

## ANLAGE 1

### Universitätsstadt Gießen

### Bebauungsplan GI 02/08

### „Werrastraße/Schwarzlachweg“

#### Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Beschlussesempfehlungen zu den im Rahmen der

- frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und
- der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

Gießen, den 03.06.2020

#### A. FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG

A.1. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 18.02.2019 bis einschließlich 01.03.2019

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

Ev.- Freikirchliche Gemeinde Gießen (18.12.2018 vor der frühzeitigen Unterrichtung)

■■■■ (25.02.2019)

■■■■ (28.02.2019)

■■■■ (01.03.2019)

## B. OFFENLAGE ENTWURF

B.1. **Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vom 19.02.2020 bis einschließlich 27.03.2020**

B.1.1. **Stellnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen:**

- [REDACTED] 24.03.2020
- [REDACTED] 18.03.2020
- [REDACTED] 26.03.2020
- **Ev.- Freikirchliche Gemeinde Gießen, 25.03.2020**

B.1.2. **Stellnahmen, die wie folgt berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:**

- keine

B.1.3. **Stellnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:**

- keine

B.2. **Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vom 19.02.2019 bis einschließlich 27.03.2020**

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

- **Regierungspräsidium Gießen – Immissionsschutz, 25.03.2020**
- **Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur, 26.02.2020**

B.2.2. **Stellnahmen, die wie folgt berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:**

- **Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt, 18.02.2020**

redaktionelle Änderung/Ergänzung in planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung

- **Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst, 16.03.2020**  
redaktionelle Ergänzung Begründung und Hinweise
- **hessen ARCHÄOLOGIE, 06.03.2020**  
redaktionelle Ergänzung Begründung und Hinweise
- **Regierungspräsidium Gießen, 25.03.2020**  
redaktionelle Ergänzung Begründung und Hinweise
- **Landkreis Gießen, 27.03.2020**  
redaktionelle Ergänzung Begründung und Hinweise

B.2.3. **Stellnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:**

- **Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt, 27.02.2020**
- **Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt, 28.02./03.03.2020**
- **Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragter, 21.02.2020**
- **Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt, 17.03.2020**
- **Universitätsstadt Gießen, Ordnungsamt-Straßenverkehrsbehörde, 03.03.2020**
- **Universitätsstadt Gießen, Wirtschaftsförderung, 26.03.2020**
- **Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- u. Bevölkerungsschutz, 24.03.2020**
- **PLEDOC GmbH, 24.02.2020**
- **Avacon Netz GmbH, 24.02.2020**
- **EnergieNetz Mitte GmbH, 27.02.2020**
- **Ericsson GmbH, 23.03.2020**
- **Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, 11.03.2020**
- **Deutsche Telekom Technik GmbH (Südwest), 19.03.2020**
- **TenneT TSO GmbH, 16.03.2020**

- **IHK Industrie- und Handelskammer Gießen Friedberg**, 23.03.2020
- **RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH**, 12.03.2020
- **Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement**, 24.03.2020
- **Mittelhessische Wasserbetriebe**, 20.3.2020
- **Universitätsstadt Gießen**, Stadtreinigungs-u. Fuhramt
- **Universitätsstadt Gießen**, Sportamt
- **Universitätsstadt Gießen**, Frauenbeauftragte der Stadt Gießen

#### B.2.4. keine Stellungnahme abgeben haben:

- Nordstadterverein e.V.
- Handwerkskammer Wiesbaden, 26.02.2010
- M. Blechschmidt, Archäolog. Denkmalpfleger
- Bund für Umwelt und Naturschutz
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V.
- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V.
- Naturschutzbund Deutschland e. V.
- Natur- u. Vogelschutzgruppe im Naturschutzbund Deutschland e. V.
- Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Regionaler Verkehrsdienst
- Staatliches Schulamt
- Stadtwerke Gießen AG
  - Stadtwerke Gießen AG, Abt. Nahverkehr
  - Stadtwerke Gießen AG, Abt. Fernwärme
  - Stadtwerke Gießen AG, Abt. 21 Wasserversorgung
  - Stadtwerke Gießen AG, MIT.N Abt. Gasversorgung
- Mittelhessen Netz GmbH, MIT.N Abt. Stromversorgung
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Gießen)
- Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt
- Universitätsstadt Gießen, Schulverwaltungsamt
- Universitätsstadt Gießen, Untere Denkmalschutzbehörde
- Universitätsstadt Gießen, Gartenamt
- Universitätsstadt Gießen, Jugendamt



Wäre es nicht sinnvoller, keine Sozialwohnungen zu bauen, z.B. auf dem Gelände der ehemaligen Schreinerei Möll oder auf dem Grünstreifen im Kavel. Durch den Abriss von 4 Wohnhäusern mit 56 Wohnungen wird bezahlbarer Wohnraum vermindert, vor allem 40 2-Zimmerwohnungen, die vor Alleinverdienern sehr begehrt sind. Durch die Neubebauung wird kein neuer Wohnraum geschaffen, sondern nur ersetzt. 56 Miete müssen umgesiedelt werden auf einen sehr angespannten Wohnungsmarkt. Leerstand gibt es nur in der Werrastr. 24, weil man die leeren Wohnungen nicht mehr vermieten kann wegen Gebäudefälligkeit. Im Schwarzwaldweg 45-47 sind 7 vom 14 Wohnungen komplett saniert (neue Fenster, Fußböden, Elektroleitungen, Türen, Böden). Eine Wohnung ist gerade fertig erst fertig renoviert worden (Hr. 45 / 2. Stock links). Die Häuser haben Terrassen. Schwarzwaldweg 41-47 haben keine Gebäudemängel.

② Man sollte Wohnhäuser nur dann abreißen und durch Neubauten ersetzen, wenn wie in der früheren DDR, Leerstände bestehen und der Wohnungsmarkt überspannt ist. In Gießen sind seit 40 Jahren keine neuen Sozialwohnungen mehr gebaut worden. Das besteht großer Nachholbedarf.

③ Jetzt soll auf dem Grundstück der ehemaligen Schreinerei Möll ein Kinderspielplatz und eine Begegnungsstätte entstehen. Junge der 1. und 2. Generation werden im Fluss schiefen Winkel mit Wohnen wollen, weil der Anteil von Familie und Migrationsfamilien steigt sehr hoch ist und niemand seine Kinder in die Georg-Bücher-Schule mit 95% Migrationskinder schicken möchte.

### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/08 „Werrastraße/Schwarzlachweg“  
 Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [redacted] vom 25.02.2019

### Behandlungsvorschlag

#### Zu 1

Der Anregung zum Neubau neuer Sozialwohnungen auf dem Gelände der ehemaligen Schreinerei Möll oder auf dem rückwärtigen Grünstreifen wird nicht gefolgt.

Die mit intensiver Variantenbetrachtung und Beteiligung erstellte und beschlossene Rahmenplanung sieht das im Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzte Bebauungskonzept vor, das die vorgeschlagenen Alternativstandorte für Neubauten nicht enthält bzw. für diese Teilflächen andere Planungsziele formuliert hat.

Die implizierte Anregung zu Erhalt und Sanierung bzw. Erneuerung des derzeitigen Gebäudebestandes östlich der Werrastraße (außer Nr. 2+4) und nördlich des Schwarzlachweges ist zwar gemäß Planfestsetzungen ausnahmsweise zulässig, widerspricht jedoch den Zielen und Inhalten des Rahmenplanes und weist zudem (teilweise dauerhaft verbleibende) funktionelle Mängel bezüglich des (privaten) Stellplatznachweises, der Energiebilanz und der Flexibilität der Wohnungsgrundrisse auf.

#### Zu 2

Die Ausführungen zur Begründung eines Abrisses von Wohngebäuden, insbesondere des sozial geförderten Wohnungsbaus, werden nicht geteilt. Seit einigen Jahren, nach einer jahrzehntelangen Phase der Bestandssanierung durch die Wohnbau Gießen GmbH und anderer Wohnungsunternehmen sowie der Umnutzung des aus der Militärkonversion entstandenen Wohnungsbestandes, wird in Gießen auch wieder verstärkt der Neubau sozial geförderter Wohneinheiten durchgeführt. Insbesondere die vorgeschlagene Anwendung einer Abriss-/Neubau-Strategie wie in der ehemaligen DDR wird abgelehnt.

