

ANLAGE 1

Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. GI 01/26

„Südanlage/Bismarckstraße“

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 Nr. 2 BauGB,
- der Offenlegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB,
- sowie der beiden erneuten verkürzten und eingeschränkten Offenlegungen und Beteiligungen der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1- 4 BauGB,

jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB, eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

Gießen, den 14.09.2018

I. Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 27.03.2017 bis 07.04.2017

Stellungnahme, die nicht berücksichtigt werden konnte und daher der Abwägung unterliegt:

- Baumeister Rechtsanwälte [REDACTED] (06.04.2017)

Stellungnahme, die wie folgt berücksichtigt werden konnte und daher keiner Abwägung unterliegt:

- Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (06.04.2017):
Möglichkeit gegeben, auf einem nördlich angrenzenden Grundstück Stellplätze zu errichten

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

- keine

Stellungnahme, die nicht zu berücksichtigen ist:

- anonyme Stellungnahme (Eingang 07.04.2017)

II. Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB vom 07.08.2017 bis 08.09.2017

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

- Jan Fleischhauer, ADFC Gießen (08.08.2017)
- Claus R. Menges GmbH [REDACTED] (30.08.2017)
- Baumeister Rechtsanwälte [REDACTED] (05.09.2017)
- Ev. Johannesgemeinde Gießen (12.10.2017)

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

- keine

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und

Hinweise:

- keine

III. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB vom 07.08.2017 bis 08.09.2017

Stellungnahme, die nicht in Gänze berücksichtigt werden konnte und daher der Abwägung unterliegt:

- Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (31.08.2017)

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

- Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- und Fuhramt (10.08.2017): Aufnahme eines Hinweises und redaktionelle Ergänzung der Begründung
- Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (01.09.2017): redaktionelle Änderung in bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung
- Mittelhessische Wasserbetriebe (06.09.2017): redaktionelle Änderung in Hinweisen und Begründung
- Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (08.09.2017): redaktionelle Ergänzungen in Begründung und Hinweisen
- Regierungspräsidium Gießen (08.09.2017): redaktionelle Änderung der Begründung zum Boden, Aktualisierung zum Schallschutz und in Folge Änderung der Festsetzungen und Begründung mit erneuter Offenlage
- Deutsche Telekom Technik GmbH (10.08.2017 und 21.09.2017): redaktionelle Ergänzung der Begründung

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und

Hinweise:

- Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (09.08.2017)
- Energie Netz Mitte GmbH (14.08.2017)
- Universitätsstadt Gießen, Jugendamt (15.08.2017)
- Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt (15.08.2017)
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (16.08.2017)
- Ericsson GmbH (16.08.2017)
- Avacon AG (17.08.2017)
- Universitätsstadt Gießen, Wirtschaftsförderung (18.08.2017)
- Polizeipräsidium Mittelhessen, Verkehrssicherheit (21.08.2017)
- Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde (21.08.2017)
- Landkreis Gießen, Untere Wasserbehörde (21.08.2017)
- PLEDOC GmbH (22.08.2017)
- TenneT TSO GmbH (23.08.2017)
- Handwerkskammer Wiesbaden (28.08.2018)
- Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragter (30.08.2017)
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (04.09.2017)
- Stadwerke Gießen AG, Netze Energie & Wasser (05.09.2017)
- Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (07.09.2017)
- Technische Hochschule Mittelhessen (07.09.2017 und 27.10.2017)

keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- Landkreis Gießen, Gesundheitsamt und Kreisstraßen
- hessen ARCHÄOLOGIE
- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege
- M. Blechschmidt, Archäolog. Denkmalpfleger
- Universitätsstadt Gießen, Untere Denkmalschutzbehörde
- Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg
- Handelsverband Hessen-Süd e.V.
- Kreishandwerkerschaft
- Bund für Umwelt und Naturschutz
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- Deutscher Gebirgs- und Wanderverein
- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
- Naturschutzbund Deutschland

- Schutzgemeinschaft Dt. Wald
- Mittelhessen Netz GmbH
- Stadtwerke Gießen AG, Abt. Fernwärme
- Stadtwerke Gießen AG, Abt. Gasversorgung
- Ev. Kirchengemeindeverband
- Universitätsstadt Gießen, Schulverwaltungsamt
- Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt
- Universitätsstadt Gießen, Gartenamt
- Universitätsstadt Gießen, Sportamt
- Universitätsstadt Gießen, Frauenbeauftragte
- Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt

IV. erneute verkürzte und eingeschränkte Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1-3 BauGB vom 09.04.2018 bis 27.04.2018

Stellungnahme, die nicht berücksichtigt werden konnte und daher der Abwägung unterliegt:

- Baumeister Rechtsanwälte [REDACTED] (25.04.2018)

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

- keine

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

- keine

V. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 1-2 und 4 BauGB vom 09.04.2018 bis 27.04.2018

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

- keine

Stellungnahme, die wie folgt berücksichtigt werden konnte und daher keiner Abwägung unterliegen:

- Regierungspräsidium Gießen (26.04.2018):
redaktionelle Änderung der Begründung zum Boden, Aktualisierung zum Schallschutz gemäß aktueller DIN-Norm und in Folge Änderung der Festsetzungen und Begründung mit erneuter Offenlage

Stellungnahme ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

- Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (10.04.2018)

keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- Landkreis Gießen, Gesundheitsamt

VI. nochmalige verkürzte und eingeschränkte Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1-3 BauGB vom 25.07.2018 bis 15.08.2018

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

- keine

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

- keine

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

- keine

VII. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 1-2 und 4 BauGB vom 25.07.2018 bis 15.08.2018

Stellungnahme, die nicht berücksichtigt werden konnte und daher der Abwägung unterliegt:

- Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (15.08.2018)

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

- keine

Stellungnahm ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

- Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (10.08.2018)

- Regierungspräsidium Gießen (15.08.2018)

keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- Landkreis Gießen, Gesundheitsamt

-

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 aus der nochmaligen, eingeschränkten Beteiligung zum geänderten Planentwurf
 2. Stellungnahmen aus der erneuten und eingeschränkten Beteiligung zum geänderten Planentwurf
 3. Stellungnahmen aus der Offenlage des Planentwurfs
 4. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung

angeordnet, wobei

- b) in mehreren Beteiligungsschritten abgegebene Stellungnahmen der gleichen Person oder Institution oder inhaltsgleiche Stellungnahmen zusammengefügt werden.



Baumeister Rechtsanwälte Postfach 1308 48003 Münster

Stadt Gießen
Stadtplanungamt
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Per Telefax: 0641/3062352



BEARBEITER
Dr. Bischopink
RA Schäperklaus

SEKRETARIAT
Daniela Kretschmer/MS
0251-48488-53

AKTENZEICHEN
594/17BO

DATUM
25.04.2018

Ku - Kr

**Aufstellung des Bebauungsplan GI 01/26 „Südanlage/Bismarckallee“
Hier: erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfs bis zum 27.04.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bekanntlich – wir hatten dies bereits mit Schreiben vom 06.04.2017 und 05.09.2017 mitgeteilt
[Redacted]. Eine uns legitimie-
rende Vollmacht liegt Ihnen bereits vor.

Derzeit liegt der im Betreff genannte Bebauungsplan erneut und verkürzt öffentlich aus. In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung wird darauf hingewiesen, dass Anregungen während des angegebenen Zeitraums mündlich oder schriftlich nur zu den geänderten Teilen zum Immissionsschutz und den passiven Schallschutzmaßnahmen vorgebracht werden können. Weiter weisen Sie darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Ein Antrag nach § 47 VwGO sei unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vor Antragstellung im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Baumeister Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Die Partnerschaftsgesellschaft haftet für die Tätigkeit
sowohl im Partnerschafts- als auch im Einzelanwalts-
anwaltsberuf nach § 25 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 StB.

Postfach 1308 48003 Münster
35390 Gießen
Berliner Platz 1
35390 Gießen
0251-48488-53

T 0251-48488-0
F 0251-48488-02
mailto:kontakt@baumeister-recht.de
baumeister-recht.de

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der erneuten Beteiligung der
Betroffenen gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: Baumeister Rechtsanwälte vom: 25.04.2018

Für unsere Mandantschaft, die bekanntlich Eigentümerin des bebauten Grundstücks mit der postalischen Anschrift Südanlage 7, 7a und 7b in Gießen ist, erheben wir folgende Einwendungen gegen die erneute und verkürzte Offenlage:

I.

1. Zunächst bekräftigen wir noch einmal unser Vorbringen in den Stellungnahmen vom 06.04.2017 und 05.09.2017. Zur Vermeidung von Wiederholungen nehmen wir vollständig Bezug auf die Ihnen bereits vorliegenden Stellungnahmen.

II.

2. In formeller Hinsicht weisen wir darauf hin, dass § 47 Abs. 2 a VwGO mit Änderungen der VwGO im Juli 2017 entfallen ist. Damit geht der Hinweis im Rahmen der Offenlagebekanntmachung, dass ein Normenkontrollantrag unter bestimmten Umständen unzulässig sein kann, fehl. Dementsprechend ist die Offenlagebekanntmachung fehlerhaft.

III.

3. In formeller Hinsicht ist des Weiteren festzustellen, dass von § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht werden soll. Insbesondere wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Festzustellen ist allerdings, dass die Änderungen oder Ergänzungen nicht mit ausreichender Deutlichkeit aus dem Entwurf des Bauleitplans hervorgehen, d.h. in dem Bauleitplan selbst kenntlich gemacht werden.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
 Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Betroffenen gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: Baumeister Rechtsanwälte vom: 25.04.2018

Zu 1.

Die angeführten Stellungnahmen mit Anregungen werden auf den folgenden Seiten abgebildet und mit entsprechenden Vorschlägen zur Abwägung versehen..

Zu 2.

Der Hinweis ist zutreffend. Die Offenlage wurde nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über den geänderten Bebauungsplanentwurf erneut mit fehlerfreier Bekanntmachung durchgeführt.

Zu 3.

In den Anlagen zur verkürzten und eingeschränkten Offenlage wurden die Änderungen deutlich und nachvollziehbar dargestellt. Der unveränderte Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 01.08.2017 wurde als solcher konkret benannt. Es wurde ausführlich erläutert, dass sich nur die textlichen Festsetzungen in Teilen geändert haben, nicht aber die Planzeichnung. Es ist zur Entwurfsoffenlage nicht erforderlich, eine bereits vollständig zusammengeführte Planurkunde offenzulegen, Plankarte und Textliche Festsetzungen können auch einzeln offen gelegt werden.

Zudem wurde die Offenlage nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2018 über den geänderten Bebauungsplanentwurf erneut mit geänderten Planunterlagen durchgeführt.

Vgl. zu diesen Anforderungen u.a. Krautzberger: in:
Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Oktober 2017, § 4 a Rn. 27.

Offengelegt wird der unveränderte Bebauungsplanentwurf. Allein aus den weiter offengelegten Unterlagen ergibt sich, dass offenbar die textlichen Festsetzungen geändert werden sollen. Diese Änderungen wurden allerdings in dem Bebauungsplanentwurf, der offengelegt wird, noch nicht eingefügt.

