des benachbarten Gartens durch ein Bauvorhaben eingeschränkt wird.

Die benannten Flächenanteile sagen aber nichts darüber aus, in welchem Ausmaß die Verfügbarkeit des pflanzenwirksamen Lichts tatsächlich gemindert wird.

Die Pflanzen verwerten sowohl das *direkte* Sonnenlicht als auch das *diffuse* Licht aus der sog. Himmelsstrahlung. Letzteres wirft keinen sichtbaren Schatten, wird aber dennoch durch Hindernisse ebenfalls nicht unerheblich beeinträchtigt. Beides zusammen ergibt die für die Pflanzenproduktion relevante *Globalstrahlung*.

Um die pflanzenwirksame Lichtminderung feststellen zu können, muss die Veränderung der im Gewächshaus wirksamen *Globalstrahlung* ermittelt werden. Ohne diese Feststellung ist eine Quantifizierung der Beeinträchtigung der Pflanzen hinsichtlich Wachstum und Qualität ebenso wenig möglich wie die Bemessung einer ggf. einzusetzenden Assimilationsbelichtung zwecks Kompensation. Unter Lichtverlust ist in diesem Zusammenhang zu verstehen, wie viel weniger Globalstrahlung für die Pflanzen zur Verfügung steht.

Physikalisch kann der Lichtverlust in verschiedener Weise ausgedrückt werden,

- als Verlust an Photonenstrom [Einheit in mol/m²h] oder
- als Verlust an Energiestrom [Einheit in Wh/m² im Wellenlängenbereich des fotosynthetisch aktiven Lichts] oder
- als Verlust an Globalstrahlung [Einheit Wh/m² im Wellenlängenbereich des Solarstrahlungsspektrums].

¹ 21.12.; 21.03./21.09. und 21.12.

² Prozentzahlen bezogen auf die Gewächshausflächen

³ stündlich bei Tageslicht

⁴ Eine Unterscheidung in den jeweiligen Kernschatten und den durch diffuses Licht aufgehellten Schatten findet nicht statt.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

3.2:

Die Kritik, dass die berechnete Schattenstudie keine verwertbare Quantifizierung der pflanzenwirksamen Lichtminderung erlaubt, wurde zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, dass für eine umfassende Beurteilung die pflanzenwirksame Globalstrahlung ermittelt werden soll, wurde deshalb im zweiten Sachverständigen-Gutachten berücksichtigt.

Die vorgeschlagene Methodik eines Sachverständigen, der hierfür eine akzeptierte Methode entwickelt hat, wurde aufgegriffen.

Die empfohlene Methode wurde im zweiten Gutachten angewandt.

Die in Frage gestellte Methode der ersten Gutachterin erübrigt sich somit.

Erst die Kenntnis des bisher vorhandenen Lichtangebotes (einschließlich Vorbelastungen) und die Abschätzung des verbleibenden Lichtangebotes bei hinzukommender Verschattung ermöglicht eine Quantifizierung der Beschränkung des Pflanzenwachstums (Massezuwachs) und der Pflanzenentwicklung (z.B. Blütenbildung).⁵

In dem vorgelegten Verschattungsgutachten wurde auf die Quantifizierung des Lichtverlustes verzichtet. Damit fehlt auch die Möglichkeit einer Quantifizierung des Lichtverlustes für die Auslegung und Installation einer Assimilationslichtanlage zwecks Kompensation.

Aus den reinen Flächenangaben können keine Rückschlüsse auf Produktionseinbußen oder Kostenerhöhungen gezogen werden, die möglicherweise existenzgefährdend sind.

Nach den bisherigen Erfahrungen muss für den vorliegenden Fall damit gerechnet werden, dass der pflanzenwirksame Lichtverlust infolge der geplanten Gebäude deutlich höher ausfällt, als es die Schattenbilder vermuten lassen.

Fazit:

Mit der im Gutachten Brinkhoff verwendeten Methode ist es nicht möglich, die tatsächlichen Beeinträchtigungen der Pflanzenproduktion infolge Verschattung durch benachbarte Gebäude festzustellen.

3.3 Die Angaben zu den Verschattungen sind nicht nachvollziehbar

Im Gutachten finden sich keine Angaben, mit welcher Methode die Verschattungsbilder ermittelt wurden und auf welchen Grundlagen sie beruhen.

Es kann beispielsweise auch nicht nachvollzogen werden, wie die angegebenen Prozentzahlen ermittelt wurden, z.B. wenn ein bestimmter Punkt im Gewächshaus nacheinander vom Schattenwurf unterschiedlicher Gebäude betroffen wird.

3.4 Die Vorbelastungen durch die vorhandenen Mehrgeschosshäuser Troppauerstraße 42 und 44/46 sind massiv überbewertet

Bei Ermittlung des Lichtverlustes anhand der verminderten Globalstrahlung wäre sofort aufgefallen, dass viergeschossige Wohnhäuser in einem Abstand von über 40 m nicht zu einer nennenswerten Verschattung der Gewächshäuser führen - auch und erst recht nicht im Winter, wenn der Anteil an direkter Strahlung nur gering ist. Die im Winter vorherrschende diffuse Strahlung wird durch Hindernisse in so großer Entfernung nicht messbar gemindert.

⁵ Dr. Burkhard VON ELSNER am Institut für Technik im Gartenbau an der Universität Hannover hat seinerzeit eine Methode entwickelt, mit der unter Einbeziehung eines vom Deutschen Wetterdienst herausgegebenen Referenzjahres der tatsächlich durchschnittlich gegebenen Einstrahlungsverhältnisse mit stündlichen Messwerten an verschiedenen Standorten im Bundesgebiet die pflanzenwirksamen Auswirkung von Schatten gebenden Hindernissen ermittelt werden können.

Mit dieser Methodik ist es möglich, das Ausmaß der pflanzenwirksamen Verschattung bzgl. der direkten Sonneneinstrahlung als auch des diffusen Lichts zu ermitteln und damit die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Versorgung der Pflanzenproduktion mit pflanzenwirksamem Licht zu quantifizieren.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

3.3:

Die Kritik an der Nachvollziehbarkeit der Angaben zu den Schattenbildern wurde aufgegriffen und erübrigt sich mit dem zweiten Sachverständigengutachten vom April 2017.

3.4:

Die Vorbelastungen wurden im zweiten Sachverständigen-Gutachten im Rahmen der angewandten Methodik angemessen berücksichtigt.

3.5 Nicht berücksichtigte Kulturf Flächen unter Glas

3.5.1 An die Grenze gebaute Gewächshäuser

Aus rechtslaienhafter Sachverständigensicht fällt auf, dass die Beeinträchtigungen der zwischen den Nachbarn gegenseitig einvernehmlich an die Grenze gebauten Gewächshäuser gänzlich unberücksichtigt geblieben sind, auch nicht alternativ berechnet wurden, obwohl die Rechtsfrage noch ungeklärt ist, ob sie nachträglich genehmigungsfähig sind oder zumindest Bestandsschutz haben.

3.5.2 Niederglasflächen

Die betroffenen Niederglasflächen wurden nicht in die Beurteilung einbezogen

3.6 Undifferenzierte Beurteilung/Wertung der Verschattungen in den Gewächshäusern

Die Beurteilung/Wertung der Folgen der Verschattung erfolgt ausschließlich anhand der Flächenangaben (mit deren geringen Aussagekraft wie oben erläutert). Eine gartenbaufachliche Berücksichtigung der betriebsüblichen Nutzungsweise und technischen Ausstattung erfolgt nicht.

3.7 Kompensation der Verschattungen

3.7.1 Assimilationslicht

Grundsätzlich ist es möglich und auch die am häufigsten gutachterlich angewandte Methode, die Nachteile durch Verschattungen mit Hilfe von Assimilationslicht im pflanzenbaulichen Bereich auszugleichen. Die Kosten der Erstinstallation, der periodisch anfallenden Ersatzinvestitionen und der laufenden Unterhaltungs- und Betriebskosten (Strom) sowie die verbleibenden Nachteile sind dann ggf. entschädigungspflichtig.

Wenn man aus den Ausführungen im Gutachten Brinkhoff auf S. 61 schließt, dass Assimilationslicht in erster Linie tagsüber gegeben wird, ist das ein Irrtum. Das ist eher die Ausnahme an besonders trüben Tagen und nur in ganz bestimmten, selten vorkommenden Situationen der Fall. Assimilationslicht wird in der Regel abends und nachts über mehrere Stunden gegeben. Es hat ein Vielfaches der Intensität, die von photoperiodischer Belichtung (sog. Störlicht) ausgeht.

Die Kompensation mittels Assimilationslicht ist nicht problemfrei möglich.

- So ist es zum einen in älteren, niedrigeren Gewächshäusern nicht ohne weiteres möglich, die Assimilationslampen in dem erforderlichen Abstand zu den Pflanzen aufzuhängen.
- Es sind erhebliche Anschlussleistungen seitens des Energieversorgers bereit zu stellen.
- Nicht selten gibt es nachbarschaftliche Probleme, weil die bis spät in die Nacht hell erleuchteten Gewächshäuser nicht toleriert werden (starke Lichtemission).
- Auch naturschutzrechtliche Einschränkungen sind bekannt, wenn die hell erleuchteten Gewächshäuser den Vogelflug irritieren.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

3.5:

Die nicht berücksichtigten Kulturf Flächen wurden im zweiten Sachverständigen-Gutachten berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgte unabhängig von den im Grenzabstand befindlichen Gewächshäusern.

Die betroffenen Niederglasflächen wurden in die Beurteilung einbezogen.

3.6:

Die kritisierte undifferenzierte Beurteilung und Bewertung wurde aufgegriffen und im zweiten Sachverständigen-Gutachten im Rahmen der umfassenden Methodik differenziert bewertet.

3.7:

Da das zweite Sachverständigen-Gutachten vom April 2017 zu dem Ergebnis führte, dass dem Gartenbaubetrieb durch die Bebauungsplanänderung hinsichtlich der gesamten Verschattungs- bzw. Belichtungssituation keine Nachteile gegenüber der bestehenden Rechtssituation entstehen, erübrigen sich weitere Untersuchungen zur Kompensation der Verschattung durch Assimilationslicht oder Heizung. Mögliche Nachteile für das Verkaufsgewächshaus, die durch die vorgesehene Festsetzung von drei (statt zuvor zwei) Vollgeschossen entstehen, werden durch die positiven Effekte der größeren Grenzabstände der Baufenster wieder ausgeglichen.

3.7.2 Heizung

Verminderte Sonneneinstrahlung im Winter bedeutet auch verminderte Wärme im Gewächshaus. Sofern zusätzliches Assimilationslicht zum Ausgleich der Lichtminderung gegeben wird, kann die dabei entstehende Wärmeentwicklung der Lampen mit genutzt werden. Im Wesentlichen ist der Wärmeentgang durch vermehrte Gewächshausheizung auszugleichen. Die Mehrkosten sind aus Sachverständigensicht entschädigungspflichtig.

Sowohl der vermehrte Heizmaterialeinsatz als insbesondere auch der vermehrte Einsatz der wertvollen Energieart Strom zur Belichtung sind heute unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten gesellschaftlich schwer zu vermitteln.

4 Umstrukturierung

Ab S. 63 des Gutachtens werden einige Umstrukturierungsvorschläge diskutiert. Diese erfolgten offenbar ohne Kenntnis der tatsächlichen betrieblichen Zusammenhänge und Notwendigkeiten hinsichtlich der Produktionsabläufe, der technischen Ausstattung und der wirtschaftlichen Verhältnisse.

4.1 Umnutzung der Gewächshäuser und Verschiebung der Kulturen in andere Häuser

Es ist in der Regel davon auszugehen, dass in einem laufenden Betrieb die Art der Gewächshausnutzung mit den jeweiligen Kulturen weitgehend optimiert ist unter Berücksichtigung der technischen Ausstattung und Lage im Betrieb. Eine Verschiebung der Kulturen in andere Häuser, wie auf Seite 63 vorgeschlagen, ist entweder gar nicht sinnvoll möglich oder nur mit erheblichen Investitionen und/oder finanziellen Einbußen verbunden, die zu entschädigen wären.

4.2 Bauliche Neuordnung der Gewächshäuser

Bauliche Neuordnung bedeutet Neubauten mit sehr erheblichen Investitionssummen. Das Grundstück ist augenscheinlich vollgebaut. Der ursprünglich in einem gut geeigneten Gebiet angesiedelte Betrieb wird nach und nach von Wohnbebauung umschlossen und fängt an aus städtebaulicher Sicht einen Fremdkörper darzustellen. Erfahrungsgemäß werden die Einschränkungen für die Betriebsausübung zunehmen. Auch wenn sich der Betrieb mit seiner Wirtschaftsweise im Recht befindet, wird er dennoch immer wieder Auseinandersetzungen mit Anwohnern haben, die sich schädlich auf sein Image auswirken werden, was er sich als Anbieter von Waren und Dienstleistungen nicht leisten kann.

*Anmerkung des Unterzeichnenden außerhalb der Gutachtenüberprüfung:
Nach langjähriger Beobachtung und Begleitung einer Vielzahl von Betriebsentwicklungen ist es aus Sachverständigensicht dringend anzuraten, die Verlagerung des Produktionsteils des Betriebes an einen geeigneteren Standort in Erwägung zu ziehen*

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

4:

Die Untersuchungen zur Umstrukturierung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erübrigen sich ebenfalls, da die Bebauungsplanänderung insgesamt keine Verschlechterung gegenüber der bestehenden Rechtssituation erkennen lässt.

Hierzu wird auch auf Punkt 3.7 verwiesen.

und lediglich den Endverkaufs- und Dienstleistungsteil dort zu belassen bzw. in eine bauliche Neuplanung zu integrieren.

5 Pflanzenschutzmittel

Auf Seite 62 des Gutachtens heißt es:

„Sofern in den Gewächshäusern an der Grundstücksgrenze Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden, ist hier nicht mit Beeinträchtigungen durch Abdrift zu rechnen, da hier die Ausbringung der Mittel bei geschlossenen Fenstern stattfindet, bzw. stattfinden kann.“

Es ist richtig, dass die Pflanzenschutzmittelausbringung in der Regel bei geschlossenen Fenstern stattfindet. Die Gewächshäuser müssen aber vor dem Wiederbetreten gründlich gelüftet werden. Das Problem ist nicht die direkte Abdrift beim Spritzen, sondern die Geruchsentwicklung in der Umgebung.

Nach dem Spritzen verdunstet ein Großteil der Pflanzenschutzmittelbrühe. Auch die Wirkstoffe gehen teilweise in die Gasphase über. Wenn die Lüftungsklappen geöffnet werden, verbreitet sich diese Gaswolke in der Umgebung und verbreitet damit einen unangenehmen Geruch „nach Chemie“. Der unangenehme Geruch ist als Schutzfunktion grundsätzlich gewollt, führt aber in der Nachbarschaft unweigerlich zu Protesten, auch wenn die ausgebrachten Mittel in dieser Gaswolke unschädlich sind.

6 Prüfung der Existenzgefährdung

In dem Gutachten wird nicht ausgeführt, wie der Gutachtenauftrag genau lautet. Offenbar gehört auch die Prüfung der Existenzgefährdung dazu.

Auf den S. 66 und 67 des Gutachtens finden sich Äußerungen, dass eine Existenzgefährdung des Betriebes nicht zu erwarten sei.

- (a) Diese Äußerung kann aus Sachverständigensicht nur als ungeprüfte Meinungsäußerung gewertet werden und nicht als Ergebnis einer gutachterlichen Untersuchung.
- (b) Die Gefährdung der Existenz wird u.a. mit dem Verweis auf die vermeintlichen Vorbelastungen durch die Häuser an der Troppauerstraße negiert. Diese wird sich bei fachgerechter Verschattungsfolgenprüfung anhand der Globalstrahlung als unerheblich herausstellen.
- (c) Auch der Verweis auf die breit aufgestellte Betriebsstruktur, kann die Gefahr der Existenzbedrohung nicht entkräften, ohne die Zusammenhänge und gegenseitigen Abhängigkeiten der Betriebszweige individuell untersucht zu haben.
- (d) Die Rechtsprechung bei Planfeststellungen verpflichtet die Vorhabensträger beim öffentlich-rechtlichen Verkehrswegebau bereits Eingriffen mit Entzug von mehr als 5 %

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

5:

Die Thematik zu den Pflanzenschutzmitteln wurde im zweiten Sachverständigengutachten vom April 2017 nicht aufgegriffen, da in diesem Punkt der Gegengutachter mit der Beurteilung der ersten Sachverständigen übereinstimmt.

Es wird darüber hinaus lediglich auf einen möglichen unangenehmen Geruch nach „Chemie“ hingewiesen.

Diese Problematik wäre auch bei einer Wohnbebauung im Rahmen der Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes in einem Kleinsiedlungsgebiet aufgetreten. Dabei bietet das vorgesehene Mischgebiet in der Bebauungsplanänderung den Vorteil einer geringeren Störanfälligkeit als ein Kleinsiedlungsgebiet.

6:

Die Prüfung der Existenzgefährdung war nicht Teil des beauftragten Gutachtens sondern eine fachliche Einschätzung der Gutachterin auf Grundlage der Erfahrung mit Gartenbaubetrieben, den gesamten ermittelten Fakten und ihrer fachlichen Einschätzung.

Da das zweite Sachverständigengutachten vom April 2017 für die Gesamtsituation sogar eine positive Bilanz gegenüber der bestehenden baurechtlichen Situation festgestellt hat, ist die Frage der Existenzgefährdung durch die Bebauungsplanänderung hinfällig.

der Betriebsfläche, von sich aus eine Existenzgefährdungsprüfung vorzunehmen bzw. in Auftrag zu geben. Mit den hier zu erwartenden Verschattungen und den daraus resultierenden Einbußen dürfte diese 5 %-Grenze (im übertragenen Sinne) deutlich überschritten werden.