Die grundsätzliche Entscheidung für eine Abriss-/Neubau-Lösung berücksichtigt in Gießen und bei der Wohnbau Gießen GmbH deutlich mehr Kriterien als die genannten bzw. in der ehemaligen DDR angewandten. Neben einer differenzierten Bauzustands-Bewertung, auch hinsichtlich energetischer Sanierungsziele, und der Belegungs-Entwicklung/Prognose für die in Betracht kommenden Gebäude, sind dies insbesondere auch strategische Überlegungen zur Berücksichtigung wohnungspolitischer Zielsetzungen, Vermeidung oder Minderung sozialer Konflikte sowie quartiersübergreifende Entwicklungsansätze.

Dass der genannte Nachholbedarf (speziell an Neubauten) vom Magistrat auch gesehen wird, belegen die im Koalitionsvertrag verankerte und im Wohnraumversorgungskonzept begründete Zielsetzung zur Errichtung von 400 zusätzlichen Wohneinheiten im sozial geförderten Wohnungsbau bis 2021 sowie die weitergehenden mittelfristigen Zielsetzungen.

#### Zu 3

Die Einschätzung und gedankliche Verknüpfung, dass ein öffentlicher Kinderspielplatz und insbesondere auch das wohnungspolitische Ziel der Ansiedlung junger Familien zur Durchmischung der Bevölkerungsstruktur wegen des hohen Migrationsanteiles im Quartier nicht funktionieren werden, wird entschieden zurück gewiesen.

**Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan GI02/08 Werrastr./Schwarzlachweg**

In Ihrer Planung sind die meisten Wohnungen auf Familien ausgerichtet.

Wohin mit den Alleinstehenden die zur Zeit den Großteil der zu entmietenden Bewohner ausmacht,

Im Schwarzlachweg 33-39 gibt es 20 WE welche mit

- 8 WE 3 Zimmer
- 8 WE 1 Zimmer
- 4 WE 1 Zimmer Mans.

Ausgestattet sind.

Meine 3 Zimmer Wohnung hat 47,60 qm soll ich nun gemäß Ihrer Bauplanung in ein 32 qm Zimmer Apartment gequetscht werden? Oder ist es vielleicht Sinn und Zweck uns Alleinstehende aus dem Viertel zu vertreiben?

Allerdings würde dies der Zusage widersprechen, dass Jeder die Möglichkeit erhält zurück ins Viertel zu kommen. Mein Denkfehler, dass die Zusage nicht beinhalten zu welchen Bedingungen. Ich denke es ist Menschenwürdig in 32 qm eingepflicht zu werden. In einem Raum Kochen, Schlafen, Wohnen und Besuch empfangen?

Für Studenten wahrscheinlich optimal aber für die Meisten anderen wohl ungeeignet. Uns Alleinstehende gibt es, wenn auch nicht Alle, aber doch ein Großteil auch in 20 Jahren noch.

Bitte 2 Zimmer WE bis 50 qm das sollte in unserer Gesellschaft doch auch heute noch möglich sein. Nicht am Bedarf der Alleinstehenden vorbei planen. Auch wir wollen Sozial untergebracht sein. Denn bis dahin gehöre ich wahrscheinlich nicht mehr zur arbeitenden Bevölkerung sondern zu den Rentnern. Und da wird das Geld dank Fehlplanung des Staates knapp.

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/08 „Werrastraße/Schwarzlachweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED] vom 28.02.2019

**Behandlungsvorschlag**

Die Bedenken bezüglich der Schaffung von zu wenigen Wohnungen für Alleinstehende werden zur Kenntnis genommen. Es verbleibt bei den wohnungspolitischen Zielen für das Flusstalviertel, dass eine zukunftsfähige Mischung bei der Belegung unterschiedlicher Wohnungsgrößen/-typen mit der Vermeidung einer Verdrängung bisher im Quartier wohnender Menschen kombiniert werden soll.

Für das Flusstalviertel insgesamt, also auch einschließlich der vorgenannten Gebäude, sieht der Rahmenplan ein Konzept für einen Mix aus 2-, 3 und 4 – Zimmerwohnungen vor. Mit flexiblen gestaltbaren Grundrissen kann auf die jeweilige Nachfragesituation reagiert werden.

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/08 „Werrastraße/Schwarzlachweg“

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

Stellungnahme von: [REDACTED] vom 01.03.2019

Universitätsstadt Gießen Stadtplanungsbüro
01.03.2019
[REDACTED]

Einspruch zu Bebauungsplan GI 02/08 Werrastraße/Schwarzlachweg

01.03.2019

Sehr geehrter Herr Neidel,

- zu Verfahren S. 3  
"Die Größe des Plangebiets beträgt rund 28.000 m<sup>2</sup>. Es ist davon auszugehen, dass Innerhalb des Plangebiets auf deutlich weniger als 60% der anstehenden Flächen Gebäude planungsrechtlich zugelassen werden können."  
60% der Fläche der erwähnten Fläche entsprechen 16.800 m<sup>2</sup>. Da die neuen Gebäude zwecks Straßenverbreiterung 8 m zurückgesetzt werden sollen, wird zusätzlich eine sehr große Fläche verbleibt, so dass die 16.800 m<sup>2</sup> dadurch überschritten würden. Eine genaue m<sup>2</sup> liegt nicht bisher nicht vor.  
Daher erhebe ich vorsorglich Widerspruch gegen diesen Punkt.

- Zu Straßenverbreiterung zwecks Schaffung von Stellplätzen  
In Zukunft wird es selbstfahrende Autos geben. Ein solches Auto kann bei einem Anbleiter über das Internet gebucht und kann selbstständig zu dem Empfänger fahren. Dieser steigt dann vor seiner Haustür ein. Wenn er wieder aussteigt, kann der Wagen zu dem nächsten Kunden fahren. Dann wird längst nicht mehr so viel Parkraum benötigt.  
Ein solches Angebot käme gerade den sozial schwächeren Bewohnern, aus denen das zukünftige Flussstraßenquartier sich fast ausschließlich zusammensetzen wird, in idealer Weise entgegen.

## Behandlungsvorschlag

### Zu Punkt 1

Die Bedenken zur Größe der Versiegelung von Flächen werden zur Kenntnis genommen und die Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB (Fallgruppe 1) dahin gehend überprüft. Die für diese Verfahrenstyp maximal zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNutzungsverordnung beträgt „weniger als 20.000 m<sup>2</sup>“. Somit ist das beschleunigte Verfahren zulässig. Der mittelfristig für den Restbereich des auf der Grundlage der Rahmenplanung aufzustellende Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Im Bebauungsplan werden die zulässigen Grundflächen nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und im Urbanen Gebiet (MU) mit einer zulässigen GRZ von 0,7 (max.) nach den Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt.

Zulässig nach der BauNutzungsverordnung wäre im MU-Gebiet auch eine GRZ von 0,8. Diese Werte dürfen nicht überschritten werden.

Die o.g. anzurechnende Grundfläche umfasst keine Verkehrsflächen oder Grundflächen für z.B. Garagen, Nebenanlagen oder Gelände-Unterbauungen.

### Zu Punkt 2

Die Bedenken wegen Inanspruchnahme zu großer Flächen für Parkraum sowie die Anregung bezüglich des künftig erwarteten Zusatzangebotes an autonomen Fahrzeugen werden zur Kenntnis genommen. Der Einschätzung, dass hierfür die Werrastraße verbreitert wird, wird widersprochen.

Die derzeit mit abgetrennten, zu schmalen und oftmals zugesparkten beidseitigen Gehwegen versehene sowie mittelfristig zu sanierende Werrastraße wird in ihrem Gesamtquerschnitt um einen knappen Meter verschmälert und als verkehrsberuhigter Bereich im Mischprinzip (Auflösung der Gehwege, gleichberechtigte Verkehrsfunktionen auf einer Ebene, Schrittgeschwindigkeit) neu hergestellt. Dabei werden zumindest die derzeit auf der Ostseite befindlichen ungeordneten rd. 40 öffentlichen Längsparkplätze durch Grenzverschiebung und Neuordnung auf Privatgelände in bis zu 60 Anwohner-Stellplätze umgewandelt und ordnungsgemäß begrünt.

Für das Gebiet ist ein Anwohnerparksystem geplant. Angepasst an den tatsächlichen Bedarf soll hier vsl. auch ein reduzierter Stallplatzschlüssel zur Anwendung kommen. Das Parken soll ausschließlich auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen möglich sein.