4. Zweifelhaft ist, ob damit den Anforderungen des § 4 a Abs. 3 BauGB ausreichend Genüge getan wird. Diese Zweifel sollten zum Anlass genommen werden, die Offenlage erneut durchzuführen.

IV.

5. Im Übrigen weisen wir nochmals darauf hin, dass zwischenzeitlich die DIN 4109 in der Fassung von 2016 vorliegt. Damit ist davon auszugehen, dass jedenfalls vor Inkrafttreten des Bebauungsplans die DIN 4109: 1989 zurückgezogen und die DIN 4109: 2016 bauaufsichtlich eingeführt werden wird.

Darüber hinaus halten wir an den bereits vorgebrachten Bestimmtheitsbedenken, die wir im Rahmen eines Normenkontrollantrages vertiefen und konkretisieren werden, fest. Diese Bestimmtheitsbedenken beziehen sich explizit auch auf die nunmehr vorgesehenen Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Betroffenen gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: Baumeister Rechtsanwälte vom: 25.04.2018

Zu 4.

Der Empfehlung wurde gefolgt und die Offenlage wurde nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über den geänderten Bebauungsplanentwurf nochmals durchgeführt.

Zu 5.

Dem Hinweis wurde gefolgt und die Offenlage wurde nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung, mit einem auf Grundlage der neuen, seit Juni 2018 in Hessen eingeführten DIN 4109 überarbeiteten Schallgutachten, nochmals durchgeführt.

Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz wurden auf Grundlage des Schallgutachtens eindeutig und bestimmt formuliert. Siehe auch Abwägungsvorschlag zu 13.

4

BAUMEISTER
RECHTSANWÄLTE 

v.

6. Wir regen weiterhin – insbesondere zur Vermeidung einer langwierigen gerichtlichen Auseinandersetzung – an, die bauleitplanerische Entscheidung, die u.a. das Grundstück unserer Mandantschaft betrifft, grundlegend zu überdenken. Wir nehmen insofern Bezug auf III. unseres Schreibens vom 05.09.2017.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.


Schäferklaus
Rechtsanwalt

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der erneuten Beteiligung der
Betroffenen gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: Baumeister Rechtsanwälte vom: 25.04.2018

Zu 6.

Das Planerfordernis wird nach wie vor gesehen und an den Planfestsetzungen wird festgehalten.

Siehe auch Abwägungsvorschläge zu Nr. 14 bis 16 zum Punkt III der
Stellungnahme vom 05.09.2017.

Universitätsstadt Gießen
08.09.2017
I II III IV F

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
08. SEP. 2017

Jh - Kr
H



Vorab per Fax: 0641-306 2352

Stadt Gießen
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Aktenzeichen	Bearbeiter	Sekretariat	Datum
S94/17BO	Dr. Bishopink RA Schäperklous	Frau Kretschmer/Is 0251-48488-53	05.09.2017

**Aufstellung des Bebauungsplans GI 01/26
„Südanlage/Bismarckstraße“
hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bekanntlich – wir hatten dies bereits mit Schreiben vom
06.04.2017 angezeigt – [redacted],
[redacted] Eine legitimierende Vollmacht
liegt Ihnen bereits vor.

Derzeit führen Sie die öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplans bis einschließlich 08.09.2017 durch. Unsere Mandantin ist bekanntlich Eigentümerin des bebauten Grundstücks mit der postalischen Anschrift Südanlage 7, 7 a, 7 b (Gemarkung Gießen, Flur 1, Flurstück 13).

Namens und kraft Vollmacht unserer Mandantin nehmen wir zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wie folgt Stellung:

- Prof. Dr. Martin Beckmann
- Dr. Hans Vietmeier
- Dr. Andreas Kersting
- Dr. Hans-Joachim David, Notar
- Andreas Kleefisch
- Dr. Olaf Bishopink
- Dr. Stefan Gesterkamp
- Dr. Georg Hünnekens
- Franz-Robert Bärtels
- Dr. Joachim Hagmann
- Dr. Andre Unland
- Dr. Andre Herchen
- Dr. Martin M. Arnold
- Dr. Antje Wittmann
- Dr. Jens Tobias Gruber
- Dr. Frank Andexer
- Dr. Beate Carolin Garthaus
- Dr. Stefan Sieme
- Dr. Tobias Schneider-Lasogga
- Dr. Jens Reiermann
- Stefan Schäperklous
- Dr. Jürgen Durynek
- Alexander Wirth
- Dr. Othmar E. Weinreich
- Dr. David Weghake
- Dr. Daniel Thal
- Dr. Silke Klinck
- Serdar Acar
- Daniel Hupertz

Baumeister Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB
Die Partnerschaftsgesellschaft und ihre Partner sind im Partnerschaftsregister des AG Essen eingetragen unter PR 2354.
Postfach 1308 | 48003 Münster
Königsstraße 51-53
Kettlerscher Hof
48143 Münster
Telefon 0251/48488-0
Telefax 0251/48488-80
www.baumeister.org
muenster@baumeister.org

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Entwurfsoffenlage gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: RA. Baumeister [redacted] vom: 05.09.2017

I.

7. Anknüpfend an unsere bereits eingangs erwähnte Stellungnahme vom 06.04.2017 bekräftigen wir hiermit nochmals, dass die vorliegend zu beurteilende Bauleitplanung weder im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB städtebaulich gerechtfertigt ist, noch abwägungsfehlerfrei als Satzung beschlossen werden kann.
8. Insofern ist nochmals hervorzuheben, dass die von Seiten der Stadt Gießen selbst hervorgerufenen bodenrechtlichen Spannungen, die durch die Vorbildfunktion der im Rahmen des Bebauungsplans GI 01/25 „Südanlage/Lonystraße“ realisierten Bauvorhaben ausgehen, die städtebauliche Rechtfertigung der vorliegend zu beurteilenden Bauleitplanung grundlegend in Frage stellen. Mit der bereits in Kraft gesetzten Bauleitplanung für die Grundstücke Südanlage 10/Lonystraße 11 hat die Stadt Gießen durch eine bewusste bauleitplanerische Entscheidung Vorbilder geschaffen, denen sie durch Entzug von bestehenden Baurechten in benachbarten Bereichen nunmehr wieder Herr werden möchte.
9. Des Weiteren verbleibt es dabei, dass die Planung auch deswegen städtebaulich nicht erforderlich ist, weil der zur Rechtfertigung angeführte Grünkorridor real nicht existent ist. Ausgehend von der Wortbedeutung des Wortes „Korridor“, worunter in der Ökologie eine Verbindung zwischen isolierten Lebensräumen verstanden wird, ist bereits im Tatsächlichen festzustellen, dass hier allenfalls eine „Grüninsel“ auszumachen, jedoch ein Grünkorridor nicht zu erkennen ist. Anschaulich belegt wird dies auch durch die Abbildung auf S. 48 des landschaftspflegerischen Beitrags zum in Rede stehenden Bebauungsplan GI 01/26. Dort ist bezeichnenderweise von einer grünen „Insel“ die Rede und nicht von dem nach Ansicht der Stadt Gießen abzusichernden Grünkorridor.

Dementsprechend kann die Bauleitplanung auch allenfalls in dem in Rede stehenden Inselbereich dem planerischen Willen Rechnung tragen, die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten. Im Übrigen ist – wie auch im Rahmen der Bebauungsplanbegründung in Kap. 5.5 konstatiert

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
 Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Entwurfsoffenlage gem.
 § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: RA. Baumeister [REDACTED] vom: 05.09.2017

Zu 7.

Die Einschätzung zum Planerfordernis und zur Satzungs-Perspektive wird nicht geteilt.

Die Ausführungen sind nicht zutreffend. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB besagt, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist vernünftigerweise geboten, um die Bebaubarkeit der Grundstücke östlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Südanlage/Lonystraße" im Interesse der Eigentümer und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgewogen und sinnvoll zu regeln. Die Stadt Gießen kommt mit der vorliegenden Bauleitplanung dieser Aufgabe nach, die bereits 2008 angestoßen wurde.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung sind sowohl alle unterschiedlichen öffentlichen und privaten Interessen auszugleichen, als auch städtebauliche Unzuträglichkeiten abzuwehren und zu verhindern. (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Kommentar, Band I, Verlag C.H.Beck, Söfker Lfg. 116, Febr. 2015, § 1 Rn.14). Entsprechend werden im Zuge dieses Planaufstellungsverfahrens alle relevanten Belange berücksichtigt und gerecht gegeneinander abgewogen.

Zu 8.

Die Einschätzung zu den Wechsel- bzw. Auswirkungen dieses Planaufstellungsverfahrens in Bezug auf den benachbarten rechtswirksamen Bebauungsplan "Südanlage/Lonystraße" wird nicht geteilt.

Es wird behauptet, dass Spannungen, die durch einen Bebauungsplan für das an das Plangebiet angrenzende Grundstück Südanlage 10/Lonystraße 11 durch die Planung der Stadt Gießen (Bebauungsplan Nr. GI 01/25) bewusst erzeugt worden seien, nun durch den vorliegenden Bebauungsplan kompensiert würden. Bestehende Baurechte würden zudem dem Plangebiet entzogen. Eine Bevorzugung des Grundstückes Südanlage 10/Lonystraße 11 und die Entziehung gleichwertiger Baurechte im Bebauungsplangebiet ist nicht gegeben. Der ebenda

I.

7. Anknüpfend an unsere bereits eingangs erwähnte Stellungnahme vom 06.04.2017 bekräftigen wir hiermit nochmals, dass die vorliegend zu beurteilende Bauleitplanung weder im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB städtebaulich gerechtfertigt ist, noch abwägungsfehlerfrei als Satzung beschlossen werden kann.
8. Insofern ist nochmals hervorzuheben, dass die von Seiten der Stadt Gießen selbst hervorgerufenen bodenrechtlichen Spannungen, die durch die Vorbildfunktion der im Rahmen des Bebauungsplans GI 01/25 „Südanlage/Lonystraße“ realisierten Bauvorhaben ausgehen, die städtebauliche Rechtfertigung der vorliegend zu beurteilenden Bauleitplanung grundlegend in Frage stellen. Mit der bereits in Kraft gesetzten Bauleitplanung für die Grundstücke Südanlage 10/Lonystraße11 hat die Stadt Gießen durch eine bewusste bauleitplanerische Entscheidung Vorbilder geschaffen, denen sie durch Entzug von bestehenden Baurechten in benachbarten Bereichen nunmehr wieder Herr werden möchte.
9. Des Weiteren verbleibt es dabei, dass die Planung auch deswegen städtebaulich nicht erforderlich ist, weil der zur Rechtfertigung angeführte Grünkorridor real nicht existent ist. Ausgehend von der Wortbedeutung des Wortes „Korridor“, worunter in der Ökologie eine Verbindung zwischen isolierten Lebensräumen verstanden wird, ist bereits im Tatsächlichen festzustellen, dass hier allenfalls eine „Grüninsel“ auszumachen, jedoch ein Grünkorridor nicht zu erkennen ist. Anschaulich belegt wird dies auch durch die Abbildung auf S. 48 des landschaftspflegerischen Beitrags zum in Rede stehenden Bebauungsplan GI 01/26. Dort ist bezeichnenderweise von einer grünen „Insel“ die Rede und nicht von dem nach Ansicht der Stadt Gießen abzusichernden Grünkorridor.