- (e) Berechnungen zu der Existenzgefährdungsprüfung enthält das Gutachten gar nicht. Lt. Auskunft hat die Gutachterin sich auch nicht mit den Wirtschaftsdaten des Betriebes auseinandergesetzt. Das Gutachten ignoriert, dass es inzwischen eine durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Oberverwaltungsgerichte geprägte Vorgehensweise gibt, wie die Existenzgefährdung infolge öffentlicher Eingriffe zu prüfen ist. Diese erfolgt u.a. anhand der Kriterien
'Entlohnung der Produktionsfaktoren Arbeit und Kapital',
'Ausreichendes Einkommen für den Unterhalt der Familie'
'ausreichende Eigenkapitalbildung'.
- (f) Der HLBS (Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen) liefert für die Methodik der Existenzgefährdungsprüfung einiges an Informationsmöglichkeiten. Im Jahr 2012 hat er den für jedermann erhältlichen Leitfaden zur Prüfung der 'Existenzgefährdung in der Landwirtschaft' herausgebracht, der ohne Weiteres auch für Prüfungen im Gartenbau anzuwenden ist. Im Februar 2016 hat in Göttingen ausschließlich zu diesem Thema ein zweitägiges Spezialseminar des HLBS stattgefunden.

7 Grundsätzliches

7.1 Auftrag

In dem Gutachten findet sich keine Angabe, wie der Gutachtenauftrag genau lautet. Der Titel auf dem Deckblatt des Gutachtens lautet: „Zur Prüfung der Auswirkungen einer heranrückenden Bebauung auf einen bestehenden Gärtnereibaubetrieb“. Dem damit recht umfassenden Anspruch wird das Gutachten nicht die gerecht, auch wenn der Titelbeginn „Zur “ als soll eine gewisse Einschränkung gedeutet werden kann. Zur Prüfung der Auswirkungen eines Eingriffs gehört immer auch eine Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten im Betrieb und den wirtschaftlichen Folgen. Keinesfalls reicht eine Zusammenstellung von Schattenbildern ohne deren Entstehung und Bedeutung zu reflektieren die die daraus für den Betrieb folgenden Konsequenzen zu ergründen.

7.2 Betriebliche Gegebenheiten

In dem Gutachten finden sich zwar eine Lageskizze mit einer Aufstellung der Gewächshäuser und ihren Größen sowie eine Liste der angebauten Kulturen. Es fehlt aber die Darstellung von der technischen Ausstattung und der wirtschaftlichen Bedeutung der Kulturen mit Blick auf die Auswirkungen der Verschattung und der anderen Folgen der neuen Nachbarschaft.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

7:

Die Bemerkung unter Punkt 7.1, dass zu einer Prüfung der Auswirkungen immer eine Auseinandersetzung mit den wirtschaftlichen Folgen erforderlich wird, wird nicht uneingeschränkt geteilt. Diese Auseinandersetzung muss in diesem Fall allerdings privatrechtlich erfolgen, da sie nicht Gegenstand eines öffentlich-rechtlichen Bebauungsplanverfahrens sein kann.

7.3 In Rede stehende Ersatzfläche

Im Gutachten wird auf die evtl. zur Verfügung stehende Ersatzfläche hingewiesen. Es fehlt aber eine Auseinandersetzung damit im Hinblick auf die Folgenbewältigung im Betrieb.

Ohne die betrieblichen Gegebenheiten im Einzelnen zu kennen, ist die Fläche aufgrund ihrer Größe, ihres Zuschnitts und ihrer Lage zu den anderen Betriebsbestandteilen zum direkten Ausgleich der Eingriffsfolgen aller Erfahrung nach ungeeignet, abgesehen davon, dass sie später auch der Verschattung durch die geplante Bebauung ausgesetzt sein wird. Es kann von hier aus allerdings nicht beurteilt werden, ob die Fläche vielleicht in anderem, hier nicht bekannten Zusammenhang der Kompensation dienen kann.

8 Ergebnis

Das vorgelegte Gutachten vom 01.03.2016 ist nicht geeignet, die tatsächliche Betroffenheit des Gartenbaubetriebes [REDACTED] zu erfassen.

- Hinsichtlich der Verschattung wurde eine ungeeignete Methode verwendet, die nur die direkte Sonneneinstrahlung berücksichtigt, das diffuse Licht außer Acht lässt und keine Quantifizierung des Lichtverlustes ermöglicht.
- Die Vorbelastungen durch die über 40 m entfernt stehenden Wohnhäuser werden überschätzt.
- Hinsichtlich der betrieblichen Beeinträchtigung hat es sich nur überschlägig mit den innerbetrieblichen Gegebenheiten auseinandergesetzt.
- Die Aussage auf S. 66, dass „keine Existenzgefährdung des Betriebes zu erwarten [ist]“ wird weder durch eine fundierte Existenzgefährdungsprüfung noch eine andere betriebswirtschaftliche Untersuchung begründet.

Hannover, den 07.04.2016

gez. Dr. Manfred Berndt

Anlagen

Anhang A: Wirkung von Lichtmangel

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

8:

Aufgrund der Feststellung, dass das erste Sachverständigen-Gutachten nach Ansicht des Gegengutachters nicht ausreichend geeignet war, die tatsächliche Betroffenheit des Gartenbaubetriebes festzustellen, wurde durch den Magistrat ein weiteres Gutachten unter Berücksichtigung aller oben angeführten Punkte beauftragt.

9. Anhang A: Wirkungen von Lichtmangel in Pflanzenkulturen

Tritt Lichtmangel in erheblichem Maße ein, so sind pflanzenbauliche und damit auch ertragsrelevante Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen können in folgender Weise wirken:

- Licht ist der Energielieferant für den Photosyntheseprozess, den biochemischen Prozess, der die Stoffbildung aus CO₂ und Wasser gewährleistet, welcher die Grundlage für das Pflanzenwachstum und die Pflanzenentwicklung ist. Erst der ausreichende Aufbau von Frischmasse bildet die Grundlage des Pflanzenwachstums und - was bei blühenden Topfpflanzen besonders wichtig ist - für die Blütenbildung und damit der Produktion verkaufsfähiger Zierpflanzen. Daneben sind viele pflanzenphysiologische Prozesse, die schließlich den Habitus, den Blühzeitpunkt und die Qualität der Pflanzengestalt ausmachen, von der ausreichenden Versorgung mit Licht abhängig.
- Bei Lichtmangel neigen Schatten meidende Pflanzen bei Unterschreitung einer kritischen Grenze zur Bildung zu langer und dünner Stängel und Stiele (sog. „vergeilen“), so dass der Pflanzenhabitus nicht kompakt wird, wie es den Qualitätsvorstellungen des Handels und der Endverbraucher entspricht. Nur die als gute Qualität anerkannte Ware kann am Markt in größeren Stückzahlen zuverlässig und nachhaltig zu einem auskömmlichen Preis verkauft werden.
- Unter Lichtmangel vergeilte Pflanzen sind besonders anfällig für den Befall von Pilzkrankheiten und tierischen Schädlingen. Der Befall führt nicht nur zu einem erhöhten Verbrauch von Pflanzenschutzmitteln und dem mit ihrer Ausbringung verbundenen Arbeitsmehraufwand, sondern insbesondere auch wieder zu Qualitätsmängeln, die schnell zur Unverkäuflichkeit ganzer Partien führen oder - was sehr leicht passieren kann: Der Abnehmer streicht den Lieferanten einfach aus seiner Listung. Anbieter gibt es genug, die gern einspringen würden.
- Die Erzeugung von blühenden Topfpflanzen ist immer eine Terminkultur. Die Ware muss zu einem bestimmten Zeitpunkt lieferfertig im beginnenden Blühstadium abholbereit zur Verfügung stehen. Ausreichende Lichtversorgung ist im Winterhalbjahr für die Einhaltung der Termine und Qualitätsansprüche unverzichtbar. Zu spät fertig gestellte Ware ist nicht nur unverkäuflich. Nicht eingehaltene Fertigstellungstermine oder Qualitätsansprüche führen sehr leicht zur Streichung aus der Listung der Abnehmer, was für den Betrieb eine Katastrophe wäre.
- Zu lange Kulturzeiten führen nicht nur zu erhöhten Stückkosten infolge längerer Beanspruchung der Gewächshäuser und der Pflegeaufwendungen. Sie behindern auch die zwangsläufig die lange vorher eingeplante Folgekultur mit der Folge von Mehraufwand und Qualitätsmängeln auch bei den Folgekulturen.
- Weiterhin bringt der Energieeintrag des Lichts eine Heizwirkung für das Gewächshaus. Dies ist ein Beitrag zur Temperaturerhöhung der Blätter und des Bodens. Bei Schneefall fördert die lichtgebundene Temperaturerhöhung im Gewächshaus das Abtauen des Schnees und damit die Möglichkeit des Lichteintritts in das Gewächshaus. Dieses muss ohne das Licht durch mehr Beheizung erfolgen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

9:

Der Anhang zu den Wirkungen von Lichtmangel in Pflanzenkulturen wird zur Kenntnis genommen.

Die Oberfinanzdirektion Stuttgart legt jährlich einen "Roherlös aus Lieferungen von eigenen Erzeugnissen gärtnerischer Betriebe" fest (Anlage). Daraus ergibt sich bei entsprechender Nutzung ein bestimmter Betrag pro Ar.

Es werden drei Beeinträchtigungsklassen festgestellt: stark, mäßig und schwach. Daraus ergibt sich eine prozentuale Abstufung des Roherlöses. Eine starke Beeinträchtigung tritt im März bereits bei einer Verschattung ein, die in den Morgenstunden innerhalb einer Stunde wirksam wird. Mäßig beeinträchtigt werden Flächenteile, ab 0,5 Stunden Verschattung. Eine geringe Beeinträchtigung liegt bis zu 0,5 Stunden Verschattung vor.

Der Roherlös wird bei starker Beeinträchtigung um 70 % abgemindert, bei mäßiger Beeinträchtigung um 35 % und bei geringer Beeinträchtigung um 5%. Die angegebenen prozentualen Minderungen für verschiedene Verschattungsgrade wurden entsprechend Koch [12] angesetzt. Hierbei wird auch die progressive Wandergeschwindigkeit des Schattens und die progressive Zunahme der Tageslängen am Anfang des Jahres berücksichtigt. Dies bedeutet, daß zum Beispiel im Januar und Februar eine wesentlich längere Beschattungszeit anzusetzen ist.

3.3 Mindererlöse durch Verschattung

Aufgrund der Sonnenstände und der Lage der künftigen Bebauung erhält man die verschatteten Flächen. Diese sind jeweils für den 21. Tag der Monate Dezember bis Juni in den Anlagen 4 bis 12 dargestellt.

Mit folgenden verschatteten Flächen ist im vorliegenden Fall zu rechnen (bei 9 m Gebäudehöhe und 10 m Grenzabstand):

Uhrzeit	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	10-11
Verschattete Fläche am 21. März in [m²]	-	-	8 758	3 782	1 372	254	-
Verschattete Fläche am 21. Juni in [m²]	3 111	3 007	1 451	519	-	-	-
Verschattete Fläche am 21. Dezember in [m²]	-	-	-	-	7 529	3 088	782

In den Flächen sind alle Nutzungen enthalten - gärtnerisch genutzte Flächen, sowie Zufahrtswege, Hofflächen, Lagerschuppen, Feldwege etc. Eine genauere Aufgliederung war nicht möglich.

Die Berechnung der Mindererlöse erfolgte nach [12]. Es wurden im Hinblick auf mögliche Minderungsmaßnahmen 3 Fälle mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und Grenzabständen betrachtet. Die Berechnungen berücksichtigen nicht eine mögliche Verschattung durch eine Bepflanzung auf dem Bebauungsplangebiet. Dies sollte im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

Die exemplarische Berechnung der Mindererlöse durch Verschattung wird zur Kenntnis genommen.

Fall 2: Gebäudehöhe 6,5 m Grenzabstand 10 m

Im Maximalfall beträgt die Verschattung täglich ca. 2 Stunden. Im arithmetischen Mittel ca. 1 Stunde täglich. Der berechnete Mindererlös beträgt 54.839,10 DM/Jahr. Kapitalisiert auf 25 Jahre und 5% ergibt dies eine Entschädigungssumme von:

772.899,24 DM

Die Einzelergebnisse verteilen sich wie folgt:

Gesamte Fläche des Gärtneiregeländes: 10 664 m ²						
Schadenannahme 4 000 m ² (entspricht 100 %)						
Zonen	Schadens- fläche [m ²]	Schadens- fläche [%]	Roherlös [DM/m ²]	Schadens- anteil am Roherlös [%]	Minder- ertrag [DM/m ²]	Gesamt [DM]
Ab ca. 7 Uhr noch verschattet (Gewächshaus mit Heizung)						
stark be- einträchtigt	776	19,4	41,00	70	28,70	22.271,20
Ab ca. 7 Uhr noch verschattet (Folienhaus mit Behelfsheizung)						
stark be- einträchtigt	360	9,0	31,00	70	21,70	7.812,00
Ab ca. 6³⁰ Uhr noch verschattet (Gewächshaus mit Heizung)						
mäßig be- einträchtigt	1.149	28,7	41,00	35	14,35	16.488,15
Ab ca. 6³⁰ Uhr noch verschattet (Folienhaus mit Behelfsheizung)						
mäßig be- einträchtigt	540	13,5	31,00	35	10,85	5.859,80
bis ca. 6³⁰ Uhr verschattet (Gewächshaus mit Heizung)						
schwach beeintr.	1.175	29,4	41,00	5	2,05	2.408,75
Gesamt	4 000	100				54.839,10
Kapitalisiert auf 25 Jahre (5 %)						772.899,24

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN**hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:**

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

Fall 1: Gebäudehöhe 9 m und Grenzabstand 10 m

Im Maximalfall beträgt die Verschattung täglich ca. 2 Stunden 40 Minuten. Im arithmetischen Mittel ca. 1 Stunde 20 Minuten täglich. Der berechnete Mindererlös beträgt 69.311,60 DM/Jahr. Kapitalisiert auf 25 Jahre und 5% ergibt dies eine Entschädigungssumme von:

976.873,85 DM

Die genaue Aufschlüsselung ergibt sich wie folgt:

Gesamte Fläche des Gärtneiregeländes: 10 664 m ²						
Schadenannahme 4 000 m ² (entspricht 100 %)						
Zonen	Schadens- fläche [m ²]	Schadens- fläche [%]	Roherlös [DM/m ²]	Schadens- anteil am Roherlös [%]	Minder- ertrag [DM/m ²]	Gesamt [DM]
Ab ca. 7 Uhr noch verschattet (Gewächshaus mit Heizung)						
stark be- einträchtigt	1 294	32,4	41,00	70	28,70	37.137,80
Ab ca. 7 Uhr noch verschattet (Folienhaus mit Behelfsheizung)						
stark be- einträchtigt	612	15,3	31,00	70	21,70	13.280,40
Ab ca. 6³⁰ Uhr noch verschattet (Gewächshaus mit Heizung)						
mäßig be- einträchtigt	981	24,5	41,00	35	14,35	14.077,35
Ab ca. 6³⁰ Uhr noch verschattet (Folienhaus mit Behelfsheizung)						
mäßig be- einträchtigt	288	7,2	31,00	35	10,85	3.124,80
bis ca. 6³⁰ Uhr verschattet (Gewächshaus mit Heizung)						
schwach beeintr.	825	20,6	41,00	5	2,05	1.691,25
Gesamt	4 000	100				69.311,60
Kapitalisiert auf 25 Jahre (5 %)						976.873,85

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN**hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:**

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

Fall 3: Gebäudehöhe 6,5 m und Grenzabstand 40 m

Im Maximalfall beträgt die Verschattung täglich ca. 50 Minuten. Im arithmetischen Mittel ca. 25 Minuten täglich. Der berechnete Mindererlös beträgt 20.569,60 DM/Jahr. Kapitalisiert auf 25 Jahre und 5% ergibt dies eine Entschädigungssumme von:

289.906,80 DM

Die Einzelergebnisse verteilen sich wie folgt:

Gesamte Fläche des Gärtneriegeländes: 10 664 m ²						
Schadenannahme 4 000 m ² (entspricht 100 %)						
Zonen	Schadens- fläche [m ²]	Schadens- fläche [%]	Roherlös [DM/m ²]	Schadens- anteil am Roherlös [%]	Minder- ertrag [DM/m ²]	Gesamt [DM]
Ab ca. 6 ³⁰ Uhr noch verschattet (Gewächshaus mit Heizung)						
mäßig be- einträchtigt	702	17,6	41,00	70	14,35	10.073,70
Ab ca. 6 ³⁰ Uhr noch verschattet (Folienhaus mit Behelfsheizung)						
mäßig be- einträchtigt	450	11,3	31,00	70	10,85	4.882,50
Ab ca. 6 ³⁰ Uhr noch verschattet (Gewächshaus mit Heizung)						
schwach beeintr.	2.398	60,0	41,00	5	2,05	4.915,90
Ab ca. 6 ³⁰ Uhr noch verschattet (Folienhaus mit Behelfsheizung)						
schwach beeintr.	450	11,3	31,00	5	1,55	697,50
Gesamt	4 000	100				20.569,60
Kapitalisiert auf 25 Jahre (5 %)						289.906,80

Wird der Grenzabstand der Bebauung auf 40 m erweitert, findet keine starke Beeinträchtigung mehr statt. Es sollte überprüft werden, ob Teile der Produktion eventuell verlagert werden können.

Selbstkosten, die durch eine Minderproduktion wegfallen, wurden dabei nicht berücksichtigt. Solche Selbstkosten können von den erwarteten Roherlösen abgezogen werden. Diese kommen zum Beispiel dadurch zustande, daß gewisse Gewächshausteile abgetrennt werden und nur ein Teil genutzt wird. Jede Maßnahme ist im Einzelfall zu prüfen.

Bei einer möglichen Verlegung des Gewächshauses sind zusätzlich Verlegekosten und Kosten für längere Fahrwege anzurechnen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN**hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:**

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

3.4 Minderungsmaßnahmen

Die Auswirkungen der Verringerung der Gebäudehöhen und die Vergrößerung des Grenzabstandes wurden bereits beschrieben. Es können damit die Mindererlöse deutlich reduziert werden.