In dem Gebiet wird durch die Bewohner und auch durch gewerbliche und Gemeinbedarfsnutzungen ein Stellplatzbedarf erzeugt, für den auf geeigneten Flächen

3. **Neubau von fast aller Häuser über einen sehr langen Zeitraum**

In der Werrastr. wird über einen Zeitraum, mehr als 10 Jahre, gebaut. Dies führt für die Bewohner über den ganzen Zeitraum zu erheblicher Lärmbelastung und über den Lufteintrag auch zu einer ständigen Verschmutzung. Dies kann dazu führen, dass viele Bewohner wegziehen oder dauerhaft ihre Miete mindern und dass neue Mieter nicht einziehen, was für die Wohnbau zu erheblichen Mietausfällen führen könnte.

4. **Zerstörung von Nachbarschaften**

Dadurch dass Bewohner, die schon lange im Flussstraßenviertel wohnen, nicht mehr in ihre Häuser zurückziehen können, werden soziale Strukturen zerstört. Viele sind aufeinander angewiesen. Gerade die älteren langjährigen Bewohner sind Stützen des Quartiers.

Mit der Ansiedlung einer großen Anzahl neuer Bewohner kann der soziale Kitt ausbleiben. Es dauert sehr lange bis neue Strukturen wachsen. Dadurch, dass die zukünftigen Bewohner aus einer sozial schwachen Schicht mit allgemein geringerer Bildung und Ausbildung entstammen, kann es schnell zu einer Ghettosierung und Problemverdichtung kommen.

**Anregung für den Autoverkehr im Quartier.**

Es würde viel gewonnen werden, wenn statt der Straßenverbreiterung, auf den Grünflächen kostengünstige Parkdecks, die sich begrünen lassen, errichtet werden könnten, Man kann diese sogar etwas in den Boden absenken. Wenn es selbstfahrende Autos gibt, können die Parkdecks wieder abgebaut werden.

5. **Statt der jeweils 4 Häuser in den Blockinnenbereichen, könnten alle Häuser in der Straße um 1-2 Stockwerke aufgestockt werden. Dadurch würde viel Grünfläche für die Naherholung erhalten bleiben.**

Mit freundlichen Grüßen



**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/08 „Werrastraße/Schwarzlachweg“  
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [Redacted] vom 01.03.2019

**Behandlungsvorschlag**

**Zu Punkt 3**

Die Einschätzung, dass durch einen sehr langen, über 10 Jahre dauernden Zeitraum des Umbaus im Flussstraßenviertel Belastungen für die Bewohnerschaft entstehen, die zu Wegzug und Mietminderung führen könnten, wird zur Kenntnis genommen. Hierdurch werden jedoch keine Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt.

Die Wohnbau Gießen GmbH als umsatzverantwortliches Unternehmen wird sich bemühen, die aufgrund der unabwendbaren Sanierungs- und Neubau-Tätigkeiten entstehenden Belastungen auf ein erträgliches Maß zu reduzieren und/oder individuelle Kompensationsangebote vorzulegen.

**Zu Punkt 4**

Der Behauptung, dass durch die notwendigen baulichen Aktivitäten im Flussstraßenviertel gewachsene Nachbarschaften zerstört werden, u.a. weil Bewohner „nicht mehr in ihre Häuser zurückziehen können“, wird widersprochen. Diese Bedenken betreffen keine Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Vermeidung einer Verdrängung derzeitiger Bewohner/innen aus dem von ihnen angemieteten Wohnbestand ist eines der wesentlichen Ziele von Magistrat und Wohnbau Gießen GmbH beim Gesamtprojekt der zukunftsfähigen Entwicklung des Flussstraßenviertels. Die Wohnbau wird geeignete Strategien und Maßnahmen ergreifen, um dieses Ziel umzusetzen. Dabei wird auch darauf geachtet, dass die von der Einwanderin befürchtete „Ghettosierung und Problemverdichtung“ nicht eintritt.

**Zu Punkt 5**

Der Anregung zur Errichtung von Parkdecks im Quartier wird nicht gefolgt. Es wird stattdessen eine deutlich günstigere und städtebaulich verträgliche Unterbringung der notwendigen Privatstellplätze in der Vorgarten-Zone realisiert.

Parkdecks könnten nur innerhalb der Baufluchten der Neubebauung östlich der Werrastraße errichtet werden und würden daher den Platz für die Wohngebäude erheblich reduzieren. Zudem ist die Finanzierung durch Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus i.d.R. eingeschränkt bzw. unmöglich.

Auch die alternativ vorgesehene Stellplatzreihen in der Vorgartenzone ließen sich bei verstärktem Einsatz autonomer Fahrzeuge umwandeln.

**Zu Punkt 6**

Der Anregung zur Aufstockung der Bestandsgebäude östlich der Werrastraße wird aus statischen wie auch städtebaulichen Gründen nicht gefolgt.

Zudem würde sich bei dieser Variante kein Lösungsansatz für die Unterbringung privater Stellplätze ergeben, ohne erheblich in die ruhigen Grünbestände im Blockinnenbereich einzugreifen.



Gießen, den 24.03.2020

An das  
Stadtplanungsamt Gießen

### **Bebauungsplan GI 02/08 Werrastraße/Schwarzlachweg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bauabwägungsplan möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

#### 1) Verkehrliche Erschließung

Wie üblich würde keine angemessene Beurteilung der verkehrlichen Erschließung vorgenommen. In der Sudetenlandstraße gibt es keine Radwege, sondern nur Radfahrer-Schutzstreifen, die zu schmal sind, zu dicht an parkenden Autos in der Doorfing-Zone verlaufen und die damit rechtlich nicht mehr in dieser Form zulässig sind und die Verkehrssicherheit nicht ausreichend gewährleisten. Auch in der Marburger Straße gibt es keine Radwege, sondern Radfahrstreifen und diese sind in weiten Teilen deutlich zu schmal und gewährleisten nicht, dass Radfahrende mit ausreichendem Abstand an parkenden Autos vorbeifahren können. Hinzu kommt, dass Radfahrende auf der Marburger Straße deutlich unter dem gesetzlich vorgeschriebenen Mindestsicherheitsabstand von 1,50m überholt werden. Neben diesen Defiziten ist die Radverkehrsführung an allen Knotenpunkten inakzeptabel. Die Querbarkeit der Marburger Straße ist an vielen Stellen nicht gegeben. Radfahrende, die so fahren, wie es der Rahmenplan empfiehlt, verstoßen gegen die Straßenverkehrsordnung.

Es gibt dabei insbesondere folgende Defizite:

- a) Der Gehweg auf der Nordseite der Marburger Straße ist aufgrund von Gehwegparken so schmal, dass Kinder ihn per Fahrrad nicht nutzen können und Rollstuhlfahrende sich dort nicht begehen können (blaue Linie).
- b) Radfahrende dürfen die Nebenfahrbahn der Sudetenlandstraße („Parkplatzstraße“) nur in Einbahnstraßenrichtung nutzen. Von der Marburger Straße nach Westen ist das Befahren nicht gestattet, obwohl Herr Dr. Richter wiederholt beim Runden Tisch Radverkehr darauf hingewiesen hat, dass es hier ein Verkehrsbedürfnis insbesondere für Personen vom REWE-Supermarkt nach Westen gibt. Da es auf der Südseite der Sudetenlandstraße keinen Gehweg gibt und der Gehweg auf der Nordseite der Sudetenlandstraße zu schmal ist, ist diese Einbahnstraße auch die einzige Chance, für kleine Kinder

### **Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bauabwägungsplan Nr. GI 02/08 „Werrastraße/Schwarzlachweg“  
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom 24.03.2020

### **Behandlungsvorschlag**

#### **Zu 1)**

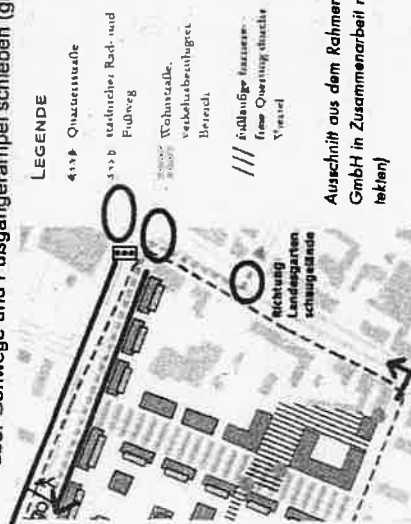
Der Einschätzung, dass keine angemessene Beurteilung der verkehrlichen Erschließung vorgenommen wurde, wird widersprochen. Die angesprochenen Defizite in der Fuß- und Radwegführung betreffen vollständig Verkehrsflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bauabwägungsplanes und werden auch generell nicht abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung gelöst/beseitigt.