Dementsprechend kann die Bauleitplanung auch allenfalls in dem in Rede stehenden Inselbereich dem planerischen Willen Rechnung tragen, die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten. Im Übrigen ist – wie auch im Rahmen der Bebauungsplanbegründung in Kap. 5.5 konstatiert

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Entwurfsaufstellung gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: RA. Baumeister [REDACTED] vom: 05.09.2017

Noch zu 8.

genannte Plan diene dem Zweck, einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und eine Baulücke zu schließen. Dabei wurden alle Belange im Zuge des Planaufstellungsverfahrens berücksichtigt und gerecht gegeneinander abgewogen. Auch die Eigenschaften des Grundstückes selbst sind in die Planung eingeflossen. Für den östlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GI 01/25 "Südanlage/Lonystraße" (Südanlage 10-10A/Lonystraße11-11A) anschließenden Blockinnenbereich wird mit diesem Bebauungsplanverfahren das Plankonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, insbesondere in Hinblick auf die inneren Baugrenzen und die zu erhaltene Freiraumzone, fortgeführt. Im Unterschied zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dessen Geltungsbereich kein einziges Einzelkulturdenkmal stand, liegen im Plangebiet dieses Bebauungsplanes zahlreiche Einzelkulturdenkmale, die aufgrund denkmalpflegerischer Belange die Neubaumöglichkeiten in Teilen einschränken.

Zu 9.

Das Planerfordernis ist auch aus grünordnerischen Gründen nach wie vor begründet.

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird u.a. im Kapitel 5.1 zu den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung (S.36 f) erläutert, dass an diesem, im Durchschnitt stark versiegelten, Innenstadtstandort zur Sicherung und auch Entwicklung der Frei- und Grünraumqualität ein von Hochbauten freizuhaltenender Korridor im Blockinnenbereich festgesetzt werden soll, der den aktuellen Bestand der Gebäude mit Hauptnutzungen in diesem Block berücksichtigt. Der Begriff "Korridor" bzw. "Korridorgrün" wird als prägnante Bezeichnung für den im Innenbereich des Baublocks festgesetzten Frei- und Grünraum verwendet, der von Hochbauten freigehalten werden soll, um ein Gegengewicht zu der mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglichten baulichen Nachverdichtung außerhalb dieser Zone zu bilden.

wird – durch die Planung dem Umstand Rechnung zu tragen, dass das Plangebiet bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt wird. Dies betrifft insbesondere das Grundstück unserer Mandantschaft, das in weiten Teilen baulich genutzt wird. Die bauliche Nutzung bezieht sich insbesondere auch auf den Bereich, der künftig in dem sog. Grünkorrridor belegen sein soll. Dort bestehende bauliche Anlagen würden dementsprechend auf den passiven Bestandsschutz gesetzt, was vor dem Hintergrund der vorliegend nachweislich nicht gegebenen städtebaulichen Aspekte ohne Weiteres ablegungsfehlerhaft wäre. Dies gilt unabhängig davon, dass es sich bei den bestehenden baulichen Anlagen in dem sog. Korridor, die auf passivem Bestandsschutz gesetzt werden sollen, überwiegend um Nebenanlagen handelt.

10. In diesem Zusammenhang darf von Seiten der Plangeberin nicht übersehen werden, dass zusätzlich Baurechte, die auf der Grundlage von § 34 BauGB ohne Weiteres bestehen, durch die Planung entzogen werden (sollen). Auch bauliche Nutzungsoptionen unterliegen insofern einem besonderen grundrechtlichen Schutz, dem vorliegend jedenfalls abwägend Rechnung zu tragen ist. Die bislang zu beurteilende Planung trägt dieser Abwägungsobliegenheit nicht ansatzweise hinreichend Rechnung. Die Annahmen in Kap. 9.3 auf S. 33 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung gehen fehl. Der Dimension der abwägungserheblichen Belange – insbesondere also der Belange unserer Mandantschaft – wird nicht ausreichend Rechnung getragen. Offenbar soll diesen Belangen auch nicht ausreichend Rechnung getragen werden.

Im Hinblick auf die Ausführungen im Rahmen des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung zu unserer Einwendung vom 06.04.2017 ist auch noch anzumerken, dass unsere Mandantin nicht nur als einzige Eigentümerin des vorgesehenen Geltungsbereichs in dem sog. Grünkorrridor Hochbauten unterhält, sondern auch als einzige Grundstückseigentümerin allein von der Festlegung des Grünkorridders betroffen wird. In sämtlichen anderen Fällen entlang der Straßen Südanlage und Lonystraße betrifft der sog. Grünkorrridor sowohl die zur Lonystraße als auch die zur Südanlage ausgerichteten Grundstücke. Lediglich im Fall unserer Mandantschaft wird allein deren Grundeigentum durch den Grünkorrridor zerschnitten. Dieser Umstand und der Umstand, dass der in Rede stehende Bereich bereits nahezu vollständig bebaut ist, spre-

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
 Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Entwurfsoffenlage gem.
 § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: RA. Baumeister

vom: 05.09.2017

Noch zu 9.

Die vorhandenen, die Wohnumfeldqualität bestimmenden Bepflanzungen sollen weitestgehend erhalten, möglichst ergänzt und zu einer durchgehenden Freiflächen- und Grünkzone vernetzt und weiterentwickelt werden. Dazu soll die Freiflächen- und Grünzone, wie sie sich in der städtebaulichen Konzeption darstellt, zwar nicht in einen flächig bewachsenen Grünstreifen verwandelt, sondern als Kombination aus Gärten sowie intensiv begrüntem Stellplatz- und Innenhofbereichen gestaltet werden.

Somit ist diese grüne Mitte auch eine präventive Maßnahme gegen die weitere anthropogene Fragmentierung der in diesem urbanen Umfeld noch bestehenden Habitate und als Refugialraum oder kleinräumiger Korridor einzuordnen.

§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB besagt, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist vernünftigerweise geboten, um die Bebaubarkeit der Grundstücke östlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Interessen der Eigentümer und öffentlicher Belange, z.B. des Denkmalschutzes, sowie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgewogen und sinnvoll zu regeln. Die Stadt Gießen kommt mit der vorliegenden Bauleitplanung dieser Aufgabe nach, die bereits 2008 angestoßen wurde.

Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist es, gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und unter anderem dazu beizutragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern und eine standort- und denkmalgerechte Innenentwicklung zu ermöglichen, wobei insbesondere die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

wird – durch die Planung dem Umstand Rechnung zu tragen, dass das Plangebiet bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt wird. Dies betrifft insbesondere das Grundstück unserer Mandantschaft, das in weiten Teilen baulich genutzt wird. Die bauliche Nutzung bezieht sich insbesondere auch auf den Bereich, der künftig in dem sog. Grünkorrridor belegen sein soll. Dort bestehende bauliche Anlagen würden dementsprechend auf den passiven Bestandsschutz gesetzt, was vor dem Hintergrund der vorliegend nachweislich nicht gegebenen städtebaulichen Aspekte ohne Weiteres ablebungsfehlerhaft wäre. Dies gilt unabhängig davon, dass es sich bei den bestehenden baulichen Anlagen in dem sog. Korridor, die auf passivem Bestandsschutz gesetzt werden sollen, überwiegend um Nebenanlagen handelt.

10. In diesem Zusammenhang darf von Seiten der Plangeberin nicht übersehen werden, dass zusätzlich Baurechte, die auf der Grundlage von § 34 BauGB ohne Weiteres bestehen, durch die Planung entzogen werden (sollen). Auch bauliche Nutzungsoptionen unterliegen insofern einem besonderen grundrechtlichen Schutz, dem vorliegend jedenfalls abwägend Rechnung zu tragen ist. Die bislang zu beurteilende Planung trägt dieser Abwägungsobliegenheit nicht ansatzweise hinreichend Rechnung. Die Annahmen in Kap. 9.3 auf S. 33 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung gehen fehl. Der Dimension der abwägungserheblichen Belange – insbesondere also der Belange unserer Mandantschaft – wird nicht ausreichend Rechnung getragen. Offenbar soll diesen Belangen auch nicht ausreichend Rechnung getragen werden.

Im Hinblick auf die Ausführungen im Rahmen des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung zu unserer Einwendung vom 06.04.2017 ist auch noch anzumerken, dass unsere Mandantin nicht nur als einzige Eigentümerin des vorgesehenen Geltungsbereichs in dem sog. Grünkorrridor Hochbauten unterhält, sondern auch als einzige Grundstückseigentümerin allein von der Festlegung des Grünkorridders betroffen wird. In sämtlichen anderen Fällen entlang der Straßen Südanlage und Lonystraße betrifft der sog. Grünkorrridor sowohl die zur Lonystraße als auch die zur Südanlage ausgerichteten Grundstücke. Lediglich im Fall unserer Mandantschaft wird allein deren Grundeigentum durch den Grünkorrridor zerschnitten. Dieser Umstand und der Umstand, dass der in Rede stehende Bereich bereits nahezu vollständig bebaut ist, spre-

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
 Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Entwurfsoffenlage gem.
 § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: RA. Baumeister

vom: 05.09.2017

Noch zu 9.

Wie in der Stellungnahme angeführt, befinden sich im Bereich der Liegenschaft Südanlage 7 nur in den Blockinnenbereich hineinragende Nebenanlagen, die auch weiterhin einen formellen Bestandsschutz haben, soweit sie genehmigt sind.

Diesbezüglich sind öffentliche und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Zudem ist in diesem Bereich auch künftig die Anlage von Tiefgaragen mit begrünten Dächern und von Stellplätzen zulässig. Eine Benachteiligung gegenüber den benachbarten Grundstücken Südanlage 8 und 9 liegt nicht vor, allen Grundstücken sind gleiche Grundflächengrößen für eine rückwärtige Bebauung zugeordnet worden. Das Baufenster für eine rückwärtige Bebauung auf dem Grundstück Südanlage 9 ist zudem mit Rücksicht auf den erhaltenswerten Baumbestand mit einer Tiefe von 22,5 m noch 5 m kürzer, als dass der Südanlage 7 zugeordnete.

Zu 10.

Die bisher geltenden Baurechte und -optionen auf der Grundlage des § 34 BauGB sind dem Eigentümer ausreichend erläutert und in angemessener Form in die Abwägung einbezogen worden.

Die in den Hinterhöfen der Südanlage bestehenden Garagen sind nicht gleich zu setzen mit Wohngebäuden. Die geplante mittige Grünzone auf dem Grundstück des Einwenders ist beispielsweise ausschließlich umgeben von Hausgärten und Stellplätzen. Die Bauleitplanung kann hier nur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten erfolgen. Unter anderem, um die tiefer gelegenen Grundstücke entlang der Lonystraße nicht unverhältnismäßig zu benachteiligen, kann die Bebauung der Grundstücke entlang der Südanlage nicht bis zu ihrer jeweiligen südlichen Grundstücksgrenze zugelassen werden. Ein Abstand muss gewahrt bleiben.

chen u. E. mit durchschlagendem Erfolg dagegen, den ohnehin nicht gegebenen Grünkorridor tatsächlich in der vorgesehenen Form als Grünkorridor festzusetzen. Sämtliche Aspekte sprechen vielmehr dafür, – wenn überhaupt – allein die bestehende Grüninsel bauleitplanerisch abzusichern.