Künstliche Belichtung

Es ist nicht sinnvoll die entstehende Verschattung durch künstliche Belichtung auszugleichen. Die dafür entstehenden Kosten sind sehr hoch. Bei einer notwendigen Leistung von 200 [W/m²] und einer Gewächshausfläche von 4 000 m² ergibt sich eine Stundenleistung von 800 kWh. Bei durchschnittlich 2 Stunden Beleuchtung am Tag über 6 Monate ergibt das 288 000 kWh. Nimmt man für eine kWh 0,20 DM Kosten an, erhält man 57 600 DM/Jahr. Auf einen Zeitraum von 25 Jahren bezogen ergibt dies ein Kapitaleinsatz von 811.811,21 DM. Darin sind die Installationskosten für die Beleuchtungsanlage noch nicht enthalten.

Der Energieverbrauch für die Beleuchtung ist sehr hoch, so daß aus ökologischen Gründen diese Alternative sehr fragwürdig erscheint. Wird von einer Erweiterung des Grenzabstandes abgesehen, wird es auf Dauer sicher besser sein, die Gärtnerei zu verlegen um das Defizit zu beseitigen. Auch wirtschaftlich erscheint eine künstliche Beleuchtung sehr problematisch. Durch steigende Energiepreise kann sich die Konkurrenzsituation sehr zum Nachteil des Betriebes gestalten.

Weitere Erhöhung des Grenzabstandes

Eine geringe Beeinträchtigung der Gärtnerei findet ab einem Grenzabstand von 60 m statt. Die Verschattung beträgt dann durchschnittlich weniger als 15 Minuten täglich. Eine Verschattung der Gärtnerei tritt zum Zeitpunkt des Sonnenaufgangs in jedem Fall auf (Sonnenhöhe 0°).

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

4 ZUSAMMENFASSUNG

Für den Bebauungsplan "Hermann-Hesse-Straße, Bauabschnitt I" wurden die Schallimmissionen ermittelt, die von benachbarten Emittenten auf das Gebiet einwirken. Weiterhin wurde untersucht, inwieweit die künftige Bebauung die östlich angrenzende Gärtnerei durch Verschattung beeinträchtigen kann. Die Untersuchung kann wie folgt zusammengefaßt werden:

Schallimmissionen von der Gärtnerei (Gewerbelärm):

- Die Richtwerte der VDI 2058 [1] von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) werden nicht eingehalten. Die Überschreitung beträgt im Zeitbereich tags ca. 1 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde bis zu 7 dB(A). Ursache ist die nächtliche Bestückung der Fahrzeuge. Die Berechnungen erfolgten unter Annahme ungünstigster Voraussetzungen.

- Wie können Lärmschutzmaßnahmen aussehen?

Ein Verzicht auf die Be- und Entladetätigkeiten innerhalb der Nachtstunden (22 bis 6 Uhr) wäre die einfachste Möglichkeit, setzt aber das Einverständnis des Gewerbetreibenden voraus.

Eine Lärmschutzwand zwischen der Gärtnerei und der Wohnbebauung bewirkt nur im Erdgeschoß eine Pegelminderung bis zu 8 dB(A). Da aber die Wirkung in den Obergeschossen gering ist und die Lärmschutzmaßnahmen nur für die lauteste Nachtstunde für die Schlafräume benötigt werden, kann eine Lärmschutzwand hier nicht empfohlen werden. Die Wand führt weiterhin zu einer Verschattung des Gärtnergeländes.

Einen ausreichender Abstand zwischen der lärmintensiven Beladetätigkeit und der Bebauung könnte durch eine Verlegung des Verlade- und Zufahrtbereichs nach Westen erreicht werden. Die Richtwerte wären dann eingehalten.

Eine Erhöhung des Grenzabstandes zwischen der Gärtnerei und der Bebauung von bisher 10 m auf 40 m bewirkt eine Pegelminderung von 7 dB(A). Die Richtwerte für die Wohnbebauung wären dann eingehalten.

Sind die eben genannten Maßnahmen nicht möglich, so kann alternativ zumindest im Inneren der Gebäude ein ausreichender Schallschutz durch passive Maßnahmen erreicht werden. Die Schlafräume sollten nach Osten hin orientiert werden, andernfalls sind Schalldämmlüfter vorzusehen. Besondere Schallschutzfenster sind nicht erforderlich.

- Eine Kennzeichnung der Gebäude ist nicht erforderlich. Nach der "Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung technischer Baubestimmungen" [13] ist eine Kennzeichnung erst notwendig, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel bei Aufenthaltsräumen höher als 61 dB(A) am Tage ist. Dieser Wert wird auch ohne Lärmschutzmaßnahmen in jedem Fall eingehalten.

Schienenverkehrslärm:

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 [1] von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden durch Immissionen von der WEG-Bahnlinie nicht überschritten. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

Geräusche von der Sportanlage:

- Aufgrund von Immissionen der südlich des Bebauungsplangebiets gelegenen Mehrzwecksportanlage, werden die Richtwerte der 18.BImSchV [2] von 55 dB(A) am Tage im ungünstigsten Fall bis zu 5 dB(A) überschritten. Dies betrifft das oberste Geschloß der direkt angrenzenden Bebauung und nur den Zeitbereich tags (6 bis 22 Uhr). Nachts und innerhalb der Ruhezeiten werden aufgrund einer Nutzungsbeschränkung die Richtwerte eingehalten.
- Eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m nördlich der Sportanlage führt dazu, daß die Richtwerte eingehalten werden. Die Freibereiche der Wohnbebauung werden jedoch verschattet. Eine Intensivierung der Begrünung ist aus unserer Sicht zu empfehlen. Technische Maßnahmen an den Turn- und Sportgeräten, zum Beispiel an den Basketballkörben, können ebenfalls lärmindernd wirken, die Einsatzmöglichkeiten sind im Einzelfall zu prüfen.
Wird eine Lärmschutzwand nicht vorgesehen, so können passive Maßnahmen zumindest im Inneren der Gebäude einen ausreichenden Schallschutz sicherstellen. Freibereiche, Balkone und Terrassen können gegebenenfalls verglast werden. Besondere Schallschutzfenster sind nicht erforderlich. Eine Kennzeichnung der Gebäude im Bebauungsplan ist nach [13] nicht erforderlich.
- Eine Vergrößerung des Abstandes zwischen der künftigen Bebauung und der Gärtnerei bis 40 m bewirkt eine Pegelminderung von 6 bis 7 dB(A). Die Orientierungs- und Richtwerte wären dann in jedem Fall eingehalten.

Verschattung der Gärtnerei:

- Durch die künftige Bebauung wird die Gärtnerei "Walter" verschattet. Auf einen Zeitraum von 25 Jahren bezogen, berechnet sich ein Minderertrag 976.873,85 DM. Den Berechnungen wurden zweigeschossige Gebäude und ein Grenzabstand von 10 m zugrundegelegt. Die Verschattung beträgt täglich im Maximalfall, vom Sonnenaufgang bis zu dem Zeitpunkt bis zu dem keine Verschattung mehr auftritt, 2 Stunden 40 Minuten. Im Mittel ist die Gärtnerei 1 Stunde 20 Minuten verschattet.
- Bei einer Verringerung der Gebäudehöhe auf 6,5 m (Eingeschossigkeit und Dachneigung 30°) ergibt sich ein Minderertrag von 772.899,24 DM (maximale Verschattung 2 Stunden, mittlere Verschattung 1 Stunde). Wird zusätzlich der Grenzabstand von bisher 10 m auf 40 m erhöht, so verbleibt noch ein Minderertrag von 289.906,80 DM (maximale Verschattung 50 Minuten, mittlere Verschattung 25 Minuten).
- Ab einem Grenzabstand von 60 m kann davon ausgegangen werden, daß die Verschattung durchschnittlich weniger als 15 Minuten täglich beträgt. Es ist dann von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen. Eine Verschattung der Gärtnerei tritt zum Zeitpunkt des Sonnenaufgangs in jedem Fall auf (Sonnenhöhe 0°).
- Eine Kunstlichtanlage als Ausgleichsmaßnahme verursacht Kosten in Höhe von ca. 57.600 DM/Jahr. Auf einen Zeitraum von 25 Jahren bezogen ergibt dies ein Kapitaleinsatz von 811.811,21 DM. Hinzu kommen die Kosten für die Installation der Anlage. Der Gesamtbetrag liegt über denen der Mindererlöse.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN**hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:**

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

5 LITERATUR

- [1] DIN 18 005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren und Beiblatt 1, Mai 1987
- [2] 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18.BImSchV vom 18. Juli 1991
- [3] VDI-Richtlinie 2058 - Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft, September 1985
- [4] DIN 5034, Tageslicht in Innenräumen, Februar 1983
- [5] Parkplatzlärmstudie, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, München, 1993
- [6] Sport und Umwelt, TÜV Norddeutschland, Ermittlung von Schallemissionen und Schallimmissionen von Sport- und Freizeitlärm, März 1987
- [7] Schall03, Richtlinie zur Berechnung von der Schallemissionen von Schienenwegen, Information der Deutschen Bundesbahn, Bundeszentralamt München, 1990
- [8] VDI-Richtlinie 2714 - Schallausbreitung im Freien, Januar 1988
- [9] VDI-Richtlinie 2720 - Schallschutz durch Abschirmung im Freien, November 1987
- [10] Zeitschrift für Lärmbekämpfung, Heft 5 - September 1994, Seite 141-148, Herausgegeben vom Deutschen Arbeitsring für Lärmbekämpfung, Springer-Verlag
- [11] VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987
- [12] Gewächshausverschattung, Taxations-Praxis - Werner Koch
- [13] Bekanntmachung des Innenministeriums des Landes Baden-Württemberg über die Einführung technischer Baubestimmungen; hier DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Ausgabe November 1989, Bekanntmachung vom 6. November 1990, A.Z.:5-7115/342

6 ANHANG

Lärmkarte Sportlärm	A 1
Lageplan Gewerbelärm	A 2
Verschattete Flächen	A 4 bis A 12

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

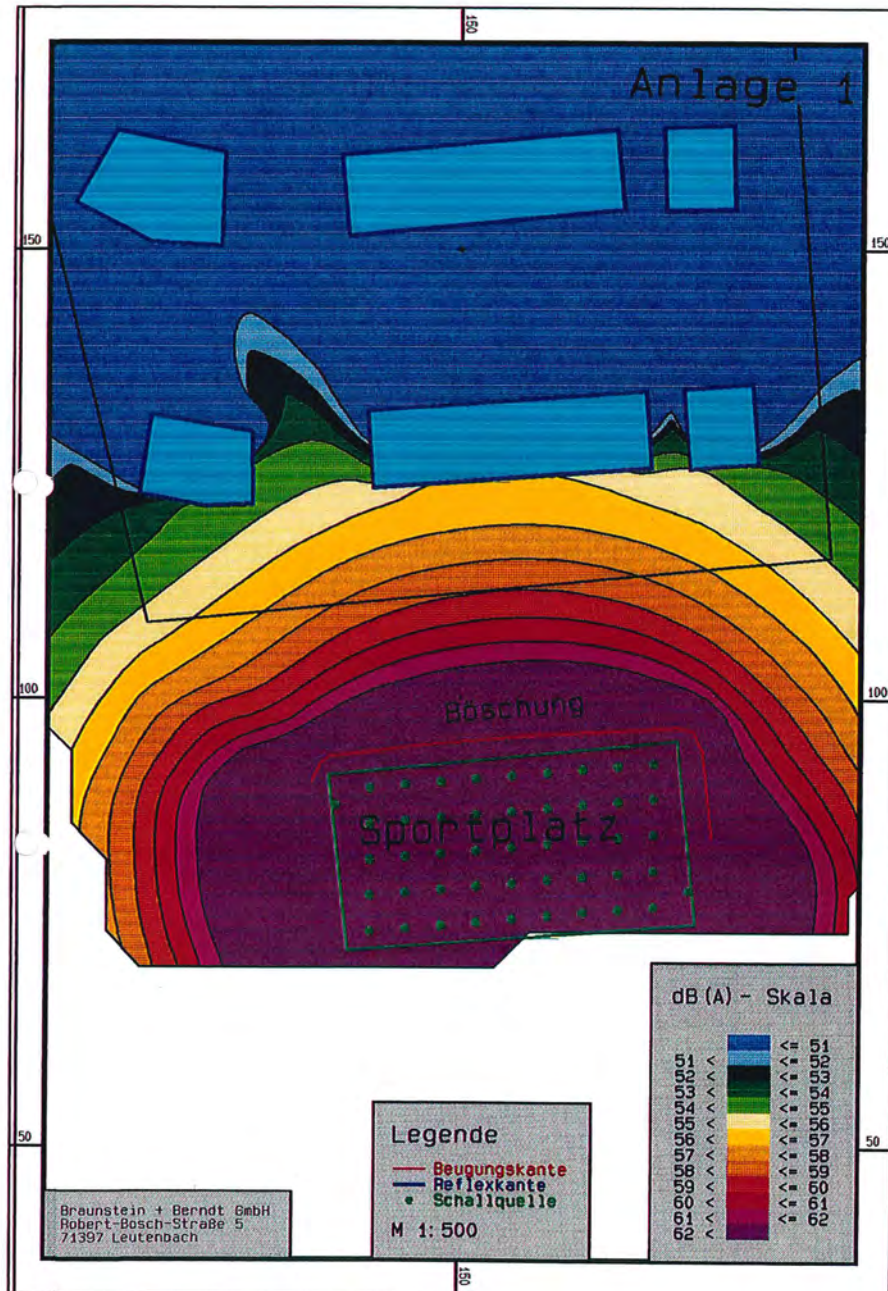
BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rottberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016



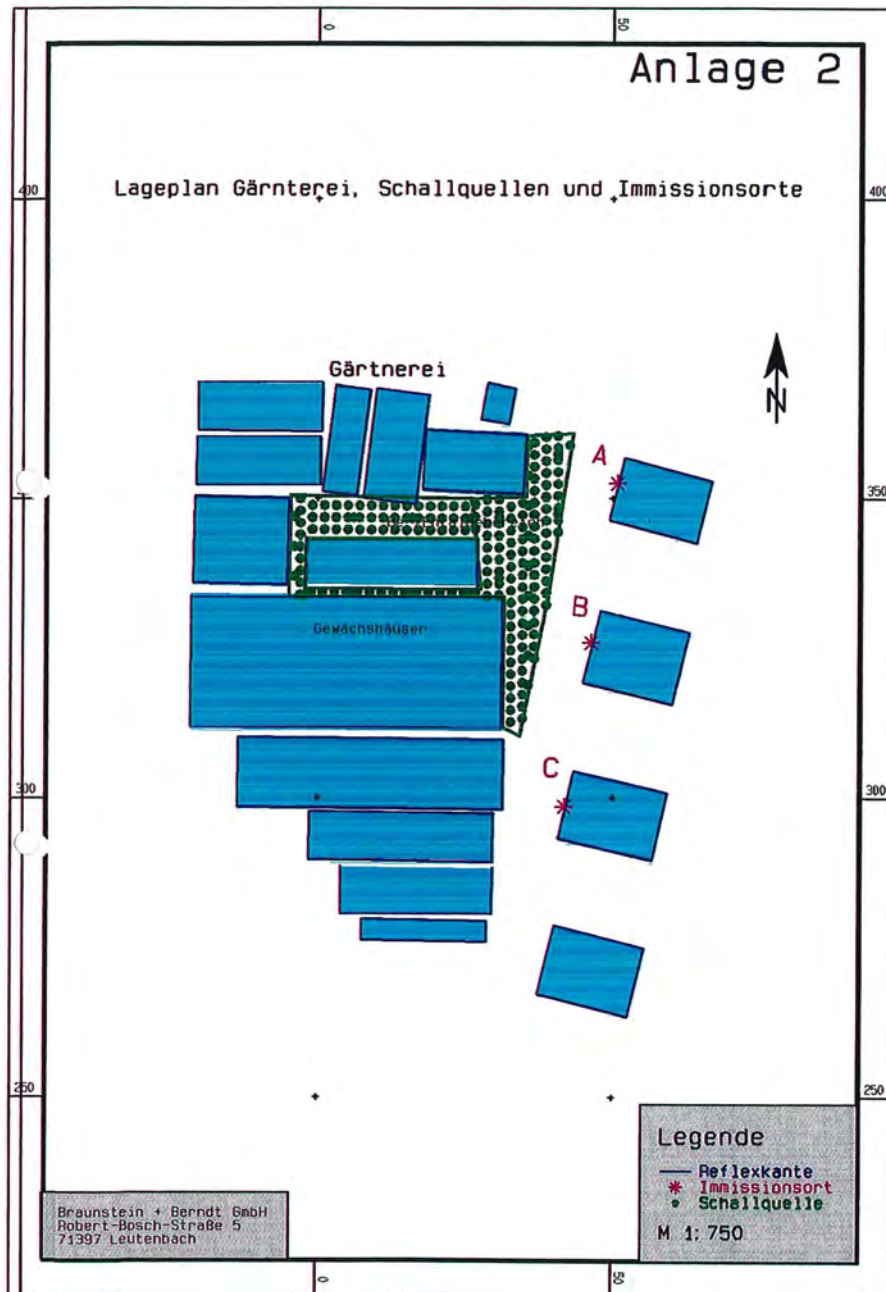
BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016