Das Kapitel „Verkehrliche Erschließung“ in der Planbegründung wird aber unter Berücksichtigung der Ausführungen und Anregungen entsprechend ergänzt.

Die Stellungnahme wurde im Übrigen auch bereits vom Einwander selbst an die zuständigen Fachämter/Behörden gesandt, damit die Anregungen auf der Ebene der Erschließungs- und Radwegeplanung erörtert werden können.

unter 8 Jahren abseits der Fahrbahn Radfahren zu können. Eine Öffnung der Einbahnstraße ist daher herbeizuführen. (roter Pfeil).

- c) Es fehlt eine Querungsmöglichkeit zwischen dem REWE- und dem LIDL-Supermarkt für Fußgänger, wie auch für Radfahrer, die indirekt von der Marburger Straße und die Sudetenlandstraße Linksabbiegen wollen. Gerade um das Einkäufen zu Fuß zu fördern, ist die Querung vordringlich. Auch dieses Problem ist seit Jahren bekannt (vgl. Artikel der Gießener Allgemeine vom 10.7.2015: „Todesmut und Genickstarre“, indem Kajja Bürckstümmer das Problem beschreibt und eine Lösung in Aussicht stellt), aber bis heute nicht behoben (grüner Kreis).
- d) Gemäß dem Rahmenplan sollen Fußgänger und Radfahrende in Höhe Bückingsstraße die Marburger Straße queren können. Dort gibt es aber keine Querungsstelle (roter Kreis).
- e) Das Linksabbiegen für Radfahrende vom Schwarzlachweg in die Marburger Straße ist nicht rechtskonform möglich. Radfahrende müssen absteigen und über Gehwege und Fußgängerampel schieben (grüner Kreis).



Ausschnitt aus dem Rahmenplan (Rittmannsperger, Architektonisches Büro) im Zusammenhang mit foundation 5+ landschaftsarchitektur

Damit das Gebiet ausreichend erschlossen wird, sollten daher all diese Defizite behoben werden. Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass die Routen „Apfelwein- und Obstwiesenrot“ seit mehr als 10 Jahren nicht mehr gepflegt werden, damit also auch nicht mehr existieren. Die Radroute mit der Nummer 1 wurde in den 80er-Jahren konzipiert, das Projekt scheiterte damals aber, weil ein Großteil der Routen nicht beschildert wurde, weil entweder die Schilder nicht beschafft wurden oder zwar auf Bauhöfen ankamen, aber dann nicht mehr installiert wurden. 95% der Route 1 waren schon 2010 nicht mehr beschildert. Die Route wurde auch 2010 vom Landkreis aufgegeben und soll seit 10 Jahren durch ein neues Radroutennetz ersetzt werden, welches aber weiterhin auf sich warten lässt. Es wäre schon, wenn die Stadtverwaltung sich mit all dem auseinanderzusetzen würde und dies bei B-Plänen bedenken würde und sich für eine ausreichende Erschließung des Gebietes und die Beseitigung all dieser Defizite einsetzen würde. Ansonsten ist nicht zu erwarten, dass die Personen, die in die Neubauten ziehen, innerorts vor allem zu Fuß gehen oder das Fahrrad nutzen.

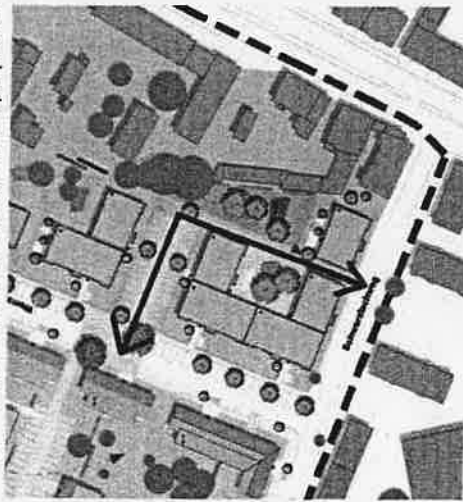
## 2) Abhängung Werrastraße

In der Begründung heißt es auf Seite 20, dass die „Werrastraße auch nach der vorgesehenen Umgestaltung als verkehrsberuhigter Bereich zur Sudetenlandstraße hin abgehängt“ bleiben soll. Dieses Ziel ist sinnvoll. Es fehlt aber eine Absicherung der Sperrung zwischen Werrastraße und Sudetenlandstraße im Bebauungsplan. Es gibt durchaus Rechtsauffassungen, nach denen die derzeitigen Sperrpfosten nach dem aktuellen Straßenverkehrsrecht nicht mehr zulässig sind (vgl. § 45, Absatz 9 SVO). Aus diesem Grund sollte die Sperrung durch eine Festsetzung im Bebauungsplan abgesichert werden, beispielsweise, indem das Ende der Werrastraße aus Verkehrsfläche besonderer Zweckbindung für Fuß- und Radverkehr festgesetzt wird, so dass die Straßenverkehrsbehörde dann die Sperrung aufgrund der Widmung im Bebauungsplan rechtssicher vornehmen kann. Ich bitte daher, dass die Sperrung für den KFZ-Verkehr in geeigneter Weise im Bebauungsplan aufgenommen wird.

## 3) Gehrecht

Es ist positiv, dass über das Gebiet der „Schreinerrei Möll“ ein Gehrecht vorgesehen ist. Dieses sollte aber als Fahrrecht auch zugunsten des Radverkehrs festgelegt werden. Es ist nicht zu erwarten, dass in großem Maße Radverkehr auf dem Weg stattfinden wird. Um jedoch kurze Wege für Anwohner und Besucher des Spielplatzes zu erreichen, sollten Radfahrende nicht absteigen müssen. Ohne Fahrrechte für den Radverkehr wird die Straßenverkehrsbehörde die Wege als Gehwege ausweisen, was nicht sinnvoll ist.

Zwischen Spielplatz und Schwarzlachweg weicht das eingezeichnete Gehrecht vom Rahmenplan Flusstaschengarten ab, wo eine andere Wegeführung zu erkennen ist (vgl. Seite 10 der Begründung).



## Zu 2)

Die Anregung zur Absicherung der Werrastraßen-Abhängung gegenüber der Sudetenlandstraße statt der evtl. mittlerweile unzulässigen, vorhandenen Sperrpfosten in Form einer geänderten Zweckbestimmung eines kurzen Straßenabschnittes als Fuß-/Radweg wird insofern berücksichtigt, dass die Straßenverkehrsbehörde um eine Prüfung der Rechtslage und Anordnung der gemäß aktueller Straßenverkehrsordnung zulässigen und angemessenen Lösung gebeten wird.

Die angeregte Umwandlung der Zweckbestimmung der Verkehrsfläche auf einem derart kurzen Abschnitt muss nicht als entsprechende Planfestsetzungs-Änderung, die dann eine erneute Beteiligungspflicht auslösen würde, aufgenommen werden. Hier reichen die Instrumente der straßenverkehrsrechtlichen Anordnung in Form einer entsprechenden Beschilderung aus.

## Zu 3)

Die angeregte Ergänzung des festgesetzten Gehrechtes zwischen Schwarzlachweg über den neuen Spielplatz (auf dem Areal der ehem. Schreinerrei Möll) zur Werrastraße mit einem Fahrrecht für den Radverkehr wurde im Abschnitt Schwarzlachweg-Spielplatz bereits umgesetzt. Der Restabschnitt zur Werrastraße ist nur 2m breit und somit für eine Kombination Fuß-/Radverkehr zu schmal.

Es wird in den weiteren Verhandlungen mit der Wohnbau Gießen GmbH angestrebt und auch allgemein davon ausgegangen, dass eine durchgehende Befahrung dieser Wegebeziehung für den (hier auch dauerhaft eher seltenen) Radverkehr auch ohne formelle Anpassung der Festsetzungen möglich sein wird.

Die erkannte Abweichung der Wegeführung von der Route des Rahmenplanes ist aufgrund der konzeptionellen Weiterentwicklung und Abstimmung mit der Wohnbau Gießen GmbH vorgenommen worden. Sie entspricht aber auch grundsätzlich den Spielräumen einer Rahmenplanung.

#### 4) Klimaschutzziele

Es fehlen Aussagen, in wie fern die Pläne mit dem Ziel der Stadt Gießen vereinbar sind, bis 2035 klimaneutral zu werden. Es gibt keine Elemente in den Planungen, um die Nutzung von Photovoltaik zu forcieren oder um den KFZ-Verkehr zu reduzieren. Vielmehr sind diverse neue Tiefgaragen geplant. Dieses Ziel widerspricht den Zielen der Stadt Gießen im Klimaschutz.