II.

11. 1. Der vorstehend nochmals aufgezeigte Umstand der besonderen Belastung unserer Mandantin durch die angestrebte Bauleitplanung wird Anlass dafür sein, den Bebauungsplan Nr. GI 01/26 „Südanlage/Bismarckstraße“ zum Gegenstand eines Normenkontrollantragsverfahrens zu machen. Das planungsrechtliche Interesse, Bauvorhaben der THM im Rahmen der Bauleitplanung zuzulassen, wird dementsprechend rechtssicher zeitnah nicht erreichbar sein. Insofern wird das Schicksal des Baugrundstücks unserer Mandantin mit dem Schicksal der Bauvorhaben der THM unweigerlich verknüpft werden.
12. 2. Neben den bereits angeführten Punkten ist insofern im Hinblick auf den Bebauungsplanentwurf festzuhalten, dass es u. E. zweifelhaft ist, ob es ausreichend ist, passive Schallschutzmaßnahmen als Hinweise aufzunehmen, obwohl offenbar feststeht, dass auf das Plangebiet Verkehrslärm in erheblichem Umfang einwirkt. Insofern ist u. E. auch zweifelhaft, ob die „empfohlenen“ passiven Schallschutzmaßnahmen auf die DIN 4109:1989 gestützt werden können. Insofern weisen wir darauf hin, dass zwischenzeitlich die DIN 4109 in der Fassung von 2016 vorliegt. Es ist somit davon auszugehen, dass in der näheren Zukunft die DIN 4109:1989 zurückgezogen und die DIN 4109:2016 bauaufsichtlich eingeführt werden wird.
13. 3. Darüber hinaus unterliegen zahlreiche der (textlichen) Festsetzungen Bedenken im Hinblick auf das Vorliegen einer Ermächtigungsgrundlage. Auch im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen melden wir bereits hier Zweifel an, die wir im Rah-

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

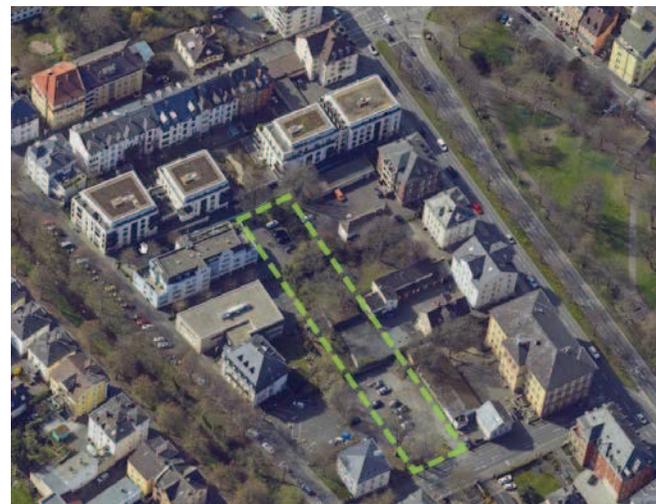
hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
 Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Entwurfsaufstellung gem.
 § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: RA. Baumeister

vom: 05.09.2017

Noch zu 10.

Auch zu den Denkmälern im Gebiet muss ein entsprechender Achtungsabstand gewahrt werden und daher auch das Maß der baulichen Nutzung reduziert werden. Unter Berücksichtigung dieser Punkte wurden die Baufenster und Maße der baulichen Nutzung im rückwärtigen Bereich der Südanlage gewählt. Dabei soll ein Bereich, der auch bei Südanlage 10/Lonystraße 11 nur durch eine begrünte Tiefgarage besetzt ist, in gleicher Breite von Hochbauten frei gehalten und begrünt werden, um die Wohnqualität zu erhalten. Tiefgaragen und Stellplätze sind weiterhin möglich, nur keine baulichen Hauptanlagen bzw. massiven Hochbauten.



Schrägsicht auf das Plangebiet von Süden mit Kennzeichnung des geplanten Freiraum- und Grünkorridors

Das Plangebiet ist überwiegend durch eine Blockrandbebauung aus Einzelgebäuden unterschiedlichen Alters geprägt. Ende des 19. Jh. entstand in Gegenlage des Ringgrabens mit seinen Grünanlagen die heute denkmalgeschützte Bebauung entlang der Südanlage. Abweichungen von der Blockrandbebauung zeigen sich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet durch eine besonders große Bautiefe (Lonystraße 11/Südanlage 12) und im Bereich

chen u. E. mit durchschlagendem Erfolg dagegen, den ohnehin nicht gegebenen Grünkorridor tatsächlich in der vorgesehenen Form als Grünkorridor festzusetzen. Sämtliche Aspekte sprechen vielmehr dafür, – wenn überhaupt – allein die bestehende Grüninsel bauleitplanerisch abzusichern.

II.

11. 1. Der vorstehend nochmals aufgezeigte Umstand der besonderen Belastung unserer Mandantin durch die angestrebte Bauleitplanung wird Anlass dafür sein, den Bebauungsplan Nr. GI 01/26 „Südanlage/Bismarckstraße“ zum Gegenstand eines Normenkontrollantragsverfahrens zu machen. Das planungsrechtliche Interesse, Bauvorhaben der THM im Rahmen der Bauleitplanung zuzulassen, wird dementsprechend rechtssicher zeitnah nicht erreichbar sein. Insofern wird das Schicksal des Baugrundstücks unserer Mandantin mit dem Schicksal der Bauvorhaben der THM unweigerlich verknüpft werden.
12. 2. Neben den bereits angeführten Punkten ist insofern im Hinblick auf den Bebauungsplanentwurf festzuhalten, dass es u. E. zweifelhaft ist, ob es ausreichend ist, passive Schallschutzmaßnahmen als Hinweise aufzunehmen, obwohl offenbar feststeht, dass auf das Plangebiet Verkehrslärm in erheblichem Umfang einwirkt. Insofern ist u. E. auch zweifelhaft, ob die „empfohlenen“ passiven Schallschutzmaßnahmen auf die DIN 4109:1989 gestützt werden können. Insofern weisen wir darauf hin, dass zwischenzeitlich die DIN 4109 in der Fassung von 2016 vorliegt. Es ist somit davon auszugehen, dass in der näheren Zukunft die DIN 4109:1989 zurückgezogen und die DIN 4109:2016 bauaufsichtlich eingeführt werden wird.
13. 3. Darüber hinaus unterliegen zahlreiche der (textlichen) Festsetzungen Bedenken im Hinblick auf das Vorliegen einer Ermächtigungsgrundlage. Auch im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen melden wir bereits hier Zweifel an, die wir im Rah-

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
 Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Entwurfsoffenlage gem.
 § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: RA. Baumeister

vom: 05.09.2017

Noch zu 10.

des ehemaligen Schulkomplexes im Osten des Geltungsbereiches, da hier Stellplatzflächen die Gebäudezeile unterbrechen, um die historisch offen einsehbare Schulhofsituation des ehemaligen Gymnasiums aus Denkmalschutzgründen zu erhalten.

Die mehrgeschossigen Hochbauten bilden im Bestand eine rückwärtige Baugrenze, welche den geplanten Freiraum- und Grünkorridor nicht mehr umfasst.



Der Einwender unterhält und nutzt in dem Bereich des geplanten Freiraum- und Grünkorridors als einziger Eigentümer Hochbauten, nämlich erdgeschossige Nebengebäude bzw. Garagen. Daraus lässt sich aber kein Anspruch nach § 34 BauGB auf eine ggf. mehrgeschossige Nachbarbebauung mit Hauptgebäuden ableiten, viel-

mehr könnten genehmigte und legal errichtete Garagen höchstens durch gleich große Garagen an gleicher Stelle ersetzt werden.

Der vom Einwender angesprochene südlich des Freiraum- und Grünkorridors verbleibende Grundstücksteil ist mit einer Tiefe von rund 5 m nicht selbständig bebaubar; der hier stehende Baum ist zum Erhalt festgesetzt. Dieser Baumerhalt ist für den Einwender die einzige bauplanungsrechtliche Auflage hinsichtlich des Erhalts von Bäumen und Grünanlagen. Hingegen befinden sich auf den Nachbargrundstücken in ungleichmäßiger Verteilung Grünflächen, die zum Erhalt festgesetzt sind (vgl. Kap. 5.5).

Zudem wird bei der Berechnung der GRZ die gesamte Fläche des Baugrundstückes berücksichtigt.

chen u. E. mit durchschlagendem Erfolg dagegen, den ohnehin nicht gegebenen Grünkorrridor tatsächlich in der vorgesehenen Form als Grünkorrridor festzusetzen. Sämtliche Aspekte sprechen vielmehr dafür, – wenn überhaupt – allein die bestehende Grüninsel bauleitplanerisch abzusichern.

II.

11. 1. Der vorstehend nochmals aufgezeigte Umstand der besonderen Belastung unserer Mandantin durch die angestrebte Bauleitplanung wird Anlass dafür sein, den Bebauungsplan Nr. GI 01/26 „Südanlage/Bismarckstraße“ zum Gegenstand eines Normenkontrollantragsverfahrens zu machen. Das planungsrechtliche Interesse, Bauvorhaben der THM im Rahmen der Bauleitplanung zuzulassen, wird dementsprechend rechtssicher zeitnah nicht erreichbar sein. Insofern wird das Schicksal des Baugrundstücks unserer Mandantin mit dem Schicksal der Bauvorhaben der THM unweigerlich verknüpft werden.
12. 2. Neben den bereits angeführten Punkten ist insofern im Hinblick auf den Bebauungsplanentwurf festzuhalten, dass es u. E. zweifelhaft ist, ob es ausreichend ist, passive Schallschutzmaßnahmen als Hinweise aufzunehmen, obwohl offenbar feststeht, dass auf das Plangebiet Verkehrslärm in erheblichem Umfang einwirkt. Insofern ist u. E. auch zweifelhaft, ob die „empfohlenen“ passiven Schallschutzmaßnahmen auf die DIN 4109:1989 gestützt werden können. Insofern weisen wir darauf hin, dass zwischenzeitlich die DIN 4109 in der Fassung von 2016 vorliegt. Es ist somit davon auszugehen, dass in der näheren Zukunft die DIN 4109:1989 zurückgezogen und die DIN 4109:2016 bauaufsichtlich eingeführt werden wird.
13. 3. Darüber hinaus unterliegen zahlreiche der (textlichen) Festsetzungen Bedenken im Hinblick auf das Vorliegen einer Ermächtigungsgrundlage. Auch im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen melden wir bereits hier Zweifel an, die wir im Rah-

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Entwurfsoffenlage gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: RA. Baumeister [REDACTED] vom: 05.09.2017

Zu 11.

Die Ankündigung einer gerichtlichen Überprüfung dieses Bebauungsplanverfahrens mittels eines Normenkontrollverfahrens wird zur Kenntnis genommen. Sie hat aber keine inhaltlichen Auswirkungen auf den Bebauungsplan, da dieser nach Auffassung des Magistrates im Einklang mit höherrangigen gesetzlichen Vorschriften aufgestellt wurde. Sie hat auch keine Auswirkungen auf das Bauvorhaben der THM.