Lageplan
M 1 : 1000

A 3

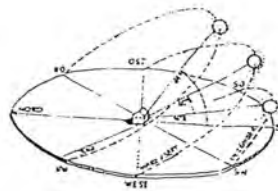
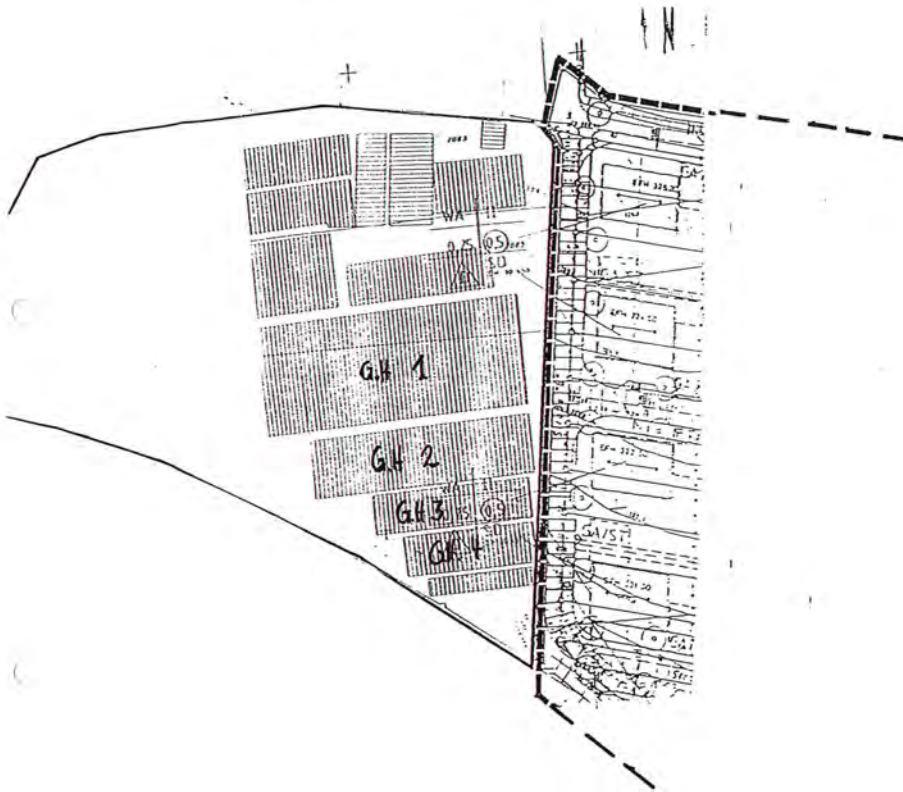
BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rottberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016



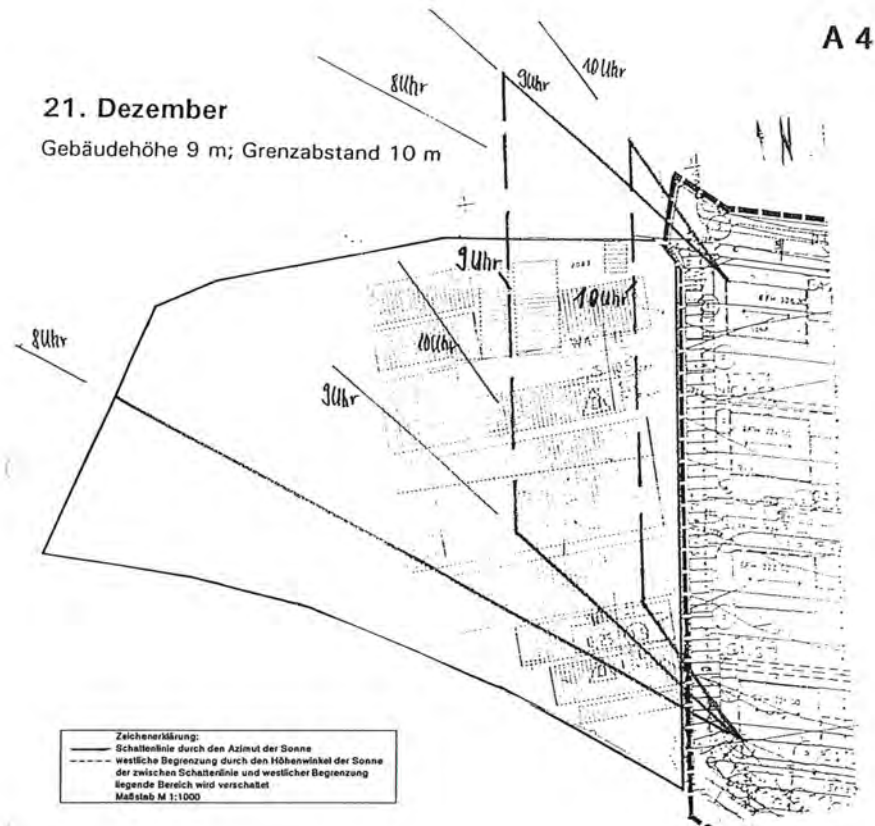
BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rottberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

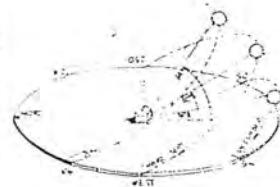


Stunde [h]	Azimut	Höhenwinkel	Grenzabstand	Schattenlänge	senkr. Anteil	Differenz
8,0	0,0	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0
8,0	-52,6	0,2	10,0	2578,3	2048,2	2038,2
9,0	-40,9	7,4	10,0	69,3	45,4	35,4
10,0	-28,1	13,0	10,0	39,0	18,4	8,4
11,0	-14,3	16,6	10,0	30,2	7,5	-2,5
12,0	0,0	17,8	10,0	0,0	0,0	0,0
13,0	14,3	16,6	10,0	0,0	0,0	0,0
14,0	28,1	13,0	10,0	0,0	0,0	0,0
15,0	40,9	7,4	10,0	0,0	0,0	0,0
16,0	52,6	0,2	10,0	0,0	0,0	0,0
16,0	0,0	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0

Senkrechter Anteil: Beschreibt die senkrechte Komponente der Schattenlinie, die durch den Azimut verursacht wird.

Differenz: Senkrechter Anteil und Grenzabstand der Bebauung

Schattenlänge: Begrenzung der Schattenlinie durch den Höheneinfall der Sonne



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

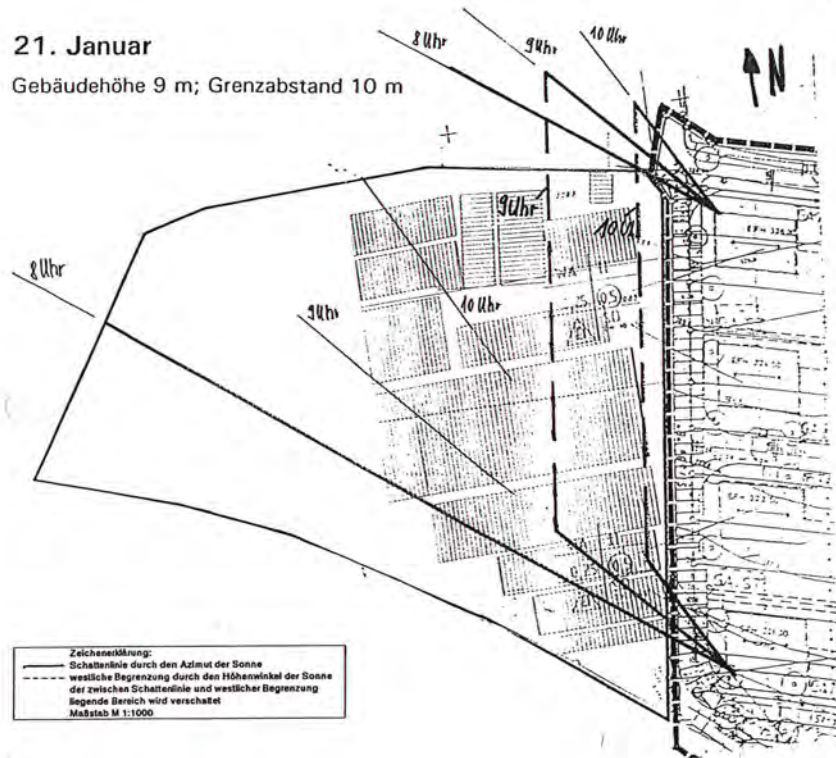
Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

A 5

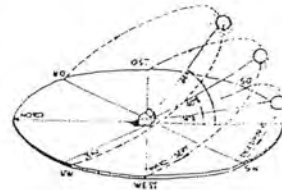
21. Januar

Gebäudehöhe 9 m; Grenzabstand 10 m



Zeichenerklärung:
 — Schattenlinie durch den Azimut der Sonne
 - - - westliche Begrenzung durch den Höhenwinkel der Sonne
 der zwischen Schattenlinie und westlicher Begrenzung
 legende Bereich wird verschattet
 Maßstab M 1:1000

Stunde [h]	Azimut	Höhenwinkel	Grenzabstand	Schattenlänge	senkr. Anteil	Differenz
7,6	-58,6	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0
8,0	-54,5	2,9	10,0	177,7	144,6	134,6
9,0	-42,5	10,3	10,0	49,5	33,5	23,5
10,0	-29,3	16,1	10,0	31,2	15,3	5,3
11,0	-15,0	19,9	10,0	24,9	6,4	-3,6
12,0	0,0	21,1	10,0	0,0	0,0	-10,0
13,0	15,0	19,9	10,0	0,0	0,0	0,0
14,0	29,3	16,1	10,0	0,0	0,0	0,0
15,0	42,5	10,3	10,0	0,0	0,0	0,0
16,0	54,5	2,9	10,0	0,0	0,0	0,0
16,4	58,6	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0



Senkrechter Anteil: Beschreibt die senkrechte Komponente der Schattenlinie, die durch den Azimut verursacht wird.

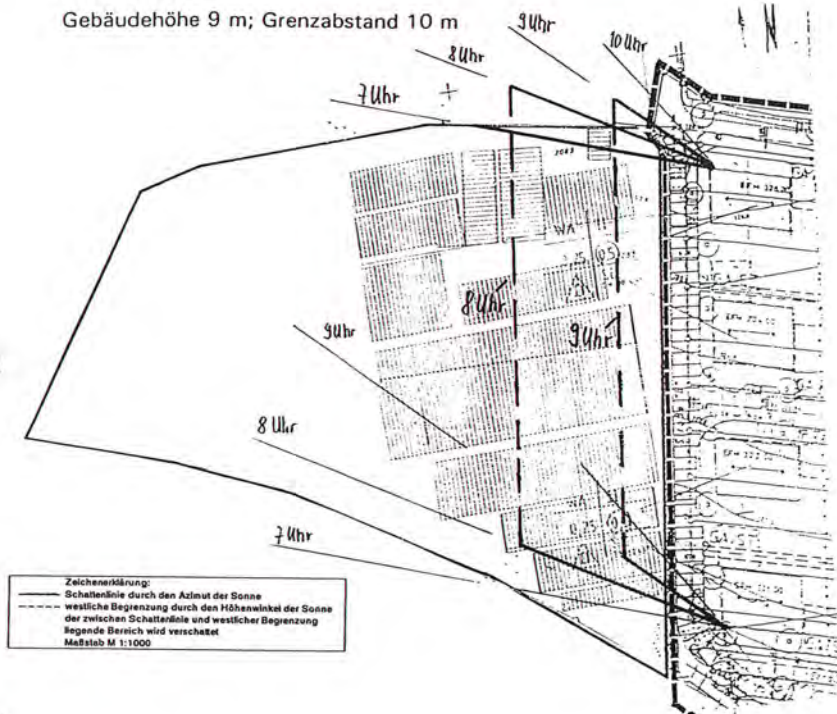
Differenz: Senkrechter Anteil und Grenzabstand der Bebauung

Schattenlänge: Begrenzung der Schattenlinie durch den Höhenfall der Sonne

A 6

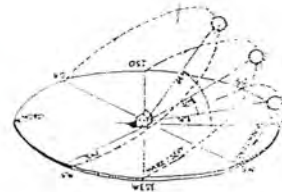
21. Februar

Gebäudehöhe 9 m; Grenzabstand 10 m



Monat: 21. Februar Gebäudehöhe 9 m

Stunde [h]	Azimet	Höhenwinkel	Grenzabstand	Schattenlänge	senkr. Anteil	Differenz
6,8	-73,5	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0
7,0	-71,7	1,5	10,0	343,7	326,3	316,3
8,0	-59,9	10,5	10,0	48,6	42,0	32,0
9,0	-47,1	18,5	10,0	26,9	19,7	9,7
10,0	-32,8	24,8	10,0	19,5	10,6	0,6
11,0	-16,9	28,9	10,0	16,3	4,7	-5,3
12,0	0,0	30,4	10,0	0,0	0,0	0,0
13,0	16,9	28,9	10,0	0,0	0,0	0,0
14,0	32,8	24,8	10,0	0,0	0,0	0,0
15,0	47,1	18,5	10,0	0,0	0,0	0,0
16,0	59,9	10,5	10,0	0,0	0,0	0,0
17,0	71,7	1,5	10,0	0,0	0,0	0,0
17,2	73,5	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0



- Senkrechter Anteil: Beschreibt die senkrechte Komponente der Schattenlinie, die durch den Azimet verursacht wird.
- Differenz: Senkrechter Anteil und Grenzabstand der Bebauung
- Schattenlänge: Begrenzung der Schattenlinie durch den Höheneinfall der Sonne

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

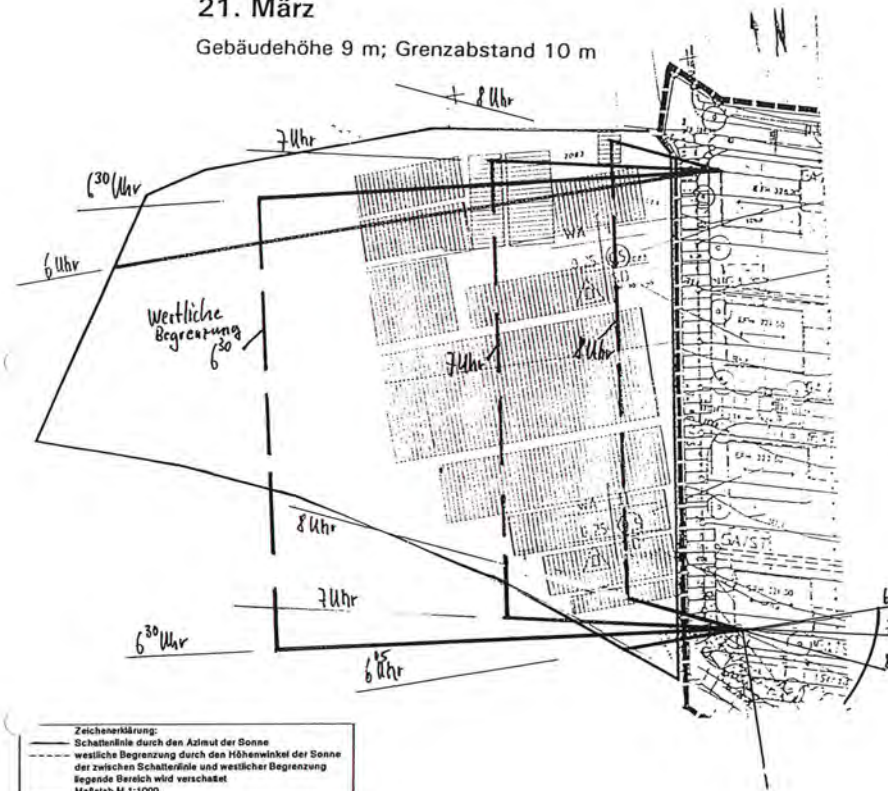
Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

A 7

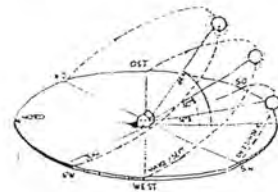
21. März

Gebäudehöhe 9 m; Grenzabstand 10 m



Monat: 21. März Gebäudehöhe 9 m

Stunde [h]	Azimut	Höhenwinkel	Grenzabstand	Schattenlänge	senkr. Anteil	Differenz
6,1	-90,0	0,5	10,0	1031,3	1031,3	1021,3
7,0	-78,6	9,8	10,0	52,1	51,1	41,1
8,0	-66,5	19,2	10,0	25,8	23,7	13,7
9,0	-53,0	27,7	10,0	17,1	13,7	3,7
10,0	-37,5	34,8	10,0	12,9	7,9	-2,1
11,0	-19,6	39,5	10,0	10,9	3,7	-6,3
12,0	0,0	41,2	10,0	0,0	0,0	0,0
13,0	19,6	39,5	10,0	0,0	0,0	0,0
14,0	37,5	34,8	10,0	0,0	0,0	0,0
15,0	53,0	27,7	10,0	0,0	0,0	0,0
16,0	66,5	19,2	10,0	0,0	0,0	0,0
17,0	78,6	9,8	10,0	0,0	0,0	0,0
18,0	90,0	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0



- Senkrechter Anteil: Beschreibt die senkrechte Komponente der Schattenlinie, die durch den Azimut verursacht wird.
- Differenz: Senkrechter Anteil und Grenzabstand der Bebauung
- Schattenlänge: Begrenzung der Schattenlinie durch den Höheneinfall der Sonne

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

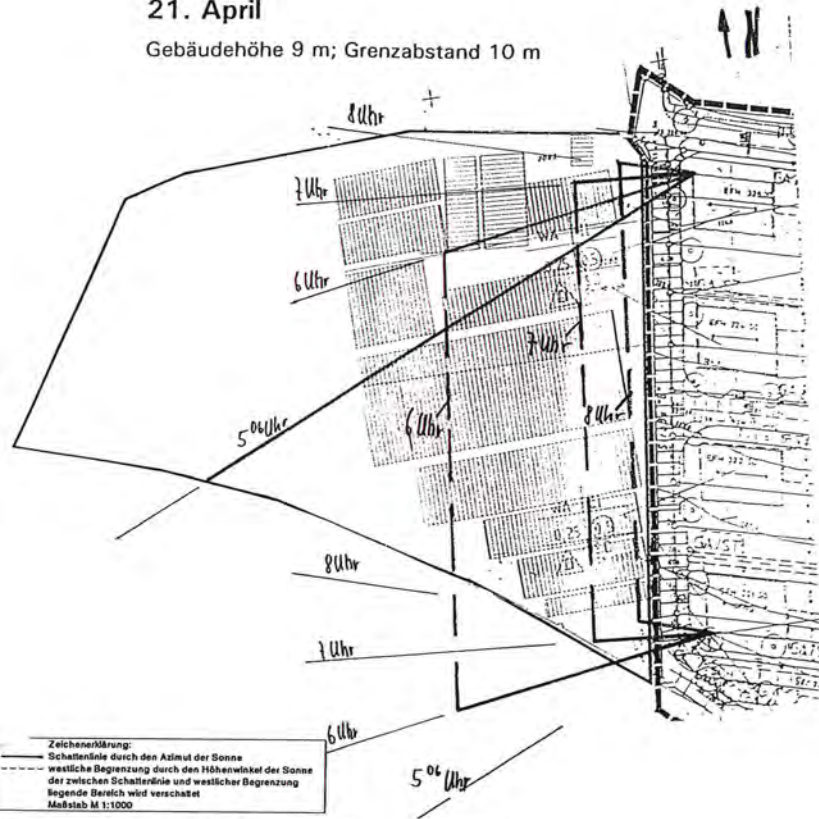
Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