Entsprechende Aussagen, Vorgaben und Maßnahmen sollten in den Plan aufgenommen werden.

#### 5) Photovoltaik/Photothermie

In den Plan sollte explizit eine Pflicht für Photovoltaik auf den Dächern und ggf. Fassaden aufgenommen werden, so wie dies in Tübingen inzwischen für alle Bebauungspläne der Fall ist:

<https://www.pv-magazine.de/2018/07/05/tuebingen-fuehrt-photovoltaik-pflicht-ein/>  
Dabei könnte die Universität die Dachflächen auch an andere Personen verpachten, so dass der Uni keine Mehrkosten entstehen. Es ist jedoch auch davon auszugehen, dass die Uni nicht selber erkennt, dass Stromversorgung durch eigene Photovoltaikanlagen mittelfristig günstiger ist als der Bezug von elektrischer Energie von anderen. Alternativ zu Photovoltaik ist natürlich auch die Nutzung von Photothermie als Vorgabe für den Bebauungsplan denkbar.

Mit freundlichen Grüßen

#### Zu 4)

**Der Anregung zur Berücksichtigung der beschlossenen Klimaschutzziele wird entsprochen.**

Im Rahmen der beschlossenen Ziele zur Erreichung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 („2035Null - klimaneutrales Gießen“) wurden und werden derzeit Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung bzw. Klimaverbesserung durch die Universitätsstadt Gießen umgesetzt. Auch der Bebauungsplan unterstützt die Ziele für ein klimaneutrales Gießen

- durch Erhaltung und Vergrößerung der Grünflächen (Spielplatz statt Schreinerei) und v. a. des Baumbestandes,
- durch Festsetzung von Dachbegrünung,
- durch Festsetzung von Oberflächenbefestigungssystemen, die eine Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglichen und möglichst begrünbar sind sowie
- durch Innenverdichtung und Nutzung bereits versiegelter Flächen für Neubauten.

Aussagen, Vorgaben und Maßnahmen zur Verbesserung des ÖPNV und des Fahrradverkehrs sind – von der Anwendung der Stellplatzsatzung abgesehen – nur außerhalb des Plangebietes bzw. in großräumigerem Kontext sinnvoll.

Das Kapitel 10 der Begründung wird zur Verdeutlichung der o. g. Maßnahmen in Bezug auf die angestrebte Klimaneutralität Gießens bis zum Jahr 2035 entsprechend redaktionell ergänzt.

#### Zu 5)

**Der Anregung zur Aufnahme einer Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen wird nicht entsprochen.**

Das Baugesetzbuch eröffnet jedoch keine Möglichkeit, in einem Bebauungsplan verbindlich Photovoltaikanlagen festzusetzen, so wie insgesamt keine spezielle Energieversorgung vorgeschrieben werden darf.

Eine Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen ist mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan zu verankern und könnte lediglich im städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Hierbei gelten das Angemessenheitsgebot und das Überregulierungsverbot.

Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnbau Gießen GmbH ihre mit Flachdächern vorgesehenen Neubauten aus eigenem Interesse (z.B. im Zusammenhang mit oft realisierten sogenannten Mieterstrom-Modellen) sowie auch aufgrund der energieeffizienten/-rechtlichen Vorgaben für Neubauten mit PV-Anlagen ausstatten wird.

Per Einschreiben mit Rückschein

Stadtplanungsamt

-z. Hd. Herrn Dr. Hölischer-

Berliner Platz 1

35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen Stadtplanungsamt	23. März 2020	<i>[Handwritten Signature]</i>
--	---------------	--------------------------------

18. März 2020

**Widerspruch gegen den Bebauungsplan GI 02/08 „Werrastr.“ /  
Schwarzlachweg“, Stand Nov. 2019**

**Liegenschaft: Marburger Str. 21, Flurstück 243/5**

**Interessensbekundung Zukauf oder Nutzungsvereinbarung für Stellplätze der  
Sparkasse**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir fristgerecht und sachlich begründet Widerspruch gegen den o. g.  
Bebauungsplan ein.

**Begründung:**

Unser Interesse besteht darin, eine Teilfläche der noch bestehenden Zufahrt zum  
ehemaligen Gelände „Schreineri Möll“ zu erwerben oder mit Ihnen eine  
Nutzungsvereinbarung abzuschließen.

In unserem genannten Gebäude ist ein Sparkassenservicepoint untergebracht, für  
den für Kunden keinerlei Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Um gerade auch älteren  
und gehbehinderten Menschen einen kurzen und barrierefreien Zugang zu  
gewähren, möchten wir die benannte Teilfläche als Parkmöglichkeit für Kunden  
nutzen.

Wir bitten um Stellungnahme bis zum 30. April 2020 und verbleiben

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/08 „Werrastr./Schwarzlachweg“

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

Stellungnahme von:

Behandlungsvorschlag

**Der Verkauf einer Teilfläche der Zufahrt zum ehemaligen Schreinereregelände wird  
abgelehnt.**

Auf dieser Fläche setzt der zukünftige Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche fest.  
Die Erschließung dieser Grünfläche erfolgt über die bestehende Zufahrt, welche sich im  
Eigentum der Wohnbau Gießen GmbH befindet. Für die Öffentlichkeit und auch für  
Wartungsarbeiten wird der Zugang über diese Erschließungsfläche auch weiterhin  
benötigt und muss daher uneingeschränkt erhalten bleiben.

Es wird angestrebt, ein Überfahrrecht über das Wohnbaugrundstück zu dem Grundstück  
Marburger Straße 21 (Flur 2 Flurstück 243/5) zu gestatten.

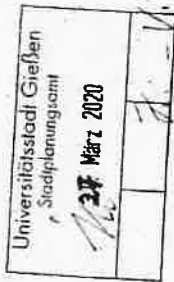
**Aufstellung des Bebauungsplanes GI 02/08 „Werrastraße/Schwarzlachweg“**

**OFFENLAGE des BEBAUUNGSPLANENTWURFS**

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB vom 19. Februar 2020 bis einschließlich 27. März 2020 im Stadtplanungsamt Gießen

**Anregungen und Bedenken<sup>1</sup>**

**SIEHE 13 ANLÄGEN**



(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:



Adresse:

Datum: **26. März 2020**

(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: **SEELSORGERISCHES INTERESSE AUFGRUND MEINER EHRENAMTLICHEN TÄTIGKEIT IM FLUSSSTRABENVEREIN SEIT 1991**  
Schriftliche Stellungnahmen bitte an:  
Abgabefrist:

Stadtplanungsamt Gießen  
27.03.2020 (Posteingang)  
(Stichwort:  
Offenlage „Werrastraße/Schwarzlachweg“  
Postf. 110820  
35353 Gießen

<sup>1</sup> Bitte verwenden Sie keine unlizenziierten Luftbilder oder Schrägaufnahmen (z.B. google maps- oder bing.com-Bilder) oder weisen uns die Lizenzierung bzw. das Urheberrecht nach. Im Zweifel können die Abbildungen nicht in die Abwägung mit aufgenommen bzw. veröffentlicht werden.

1. BEI DER ENTWICKLUNG VON ZIELEN DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG STELT SICH DIE FRAGE:

STÄDTEBAU, FÜR WEN?

BEROGEN AUF DAS FLUSSSTRASSENVIERTEL, (IM FOLGENDEN FSV GENANNT) IN GIEßEN MIT KENNTHNIS VON BESTANDS - AUFNAHME, ANALYSE, AKTIVIERUNG UND VERNETZUNG VON AKTEUREN, ANWOHNERBETEILIGUNG UND ÖFFENTLICHER FÖRDERUNG IM RAHMEN DES PROGRAMMS "SOZIALE STADT" KONKREMSIERT SICH EIN WESENTLICHES ZIEL AUF DIE FRAGE:

SAMIERUNG, FÜR WEN?

DIE BEGRÜNDUNG DES IM ENTWURF DERZEIT ÖFFENTLICH AUSLIEGENDEN BEBAUUNGSPLANES GI 02/08 » WERRA - STRAÙE / SCHWARZLACHWEG « (IM FOLGENDEN BPL 02/08 GENANNT) SPRICHT HINSICHTLICH DER SCHAFFUNG VON WOHNUMGEM VON DEN ZIELGRUPPEN

BREITE SCHICHTEN DER BEVÖLKERUNG.