Zu 12.

Dem Hinweis wurde gefolgt und die Offenlage wurde nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung, mit einem auf Grundlage der neuen, mittlerweile in Hessen eingeführten DIN 4109 überarbeiteten Schallgutachten, nochmals durchgeführt. Siehe Abwägungsvorschlag zu 5.

Zu 13.

Die Behauptung, dass nicht alle getroffenen textlichen Festsetzungen ausreichend bestimmt und nach § 9 BauGB zulässig sind, kann nicht nachvollzogen werden. Eine intensive Überprüfung der Festsetzungen durch das Stadtplanungs- und das Rechtsamt konnte diese Auffassung nicht bestätigen.

men eines Normenkontrollantrages vertiefen und konkretisieren werden. An dieser Stelle sei nur darauf hingewiesen, dass aus dem Normcharakter der Festsetzungen eines Bebauungsplans folgt, dass diese generell den Anforderungen an verbindliche Vorgaben mit Normqualität gerecht werden müssen. Hierzu gehört auch das aus dem Rechtsstaatsprinzip abgeleitete Bestimmtheitsgebot. Ferner gibt § 9 BauGB, der durch die BauNVO ergänzt wird, dem Plangeber den Katalog der zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten bindend vor. An diesen Numerus Clausus der planerischen Festsetzungsmöglichkeiten ist der Plangeber gebunden. Er hat kein Festsetzungserfindungsrecht.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 31.01.1995 – 4 NB 48.93 -
juris.

III.

14. Als Fazit ist festzuhalten, dass es erforderlich und auch zur Vermeidung einer langwierigen gerichtlichen Auseinandersetzung betreffend den Bebauungsplan angezeigt ist, die bauleitplanerische Entscheidung grundlegend zu überdenken. Insbesondere im Hinblick auf das bestehende Baurecht für das im Eigentum unserer Mandantin stehende Grundstück sollte der Versuch, die Baumöglichkeiten einzuschränken, unterlassen und das beantragte und zwischenzeitlich von Ihrer Seite zurückgestellte Bauvorhaben zugelassen werden.
15. Auf diesem Weg kann zugleich sichergestellt werden, dass etwaige Bauvorhaben der THM im Plangebiet in der vorgesehenen Zeit genehmigt (und letztlich errichtet) werden können. Andernfalls ist auch im Hinblick auf die Bauvorhaben der THM mit erheblichen zeitlichen Verzögerungen zu rechnen. Wir gehen dabei insbesondere davon aus, dass Bauvorhaben der THM auch von Seiten unserer Mandantin als Nachbarin kritisch zu würdigen sein werden.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Entwurfsoffenlage gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: RA. Baumeister [REDACTED] vom: 05.09.2017

Zu 14.

Dem Fazit kann nicht gefolgt werden. Siehe Abwägungsvorschläge zu 6 und 10.

.

Zu 15.

Die Einschätzung zum Zusammenhang mit dem THM-Bauvorhaben wird nicht geteilt.

Die Festsetzungen im Bereich des Sondergebietes Hochschule für die THM führen zu keiner Beeinträchtigung des Nachbarschutzes für den Einwender.

16. Namens und Kraft Vollmacht unserer Mandantin dürfen wir Ihnen vor dem Hintergrund des Vorstehenden ausdrücklich signalisieren, dass (weiterhin) Gesprächsbereitschaft besteht. Wir bitten um Kontaktaufnahme, sofern auch von Seiten der Stadt Gießen eine langwierige gerichtliche Auseinandersetzung insbesondere betreffend die in Rede stehende Bauleitplanung vermieden werden soll.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Bishopink
Rechtsanwalt



Schäperklaus
Rechtsanwalt

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Entwurfsoffenlage gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: RA. Baumeister [REDACTED] vom: 05.09.2017

Zu 16.

Die Verhandlungsbereitschaft wird zur Kenntnis genommen, hat aber keine Auswirkungen auf den Verfahrensabschluss.

Von dem Einwander wurde im Mai 2017 eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses gestellt. Es wurden bereits im Vorfeld seit 2013 mehrere Gespräche mit Architekten und Bauherrn zu dieser Thematik geführt. Dem bisher bekannten Vorhaben kann nicht zugestimmt werden, weil der Bau eines massiven Wohnhauses mit vier Vollgeschossen in dem von Bebauung freizuhaltenden Blockmitte den Grundzügen der vorliegenden Bebauungsplanung widerspräche.

Vorab per Telefax: 0641 306-2352

Stadt Gießen
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1
35390 Gießen



Handwritten signature

Aktenzeichen	Bearbeiter	Sekretariat	Datum
594/17BO	Dr. Bischopink	Frau Kretschmer 0251-48488-53	06.04.2017

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. GI 01/26 „Südanlage/Bismarckstraße“
hier: Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3
Nr. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in oben genannter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns die [redacted] vertreten mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir **anliegend** bei.

Anlass unserer Beauftragung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. GI 01/26 „Südanlage/Bismarckstraße“ der Universitätsstadt Gießen. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des bebauten Grundstücks mit der postalischen Anschrift Südanlage 7, 7 a, 7 b, Gemarkung Gießen, Flur 1, Flurstück 13. Unsere Mandantin ist daher Eigentümerin eines nicht unerheblichen Teils des Plangebiets.

- Dr. Klaus Grünewald
- Prof. Dr. Martin Beckmann
- Dr. Hans Vietmeier
- Dr. Andreas Kersting
- Dr. Hans-Joachim David, Notar
- Andreas Kleefisch
- Dr. Olaf Bischopink
- Dr. Stefan Gesterkamp
- Dr. Georg Hünnekens
- Franz-Robert Bärtels
- Dr. Joachim Hagmann
- Dr. Andre Unland
- Dr. Andre Herchen
- Dr. Martin M. Arnold
- Dr. Antje Wittmann
- Dr. Jens Tobias Gruber
- Dr. Frank Andexer
- Dr. Beate Carolin Garthaus
- Dr. Stefan Sieme
- Dr. Tobias Schneider-Lasogga
- Dr. Jens Reiermann
- Stefan Schäperklaus
- Dr. Jürgen Durynek
- Alexander Wirth
- Dr. Othmar E. Weinreich
- Dr. David Weghake
- Dr. Benjamin Zorn
- Dr. Daniel Thal
- Dr. Silke Klinck
- Serdar Acar
- Daniel Hupertz

Baumeister Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB
Die Partnerschaftsgesellschaft und ihre
Partner sind im Partnerschaftsregister des
AG Essen eingetragen unter PR 2554.
Postfach 1308 | 48003 Münster
Königsstraße 51-53
Kettlerscher Hof
48143 Münster
Telefon 0251/48488-0
Telefax 0251/48488-80
www.baumeister.org
muenster@baumeister.org

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit
gem. § 13a Abs. 3 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: RA Baumeister [redacted] vom: 06.04.2017

Namens und in Vollmacht unserer Mandantin nehmen wir zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und den hiermit intendierten Planungsabsichten der Stadt Gießen wie folgt Stellung:

17. I. Den Erläuterungen zur städtebaulichen Konzeption (mit Planstand 14.03.2017) ist der Anlass der Bebauungsplanung und die hiermit verfolgten Ziele und Zwecke zu entnehmen. Anlass der Planung ist danach offensichtlich der Umstand, dass man durch ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren eine Bebauung der Grundstücke Südanlage 10 und Lonystraße 11 zugelassen hat, die im gegebenen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB nunmehr Vorbildwirkung für eine bauliche Nachverdichtung auch der anderen Grundstücke innerhalb des Straßengevierts mit der Straße Südanlage im Norden, Lonystraße im Süden, Bismarckstraße im Osten und der Goethestraße im Westen bietet. Die Bebauung, die man damit auf den Grundstücken Südanlage 10 und Lonystraße 11 planerisch ermöglicht hat, soll augenscheinlich auf den Nachbargrundstücken unterbunden werden.

Dies wird dann in den von Ihnen gegebenen Erläuterungen zur städtebaulichen Konzeption unter der Überschrift „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ dahingehend erklärt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans für die städtebaulich angemessene Nachverdichtung und eine innerstädtische Ordnung gesorgt sowie die zukünftige Art der Bodennutzung und die vorhandenen Grünstrukturen abgesichert werden sollen. Ein Ausufern der mit der Bebauung der Brache Südanlage 10/Lonystraße 11 stattgefundenen Abweichung von der entlang der Südanlage prägenden Blockrandbebauung in benachbarte Bereiche soll verhindert werden. Eine komplette Verdichtung des Blockinnenbereichs soll unterbunden und neue Nutzungen verträglich in die gegebene Situation integriert werden. Im Sinne einer optimalen Ausnutzung innerstädtischer Baulandpotentiale sollen die freien Flächen im Blockinnenbereich unter besonderer Berücksichtigung der Landschaftspflege in einer städtebaulich angepassten Dichte baulich nutzbar gemacht werden. Der vorhande-

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit
gem. § 13a Abs. 3 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: RA Baumeister

vom: 06.04.2017

Zu 17.

Siehe vorhergehenden Abwägungsvorschlag zu 7.

ne Grünkorridor im Blockinnenbereich soll trotz Nachverdichtung in seiner bisherigen Qualität erhalten, aufgewertet und aufgeweitet werden, um auch weiterhin eine hohe Wohnqualität sowie seiner Bedeutung für Klima, Tierwelt und anderer Schutzgüter gerecht zu werden.

18. 2. Mit dieser städtebaulichen Zielsetzung kann die Bauleitplanung weder im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich gerechtfertigt werden, noch kann mit dieser Zielsetzung die intendierte Planung das Ergebnis einer gerechten Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sein.

Unter dem Aspekt der notwendigen städtebaulichen Rechtfertigung einer Planungsentscheidung ist es schon höchst bedenklich, wenn angebliche städtebauliche Spannungen, die durch eine bewusste bauleitplanerische Entscheidung der Stadt Gießen zu Gunsten der Bebauung der Grundstücke Südanlage 10 / Lonystraße 11 erst begründet wurden, durch den Entzug von Baurechten im benachbarten Bereich planerisch bewältigt werden sollen. Dies stellt die Rechtmäßigkeit ihrer intendierten Planung schon im Ansatz in Frage.

19. Daneben legen Sie Ihrer Planungsintention allerdings auch einen unzutreffenden Sachverhalt zu Grunde. Die von Ihnen beschriebenen freien Flächen im Blockinnenbereich oder gar der angesprochene angeblich „vorhandene Grünkorridor im Blockinnenbereich“ ist tatsächlich nicht vorhanden. Erst Recht existiert kein Grünbereich, der eine Bedeutung für Klima, Tierwelt und andere Schutzgüter hätte. Dies ist ohne weiteres schon dem von Ihnen zur Verfügung gestellten Vorentwurf des landschaftsplanerischen Beitrags zu entnehmen. Hier wird unter Ziffer 2.1 zutreffend dargelegt, dass das Plangebiet aktuell durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet ist. Unter Ziffer 2.5 wird ergänzt, dass der überwiegende Anteil der Freiflächen im Plangebiet voll oder teilweise versiegelt ist und größtenteils als Kfz-Stellplatz genutzt wird. Grünflächen, die potentiell zur Erholungs- und Freizeitnutzung geeignet wären, sind nur in sehr geringem Maße vertreten.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit
gem. § 13a Abs. 3 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: RA Baumeister

vom: 06.04.2017

Zu 18.