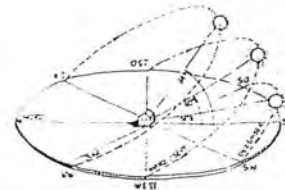
A 8

21. April

Gebäudehöhe 9 m; Grenzabstand 10 m



Stunde [h]	Azimut	Höhenwinkel	Grenzabstand	Schattenlänge	senkr. Anteil	Differenz
5,1	-107,8	0,1	10,0	10313,2	9819,5	9809,5
6,0	-97,7	8,7	10,0	58,8	58,3	48,3
7,0	-86,5	18,6	10,0	26,7	26,7	16,7
8,0	-74,5	28,3	10,0	16,7	16,1	6,1
9,0	-60,7	37,4	10,0	11,8	10,3	0,3
10,0	-44,1	45,3	10,0	8,9	6,2	-3,8
11,0	-23,6	50,8	10,0	7,3	2,9	-7,1
12,0	0,0	52,8	10,0	0,0	0,0	0,0
13,0	23,6	50,8	10,0	0,0	0,0	0,0
14,0	44,1	45,3	10,0	0,0	0,0	0,0
15,0	60,7	37,4	10,0	0,0	0,0	0,0
16,0	74,5	28,3	10,0	0,0	0,0	0,0
17,0	86,5	18,6	10,0	0,0	0,0	0,0
18,0	97,7	8,7	10,0	0,0	0,0	0,0
18,9	107,8	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0



- Senkrechter Anteil: Beschreibt die senkrechte Komponente der Schattelinie, die durch den Azimut verursacht wird.
- Differenz: Senkrechter Anteil und Grenzabstand der Bebauung
- Schattentlänge: Berechnung der Schattelinie durch den Höhenwinkel der Sonne

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

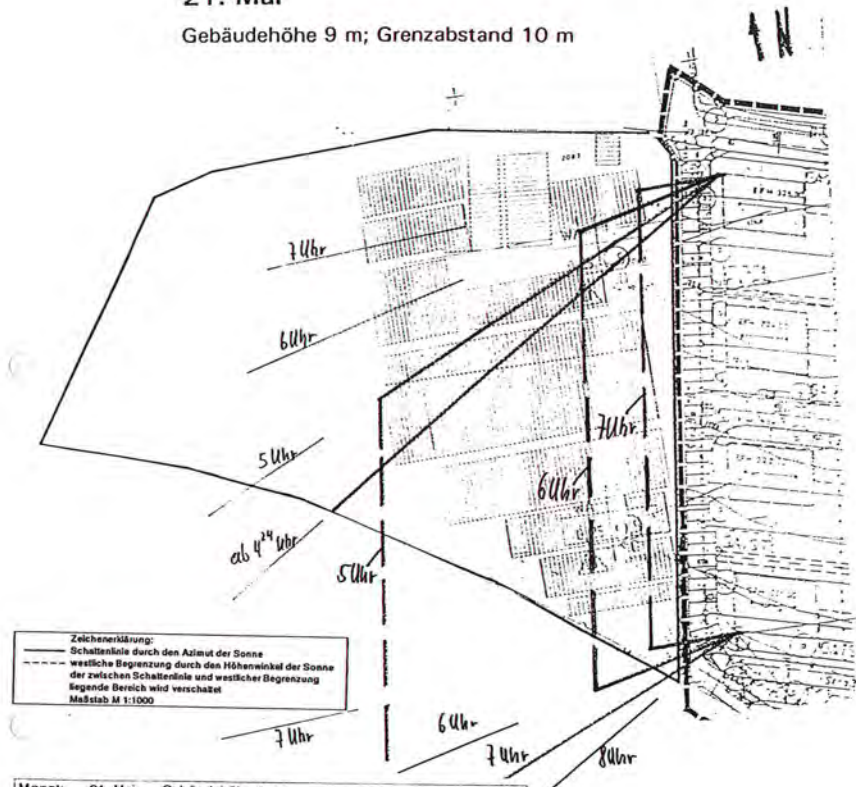
Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

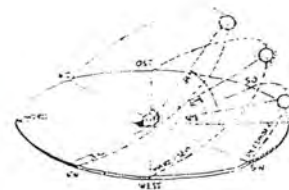
A 9

21. Mai

Gebäudehöhe 9 m; Grenzabstand 10 m



Stunde [h]	Azimet	Höheneinfall	Grenzabstand	Schattenlänge	senkr. Anteil	Differenz
4,4	-121,3	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0
5,0	-114,2	5,6	10,0	91,8	83,7	73,7
6,0	-103,5	14,9	10,0	33,8	32,9	22,9
7,0	-92,7	24,7	10,0	19,6	19,5	9,5
8,0	-81,1	34,6	10,0	13,0	12,9	2,9
9,0	-67,6	44,1	10,0	9,3	8,6	-1,4
10,0	-50,6	52,5	10,0	6,9	5,3	-4,7
11,0	-28,0	58,8	10,0	5,5	2,6	-7,4
12,0	0,0	61,2	10,0	0,0	0,0	0,0
13,0	28,0	58,8	10,0	0,0	0,0	0,0
14,0	50,6	52,5	10,0	0,0	0,0	0,0
15,0	67,6	44,1	10,0	0,0	0,0	0,0
16,0	81,1	34,6	10,0	0,0	0,0	0,0
17,0	92,7	24,7	10,0	0,0	0,0	0,0
18,0	103,5	14,9	10,0	0,0	0,0	0,0
19,0	114,2	5,6	10,0	0,0	0,0	0,0
19,6	121,3	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0

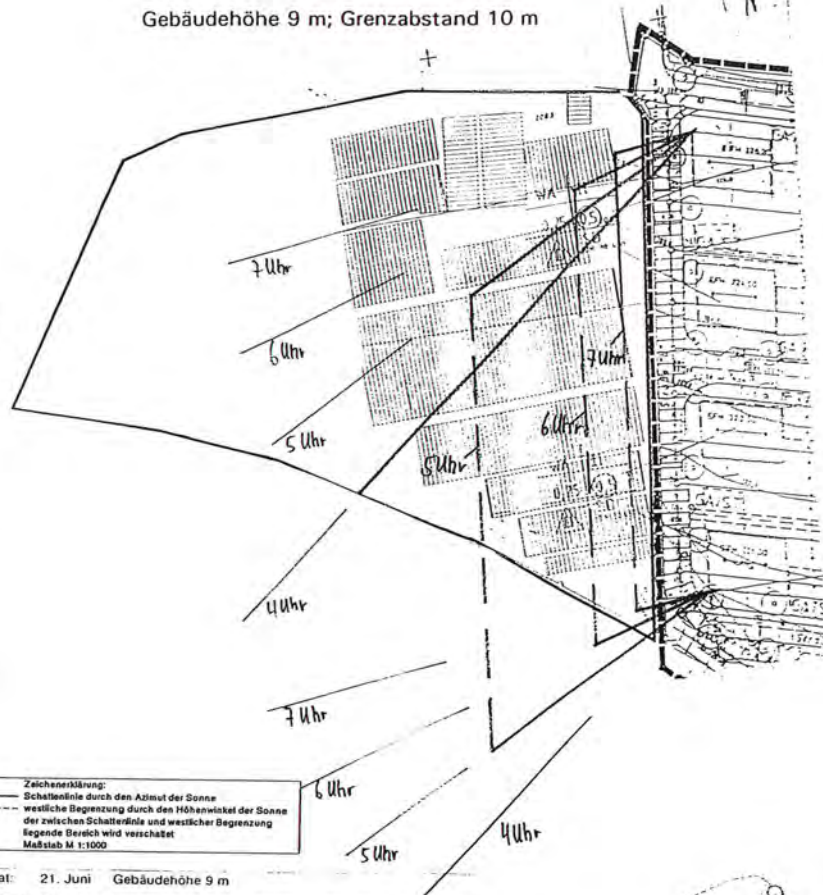


- Senkrechter Anteil: Beschreibt die senkrechte Komponente der Schattenlinie, die durch den Azimet verursacht wird.
- Differenz: Senkrechter Anteil und Grenzabstand der Bebauung
- Schattenlänge: Begrenzung der Schattenlinie durch den Höheneinfall der Sonne

A 10

21. Juni

Gebäudehöhe 9 m; Grenzabstand 10 m



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

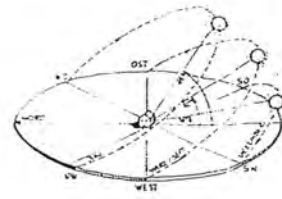
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

Monat: 21. Juni Gebäudehöhe 9 m

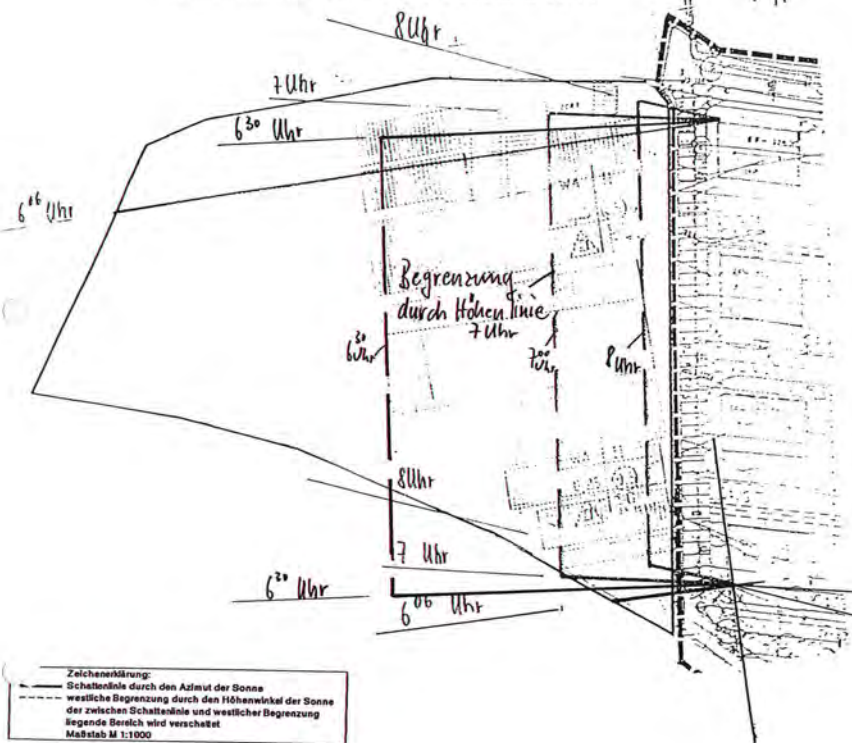
Stunde [h]	Azimut	Höhenwinkel	Grenzabstand	Schattenlänge	senkr. Answ	Differenz
4,0	-127,2	1,0	10,0	515,6	410,7	400,7
5,0	-116,4	8,2	10,0	62,5	55,9	45,9
6,0	-105,9	17,4	10,0	28,7	27,6	17,6
7,0	-95,4	27,1	10,0	17,6	17,5	7,5
8,0	-84,0	37,0	10,0	11,9	11,9	1,9
9,0	-70,8	46,6	10,0	8,5	8,0	-2,0
10,0	-53,8	55,4	10,0	6,2	5,0	-5,0
11,0	-30,4	62,0	10,0	4,8	2,4	-7,6
12,0	0,0	64,6	10,0	0,0	0,0	0,0
13,0	30,4	62,0	10,0	0,0	0,0	0,0
14,0	53,8	55,4	10,0	0,0	0,0	0,0
15,0	70,8	46,6	10,0	0,0	0,0	0,0
16,0	84,0	37,0	10,0	0,0	0,0	0,0
17,0	95,4	27,1	10,0	0,0	0,0	0,0
18,0	105,9	17,4	10,0	0,0	0,0	0,0
19,0	116,4	8,2	10,0	0,0	0,0	0,0



A 11

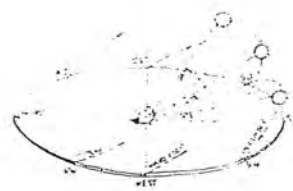
21. März

Gebäudehöhe 6.5 m; Grenzabstand 10 m



Stunde [h]	Azimut	Höhenwinkel	Grenzabstand	Schattenlänge	senkr. Anteil	Differenz
6.1	-90,0	0,5	10,0	744,8	744,8	734,8
7.0	-78,6	9,8	10,0	37,6	36,9	26,9
8.0	-66,5	19,2	10,0	18,7	17,1	7,1
9.0	-53,0	27,7	10,0	12,4	9,9	-0,1
10.0	-37,5	34,8	10,0	9,4	5,7	-4,3
11.0	-19,6	39,5	10,0	7,9	2,6	-7,4
12.0	0,0	41,2	10,0	0,0	0,0	0,0
13.0	19,6	39,5	10,0	0,0	0,0	0,0
14.0	37,5	34,8	10,0	0,0	0,0	0,0
15.0	53,0	27,7	10,0	0,0	0,0	0,0
16.0	66,5	19,2	10,0	0,0	0,0	0,0
17.0	78,6	9,8	10,0	0,0	0,0	0,0
18.0	90,0	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0

- Senkrechter Anteil Beschreibt die senkrechte Komponente der Schattenlinie, die durch den Azimut verursacht wird.
- Differenz Senkrechter Anteil und Grenzabstand der Bebauung
- Schattenlänge Begrenzung der Schattenlinie durch den Höheineinfall der Sonne



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

A 12

21. März

Gebäudehöhe 6.5 m; Grenzabstand 40 m

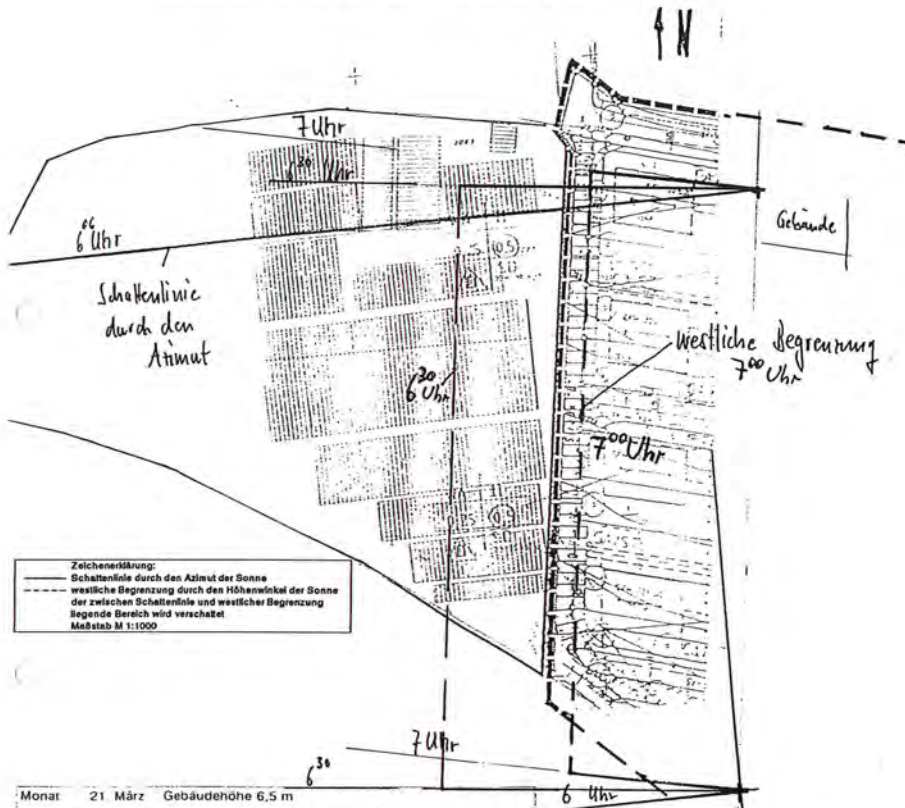
BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Rechtsanwalt A. Gotthold

vom: 07.04.2016

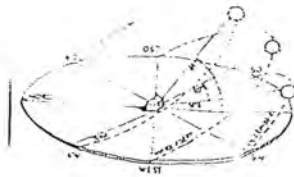


Stunde [h]	Azimut	Höhenwinkel	Grenzabstand	Schattenlänge	senkr. Anteil	Differenz
6,1	-90,0	0,5	40,0	744,8	744,8	704,8
7,0	-78,6	9,8	40,0	37,6	36,9	-3,1
8,0	-66,5	19,2	40,0	18,7	17,1	-22,9
9,0	-53,0	27,7	40,0	12,4	9,9	-30,1
10,0	-37,5	34,8	40,0	9,4	5,7	-34,3
11,0	-19,6	39,5	40,0	7,9	2,6	-37,4
12,0	0,0	41,2	40,0	0,0	0,0	0,0
13,0	19,6	39,5	40,0	0,0	0,0	0,0
14,0	37,5	34,8	40,0	0,0	0,0	0,0
15,0	53,0	27,7	40,0	0,0	0,0	0,0
16,0	66,5	19,2	40,0	0,0	0,0	0,0
17,0	78,6	9,8	40,0	0,0	0,0	0,0
18,0	90,0	0,0	40,0	0,0	0,0	0,0

Senkrechter Anteil: Beschreibt die senkrechte Komponente der Schattenlinie, die durch den Azimut verursacht wird

Differenz: Senkrechter Anteil und Grenzabstand der Bebauung

Schattenlänge: Begrenzung der Schattenlinie durch den Höheneinfall der Sonne





Gartenbauverband Baden – Württemberg – Hessen e.V.