DIESES ZIEL ZU VERFOLGEN AM RAND EINES SOZIALEN BREUN- PUNKTES MIT EINGRIFF IN DIE GEMACKSENE, QUARTIERS- PRÄGEBDE BAUSUBSTANZ DURCH ABRISß UND NEUBAU HALTE ICH FÜR KÜHN.

IN GRÖßEREM RÄUMLICHEN UMGRIFF WERDEN, BREITE SCHICHTEN" LOKALISIERBAR, SO Z.B. ALS "STEINSTRASSEN- VIERTEL", "TROPPAHER-VIERTEL" ODER "RODTERBERG" HABEN DIESE OBJEKTIV ANDERE UND SAURE EIGENE MERKMALE.

IN DIESEM KANON BENACHBARTER STADTBEREICHE MIT DAS FSV EINE ABWEICHELDE STRUKTUR DER BEVÖLKERUNG, DER GEBÄUDE, DES WOHNUMFELDES.

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/08 „Werrastraße/Schwarzlachweg“  
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom 27.03.2020

**Behandlungsvorschlag**

Zu 1 (Seiten 2+3):

Die Einschätzung, dass ein Wohnraumberbot für „breite Schichten der Bevölkerung“ und in Form eines Neubau-„Eingriff in die gewachsene, quartiersprägende Bausubstanz“ angesichts der beschriebenen, besonderen Bewohnerstruktur „kühn“ und „untauglich“ ist, wird nicht geteilt. Der Magistrat sieht in dem aus dem Rahmenplan abgeleiteten Baukonzept und der wohnungspolitischen Ausrichtung weiterhin den richtigen Weg, um das Flussstraßenviertel zukunftsfähig weiter zu entwickeln.

Die unter intensiver Variantenprüfung, mit breiter Beteiligung sowie umfassender Abwägung erstellte und beschlossene Rahmenplanung ist Grundlage der Bebauungsplan-Festsetzungen. Die hierbei vorgesehene Neubebauung im geförderten Wohnungsbau und abweichend von der bestehenden Baustruktur betrifft nur einen Teil des Gebäudebestandes im Plangebiet, insbesondere östlich der Werrastraße (für die Westseite sieht die Rahmenplanung beispielsweise eine Baustruktur innerhalb der vorhandenen Baufluchten vor). Der Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus alternativ auch eine Abriss-/Neubaulösung als sogenannte Erneuerung in der Bestandslage, was aber u.a. wegen der dann weg fallenden privaten Stellplatzunterbringung nachteilig wäre.

Der Magistrat strebt, wie von Beginn des Planungsprozesses kommuniziert, gemeinsam mit der Wohnbau Gießen GmbH an, dass keine einzige Person der derzeitigen Bewohnerschaft aus dem Quartier und der eigenen Wohnung gegen seinen/ihren Willen verdrängt wird. Vielmehr sollen durch einen entsprechenden Zeitablauf der einzelnen Bauabschnitte sowie ein Umzugsmanagement verträgliche und einvernehmliche Lösungen gefunden werden.

Die politisch und auch Wohnbau-seitig erwünschte mittelfristige Mischung der Bewohnerschafts-Struktur, beispielsweise mit Familien oder jüngeren Personen, bleibt weiterhin ein sinnvolles Planungs- und Belegungsziel für ca. die Hälfte aller im Plangebiet vorhandenen/entstehenden Wohnungen.

Zu 2:

Die Einschätzung, dass weder Alternativen zur Bebauungs- und Erschließungskonzeption untersucht noch die Folgen und Auswirkungen der Planung erörtert wurden, wird zurück gewiesen.

Für eine Variantenplanung wurden drei leistungsfähige Büros beauftragt, jeweils ein städtebauliches Konzept für das gesamte Flussstraßenbaugebiet zu entwickeln. Alle drei Entwurfsvarianten wurden zunächst von den städtischen Fachämtern sowie auch der Wohnbau Gießen GmbH und dem Nordstadtverein vorgeprüft und anschließend der Lenkungs- und Steuerungsgruppe vorgestellt. Der Entwurf des Büros Rittmannsperger wurde einstimmig ausgewählt und für die weitere vertiefende Planung empfohlen. Das Ergebnis dieser Planung wurde zuletzt den

weiter! UND DAS VIERTEL HAT EINEN SCHLECHTEN RUF. IN MEINER  
ERKENNTLICHEN ARBEIT MIT MENSCHEN IM QUARTIER  
STOßEN WIR IMMER WIEDER AUF SITUATIONIERUNG - EIN  
SEHR ERNST ZU NEHMENDES DILEMMA DIESER ADRESSE.  
KEHRT MAN EIN IN DIE WOHNUNG, DANN IST MAN  
WILKOMMEN, ERFÄHRT VIEL ARMUT UND LEID, ABER  
AUCH HELLE FREUDE. AN MEIN APPELLOHR TRIFFT  
VIEL RESIGNATION WIE DER SATZ: „DIE WOHNBAN  
MACHT JA DOCH WAS SIE WILL!“ - FÜR MICH Z.B. MEINE  
AULAß DIESE ZEILEN ZU SCHREIBEN, MAN KÖNNTE  
ES EINE ANWALTSPLANNERISCHE TÄTIGKEIT NEHMEN.

VIELE KLEINE SCHRITTE ...

... GEMEIN DIE SOZIALE ARBEIT, DAS BILDUNGSWESEN  
UND VIELE, VIELE ANDERE ANTEILE IM FSV, HELFEN  
VERTRAGEN ZU FÖRDERN, INTEGRATION ZU ERLEICHTERN  
UND JUNGENLICHE ZU BESCHÄFTIGEN - ALLES ZARTE  
PFLÄNCHEN DER HILFE, LEICHT ZERSTÖRBAR.

DENN VORSICHT!

WEITWEITE ERKENNTNIS AUS BITTEREN ERFAHRUNGEN IST,  
DASS GROßE EINGRIFFE IN DIE BAUSUBSTANZ, ODER DIE  
MISCHUNG DER ARBEN ANWOHNER MIT MENSCHEN  
EINKOMMENSÄRGEREN GRUPPEN IN DER BEWAHRUNG  
VON IHRER STABILITÄT IN ARKUNTSZONEN, SIEHELEN  
BRENNPUNKTEN UND SLUMS UNTERSCHLICHE MITTEL SIND,  
DAS SIE IN ZAHLOSEN FÄLLEN GEFEGENWART NACH  
SICH GEBEN HABEN.



GRUNDSÄTZLICHE BEDEUTEN  
ZU  
BEWAHNUNGSPLAN, SEINER BEGRÜNDUNG  
UND DEM  
PLANAUFSTELLUNGSVERFAHREN

2. BEDEUTEN BESTEHEN DARIN, DASS ALTERNATIVEN FÜR  
DIE ENTWICKLUNG IN BA 512/08 NICHT ENTWICKELT,  
ODER ZUMINDEST FOLGEN UND AUSWIRKUNGEN DES  
EINEN ENTWERFES UNTERSUCHT UND IN DIE BEGRÜNDUNG  
EINGESTELLT SIND.

3. IN DEN SITZUNGEN DES RUNDEN TISCHES DES NORD-  
STADTVEREINS E.V. ALS NACH DESSEN SATZUNG  
„ZENTRALEN INSTRUMENT DER ANWOKNERBETEILIGUNG“  
WURDE VON VERANTWORTLICHEN DER STADT UND  
DER WOHNBAN WIEDERHOLT GEFOLGERT:

„WEG IM VIERTEL WEITER WOHNEWEN MÖCHTE,  
WIRD DAS KÖNNEN!“

DIESE AUSSAGE IST ALLEIN DADURCH NICHT ZU HALTEN,  
DASS FÜR EINEN GROßTEIL DER BEWOHNER DES FSU  
DIE VON DER WOHNBAN KALKULIERTE MIETEN IM  
WENIGER NICHT BEZAHMBAAR SIND. KOSTEN, DIE MIT  
EINEM UMGANG IMMER VERBUNDEN SIND FÜR AUSSATTLUNG  
DER NEUEN WOHNUMG DURCH DIE MIETER KOMMEN  
DABEI. DABEI MAUDET ES SICH NICHT UM MAKELNDE  
MIETBEHALTUNGSBEREITSCHAFT, SONDERN REAKTIVE  
GEGEBENE MIETBEHALTUNGSFÄHIGKEIT.

DIESE DISKREPANZ IN DER INFORMATION MUß AUFGELÄRT,  
FOLGEN UND WIRKUNGEN BELEGT UND BEGRÜNDET WERDEN.