Siehe vorhergehenden Abwägungsvorschlag zu 8.

Zu 19.

Siehe vorhergehenden Abwägungsvorschlag zu 9.

20. Diese Feststellungen gelten im besonderen Maße für das Grundstück unserer Mandantin. Dieses ist – abgesehen von einem geringen Anteil Abstandsgrün an der südlichen Grundstücksgrenze vollständig versiegelt und weitgehend bebaut.

Die von Ihnen vorgelegte städtebauliche Konzeption zum Bebauungsplan Nr. GI 01/26 sieht inmitten des Plangebietes, parallel zur Straße Südanlage einen breiten Grünkorridor vor. Dieser ist in der Örtlichkeit tatsächlich nicht vorhanden. Insbesondere auf dem Grundstück unserer Mandantin befinden sich hier Gebäude und Stellplatzanlagen.

21. Nach der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu den Anforderungen, die § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB an die Bauleitplanung stellt, ist diese Vorschrift verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.03.2013 – 4 C 13/11 – juris
Rdnr. 9 und Urteil vom 21.03.2002 – 4 CN 14.00 – juris.

Hierzu wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. GI 01/26 zu berücksichtigen sein, dass jedenfalls unsere Mandantin keinesfalls bereit ist, die versiegelten und überbauten Teile ihres Grundstücks zur Anlage eines Grünkorridors zur Verfügung zu stellen. Die Planungsvorstellung der Stadt Gießen ist daher jedenfalls im Bereich des Grundstücks unserer Mandantin nicht umsetzbar. Die Planung entbehrt folglich im Sinne der Formulierung des Bundesverwaltungsgerichts dauerhaft ihrer Vollzugsfähigkeit.

22. 3. Im Übrigen beabsichtigt unsere Mandantin allerdings auch, diesen Bereich einer Neubebauung zuzuführen. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Wohngebäudes, das sich hinsichtlich der in § 34 Abs. 1 BauGB genannten Merkmale der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Insbesondere hinsichtlich des Merkmals der überbaubaren Grund-

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit
gem. § 13a Abs. 3 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: RA Baumeister [REDACTED] vom: 06.04.2017

Zu 20.

Siehe vorhergehenden Abwägungsvorschlag zu 10.

Zu 21.

Die Einschätzung zum fehlenden Planerfordernis und zur Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes wird nicht geteilt.

Gemäß Begründung des Einleitungsbeschlusses für dieses Bebauungsplanverfahren war es vorrangiges Ziel, die im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungen unter Berücksichtigung einer verträglichen Nachverdichtung planungsrechtlich abzusichern, wobei der Wahrung der vorhandenen hochwertigen Wohn- und Grünqualität in dieser innenstadtnahen Lage eine besondere Bedeutung zukommen sollte. Die städtebauliche Denkmalpflege sollte dabei im gesamten Plangeltungsbereich in Bezug auf Maßstäblichkeit und Erscheinungsbild gesichert werden. Darüberhinaus sollten in diesem Bebauungsplanverfahren die Möglichkeiten einer qualitätsvollen und langfristigen Weiterentwicklung des Hochschulstandortes der THM geklärt werden.

Diesen Zielen entspricht der zum Satzungsbeschluss vorliegende Bebauungsplan. Der durch das vom Einwender beabsichtigte Bauvorhaben betroffene rückwärtige Grundstücksteil nimmt rund 5% der Fläche des Plangebietes ein. Wenn in diesem Bereich die Ziele des Bebauungsplanes nicht zeitnah umgesetzt werden können, so ist damit die Steuerungswirkung und der Vollzug des Bebauungsplanes in dessen Grundzügen nicht ausgesetzt.

Zu 22.

Siehe vorhergehenden Abwägungsvorschlag zu 10.

stücksfläche ist die Eigenart der näheren Umgebung bereits durch zahlreiche bauliche Anlage im hinteren Grundstücksbereich geprägt, so dass sich auch weitere Baukörper hier in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Unsere Mandantin wird zeitnah einen Bauvorbescheid zu der projektierten Bebauung beantragen.

23.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägungsentscheidung wird sich die Stadt Gießen mit den Bauwünschen unserer Mandantin auseinandersetzen müssen. Hierbei wird zu berücksichtigen sein, dass dem Eigentumsgrundrecht in der städtebaulichen Abwägung eine besonders hervorgehobene Bedeutung zukommt. Mit der Bauleitplanung würden hier unserer Mandantin heute gegebene Baurechte entzogen. Dies wiegt besonders schwer vor dem Hintergrund, dass entsprechende Baurechte den Eigentümern der Grundstücke Südanlage 10 und Lonystraße 11 durch eine bewusste bauleitplanerische Entscheidung der Stadt Gießen erst eingeräumt wurden. Angesichts der heute tatsächlich bestehenden Situation innerhalb des Straßengevierts ist eine städtebauliche Rechtfertigung zum Entzug der Baurechte unserer Mandantin nicht ersichtlich. In jedem Fall würde sie aber mit erheblichen Entschädigungsansprüchen für den Entzug der baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten verbunden sein.

24.

Nach alledem regen wir an, von der intendierten Planung Abstand zu nehmen oder aber die baulichen Nutzungsabsichten unserer Mandantin im Rahmen des Planverfahrens zu berücksichtigen. Zur näheren Konkretisierung dieser Planungsabsichten ist unsere Mandantin gerne bereit. Wir hatten bereits angekündigt, dass sie hierzu zeitnah eine Bauvoranfrage einreichen wird. Selbstverständlich steht unsere Mandantin aber auch zu einer persönlichen Besprechung

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
 Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit
 gem. § 13a Abs. 3 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: RA Baumeister **vom: 06.04.2017**

Zu 23.

Die bisher geltenden Baurechte und -optionen auf der Grundlage des § 34 BauGB sind dem Eigentümer ausreichend erläutert und in angemessener Form in die Abwägung einbezogen worden.

Eine Bevorzugung des Grundstückes Südanlage 10/Lonystraße 11 und die Entziehung gleichwertiger Baurechte im Bebauungsplangebiet ist nicht gegeben.

Der Plan dient dem Zweck, einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und eine Baulücke zu schließen. Dabei wurden alle Belange im Zuge des Planaufstellungsverfahrens berücksichtigt und gerecht gegeneinander abgewogen. Auch die Eigenschaften des Grundstückes selbst sind in die Planung eingeflossen. Durch den Bebauungsplan Nr. GI 01/26 soll für die östlich benachbarten Grundstücke im aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplans das Plankonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insbesondere in Hinblick auf die inneren Baugrenzen aufgenommen werden. Die Besonderheiten des Plangebietes sind dabei zu beachten. Die Eigenschaften der Grundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. GI 01/26 (zahlreiche Denkmale, diverse Eigentümer, starke topographische Unterschiede von Nord nach Süd, Gemeinbedarf Hochschule) unterscheiden sich dabei stark von der Situation für den Bebauungsplan GI 01/25 (nur ein Flurstück/Eigentümer, unbebaut, einheitliches Bebauungskonzept daher möglich).

ihrer baulichen Nutzungsvorstellungen gerne zur Verfügung. Sollten Sie dies für sinnvoll erachten, stehen wir zu einer Terminabstimmung jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Bischopink
Rechtsanwalt

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit
gem. § 13a Abs. 3 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: RA Baumeister [REDACTED] **vom: 06.04.2017**

Zu 24.

Die privaten Belange des Einwenders sind in angemessener Form in die Abwägung einbezogen worden. Die Verhandlungsbereitschaft wird zur Kenntnis genommen, hat aber keine Auswirkungen auf den Verfahrensabschluss.

Dem bisher bekannten Vorhaben kann nicht zugestimmt werden, weil der Bau eines massiven Wohnhauses mit vier Vollgeschossen in dem von Bebauung freizuhaltenden Blockmitte den Grundzügen der vorliegenden Bebauungsplanung widerspräche.

Siehe vorhergehende Abwägungsvorschläge zu 10 und 16.

Dez. II 

17. AUG. 2018

über Dezernat II

Stadtplanungsamt
z. Hd. Frau Kron

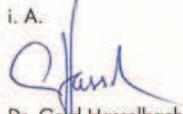
Bebauungsplan GI 01/26 „Südanlage/Bismarckstraße“, erneute Offenlage zur
Bebauungsplanänderung
Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

1. Aus altlastenfachlicher und naturschutzfachlicher Sicht gibt es keine Anmerkungen.
2. Aus umwelttechnischer Sicht ist folgendes anzumerken:

Zu C. Kennzeichnung und Hinweisen - Punkt 4. Niederschlagswasser
Wir empfehlen im Sinne einer redaktionellen Änderung die Streichung des zweiten Absatzes mit Hinweis zum Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Begründung
Die Abwassersatzung der Stadt Gießen stellt das unmittelbar anzuwendende Recht dar. Der für Baumaßnahmen im Rahmen von Entwässerungseinrichtungen maßgebliche Paragraph (§ 3 Abs. 5) der städtischen Abwassersatzung wird in Verbindung mit dem Hessischen Wassergesetz ausreichend erläutert.

i. A.


Dr. Gerd Hasselbach
Amtsleiter

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der nochmaligen Beteiligung der
Betroffenen gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur vom: 15.08.2018

Zu 1.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der im Hinweis zum Niederschlagswasser angeführte § 3 Abs. 5 der städtischen
Abwassersatzung (siehe unten) bezieht sich nur auf Dachflächen über 20 m²:

"(5) Das von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20,00 qm abfließende
Niederschlagswasser ist in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln, die nach
dem Ertrag und dem Bedarf zu bemessen sind. Davon ausgenommen ist das auf
Dachflächen von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bestehenden
Gebäuden abfließende Niederschlagswasser, solange deren Entwässerung nicht
wesentlich geändert wird. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Ein-
bau einer Regenwassernutzungsanlage zu einer offenbar nicht beabsichtigten
Härte führen würde und die Ausnahme mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.
Eine unbeabsichtigte Härte liegt auch dann vor, wenn die mit dem Einbau der
Regenwassernutzungsanlage bezweckte Entlastung der Abwasseranlagen, Ver-
meidung von Überschwemmungsgefahren und Schonung des Wasserhaushaltes
nachweislich auf andere Weise entsprochen wird."

Der zur Streichung empfohlene 2. Absatz des Hinweises bezieht sich über die
im § 3 Abs. 5 der städtischen Abwasserversorgung angesprochene Behandlung
von Dachflächenwasser hinaus auf sämtliche anfallenden Niederschlagswasser,
beispielsweise auch auf die, die auf Stellplatzflächen anfallen.

In der Abwassersatzung wird selbst darauf hingewiesen (§ 6), dass im übrigen
die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes und die zu seiner Ausführung
ergangenen Rechtsverordnungen gelten.