GVBWH, An der Festeburg 33, 60389 Frankfurt am Main

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Frau Mühleis
Berliner Platz 1
35353 Gießen

Me

Name: Hans-Georg Paulus
Telefon: +49 711 64495-50
Telefax: +49 711 62082-74
E-Mail: info@gvbwh.de
Unser Zeichen: Ps/Br
Datum: 07. August 2017

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen, Bauungsplan-Nr. GI 33 a „Rottberg“
2. Änderung, Teilbereich „Marburger Straße/Friedhofsallee
Erneute, eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß §4a,
Absatz 3 BauGB zum 3. Bauungsplanentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Mühleis,

vielen Dank für die Gelegenheit im Rahmen der erneuten, eingeschränkten Beteiligung zu dem im Betreff genannten Bauungsplan Stellung zu nehmen.

Aus hiesiger Sicht ergeben sich folgende Anmerkungen:

- Wir regen an, im Teilbereich D auch mehrgeschossige Betriebsgebäude zuzulassen. Im Gartenbau werden in der Zwischenzeit auch mehrgeschossige Betriebsgebäude gebaut. Dieser Entwicklung sollte aus hiesiger Sicht Rechnung getragen werden.
- Bezüglich 3.3 unterstützen wir die Anregungen von Herrn Gotthold der diese im Schreiben vom 28.02.2017, welches uns vorliegt, vorgetragen hat.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Georg Paulus
Hauptgeschäftsführer

• Karlsruhe Alte Karlsruher Straße 8
76227 Karlsruhe
Telefon +49 711 64495-40
Telefax +49 711 62082-74

• Stuttgart Neue Weinsteige 160
70180 Stuttgart
Telefon +49 711 64495-0
Telefax +49 711 62082-74

• Frankfurt An der Festeburg 33
60389 Frankfurt am Main
Telefon +49 711 64495-50
Telefax +49 711 62082-74

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bauungsplan Nr. 33a „Rottberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Gartenbauverband Baden-Württemberg-Hessen vom: 07.08.2017

1. Der Anregung, im Bereich D auch mehrgeschossige Bebauung zuzulassen, wird nicht gefolgt.

Das städtebauliche Konzept sieht langfristig vor, den Teilbereich D, der gleichzeitig Blockinnenbereich ist, von Bebauung freizuhalten und nach möglicher gänzlicher Aufgabe aller Gärtnereibetriebszweige und einer potenziellen Neustrukturierung des Grundstücks eine Bebauung am Blockrand entlang der Erschließungsstraßen zu konzentrieren.

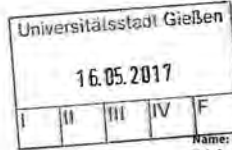
Um den Fortbestand oder eine Entwicklung des Gärtnereibetriebes bzw. einer zulässigen Nachfolgenutzung zu ermöglichen, ist auch eine eingeschossige Bebauung im Bereich D für diese Nutzungen weiterhin zulässig. Eine Höhenbegrenzung wird nicht festgesetzt. Betriebsgebäude und Gewächshäuser, wie sie im Bestand im Bereich D vorhanden sind, sind mit der Festsetzung abgedeckt. Sollte aus betrieblichen Gründen eine mehrgeschossige Bebauung erforderlich werden, lassen die Festsetzungen in den Blockrandbereichen ausreichend Kapazitäten für zwei- oder dreigeschossige Bebauung zu. Eine Änderung der Geschossigkeit im Bereich D und damit generelle Zulässigkeit mehrgeschossiger Bebauung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen.

2. Der Anregung, die textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen zu ergänzen, wird gefolgt.

Die Anregungen zur Ergänzung der Textfestsetzungen im Teil B 3.3 "Werbeanlagen" können noch in den 3. Bauungsplanentwurf aufgenommen werden, da es sich um bauordnungsrechtliche Festsetzungen handelt, die nicht das Planungsrecht betreffen und vertretbar sind.

GVBWH, An der Festenburg 33, 60389 Frankfurt am Main

Stadtplanungsamt Gießen
Berliner Platz 1
35353 Gießen



Name: Hans-Georg Paulus
Telefon: +49 711 64495-50
Telefax: +49 711 62082-74
E-Mail: info@gvbwh.de
Unser Zeichen: Ps/Br
Datum: 11. Mai 2017



B-Plan Rodtberg; 2. Änderung; erneute Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrag der Gärtnerei Dönges, Inhaber Thomas Dönges, nehmen wir Stellung im Rahmen der erneuten Offenlage des B-Planes Nr. 33 a „Rodtberg“, 2. Änderung.

Die notwendige Vertretungsvollmacht liegt im Original bei.

Zu A: Planungsrechtliche Festsetzung gemäß BauGB

1. Es ist vorgesehen, dass nach Aufgabe der bestehenden Gartenbaubetriebe Gewerbebetriebe nicht zulässig sind.
2. Aus hiesiger Sicht müssen auch nach Aufgabe der Gartenbaubetriebe in ihrer jetzigen Form folgende Nutzungen zulässig sein:
 - Einzelhandel mit Blumen und Pflanzen (Blumengeschäft)
 - Friedhofsgärtnereien mit reiner Grabpflege

Begründung:
Auch nach Aufgabe der Gartenbaubetriebe in ihrer jetzigen Form mit Produktion von Blumen und Pflanzen muss es den Inhabern möglich sein, ein Blumengeschäft und einen Betrieb mit reiner Grabpflege zu führen.
Dies insbesondere auch zur Versorgung der Bevölkerung mit Blumen und Pflanzen direkt am Friedhof und der Abdeckung des Bedarfs an Grabpflege.
3. Des Weiteren wird die vorgesehene Festsetzung, dass nach Aufgabe der Gartenbaubetriebe die Teilbereiche D von einer weiteren Bebauung freigehalten werden sollen abgelehnt.

Begründung:
Durch die geplante Festsetzung würden ungünstige Geländezuschnitte entstehen, die einer städtebaulich sinnvollen Weiterernutzung entgegenstehen würden.

/.. 2

* Karlsruhe
Alte Karlsruher Straße 8
76227 Karlsruhe
Telefon +49 711 64495-40
Telefax +49 711 62082-74

* Stuttgart
Neue Weinsteige 160
70180 Stuttgart
Telefon +49 711 64495-0
Telefax +49 711 62082-74

* Frankfurt
An der Festenburg 33
60389 Frankfurt am Main
Telefon +49 711 64495-50
Telefax +49 711 62082-74

Gartenbauverband Baden-Württemberg – Hessen e.V.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Gartenbauverband Baden-Württemberg-Hessen vom: 11.05.2017

1. Die Einschätzung, dass nach Aufgabe der bestehenden Gärtnereibetriebe Gewerbebetriebe nicht zu lässig sind, stimmt nicht.

Nach Aufgabe der bestehenden Gärtnereibetriebe sind gemäß der textlichen Festsetzung A 1.2.1 Gewerbebetriebe eingeschränkt, jedoch allgemein zulässig. Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung in reinen und allgemeinen Wohngebieten wird deren Zulässigkeit auf nicht störende und damit wohngebietsverträgliche Gewerbebetriebe eingeschränkt. Nicht zulässig dagegen sind störende und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Somit verbessern sich im geplanten Mischgebiet die Zulässigkeitsvoraussetzungen gegenüber der zurzeit rechtskräftigen Festsetzung (Kleinsiedlungsgebiet) von einer ausnahmsweise in eine allgemeine Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben. Die Zulässigkeit hinsichtlich des Störgrades bleibt dagegen gleich, sodass die umliegenden Nutzungen keine Nachteile hinsichtlich des Immissionsschutzes erfahren.

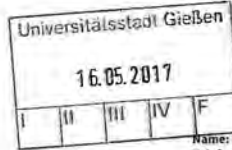
2. Der Anregung, dass als Nachfolgenutzung nach Aufgabe der Gartenbaubetriebe Einzelhandel mit Pflanzen sowie Friedhofsgärtnereien mit reiner Grabpflege zulässig sein sollen, wird gefolgt.

Der Anregung, Einzelhandel mit Pflanzen und Blumen zuzulassen, kann gefolgt werden, wenn es sich um nicht großflächigen Einzelhandel handelt und die nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen innenstadtrelevanten Sortimente (Schnittblumen und Arbeitskleidung) nur als Randsortimente angeboten werden. Diese Ergänzung wird durch die Änderungen im 3. Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Friedhofsgärtnereien mit reiner Grabpflege (Dienstleistungsbetrieb), die die Eigenschaft eines Gartenbaubetriebes mit produktivem Teil nicht mehr aufweisen, können planungsrechtlich den nicht störenden Gewerbebetrieben zugeordnet werden. Somit ist deren Zulässigkeit durch die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben abgedeckt. Erweitert wird die Textfestsetzung, dass Betriebe zur Herstellung und Gestaltung von Grabstätten auch im Teilbereich D (Blockinnenbereich) zulässig sind. Diese Ergänzung wird ebenfalls im 3. Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

GVBWH, An der Festeburg 33, 60389 Frankfurt am Main

Stadtplanungsamt Gießen
Berliner Platz 1
35353 Gießen



Name: Hans-Georg Paulus
Telefon: +49 711 64495-50
Telefax: +49 711 62082-74
E-Mail: info@gvbwh.de
Unser Zeichen: Ps/Br
Datum: 11. Mai 2017



B-Plan Rodtberg; 2. Änderung; erneute Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrag der Gärtnerei [redacted] nehmen wir Stellung
im Rahmen der erneuten Offenlage des B-Planes Nr. 33 a „Rodtberg“, 2. Änderung.

Die notwendige Vertretungsvollmacht liegt im Original bei.

Zu A: Planungsrechtliche Festsetzung gemäß BauGB

Es ist vorgesehen, dass nach Aufgabe der bestehenden Gartenbaubetriebe Gewerbebetriebe nicht zulässig sind.

Aus hiesiger Sicht müssen auch nach Aufgabe der Gartenbaubetriebe in ihrer jetzigen Form folgende Nutzungen zulässig sein:

- Einzelhandel mit Blumen und Pflanzen (Blumengeschäft)
- Friedhofsgärtnereien mit reiner Grabpflege

Begründung:

Auch nach Aufgabe der Gartenbaubetriebe in ihrer jetzigen Form mit Produktion von Blumen und Pflanzen muss es den Inhabern möglich sein, ein Blumengeschäft und einen Betrieb mit reiner Grabpflege zu führen.

Dies insbesondere auch zur Versorgung der Bevölkerung mit Blumen und Pflanzen direkt am Friedhof und der Abdeckung des Bedarfs an Grabpflege.

3. Des Weiteren wird die vorgesehene Festsetzung, dass nach Aufgabe der Gartenbaubetriebe die Teilbereiche D von einer weiteren Bebauung freigehalten werden sollen abgelehnt.

Begründung:

Durch die geplante Festsetzung würden ungünstige Geländezuschnitte entstehen, die einer städtebaulich sinnvollen Weiternutzung entgegenstehen würden.

/.. 2

• Karlsruhe Alte Karlsruher Straße 8
76227 Karlsruhe
Telefon +49 711 64495-40
Telefax +49 711 62082-74

• Stuttgart Neue Weinsteige 160
70180 Stuttgart
Telefon +49 711 64495-0
Telefax +49 711 62082-74

• Frankfurt An der Festeburg 33
60389 Frankfurt am Main
Telefon +49 711 64495-50
Telefax +49 711 62082-74

Gartenbauverband Baden-Württemberg-Hessen e.V.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Gartenbauverband Baden-Württemberg-Hessen vom: 11.05.2017

3. Der Anregung, dass die Teilbereiche D nach Aufgabe der Gärtnereinutzung auch weiterhin überbaubar sein sollen, wird teilweise gefolgt.

Dem Bebauungsplänenwurf liegt ein Konzept einer Blockrandbebauung zugrunde, wenn langfristig der Gärtnereibetrieb gänzlich und ersatzlos aufgegeben werden sollte. Die besonderen flächenintensiven Anforderungen einer Gärtnerei sollen für eine mischgebietsverträgliche Nachfolgenutzung auf die Randbereiche konzentriert werden, während die Blockinnenbereiche von Bebauung freigehalten und möglichst gärtnerisch begrünt werden sollen. In diesem Bereich können die Festsetzungen zum Mindest-Grünanteil optimal umgesetzt werden.

Um den Fortbestand der Gärtnereibetriebe planungsrechtlich zu unterstützen, auch wenn einzelne Betriebsteile aufgegeben werden, wird im 3. Bebauungsplänenwurf die Anregung aufgenommen, dass im Teilbereich D neben Gartenbaubetrieben auch Betriebe zur Herstellung und Gestaltung von Grabstätten zulässig sind.

Die Begründung, dass ungünstige Grundstückszuschnitte entstehen könnten, kann nicht nachvollzogen werden.

Der Argumentation, dass die Freihaltung der Teilbereiche D zu einer Schlechterstellung gegenüber der projektierten Bebauung auf der ehemaligen Gärtnereifläche Friedhofsallee 9 führen würde, wird widersprochen. Für das gesamte Mischgebiet MI1 sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,1 vorgesehen, d.h. sowohl für die Gärtnereiflächen als auch die für Wohnbebauung vorgesehene Flächen. Lediglich die Lage der überbaubaren Flächen stellt sich unterschiedlich dar. Auch die Festsetzungen für die Mindestgrünanteile und somit von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächenanteile gelten für das gesamte Mischgebiet MI 1.

Im Übrigen würde eine solche Festsetzung zu einer Schlechterstellung gegenüber den Festsetzungen im Bereich Friedhofsallee 9 führen, was nicht akzeptabel ist.

4. Im Übrigen muss sichergestellt sein, dass auf den Gartenbaubetrieb durch die Ausweisung des B-Plans keine Kosten zukommen (keine Beiträge nach dem Bau-GB oder Abgaben nach dem KAG).

Wir beantragen die Festsetzungen des B-Plans entsprechend zu ändern und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Georg Paulus
Hauptgeschäftsführer

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Gartenbauverband Baden-Württemberg-Hessen vom: 11.05.2017

4. Die Anregung, dass im Rahmen der Bebauungsplanänderung für den Betrieb keine Kosten nach BauGB oder KAG entstehen sollten, wird zur Kenntnis.

Eine Heranziehung von Anliegern im Zuge eines Straßenausbaus oder anderer umlagefähiger Erschließungsmaßnahmen erfolgt jedoch unabhängig vom Planänderungsverfahren. Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden anteilig von der Stadt Gießen und vom Investor getragen.

Eine zusätzliche öffentliche Erschließung oder eine Umlegung sind absehbar nicht erforderlich. Die ursprüngliche Fußweg-Festsetzung zwischen den Gärtnereien, die mittlerweile im Einbahnverkehr auch von KFZ befahren wird und deshalb in der Bebauungsplanänderung nun als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, löst als geänderte Festsetzung zunächst keine Kosten aus.

Sie dient der langfristigen Sicherung der im städtischen Besitz befindlichen Fläche, die erst bei Bedarf entsprechend ausgebaut werden würde. Dies ist zurzeit nicht vorgesehen und ein Ausbaubedarf momentan noch nicht absehbar.

Grundsätzlich sind aber Kostenbeteiligungen nach Erschließungsbeitragsrecht oder KAG, unabhängig vom Bebauungsplanänderungsverfahren, nicht auszuschließen. Steuerrechtliche Folgen einer Gebietsumwidmung können nur außerhalb einer bauleitplanerischen Abwägung bewertet werden.

GVBWH, An der Festeburg 33, 60389 Frankfurt am Main

Stadtplanungsamt Gießen
Berliner Platz 1
35353 Gießen

Universitätsstadt Gießen				
16.05.2017				
I	II	III	IV	F



Name: Hans-Georg Paulus
Telefon: +49 711 64495-50
Telefax: +49 711 62082-74
E-Mail: info@gvbwh.de
Unser Zeichen: Ps/Br
Datum: 12. Mai 2017

Universitätsstadt Gießen Stadtplanungsamt	
16. MAI 2017	
	<i>He</i>

B-Plan Rodtberg; 2. Änderung; erneute Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Mitgliedsbetrieb **■■■■■** ist von der geplanten Bebauung Friedhofsstraße 9 direkt betroffen.

1. Die Betroffenheit ergibt sich insbesondere durch eine Verschattung der Gewächshäuser. Grundsätzlich ist festzustellen, dass Licht ein ausschlaggebender Faktor für die Produktion von Pflanzen ist. Die konkreten Auswirkungen der Verschattung auf den Gartenbaubetrieb **■■■■■** lassen sich aus hiesiger Sicht durch die offengelegten Unterlagen (Verschattungsgutachten) nicht beurteilen, da hier auftragsgemäß die zulässige Bebauung mit der „Investor-Bebauung“ verglichen wurde und keine Aussagen über mögliche Produktions- und Qualitätseinbußen getroffen wurden.
2. Diese Frage müsste im laufenden Verfahren noch einer Prüfung unterzogen werden.
3. Im Übrigen ist aus hiesiger Sicht in Frage zu stellen, ob die angenommene mögliche Bebauung nach dem jetzigen Bebauungsplan in dieser Form im jetzigen Kleinsiedlungsgebiet überhaupt in dem angenommenen Ausmaß möglich ist. Dies wird von hiesiger Seite bezweifelt.