Mitgliedern des 'Runden Tisch' vorgestellt und endabgestimmt. Das so erarbeitete städtebauliche Konzept wurde von der Gießener Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die weitere Aufstellung von Bauleitplänen beschlossen und ist somit als informeller Rahmenplan als Grundlage des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfs zu berücksichtigen. Diese Variantenentwicklung und -diskussion wurde auch ausreichend in den offengelegten Planunterlagen dokumentiert.

Zu 3:

Die Aussage „Wer im Viertel weiter wohnen möchte, wird das können!“ hat auch weiterhin Bestand.

Auf die Ausführungen zu Zeitablauf und Umzugsmanagement in Punkt 1 wird verwiesen.

Zu 4:

Die Einschätzung, dass die aus dem Rittmannsperger-Konzept zum Rahmenplan übernommene Neubau-Planung östlich der Werrastraße außerhalb der derzeitigen Baufluchten „nicht vertretbar“ und „fachlich unhaltbar“ ist, wird nicht geteilt.

Die Ziele der Rahmenplanung werden durch entsprechende Festsetzungen in dem zukünftigen Bebauungsplan konkretisiert und umgesetzt. Die Festsetzung von Baufluchten und Baugrenzen sind lediglich im Falle einer zukünftigen Neubebauung wirksam, einen Abbruch erzwingen diese nicht. Sanierungsmaßnahmen im Bestand sind auch weiterhin möglich. Jedoch kann aufgrund von Unwirtschaftlichkeit der Durchführung von Maßnahmen zur Erhaltung bzw. einer zeitgemäßen und nachhaltigen Instandsetzung von Gebäuden ein Abbruch auch nicht verhindert werden.

Das kritisierte Neubaukonzept mit gegenüber der Bestandsbebauung abweichenden Gebäudedimensionierungen und Grundrissen erfüllt die vorgegebenen Anforderungen bezüglich einer Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen, funktionaler Verbesserungen (z.B. auch Barrierefreiheit) sowie eines deutlich verbesserten privaten Parkplatzangebots.

Zu 5:

Die Einschätzung, dass die Werrastraße für Stellplatzzwecke großflächig um- und ausgebaut wird, entspricht nicht dem zur Realisierung vorgesehenen Erschließungs- und Stellplatzkonzept.

Die derzeit mit abgetrennten, zu schmalen und oftmals zugeparkten beidseitigen Gehwegen versehene sowie mittelfristig zu sanierende Werrastraße wird in ihrem Gesamtquerschnitt um einen knappen Meter verschmälert und als verkehrsberuhigter Bereich im Mischprinzip (Auflösung der Gehwege, gleichberechtigte Verkehrsfunktionen auf einer Ebene, Schrittgeschwindigkeit) neu hergestellt. Dabei werden zumindest die derzeit auf der Ostseite befindlichen ungeordneten rd. 40 öffentlichen Längsparkplätze durch Grenzverschiebung und Neuordnung auf Privatgelände in bis zu 60 Anwohner-Stellplätze umgewandelt und ordnungsgemäß begrünt.

Für das Gebiet ist ein Anwohnerparksystem geplant. Angepasst an den tatsächlichen Bedarf soll hier vstl. auch ein reduzierter Stallplatzschlüssel zur Anwendung kommen. Das Parken soll ausschließlich auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen möglich sein.

Zu 6:

Die Einschätzung, dass der geplante öffentliche Kinderspielplatz am Standort der ehemaligen Schreinerei durch die Nähe zur Marburger Straße beeinträchtigt und aus Gründen der Verkehrssicherheit sogar „bedrohlich“ ist, wird zurückgewiesen.

### DER RAHMENPLAN

4. DES BÜROS RITTMANNUSPERGER (IM FOLGENDEN RBR GENAUNT), DER ALS TESTENTWURF DIE GRUNDLAGE BILDET, IST IM SINNE DES VORBESCHRIEBENEN NICHT VERTRETLICH;

ZU 3: BAUZEILEN AN DER WERRASTRAÙE, DIE BESTEHEND AUS GEBÄUDE LÄNGS DURCHSCHNEIDEND, ERZÜGENDEN ABRUCH UND NEUBAU.

ZU 4: EIN GEBÄUDEKOMPLEX - GERAUT VON DER WOHNBAN ZEILEN MIT DEM POSTULIERTEN ZIEL, NIEZ WOZURUM ZU SCHAFFEN FÜR NOTWENDIGE VERKEHR VON BEWOHNERN AUS DEM FSV DAVU, WENN DEREN HÄUSER "RÜCKGEBAUT" WERDEN - ALSO EIN GEBÄUDEKOMPLEX DER NACH GESCHOSSENBIL, GEBÄUDEHÖHE, KUBATUR, BAUMASSE, ANZAHL DER WOHNUNGEN UND STELLPLATZANFORDERUNGEN KEINEN VERGLEICH IM BAUBLOCK HAT, IST FACHLICH UNHALTBAR.

5. DIES GILT AUCH FÜR DEN GRößFLÄCHIGEN UM- UND AUSBAU DER WERRASTR. FÜR STELLPLATZBEWECHS.

6. UND ES GILT FÜR DIE PLANUNG EINES ÖFFENTLICHEN SPIELPLATZES, DER NACH BESONNENHEIT UND BEWERTUNG GRÜNDE DER HAUPTVERKEHRSTRASSE AUS ABGABEN DES VON DOOT AUSGEHENDEN LÄRMIS, IN UNMITTELBARER NÄHE DER ZUWEGUNG VOM SCHWARZELACHEN IN DIE MARBURGER STRASSE DEREN EINMÜNDUNG VERKEHRSSICHERHEIT BEDENKLICH IST.

Mitgliedern des „Runden Tisch“ vorgestellt und endabgestimmt. Das so erarbeitete städtebauliche Konzept wurde von der GroÙen Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die weitere Aufstellung von Bauleitplänen beschlossen und ist somit als informeller Rahmenplan als Grundlage des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfs zu berücksichtigen. Diese Variantenentwicklung und -diskussion wurde auch ausreichend in den offengelegten Planunterlagen dokumentiert.

Zu 3:  
Die Aussage „Wer im Viertel weiter wohnen möchte, wird das können!“ hat auch weiterhin Bestand. Auf die Ausführungen zu Zeitablauf und Umzugsmanagement in Punkt 1 wird verwiesen.

Zu 4:  
Die Einschätzung, dass die aus dem Rittmannsperger-Konzept zum Rahmenplan übernommene Neubau-Planung östlich der Werrastraße außerhalb der derzeitigen Baufluchten „nicht vertretbar“ und „fachlich unhaltbar“ ist, wird nicht geteilt. Die Ziele der Rahmenplanung werden durch entsprechende Festsetzungen in dem zukünftigen Bebauungsplan konkretisiert und umgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen sind lediglich im Falle einer zukünftigen Neubebauung wirksam, einen Abruch erzwingen diese nicht. Sanierungsmaßnahmen im Bestand sind auch weiterhin möglich. Jedoch kann aufgrund von Unwirtschaftlichkeit der Durchführung von Maßnahmen zur Erhaltung bzw. einer zeitgemäÙen und nachhaltigen Instandsetzung von Gebäuden ein Abruch auch nicht verhindert werden.

Das kritisierte Neubaukonzept mit gegenüber der Bestandsbebauung abweichenden Gebäudedimensionierungen und Grundrissen erfüllt die vorgegebenen Anforderungen bezüglich einer Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen, funktionaler Verbesserungen (z.B. auch Barrierefreiheit) sowie eines deutlich verbesserten privaten Parkplatzangebotes.

Zu 5:  
Die Einschätzung, dass die Werrastraße für Stellplatzzwecke großflächig um- und ausgebaut wird, entspricht nicht dem zur Realisierung vorgesehenen Erschließungs- und Stellplatzkonzept.

Die derzeit mit abgetrennten, zu schmalen und oftmals zugeparkten beidseitigen Gehwegen versehene sowie mittelfristig zu sanierende Werrastraße wird in ihrem Gesamtquerschnitt um einen knappen Meter verschmälert und als verkehrsberuhigter Bereich im Mischprinzip (Auflösung der Gehwege, gleichberechtigte Verkehrsfunktionen auf einer Ebene, Schrittgeschwindigkeit) neu hergestellt. Dabei werden zumindest die derzeit auf der Ostseite befindlichen ungeordneten rd. 40 öffentlichen Längsparkplätze durch Grenzverschiebung und Neuordnung auf Privatgelände in bis zu 60 Anwohner-Stellplätze umgewandelt und ordnungsgemäÙ begrünt.