Datum: 31.08.2017
Auskunft erteilt: Herr Dr. Hasselbach
Telefon: 1117

Dez. II *ec*
05. SEP. 2017

Universitätsstadt Gießen Stadtplanungsamt		
08. SEP. 2017		
		<i>Ho</i>

Über Dezernat II

Stadtplanungsamt
Frau Kron

Bebauungsplan Nr. GI 01/26 „Südanlage/Bismarckstraße“
Hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖP) zum
Bebauungsplanentwurf gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

1. Naturschutzfachliche Stellungnahme

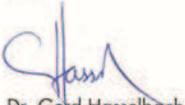
Die naturschutzfachlichen Belange sind in Anlage 1 zusammengestellt.

2. Umwelttechnische Stellungnahme

Belange zu Klima und Regenwasserbewirtschaftung sind in Anlage 2 zusammengestellt.

3. Dendrologische Stellungnahme

Die Belange zum Baumschutz sind in Anlage 3 zusammengestellt.
i. A.



Dr. Gerd Hasselbach
Amtsleiter

Anlagen:

Anlage 1 Naturschutzfachliche Stellungnahme
Anlage 2 Umwelttechnische Stellungnahme

263

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Behörden- und Trägerbetei-
ligung zum Entwurf gem. § 4a Abs.2 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur vom: 31.08.2017

**Naturschutzfachliche Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur zum
Bebauungsplan Nr. GI 01/26 „Südanlage/Bismarckstraße“, Planstand: Entwurf vom
August 2017**

Zu den textlichen Festsetzungen 5.-7.

Wir begrüßen die grünordnerischen Festsetzungen zum Erhalt und zur Ausgestaltung der privaten Grünflächen.

2.

Zur faunistischen Erfassung

Die faunistische Erfassung liegt dem B-Planentwurf als Zwischenbericht bei. Im Zwischenbericht wird darauf hingewiesen, dass zwei Fledermausbegehungen noch ausstehen. Daher gehen wir davon aus, dass die textlichen Festsetzungen bezgl. des Artenschutzes noch nicht abschließend sind. Sollten sich im Rahmen der beiden Begehungen neue Erkenntnisse z.B. hinsichtlich vorkommender Fledermausquartiere ergeben, sind die textlichen Festsetzungen entsprechend zu ergänzen.

Wir bitten um Kenntnisgabe des abschließenden Gutachtens.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Behörden- und Trägerbetei-
ligung zum Entwurf gem. § 4a Abs.2 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur vom: 31.08.2017

Zu 2.

Dem Hinweis wurde entsprochen.

Der landschaftsplanerische Beitrag wurde im September 2017 abgeschlossen und der Bebauungsplanbegründung als Anhang zugefügt. Die Festsetzungen zum Artenschutz wurden in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur geändert.

Umwelttechnische Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur zum Bebauungsplan Nr. GI 01/26 „Südanlage/Bismarckstraße“

3.

Zu 6.1 und 7.1 Textfestsetzungen (Stand 01.08.2017)

Unter Punkt 6.1 wird im 2. Satz die generell geforderte Versickerungsfähigkeit bei der Gestaltung von Bodenoberflächen (Beschränkung der Oberflächenversiegelung) zurückgenommen, sobald eine Tiefgarage gebaut wird. Begründet wird dies mit der nicht mehr möglichen Versickerung (siehe S. 26 der Begründung zum B-Plan).
Dazu ist anzumerken, dass eine Versickerung aufgrund der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Bodens nicht möglich ist. Das heißt, die Maßnahmen dienen in erster Linie einem Rückhalt und damit einem verzögerten Abfluss, sowie der aus humanbioklimatischer Sicht wichtigen Verdunstung (Verdunstungskälte). Alle diese Funktionen sind abhängig von der Oberflächengestaltung, dem eingebrachten Untermaterial und -höhe, sowie im Stellplatzbereich zusätzlich durch die Begrünungsfähigkeit (z.B. Rasenwaben). Wir sehen die Gefahr, dass im Bauantragsverfahren über ein Befreiungsantrag mit dem Bau von Tiefgaragen eine flächige Versiegelung erfolgen kann. Besonders gefährdet sehen wir den im Landschaftsplan als arten- und strukturreich bewerteten tieferliegenden Hausgartenbereich der Südanlage 8.

Wir empfehlen

- Die möglichen Tiefgaragenbereiche eindeutig zu kennzeichnen,
- zusätzlich (unter 7.1) im Korridorbereich möglichst Tiefgaragen auszuschließen
- unter 7.2 bitten wir den letzten Satz folgendermaßen zu ergänzen (rot):
„....., wenn offenporig mit begrünbaren Oberflächenbefestigungen (z.B. Rasenwaben) und Rückhalte-/ Bodenverbesserungssystemen gestaltet werden“
- unter 6.1 folgende Formulierungen zu wählen:
 - anstelle „Versickerung von Niederschlagswasser“ „versiegelungsfreie Oberflächenbefestigungssysteme, die offenporig und begrünbar (Stellplätze) eine Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlägen ermöglichen“
 - anstelle von „Rasengittersteinen“ als Beispiel „Rasenwaben“
 - den letzten Halbsatz streichen, da gerade Feuerwehrezufahrten nach Stand der Technik in begrünbarer Form hergestellt werden können.

Zu Kennzeichnung von Bäumen in der Plankarte

Wir empfehlen eine eindeutige farbliche Kennzeichnung von zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäumen.

-  Bäume anpflanzen
(§ 3 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
-  Bäume erhalten
(§ 3 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Die Darstellungen sind im Plan kaum unterscheidbar.

5.

Zu den Hinweisen

Zu 6. Niederschlagswasser

Die Abwassersatzung der Stadt Gießen stellt das unmittelbar anzuwendende Recht dar. Der für Baumaßnahmen im Rahmen von Entwässerungseinrichtungen maßgebliche Paragraph ist § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung. Dieser sollte vollständig oder nur als reiner Rechts Hinweis unter Nennung des § aufgeführt werden. Ebenfalls bitten wir das Zitat aus dem Wasserhaushaltsgesetz und das Hessische Wassergesetz aus Gründen der Eindeutigkeit zu streichen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung zum Entwurf gem. § 4a Abs.2 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur vom: 31.08.2017

Zu 3.

Den Anregungen wird weitestgehend gefolgt.

- Tiefgaragenbereiche werden nicht gekennzeichnet, weil sie innerhalb des Plangebietes auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, mit Ausnahme der zum Erhalt festgesetzten privaten Grünflächen.
- Sie werden aber nicht grundsätzlich im Freiraum- und Grünkorridor ausgeschlossen, weil die festgesetzten Maßnahmen zur Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Korridors auch auf begrünten Tiefgaragendächern umgesetzt werden können. Der Anregung zur Ausgestaltung der Stellplätze außerhalb des Korridorgrüns mit einem zusätzlichen unterbauten Rückhaltesystem wurde nicht gefolgt. Die erhöhten Anforderungen sind mit Mehrkosten verbunden, die sich nur innerhalb des Grünkorridors begründen lassen.
- Der Begriff "Bodenverbesserungssysteme" wurde entsprechend der Anregung in der Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksflächen (A.7.3) ergänzt.
- Die unter A.6.1. getroffenen Festsetzungen wurden entsprechend der Empfehlung geändert, bis auf die Streichung des letzten Halbsatzes zu Feuerwehrezufahrten. Diese sind nur dann nicht versickerungsfähig auszubilden, wenn nachgewiesen wird, dass eine begrünbare Ausführung aus statischen Gründen zwingen ausgeschlossen werden muss.

Zu 4.

Der Anregung wurde gefolgt.

Die Darstellung der Bäume wurde im Sinne einer besseren Unterscheidbarkeit geändert.

Zu 5.

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Siehe Abwägungsvorschlag zu 1.

Dendrologische Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur zum Bebauungsplan Nr. GI 01/26 „Südanlage/Bismarckstraße“

Zu den textlichen Festsetzungen

Zu 5.2:

6. Es ist nicht dargestellt, welche Ansprüche an das Pflanzloch gestellt werden, wir empfehlen dringend, auch bei nachfolgenden Festsetzungen zu Baumpflanzungen jeweils die DIN 18916 als Mindestvorgabe zu nennen. Bei den in Gießen oftmals vorherrschenden Bodenverhältnissen, die in vielen Fällen durch Überfüllungen geprägt sind, gelingen solche Pflanzungen funktionserfüllend nur, wenn dem Baum ein entsprechendes Pflanzloch zur Verfügung steht.

Zu 7.4:

7. Wir bitten um folgende Anpassung der Festsetzung. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind gem. ZTV-Baumpflege in der jeweils gültigen Fassung zu pflegen, zu entwickeln und bei Ausfall zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie durch Umsetzung der RAS-LP 4 wirksam gegen Beschädigungen zu schützen.

Zu C 8:

8. Wir bitten um folgende Anpassung der Festsetzung. Die Empfehlungen zu den Baumarten sind in Bezug auf die im B-Plan-Gebiet vorhandenen Standortbedingungen zu allgemein gehalten. So sind Ahornbäume beispielsweise auf überfüllten Böden in Verbindung mit strahlungsintensiven Bereichen wie Stellplätzen etc. ungeeignet, werden aber bei Baumaßnahmen am häufigsten auf eben diesen gepflanzt und versagen in der Regel immer. Die Baumarten Ahorn (*Acer platanooides*, *Acer pseudoplat.*) sind daher zu streichen.

Die Baumartenliste enthält sowohl Bäume mit hohen Ansprüchen an die Wasserversorgung als auch Bäume, die mit wenig Wasser auskommen und hoch hitzeverträglich sind. Daher sollte die vorhandene Liste durch Ergänzung nachstehend genannter Baumarten erweitert werden.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung zum Entwurf gem. § 4a Abs.2 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur vom: 31.08.2017

Zu 6.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die DIN 18916 wird in den Hinweisen aufgenommen, da je nach Örtlichkeit die Pflanzlöcher bzgl. der Bodenqualität zu prüfen sind.

Zu 7.

Der Anregung wurde gefolgt.

Die textliche Festsetzung zur Erhaltung von Einzelbäumen wurde entsprechend angepasst.

Zu 8.

Der Anregung wurde gefolgt.

Die Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze wurden entsprechend geändert.

Von: Jan Fleischhauer [<mailto:jan.fleischhauer@adfc-hessen.de>]

Gesendet: Dienstag, 8. August 2017 12:08

An: Stadtplanungsamt <Stadtplanungsamt@giessen.de>

Cc: Pausch, Ralf <Ralf.Pausch@giessen.de>; Richter, Manfred <Manfred.Richter@giessen.de>;

Weigel-Greilich, Gerda <Gerda.Weigel-Greilich@giessen.de>; Neidel, Peter

<Peter.Neidel@giessen.de>

Betreff: Bebauungsplan Nr. GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße" - Buswarte

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan Nr. GI 01/26 „Südanlage/Bismarckstraße“ möchte ich anregen, dass an der Südanlage zwischen Hausnummer 6 und 7 statt einer „privaten Grünfläche-Vorgarten“ in Teilen eine Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbindung festgelegt wird, damit auf dieser Fläche die fehlende Wartehalle der Bushaltestelle eingerichtet werden kann. Ich hatte die Nutzung dieser Fläche für eine Wartehalle bereits als Mitglied des Fahrgastbeirats gegenüber Frau Weigel-Greilich, Herrn Pausch und der THM angeregt. Frau Weigel-Greilich hat diese Anregung an Herrn Neidel weitergegeben (s.u.), so dass ich davon ausgehe, dass meine Anregung auch im Sinne des Magistrats ist.