Stellungnahme zu den Festsetzungen des Entwurfs:

Zu A : Planungsrechtliche Festsetzung gemäß BauGB

4. Es ist vorgesehen, dass nach Aufgabe der bestehenden Gartenbaubetriebe Gewerbebetriebe nicht zulässig sind.
5. Aus hiesiger Sicht müssen auch nach Aufgabe der Gartenbaubetriebe in ihrer jetzigen Form folgende Nutzungen zulässig sein:

- Einzelhandel mit Blumen und Pflanzen (Blumengeschäft)
- Friedhofsgärtnereien mit reiner Grabpflege

1.. 2

• Karlsruhe
Alte Karlsruher Straße 8
76227 Karlsruhe
Telefon +49 711 64495-40
Telefax +49 711 62082-74

• Stuttgart
Neue Weinsteige 160
70180 Stuttgart
Telefon +49 711 64495-0
Telefax +49 711 62082-74

• Frankfurt
An der Festeburg 33
60389 Frankfurt am Main
Telefon +49 711 64495-50
Telefax +49 711 62082-74

Gartenbauverband Baden-Württemberg - Hessen e.V.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Gartenbauverband Baden-Württemberg-Hessen vom: 12.05.2017

1. Der Hinweis, dass sich die konkreten Auswirkungen der Verschattung nicht beurteilen lassen, da „nur“ die nach rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige Bebauung mit der geplanten Investoren-Bebauung verglichen wird, wird zur Kenntnis genommen.

Die tatsächliche Betroffenheit, die sich daraus ergibt, dass die rechtskräftigen Bebauungsplanfestsetzungen nicht vollumfänglich ausgeschöpft wurden, wurde mit der letzten Verschattungsstudie sowie dem Sachverständigen-Gutachten vom April 2017 nicht untersucht.

Untersucht wurden im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens aus planungs- und abwägungsrechtlichen Gründen die Auswirkungen, die die Änderung selbst auslöst. Deshalb sind die Untersuchungen und Gutachten im Rahmen des Verfahrens geeignet, die Auswirkungen der geänderten Festsetzungen aufzuzeigen.

2. Der Kritik, dass keine Aussagen über mögliche Produktions- und Qualitätseinbußen getroffen wurden, die aber erforderlich sind, wird nicht gefolgt.

Die Entschädigungsansprüche aus den §§ 39 - 44 BauGB beziehen sich jeweils darauf, dass ein Bebauungsplan die Nutzung des Grundstücks einschränkt, an dem der Anspruchsteller Nutzungsrechte hat. Im vorliegenden Fall geht es aber um die Veränderung von Nutzungsmöglichkeiten auf dem Nachbargrundstück. Der Magistrat hat festgestellt, dass das kein Anwendungsfall des Planungsschadensrechts ist.

Daraus folgt, dass kein Anlass besteht, Entschädigungsansprüche im Planverfahren zu untersuchen.

Die Berechnung und Bewertung von Produktions- und Qualitätseinbußen hätte privatrechtlich zu erfolgen und ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanänderungsverfahrens.

3. Den Bedenken, dass die angenommene mögliche Bebauung nach Maßgabe des rechtskräftigen Bebauungsplans in dem Ausmaß nicht möglich ist, wird nicht gefolgt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Kleinsiedlungsgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 fest. Darüber hinaus sind zwei Vollgeschosse zulässig und als Dachform ist ein Satteldach mit einer Neigung von 30° festgesetzt.

Für die exemplarisch projektierte Bebauung wurde das mögliche Maß der baulichen Nutzung annähernd ausgeschöpft und eine GRZ von 0,15 mit einer GFZ von 0,3 angenommen sowie ein Satteldach mit 30°. Da keine Baugrenzen vorgegeben sind, wurde der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze angenommen.

GVBWH, An der Festeburg 33, 60389 Frankfurt am Main

Stadtplanungsamt Gießen
Berliner Platz 1
35353 Gießen



Name: Hans-Georg Paulus
Telefon: +49 711 64495-50
Telefax: +49 711 62082-74
E-Mail: info@gvbwh.de
Unser Zeichen: Ps/Br
Datum: 12. Mai 2017

B-Plan Rodtberg; 2. Änderung; erneute Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Mitgliedsbetrieb [REDACTED] ist von der geplanten Bebauung Friedhofsstraße 9 direkt betroffen.

Die Betroffenheit ergibt sich insbesondere durch eine Verschattung der Gewächshäuser. Grundsätzlich ist festzustellen, dass Licht ein ausschlaggebender Faktor für die Produktion von Pflanzen ist.

Die konkreten Auswirkungen der Verschattung auf den Gartenbaubetrieb [REDACTED] lassen sich aus hiesiger Sicht durch die offengelegten Unterlagen (Verschattungsgutachten) nicht beurteilen, da hier auftragsgemäß die zulässige Bebauung mit der „Investor-Bebauung“ verglichen wurde und keine Aussagen über mögliche Produktions- und Qualitätseinbußen getroffen wurden.

Diese Frage müsste im laufenden Verfahren noch einer Prüfung unterzogen werden. Im Übrigen ist aus hiesiger Sicht in Frage zu stellen, ob die angenommene mögliche Bebauung nach dem jetzigen Bebauungsplan in dieser Form im jetzigen Kleinsiedlungsgebiet überhaupt in dem angenommenen Ausmaß möglich ist. Dies wird von hiesiger Seite bezweifelt.

Stellungnahme zu den Festsetzungen des Entwurfs:

Zu A : Planungsrechtliche Festsetzung gemäß BauGB

4. Es ist vorgesehen, dass nach Aufgabe der bestehenden Gartenbaubetriebe Gewerbebetriebe nicht zulässig sind.
5. Aus hiesiger Sicht müssen auch nach Aufgabe der Gartenbaubetriebe in ihrer jetzigen Form folgende Nutzungen zulässig sein:

- Einzelhandel mit Blumen und Pflanzen (Blumengeschäft)
- Friedhofsgärtnereien mit reiner Grabpflege

1..2

• Karlsruhe
Alte Karlsruher Straße 8
76227 Karlsruhe
Telefon +49 711 64495-40
Telefax +49 711 62082-74

• Stuttgart
Neue Weinsteige 160
70180 Stuttgart
Telefon +49 711 64495-0
Telefax +49 711 62082-74

• Frankfurt
An der Festeburg 33
60389 Frankfurt am Main
Telefon +49 711 64495-50
Telefax +49 711 62082-74

Gartenbauverband Baden-Württemberg - Hessen e.V.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Gartenbauverband Baden-Württemberg-Hessen vom: 12.05.2017

noch zu 3.

Aus diesen Maßgaben sind die Baukubaturen entstanden, die unabhängig von einer möglichen Nutzung visualisiert wurden.

Als mögliche Nutzungen sieht die BauNVO 1962 für Kleinsiedlungsgebiete neben Kleinsiedlungen, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetrieben auch beispielsweise nicht störende Handwerksbetriebe oder Schank- und Speisewirtschaften als allgemein zulässig und beispielsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als ausnahmsweise zulässige und damit denkbare Nutzungen für die fiktive Bebauung zu.

4. Die Einschätzung, dass nach Aufgabe der bestehenden Gärtnereibetriebe Gewerbebetriebe nicht zu lässig sind, stimmt nicht.

Nach Aufgabe der bestehenden Gärtnereibetriebe sind gemäß der textlichen Festsetzung A 1.2.1 Gewerbebetriebe eingeschränkt, jedoch allgemein zulässig. Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung in reinen und allgemeinen Wohngebieten wird deren Zulässigkeit auf nicht störende und damit wohngbietsverträgliche Gewerbebetriebe eingeschränkt. Nicht zulässig dagegen sind störende und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Somit verbessern sich im geplanten Mischgebiet die Zulässigkeitsvoraussetzungen gegenüber der zurzeit rechtskräftigen Festsetzung (Kleinsiedlungsgebiet) von einer ausnahmsweise in eine allgemeine Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben. Die Zulässigkeit hinsichtlich des Störgrades bleibt dagegen gleich, sodass die umliegenden Nutzungen keine Nachteile hinsichtlich des Immissionsschutzes erfahren.

5. Der Anregung, dass als Nachfolgenutzung nach Aufgabe der Gartenbaubetriebe Einzelhandel mit Pflanzen sowie Friedhofsgärtnereien mit reiner Grabpflege zulässig sein sollen, wird teilweise gefolgt.

Der Anregung, Einzelhandel mit Pflanzen und Blumen zuzulassen, kann gefolgt werden, wenn es sich um nicht großflächigen Einzelhandel handelt und die nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen innenstadtrelevanten Sortimente (Schnittblumen und Arbeitskleidung) nur als Randsortimente angeboten werden. Diese Ergänzung wird durch die Änderungen im 3. Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Begründung:

Auch nach Aufgabe der Gartenbaubetriebe in ihrer jetzigen Form mit Produktion von Blumen und Pflanzen muss es den Inhabern möglich sein, ein Blumengeschäft und einen Betrieb mit reiner Grabpflege zu führen.

Dies insbesondere auch zur Versorgung der Bevölkerung mit Blumen und Pflanzen direkt am Friedhof und der Abdeckung des Bedarfs an Grabpflege.

6. Des Weiteren wird die vorgesehene Festsetzung, dass nach Aufgabe der Gartenbaubetriebe die Teilbereiche D von einer weiteren Bebauung freigehalten werden sollen abgelehnt.

Begründung:

Durch die geplante Festsetzung würden ungünstige Geländezuschnitte entstehen, die einer städtebaulich sinnvollen Weiternutzung entgegenstehen würden.

Im Übrigen würde eine solche Festsetzung zu einer Schlechterstellung gegenüber den Festsetzungen im Bereich Friedhofsallee 9 führen, was nicht akzeptabel ist.

7. Im Übrigen muss sichergestellt sein, dass auf den Gartenbaubetrieb durch die Ausweisung des B-Plans keine Kosten zukommen (keine Beiträge nach dem Bau-GB oder Abgaben nach dem KAG).

Wir beantragen die Festsetzungen des B-Plans entsprechend zu ändern und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Hans-Georg Paulus
Hauptgeschäftsführer

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Gartenbauverband Baden-Württemberg-Hessen vom: 12.05.2017

noch zu 5.

Friedhofsgärtnereien mit reiner Grabpflege (Dienstleistungsbetrieb), die die Eigenschaft eines Gartenbaubetriebes mit produktivem Teil nicht mehr aufweisen, können planungsrechtlich den nicht störenden Gewerbebetrieben zugeordnet werden. Somit ist deren Zulässigkeit durch die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben abgedeckt.

Erweitert wird die Textfestsetzung, dass Betriebe zur Herstellung und Gestaltung von Grabstätten auch im Teilbereich D (Blockinnenbereich) zulässig sind. Diese Ergänzung wird ebenfalls im 3. Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

6. Der Anregung, dass die Teilbereiche D nach Aufgabe der Gärtnereinutzung auch weiterhin überbaubar sein sollen, wird teilweise gefolgt.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt ein Konzept einer Blockrandbebauung zugrunde, wenn langfristig der Gärtnereibetrieb gänzlich und ersatzlos aufgegeben werden sollte. Die besonderen flächenintensiven Anforderungen einer Gärtnerei sollen für eine mischgebietsverträgliche Nachfolgenutzung auf die Randbereiche konzentriert werden, während die Blockinnenbereiche von Bebauung freigehalten und möglichst gärtnerisch begrünt werden sollen. In diesem Bereich können die Festsetzungen zum Mindest-Grünanteil optimal umgesetzt werden.

Um den Fortbestand der Gärtnereibetriebe planungsrechtlich zu unterstützen, auch wenn einzelne Betriebsteile aufgegeben werden, wird im 3. Bebauungsplanentwurf die Anregung aufgenommen, dass im Teilbereich D neben Gartenbaubetrieben auch Betriebe zur Herstellung und Gestaltung von Grabstätten zulässig sind.

Die Begründung, dass ungünstige Grundstückszuschnitte entstehen könnten, kann nicht nachvollzogen werden.

Der Argumentation, dass die Freihaltung der Teilbereiche D zu einer Schlechterstellung gegenüber der projektierten Bebauung auf der ehemaligen Gärtnereifläche Friedhofsallee 9 führen würde, wird widersprochen. Für das gesamte Mischgebiet MI 1 sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,1 vorgesehen, d.h. sowohl für die Gärtnereiflächen als auch die für Wohnbebauung vorgesehene Flächen. Lediglich die Lage der überbaubaren Flächen stellt sich unterschiedlich dar. Auch die Festsetzungen für die Mindestgrünanteile und somit von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächenanteile gelten für das gesamte Mischgebiet MI 1.

Begründung:

Auch nach Aufgabe der Gartenbaubetriebe in ihrer jetzigen Form mit Produktion von Blumen und Pflanzen muss es den Inhabern möglich sein, ein Blumengeschäft und einen Betrieb mit reiner Grabpflege zu führen.

Dies insbesondere auch zur Versorgung der Bevölkerung mit Blumen und Pflanzen direkt am Friedhof und der Abdeckung des Bedarfs an Grabpflege.

Des Weiteren wird die vorgesehene Festsetzung, dass nach Aufgabe der Gartenbaubetriebe die Teilbereiche D von einer weiteren Bebauung freigehalten werden sollen abgelehnt.

Begründung:

Durch die geplante Festsetzung würden ungünstige Geländezuschnitte entstehen, die einer städtebaulich sinnvollen Weiternutzung entgegenstehen würden.

Im Übrigen würde eine solche Festsetzung zu einer Schlechterstellung gegenüber den Festsetzungen im Bereich Friedhofsallee 9 führen, was nicht akzeptabel ist.

7. Im Übrigen muss sichergestellt sein, dass auf den Gartenbaubetrieb durch die Ausweisung des B-Plans keine Kosten zukommen (keine Beiträge nach dem Bau-GB oder Abgaben nach dem KAG).

Wir beantragen die Festsetzungen des B-Plans entsprechend zu ändern und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Hans-Georg Paulus
Hauptgeschäftsführer

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Gartenbauverband Baden-Württemberg-Hessen vom: 12.05.2017

7. Die Anregung, dass im Rahmen der Bebauungsplanänderung für den Betrieb keine Kosten nach BauGB oder KAG entstehen sollten, wird zur Kenntnis.

Eine Heranziehung von Anliegern im Zuge eines Straßenausbaus oder anderer umlagefähiger Erschließungsmaßnahmen erfolgt jedoch unabhängig vom Planänderungsverfahren. Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden anteilig von der Stadt Gießen und vom Investor getragen.

Eine zusätzliche öffentliche Erschließung oder eine Umlegung sind absehbar nicht erforderlich. Die ursprüngliche Fußweg-Festsetzung zwischen den Gärtnereien, die mittlerweile im Einbahnverkehr auch von KFZ befahren wird und deshalb in der Bebauungsplanänderung nun als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, löst als geänderte Festsetzung zunächst keine Kosten aus.

Sie dient der langfristigen Sicherung der im städtischen Besitz befindlichen Fläche, die erst bei Bedarf entsprechend ausgebaut werden würde. Dies ist zurzeit nicht vorgesehen und ein Ausbaubedarf momentan noch nicht absehbar.

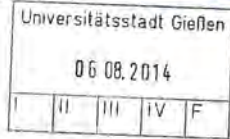
Grundsätzlich sind aber Kostenbeteiligungen nach Erschließungsbeitragsrecht oder KAG, unabhängig vom Bebauungsplanänderungsverfahren, nicht auszuschließen. Steuerrechtliche Folgen einer Gebietsumwidmung können nur außerhalb einer bauleitplanerischen Abwägung bewertet werden.

Hessischer Gärtnereiverband e.V.



Hessischer Gärtnereiverband e.V. An der Festeburg 33- 60389 Frankfurt a.M.

An den Magistrat der Stadt Gießen
Stadtplanungsamt
Herrn Henrich
Berliner Platz 1
35390 Gießen



An der Festeburg 33
60389 Frankfurt a.M.
Telefon 069/9047 67-0
Telefax 069/9047 67-15
E-Mail:
frankfurt@hgverband.de
Internet:
www.gartenbau-in-hessen.de

05. August 2014 Ps/MÜ

Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung Teilgebiet „Marburger Straße/Friedhofsallee“ Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Unterrichtung der Öffentlichkeit

Sehr geehrter Herr Henrich, sehr geehrte Damen und Herren,

Ich nehme Bezug auf das im Betreff genannte Verfahren und den Gesprächstermin am 01.08.2014.

Namens und im Auftrag der Gärtnereibetriebe [REDACTED] müssen aus hiesiger Sicht in der jetzigen Phase der Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Punkte sichergestellt werden:

1. Die betroffenen Gartenbaubetriebe müssen bei den Schritten zur konkreten Erarbeitung des B-Planes zeitnah und laufend einbezogen werden.
2. Es muss mit den Betrieben abgestimmt werden welche Ausweisung mit welchen Möglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen soll.
3. Die bisherige Nutzung als Gartenbaubetrieb muss auch nach Inkrafttreten des B-Planes uneingeschränkt möglich sein.
4. Durch die Ausweisung des B-Planes dürfen keine Kosten auf die Betriebe zukommen (keine Beiträge nach dem Bau-GB oder Abgaben nach dem KAG).
5. Das vorgelegte Konzept für die zukünftige Nutzung des Geländes [REDACTED] wird durch die Gärtnerei [REDACTED] der jetzigen Form strikt abgelehnt. Es darf zu keiner Einschränkung hinsichtlich der Nutzung der Gärtnerei [REDACTED] kommen.
6. Ein Lärmgutachten und ein Verschattungsgutachten sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Georg Paulus
Verbandsdirektor

Bankkonten: Postbank Frankfurt · Konto-Nr. 36370-609 (BLZ 500 100 60) - /IBAN DE60 5001 0060 0036 3706 09 - BIC PBNKDEFF
Bethmann Bank, Frankfurt/Main · Konto-Nr. 8044057005 (BLZ 501 203 83) - /IBAN DE86 5012 0383 8044 0570 05 - BIC DELBDE33XXX
Steuernummer: 045 224 19201

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Hessischer Gärtnereiverband e.V.

vom: 05.08.2014

1. Der Anregung wurde gefolgt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die betroffenen Betriebe zu Gesprächen eingeladen, erhielten vielfältige Informationen und wurden im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte einbezogen.

Insbesondere gab es mit der an das Neubauvorhaben angrenzenden Gärtnerei umfangreiche Korrespondenz. Der Einbezug der Gärtnerei reichte weit über die im Rahmen des Verfahrens vorgesehenen Beteiligungsmöglichkeiten hinaus. Anregungen, die auch außerhalb der Öffentlichkeitsbeteiligung eingingen, fanden Berücksichtigung und wurden in den Bebauungsplanentwurf einbezogen.

2. Der Anregung einer Abstimmung von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann grundsätzlich nicht gefolgt werden, da diese Entscheidung alleine dem Plangeber auf der Grundlage einer sachgerechten Abwägung obliegt.

Im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung wurde das Maß der baulichen Nutzung erhöht, sodass einerseits eine angemessene Nachfolgenutzung der aufgegebenen Gärtnerei möglich wird, andererseits damit auch Erweiterungsmöglichkeiten für die Gärtnereibetriebe eröffnet werden.

Die Anregungen, die während der Offenlegungsfristen, aber auch darüber hinaus eingingen, wurden intensiv geprüft und die befürchteten Auswirkungen durch gutachterliche Untersuchungen geprüft.

Insbesondere wurde die maximal zulässige Höhe eingeschränkt, um mögliche Auswirkungen zu minimieren.

3. Der Anregung wurde gefolgt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die Nutzung der Gartenbaubetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen weiterhin zu und ermöglichen darüber hinaus durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung Erweiterungsmöglichkeiten.

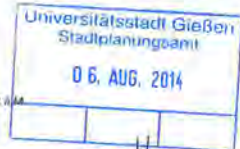
4. Der Anregung wurde im Rahmen des Planänderungsverfahrens gefolgt.

Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden anteilig von der Stadt Gießen und vom Investor getragen. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung oder eine Umlegung sind nicht erforderlich. Die ursprüngliche Fußweg-Festsetzung zwischen den Gärtnereien, die mittlerweile im Einbahnverkehr auch von KFZ befahren wird und deshalb in der Bebauungsplanänderung nun als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, löst als geänderte Festsetzung zunächst keine Kosten aus.

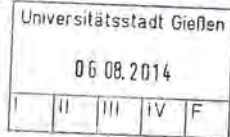
Hessischer Gärtnereiverband e.V.

Hessischer Gärtnereiverband e.V. An der Festeburg 33- 60389 Frankfurt a.M.

An den Magistrat der Stadt Gießen
Stadtplanungsamt
Herrn Henrich
Berliner Platz 1
35390 Gießen



An der Festeburg 33
60389 Frankfurt a.M.
Telefon 069/9047 67-0
Telefax 069/9047 67-15
E-Mail: frankfurt@hgverband.de
Internet: www.gartenbau-in-hessen.de



05. August 2014 Ps/MÜ

Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung Teilgebiet „Marburger Straße/Friedhofsallee“ Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Unterrichtung der Öffentlichkeit

Sehr geehrter Herr Henrich, sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf das im Betreff genannte Verfahren und den Gesprächstermin am 01.08.2014.

Namens und im Auftrag der Gärtnereibetriebe [REDACTED] müssen aus hiesiger Sicht in der jetzigen Phase der Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Punkte sichergestellt werden:

1. Die betroffenen Gartenbaubetriebe müssen bei den Schritten zur konkreten Erarbeitung des B-Planes zeitnah und laufend einbezogen werden.
2. Es muss mit den Betrieben abgestimmt werden welche Ausweisung mit welchen Möglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen soll.
3. Die bisherige Nutzung als Gartenbaubetrieb muss auch nach Inkrafttreten des B-Planes uneingeschränkt möglich sein.
4. Durch die Ausweisung des B-Planes dürfen keine Kosten auf die Betriebe zukommen (keine Beiträge nach dem Bau-GB oder Abgaben nach dem KAG).
5. Das vorgelegte Konzept für die zukünftige Nutzung des Geländes [REDACTED] wird durch die Gärtnerei [REDACTED] in der jetzigen Form strikt abgelehnt. Es darf zu keiner Einschränkung hinsichtlich der Nutzung der Gärtnerei [REDACTED] kommen.
6. Ein Lärmgutachten und ein Verschattungsgutachten sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Georg Paulus
Verbandsdirektor

Bankkonten: Postbank Frankfurt · Konto-Nr. 36370-609 (BLZ 500 100 60) - /IBAN DE60 5001 0060 0036 3706 09 - BIC PBNKDEFF
Bethmann Bank, Frankfurt/Main · Konto-Nr. 8044057005 (BLZ 501 203 83) - /IBAN DE86 5012 0383 8044 0570 05 - BIC DELBDE33XXX
Steuernummer: 045224 19201

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: Hessischer Gärtnereiverband e.V.

vom: 05.08.2014

noch zu 4.

Sie dient der langfristigen Sicherung der im städtischen Besitz befindlichen Fläche, die erst bei Bedarf entsprechend ausgebaut werden würde. Dies ist zurzeit nicht vorgesehen und ein Ausbaubedarf momentan noch nicht absehbar.

Grundsätzlich sind aber Kostenbeteiligungen nach Erschließungsbeitragsrecht oder KAG, unabhängig vom Bebauungsplanänderungsverfahren, nicht anzuschließen. Steuerrechtliche Folgen einer Gebietsumwidmung können nur außerhalb einer bauleitplanerischen Abwägung bewertet werden.

5. Der Anregung wurde überwiegend gefolgt.

Das Konzept in der Ausgestaltung, wie sie zum Zeitpunkt der Unterrichtung vorlag, wurde mehrfach modifiziert und vor allem in der Baukubatur und Höhe reduziert. In unterschiedlichen Gutachten wurde belegt, dass die Gärtnerei [REDACTED] durch die Bebauungsplanänderung keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung gegenüber den gemäß rechtskräftigem Plan bestehenden Festsetzungen erfährt.

6. Der Anregung wurde gefolgt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden mehrere Verschattungsstudien und ein Immissionsgutachten erstellt. Darüber hinaus wurden zwei Gutachten von Sachverständigen für Gartenbau und Gartenbautechnik erarbeitet, die in der Bebauungsplanänderung Berücksichtigung fanden.

Regierungspräsidium Gießen



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Magistrat
der Stadt Gießen
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/2-2014/36
Dokument Nr.: 2017/135582

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 17. Mai 2017

Bauleitplanung der Stadt Gießen;
hier: Bebauungsplan Nr. GI 33a „Rottberg“, 2. Änderung, Teilbereich
„Marburger Straße / Friedhofsallee“ in Gießen
Stellungnahme im Verfahren nach § 4a (3) BauGB

Ihr Schreiben vom 24.04.2017, hier eingegangen am 27.04.2017, Az.: 61/Me

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Immissionsschutz II

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

1.

Nach Durchsicht der in Teilbereichen angepassten Planunterlagen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weiterhin Bedenken gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplans.

Die weiterhin bestehenden Bedenken resultieren aus einem unglücklichen Missverständnis. In der Stellungnahme wurde auf die möglicherweise verschärften Anforderungen an die Ableitbedingungen des BHKW hingewiesen. Mit Ableitbedingungen ist der Abtransport von Luftschadstoffen aus dem Verbrennungsprozess gemeint (Ermittlung der erforderlichen Schornsteinhöhe nach § 19 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV - unter Berücksichtigung der geplanten, an das BHKW heranrückenden Wohnbebauung). Es wird auf die dort genannten, besonderen Regelungen zum Betrachtungsradius bzw. zum Umkreis um das BHKW hingewiesen.

Am 06.01.2017 wurde beispielsweise beobachtet, dass die Abgasfahne bei ungünstiger Wetterlage direkt an der Kaminmündung 90° zur Seite (in südwestlicher Richtung) abknickt. Es sollte unter Berücksichtigung des § 19 der 1. BImSchV geprüft werden, ob mit der bestehenden Schornsteinhöhe die vorgesehene Bebauung konfliktfrei errichtet werden kann.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrales E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rpgi-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. 33a „Rottberg“, 2. Änderung:**

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

Stellungnahme von: RP Gießen Immissionsschutz II

vom: 17.05.2017

1. Der Anregung zur Prüfung der Schornsteinhöhe wird gefolgt.

Der Aspekt, ob mit dem Schornstein die vorgesehene Bebauung konfliktfrei errichtet werden kann, wird im Baugenehmigungsverfahren abgeprüft.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass die deutlich niedrigeren Schutzanforderungen einer Wohnbebauung im Mischgebiet auch bezüglich der vermuteten Luftschadstoff-Ausbreitung vom BHKW eingehalten werden, da dieser unter Berücksichtigung der unmittelbar benachbarten reinen Wohngebiete sowie dem Bestandswohnhaus in direkter Nachbarschaft des BHKW genehmigt wurde.



BHKW im Bereich der Troppauer Straße (eigene Aufnahme vom 06.01.2017)

Die Schallimmissionen des BHKW wurden in der Schallimmissionsprognose berücksichtigt.

Hinweis:

Von Feuerungsanlagen gehen prozessbedingt regelmäßig auch Formaldehyd-emissionen aus, denen unter bestimmten Umständen eine kanzerogene Wirkung nachgewiesen wurde. Diesbezüglich sind zumindest an die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen verschärfte Anforderungen zu stellen (Vollzugsempfehlung Formaldehyd). Die Einstufung als organischer Stoff der Klasse I nach Nr. 5.2.5 (Anhang 4) der TA Luft von 2002 ist durch die Neueinstufung auf EU Ebene nicht mehr aktuell.

Landwirtschaft

(Bearbeiterin: Frau Vandirk i.V., Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5118)

Bezüglich der o.g. Bauleitplanung werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

Die weiteren Fachdezernate der **Abt. IV – Umwelt –**, **Dez. 31 – Obere Landesplanungsbehörde –**, **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. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: RP Gießen Immissionschutz II

vom: 17.05.2017



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 89 51 • 35229 Gießen

Magistrat der
Stadt Gießen
-Stadtplanungsamt-
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Geschäftszeichen: RPKG-31-61a0100/2-2014/35
Dokument Nr.: 2016/72403
Bearbeiter/in: Anne Demandt i.V.
Telefon: +49 641 303-2351
Telefax: +49 611 327644362
E-Mail: anne.demandt@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 61/Ma
Ihre Nachricht vom: 2. März 2016
Datum: 12. April 2016

**Bauleitplanung der Stadt Gießen
2. Änderung des Bebauungsplans Nummer 33a „Rodtberg“ (Teilgebiet Mar-
burger Straße / Friedhofsallee)**

**Verfahren nach § 13a Absatz 2 Nummer 1 i.V.m. § 13 Absatz 2 Nummer 3
i.V.m. § 4 Absatz 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 2. März 2016, hier eingegangen am 7. März 2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Grundwasser, Wasserversorgung
Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4147

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

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

Überschwemmungsgebiete, die eine Genehmigung nach § 78 Abs.2 Wasserhaus-
haltungsgesetz (WHG) durch meine Behörde erfordern, werden nicht berührt.

Sonstige Gewässer bezogene Belange (z.B. Ausgleichsmaßnahmen in und am
Gewässer, Kreuzungsbauwerke etc.) werden von der zuständigen Unteren Was-
serbehörde bewertet.

Hausanschrift:
35290 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – /
Postanschrift:
35238 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrale Telefax: 0641 303-2167
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

Frührentkassen:
35290 Gießen:
Landgraf-Philipp-Platz 1 //



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:**

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

Stellungnahme von: RP Gießen Immissionschutz II

vom: 12.04.2016

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

Aus abwassertechnischer Sicht bestehen gegen die 2. Änderung keine Bedenken.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4262

In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den v. g. Planungsraum folgende Einträge in der AFD gibt:

Schlüssel-Nr.	Gemarkung / Gemeinde	Gauß - Krüger Koordinaten (Rechts- u. Hochwert) oder Straße und Hausnummer	Art der Altfläche	Status / Bemerkung
531.005.022-001.028	Gießen / Gießen	R:3477647 H: 5607035 Friedhofsallee 9	Altstandort	bisher nicht untersuchte Fläche
531.005.022-001.025	Gießen / Gießen	R: 3477651 H: 5607071 Friedhofsallee 11	Altstandort	bisher nicht untersuchte Fläche
531.005.022-001.034	Gießen / Gießen	R: 3477617 H: 5606857 Marburger Str. 81	Altstandort	bisher nicht untersuchte Fläche
531.005.022-001.033	Gießen / Gießen	R: 3477600 H: 5606786 Marburger Str. 71	Altstandort Ehemalige Tankstelle	

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 Ihnen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Gießen einzuholen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4366

Nach meiner Aktenlage sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: RP Gießen Immissionschutz II

vom: 12.04.2016

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Immissionsschutz II

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

Nach Durchsicht der Planunterlagen bestehen immissionsschutzrechtliche Bedenken gegen die 2. Änderung des o. g. Bebauungsplans.

1. Schallimmissionen zur Nachtzeit:

Durch die nächtliche Anlieferung der [REDACTED] werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Nordseite des Gebäudes Nr. 1 im Bereich des 2. bis 4. OG um bis zu 4 dB(A) überschritten. Bei den vereinzelt vorkommenden Lkw-Anlieferungen zur Nachtzeit kann nicht von der Regelung nach Nummer 7.2 der TA Lärm ausgegangen werden, da es sich hierbei nicht um sogenannte voraussehbare „Besonderheiten“ beim Betrieb der Gärtnerei handelt. Demzufolge werden zur sicheren Einhaltung der immissionsrichtwertigen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Da in dem Schallschutzgutachten dargelegt wird, dass aufgrund der Höhe der Immissionsorte (2. bis 4. OG) aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht kommen, werden passive Schallschutzmaßnahmen an dem betroffenen Gebäude selbst erforderlich. Folglich sind, zwecks Einhaltung der Immissionsrichtwerte, für die Bereiche des 2. bis 4. OG des Gebäudes Nr. 1 schutzbedürftige Räume (hier: insb. Schlafräume) auf der dem Gartenbaubetrieb abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ besteht für diesen Bereich die Möglichkeit, über nicht zu öffnende Fenster i.V.m. entsprechend schallgedämmter Lüftungstechnik, einen maßgeblichen Immissionsort nach den Begrifflichkeiten der TA Lärm zu umgehen.

2. Heizzentrale der Stadtwerke Gießen:

Auf dem Betriebsgelände der [REDACTED] befindet sich ein Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Gießen. Unter Berücksichtigung der geplanten Wohnanlage ergeben sich aufgrund der räumlichen Nähe zu der Wohnbebauung möglicherweise verschärfte Anforderungen an die Ableitbedingungen des BHKW. Eine detaillierte Betrachtung ist zur Beurteilung der zukünftigen Immissionsbelastung erforderlich und in den vorliegenden Planunterlagen nicht enthalten.

Bergaufsicht

Bearbeiter: Herr Ebert, Dez. 44, Tel. 0641/303-4519

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

Der Geltungsbereich der og. Bebauungsplanänderung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes. In diesem wurde das Vorkommen von Erz an der Tagesoberfläche nachgewiesen und mit Bohrungen das Bergwerksfeld untersucht. Die örtliche Lage des Fundnachweises und der Untersuchungsbohrungen ist hier nicht bekannt.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: RP Gießen Immissionsschutz II

vom: 12.04.2016

1. Die Anregung des Fachdezernats Immissionsschutz II, dass passive Schallschutzmaßnahmen an dem betroffenen Gebäude erforderlich werden, wird teilweise aufgegriffen.

Die Anregung des Fachdezernats Immissionsschutz II des Regierungspräsidiums Gießen, den Gebäudegrundriss entsprechend zu gestalten und schutzbedürftige Räume an der immissionsabgewandten Seite anzuordnen bzw. schallgedämmte Lüftungstechnik zu verwenden, wurde dahingehend berücksichtigt, dass sie somit in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen aufgenommen wurde.

Da die Lkw-Anlieferungen bei der untersuchten Gärtnerei i.d.R. zur Tagzeit erfolgen mit Ausnahme einer Lkw-Anlieferung in der Zeit vor 6 Uhr und somit zur Nachtzeit, kann nach Einschätzung des Gutachters die TA Lärm für derartige äußerst selten auftretende Einzelereignisse während des bestimmungsgemäßen Betriebes einer Anlage angewandt werden.

Die Festlegung einer sogenannten Grundrisslösung im Bebauungsplan als textliche Festsetzung, die zum Schlafen vorgesehene Räume auf der der Gärtnerei zugewandten Gebäudeseite zwingend unterbindet, erscheint unverhältnismäßig. Deshalb wurde dies als Hinweis aufgegriffen.

2. Der Anregung, dass eine detaillierte Betrachtung des BHKW notwendig ist, um die zukünftige Immissionsbelastung zu ermitteln, wurde bereits im Rahmen des Gutachtens gefolgt.

Das auf dem Betriebsgelände der [REDACTED] befindliche Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Gießen unterlag vor Errichtung der Genehmigungspflicht. In diesem Zusammenhang wurde im Jahre 2010 eine Immissionsprognose erstellt, die im vorliegenden Immissionsgutachten berücksichtigt wurde. Die angeregte detaillierte Betrachtung des Heizkraftwerks und seiner Immissionsbelastung ist somit im Rahmen des erstellten Gutachtens erfolgt.

Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Demandt i.V., Dez. 31, Tel. 0641/303-2351

Im September / Oktober 2013 haben Sie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 a Absatz 3 BauGB) für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nummer 33a „Rottberg“ (Teilgebiet „Reichenberger Straße“) durchgeführt. Mir liegt keine Nachricht von Ihnen vor, ob diese 1. Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten ist. Sollte dies der Fall sein, bitte ich Sie, mir die entsprechenden Unterlagen zu übersenden.

Die Fachdezernate **Dezernat 31** – Obere Landesplanungsbehörde –, **Dezernat 51.1** – Landwirtschaft –, **Dezernat 53.1** – Obere Naturschutzbehörde – sowie **Dezernat 53.1** – Obere Forstbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Demandt i.V.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. 33a „Rottberg“, 2. Änderung:

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

Stellungnahme von: RP Gießen Immissionsschutz II

vom: 12.04.2016