Sofern Sie der Ansicht sind, dass es einer handschriftlich unterschriebenen Stellungnahme bedarf und eine Email nicht ausreicht, bitte ich um entsprechende Mitteilung deutlich vor Ablauf der Stellungnahmefrist.

Mit freundlichen Grüßen

Jan Fleischhauer

(Vertreter des ADFC Gießen im Fahrgastbeirat von Stadt und Landkreis Gießen)



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Entwurfsaufstellung gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: Jan Fleischhauer, ADFC Gießen vom: 08.08.2017

Zu 1.

Der Anregung, zwischen den Häusern Südanlage 6 und 7 innerhalb der noch bestehenden Grünfläche auf dem Gelände der Technischen Hochschule Mittelhessen eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den Bau einer Buswarte festzusetzen, kann aus denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gründen nicht gefolgt werden.

Die Anregung wurde mit den zuständigen Vertretern der Unteren und der Oberen Denkmalschutzbehörde erörtert. Dem vorgeschlagenem Wartehallen-Standort unmittelbar neben dem, für die historische Bebauung bedeutenden, "Hugo-von-Ritgen-Haus" (ehemaliges Hauptgebäude des Landgraf-Ludwig-Gymnasiums) wurde von der Denkmalpflege nicht zugestimmt. Einschließlich des alten Baumbestandes ist der gesamte ehemalige Schulkomplex Kulturdenkmal aus künstlerischen, stadtgeschichtlichen und städtebaulichen Gründen. Insbesondere die Straßenansicht des Hauptgebäudes von der Südanlage aus ist prägend für den repräsentativen Charakter und den Architekturanspruch des Ensembles. Die anbaufreie Freistellung des Gebäudes und seitliche Rahmung mit der hochwertig eingezäunten Grünfläche ist ein wesentliches Element des Erscheinungsbildes.

Zudem ist die Erhaltung der an den äußeren Rändern des Plangebietes liegenden, sich bis an den Straßenraum erstreckenden (Rest-)Grünflächen ein wesentliches städtebauliches Ziel der Bebauungsplanung. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen soweit wie möglich erhalten, optimiert und bis zum öffentlichen Straßenraum hin sicht- und erlebbar gemacht werden.

Der Magistrat der Stadt Gießen
Stadtplanungsamt
Rheinfelser Str. 17
35398 Gießen



Ky-K
Gießen, den 30.08.2017

Objekt: #228 – Lonystraße 9, 35390 Gießen
hier: Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. GI 01/26 vom 18.05.2017
Ihr Zeichen: 61- Kr/Mi – 2335 Vorlagennummer: STV/0642/2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Hausverwalter der o.g. Liegenschaft und vertreten die Eigentümergemeinschaft „WEG Lonystraße 9“.

Im Auftrag der Eigentümer widersprechen wir hiermit dem oben näher bezeichneten Bebauungsplan.

1. Der Bebauungsplan gibt die künftige Nutzung für das Grundstück Lonystraße 9 vor. Das Grundstück Lonystraße 9 ist zwar von akuten Veränderungen nicht betroffen (Bestandsschutz), allerdings weist der Bebauungsplan das Grundstück als allgemeines Wohngebiet aus. Dies bedeutet, dass eine künftige Neuvermietung an Gewerbemietler beeinträchtigt wird.

Die Nutzfläche für das Grundstück soll von einem allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet geändert werden.

Mit freundlichen Grüßen
Claus R. Menges GmbH


Carolin Gänslér

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Entwurfsoffenlage gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: Menges GmbH für Lonystr. 9 vom: 30.08.2017

Zu 1.

Der Anregung, für den Bereich des Grundstückes Lonystraße 9 statt eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ein Mischgebiet festzusetzen (MI), wird nicht gefolgt.

Die Baugebietsausweisung folgt hier der Darstellung im Flächennutzungsplan, welcher an die Südanlage anschließend und entlang der stark befahrenen Seitenstraßen gemischte Bauflächen (braun angelegt), aber zur Lonystraße und beidseits der Wieseck Wohnbauflächen (blass rosa angelegt) ausweist.

Um entsprechend dieser Darstellung hier die hochwertige und innerstädtische Wohnnutzung zu erhalten und vor Verdrängungen zu schützen, wurden auch schon in den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen „Südanlage 16“ und „Südanlage 10“ entsprechende Festsetzungen getroffen.

Bereits im Baugenehmigungsverfahren zum Bau des Gebäudes Lonystraße 9 wurde dieser Standort vom Stadtplanungsamt gemäß § 34 BauGB als in einem Allgemeinem Wohngebiet befindlich beurteilt.

Der Magistrat der Stadt Gießen
Stadtplanungsamt
Rheinfelser Str. 17
35398 Gießen



Ky-K
Gießen, den 30.08.2017

Objekt: #228 – Lonystraße 9, 35390 Gießen
hier: Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. GI 01/26 vom 18.05.2017
Ihr Zeichen: 61- Kr/Mi – 2335 Vorlagennummer: STV/0642/2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Hausverwalter der o.g. Liegenschaft und vertreten die Eigentümergemeinschaft „WEG Lonystraße 9“.

Im Auftrag der Eigentümer widersprechen wir hiermit dem oben näher bezeichneten Bebauungsplan.

1. Der Bebauungsplan gibt die künftige Nutzung für das Grundstück Lonystraße 9 vor. Das Grundstück Lonystraße 9 ist zwar von akuten Veränderungen nicht betroffen (Bestandsschutz), allerdings weist der Bebauungsplan das Grundstück als allgemeines Wohngebiet aus. Dies bedeutet, dass eine künftige Neuvermietung an Gewerbemietern beeinträchtigt wird.

Die Nutzfläche für das Grundstück soll von einem allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet geändert werden.

Mit freundlichen Grüßen
Claus R. Menges GmbH


Carolin Gänslar

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Entwurfsaufstellung gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: Menges GmbH für Lonystr. 9 vom: 30.08.2017
Noch zu 1.

Daher ändert die beabsichtigte Festsetzung eines WA-Gebietes nichts gegenüber den aktuell vorhandenen und zulässigen Gebäudenutzungen.

Zudem dienen Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO zwar vorwiegend dem Wohnen, aber neben Wohngebäuden sind auch

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können auch

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen

zugelassen werden.

Darüberhinaus sind nach § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, beispielsweise Ärzte, Anwälte und Notare, in einem Allgemeinem Wohngebiet Räume zulässig, d.h. auch abgeschlossene Wohnungen - nicht aber vollständige Gebäude. Somit können Arztpraxen und Kanzleien weiterhin in dem Gebäude Lonystraße 9 verbleiben und auch neu zugelassen werden.

Ausgeschlossen werden sollen im Wohngebiet an der Lonystraße nur Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wurden zur Klarstellung entsprechend ergänzt.

Evangelische Johannesgemeinde · Südanlage 8 · 35390 Gießen
Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1
35390 Gießen



Johannesgemeinde
Gießen

Evangelische
Johannesgemeinde Gießen
Kirchenvorstand
Südanlage 8
35390 Gießen

Gießen, den 12.10.2017

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen
Bebauungsplan GI 01/26 „Südanlage/ Bismarckstraße“
Stellungnahme**

*Th. - K.
H. Osi*

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen und die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Unsere Kirchengemeinde ist Eigentümerin der Flurstücke 14 und 15/1 in Flur 1 und somit von den Planungen unmittelbar betroffen.

1. Für das Flurstück 15/1 wird durch Ihre Planungen zum Großteil Baurecht geschaffen, worüber wir uns freuen. Nicht zufrieden sind wir mit der geplanten Grünfläche (Korridorgrün), da wir in diesem Bereich Parkflächen schaffen möchten. Bitte teilen Sie uns mit, ob eine diesbezügliche Änderung möglich wäre.

Sollte die Festsetzung der Grünfläche bestehen bleiben müssen, wüssten wir gerne, ob ein Kompromiss mit grünverträglichen Stellplätzen möglich wäre.

Gerne sind wir auch bereit die Angelegenheit mit Ihnen persönlich zu besprechen.

Im Voraus vielen Dank für Ihre Antwort.

Mit freundlichen Grüßen
Für den Kirchenvorstand

*Joh. - K.
Vorstand*

Gemeindekonto
IBAN: DE14 5135 0025 0200 5705 60 Sparkasse Gießen
Missionskonto
IBAN: DE33 5135 0025 0200 5212 33 Sparkasse Gießen
(BIC für beide Konten: SKG12333)

Tel. 0641 72114 Fax 0641 72130
buero@johannesgemeinde-giessen.de
www.johannesgemeinde-giessen.de

EVANGELISCHE KIRCHE
IN HESSEN UND NASSAU



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 01/26 "Südanlage/Bismarckstraße",
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Entwurfsaufstellung gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorgebracht wurden

Stellungnahme von: Ev. Johannesgemeinde vom: 12.10.2017

Zu 1.

Der Anregung, im hinteren Gartenteil Stellplatzflächen anzulegen, kann aus grünordnerischen Gründen nicht gefolgt werden.

Dem hinter dem Gebäude der Südanlage 8 anschließenden Garten mit parkähnlichem Charakter kommt aufgrund seines schützens- und erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestandes, der nur extensiven Rasennutzung sowie seines großflächigen Arten- und Strukturreichtums eine hohe ökologische Bedeutung und Freiraumqualität zu (siehe Erläuterungen im Landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan GI 01/26 Südanlage / Bismarckstraße" des Planungsbüros Koch, Mai 2017). Insbesondere Vögel und Insekten finden hier Nahrung, Rückzugsmöglichkeiten und Schutz sowie Brutstätten. Birkenzeisig und die Wacholderdrossel haben hier u.a. ihr Brutrevier; der Erhaltungszustand beider Arten wird in Hessen als ungünstig bzw. unzureichend eingestuft.

Um der Kirchengemeinde trotz dieser hohen ökologischen Bedeutung des Gartens in angemessener und städtebaulich noch vertretbarer Weise Möglichkeiten zu einer baulichen Entwicklung einzuräumen, wurde nur für den hinteren, im Bereich des Freiraumkorridors gelegenen Gartenteil der Erhalt des Gartens als Korridorgrünfläche festgesetzt und für den vorderen Gartenteil mit der Festsetzung eines Baufensters, entsprechend der Nachbargrundstücke im Plangebiet, ein erstmaliges Baurecht eingeräumt.

Eine weitere Inanspruchnahme auch des hinteren Gartenteils durch bauliche Anlagen, wie großflächige Stellplatzanlagen, ist ökologisch und städtebaulich nicht vertretbar.

Um dem Wunsch der Gemeinde nachzukommen, Stellplätze auch für benachbarte Anlieger anbieten zu können, wird ausnahmsweise eine die zu erhaltene Grünfläche querender Fußweg in höchstens 2,5 m Breite zugelassen werden, sofern keine zum Erhalt festgesetzten Bäume beeinträchtigt werden. Die Entfernung zu anliegenden Häusern in der Lonystraße ist fußläufig zumutbar.