Für das Gebiet ist ein Anwohnerparksystem geplant. Angepasst an den tatsächlichen Bedarf soll hier vsl. auch ein reduzierter Stallplatzschlüssel zur Anwendung kommen. Das Parken soll ausschließlich auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen möglich sein.

Zu 6:  
Die Einschätzung, dass der geplante öffentliche Kinderspielplatz am Standort der ehemaligen Schreinerei durch die Nähe zur Marburger Straße beeinträchtigt und aus Gründen der Verkehrssicherheit sogar „bedrohlich“ ist, wird zurückgewiesen.

MEINE ANREGUNGEN ..

7. GEHEN HIN ZU ERHALTUNG UND ERNEUERUNG DER 6 BESTANDSGEBÄUDE DER WOHNBAN AN SCHWARZLACHWEG UND WERRA STRASSE.  
 ANFANG DER WEITGEHENDEN ENTMIETUNG UND LEERSTANDS DER HÄUSER KÖNNEN INSTANDSETZUNG UND AUCH DURCHGREIFENDE MODERNISIERUNG LEICHT REALISIERT WERDEN.
8. DENKBAR SIND AUCH 2 NEUBAUEN IM BEREICH DER EHEMALIGEN SCHREINEREI MÖLL, DIE MIT DEN AN DER MARBURGER STR. ZURÜCKGESETZTEN 2 WOHNHÄUSERN EINEN INNENHOF BILDEN WÜRDEN.
9. DIE WEITERE FLÄCHE IM BLOCKINNENRAUM MIT 3 BÄUMEN BAUMBESTAND SCHLAGE ICH VOR FÜR EINEN KLEINEN PARK MIT SPIELPLATZ, HIER AN SICHEREM ORT.
10. DEM FACHGEBIET ARCHITECTUR DER THM WÜRD EICH VORSCHLAGEN DAS THEMA: " STEGREIFENTWURF FLUSSSTADTBÜBELNIEDEL GIEßEN: ENTWURF VON TYPEN FÜR BAULICHE ANLAGEN ZUM BARMEREFREIEN ERSCHNIEßEN VON ERDSCHOSSEN, NEBST BELEUCHTUNG, VORGARTENGESTÄTTUNG UND MÜLLTONNEN-STANDPLÄTZEN." LÖSUNGEN FÜR DIESE PROBLEME WÜRDEN SICH SEHR ERSCHNIEßEN FÜR DAS GANZE FSU AUSWIRKEN.  
 ZWIEBEL DIE NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE ZU PLANEN NACH GEBIETSSPEZIFISCHER ANZAHL DES WUDER GESAMTSTADT ABWÄGEN, GERÄDEREN BESATZ AN PKW. ANALYSEN DER FACHÄHNER WÜRDEN SICHER ASPENTE DER ZUKUNFT DER MOBILITÄT IN STADT UND REGION GIEßEN BEISTEHEN. IN DAS ANWOHNERPARKEN, STEIGSTRASSE MUSS DAS FSU SO FORT EINBEZOGEN WERDEN, WEIL BEI UNTERLASSUNG DAS QUARTIER VÖLLIG ZUGEFANNT SEIN WIRD.

Durch den Abbruch der ehemaligen Schreinerei zwischen Marburger Straße, Schwarzlachweg und Werrastraße wird im dem Blockinnenbereich, abgeschirmt durch die vorhandene Blockrandbebauung, die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit einem geschützten Spielplatz ermöglicht. Der Mindestabstand zur Marburger Straße beträgt 50m. Mit einer neuen fußläufigen Durchquerungsmöglichkeit durch einen grünen Quartiershof vom Schwarzlachweg zur Werrastraße soll auch die Verbindung zur Wiesecke und dem Lahmuler weitergeführt werden. Diese trägt insgesamt zur Aufwertung und positiven Entwicklung des gesamten Flussstraßenviertels bei.

Zu 7:

Der Anregung zur Erhaltung und Erneuerung der 6 Bestandsgebäude (Schwarzlachweg 41-47 und Werrastraße 2-16) wird nicht gefolgt, da sich aus der bereits im Rahmenplan getroffenen Abwägung zwischen Bestandssanierung und Neubaulösung, mit nach Osten verschobener Bauflucht, Vorteile für die Neubauvariante ergeben hatten. Die genannten Bestandsgebäude weisen zudem teilweise grundlegende Bauschäden auf, so dass sich eine wirtschaftliche und energetisch ausreichende Sanierungs-Lösung nicht begründen lässt. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplan-Festsetzungen auch eine Bestandssanierung zulassen würden.

Zu 8:

Der Anregung zur Errichtung zweier Neubauten auf dem ehemaligen Schreinerei-Areal wird nicht gefolgt, da sie den Planungszielen entgegensteht.

Auf dem Gelände der ehemaligen Schreinerei sieht der Rahmenplan eine Grünfläche mit einem öffentlichen Spielplatz vor. Neue Wohngebäude sind an anderer Stelle in benachbarten und bisher weniger verdichteten Bereichen vorgesehen. Ebenso wird durch die Festsetzung größerer Bauflächen sowie auch durch Aufstockungen zusätzlicher Wohnraum im Plangebiet ermöglicht.

Zu 9:

Der Anregung zur Ausweisung eines Parkes (private Grünfläche) im restlichen Blockinnenbereich wird, nach Abwägung der Bebauungsvarianten bereits im Rahmenplan, nicht gefolgt.

Dennoch sollen sowohl der verbleibende Grünbereich im neuen, nach Neubau reduzierten Blockinnenbereich als auch die neu zu errichtenden Vorgartenzonen zwischen den Privatstellplatz-Reihen und der Neubebauung unter weitgehender Erhaltung des Grünbestandes aufgewertet werden.

Zu 10:

Der Anregung zur Einbindung des THM-Fachbereiches Architektur im weiteren Verfahren wird insofern gefolgt, dass den THM-Verantwortlichen ein derartiger Vorschlag unterbreitet wird.

Zu 11:

Die Ausführungen zum baulichen Zustand und zur Wohnqualität in den unter Punkt 7 genannten Wohngebäuden werden zur Kenntnis genommen. Es liegen andersartige Einschätzungen seitens der Wohnbau Gießen GmbH vor.

Unabhängig davon zielt eine Neubau-Planung auch auf die unter Punkt 4 genannte Umsetzung der Planungsziele einer Mischung des Wohnungsmixes/-angebotes für unterschiedliche

## ZUM BESTAND AN WOHNHÄUSEN IM FSV UND IM GEWUNGENBEREICH DES BPL 9102/08

11. ZU DER MIT DER BEZEICHNUNG 'SCHICHTBAUWEISE' OBT  
ABQUALIFIZIERTEN SUBSTANZ DER WOHNHÄUSER MÖCHTE  
ICH ENTGEGENKOMMEN,
- DASS DIESE IMMERHIN SEIT 85 JAHREN BESTEHEN.
  - DIES BEI VOLLER NUTZUNG OHNE ETWAS ZUSÄTZLICHES  
LÄUFIGEREN LEBENSSTANDES.
  - GARTEN DAFÜR WAREN UND SIND INPUNKTE DÄCHER  
UND FUNDAMENTE IN FORM VON SOCKELGESCHOSSEN  
AUS HELLORANGEFARBENEM, MASSIVEM NATURSTEIN-  
MAUERWERK.

MIT DIESEN QUANTITÄTEN HABEN DIE KÄISER DEN 2. WELT-  
KRIEG ÜBERSTANDEN UND DANK LUFTSCHUTZBÄUMEN  
IN DEN KELLERN AUCH DEREN BEWOHNER.

UND SIE SIND AUCH HEUTE NOCH VOLL BELEGT. DIE HAAR-  
MÄTTEN IMMER MAL HIER UND DA ETWAS REPARIERT.  
NOCH EIN TRAUM, ABER FÜR IDEALISIERUNG GANZ  
WICHTIG WÄRE ES, WENN DIE GANZE SIEDLUNG MAL  
NEUE FARBE HÄTTE.

DIE WÄNDE ATMEN FÖRMICH, SO GUT IST DAS KLIMAT.  
DIE FEUCHTIGKEIT IST FRANTZÖSISCH UND SEHR BEQUEM.  
ABER KOSTET AUCH EINE STRASSE. ALLJÄHRLICH IST  
ES UNS WINTER DER PRINZESSIN DER HEIZKÖRPER-  
ABRECHNUNG DER ZUBEHÖRER. GANZ FREUDE. UND WENN  
ES MAL DRÄHTIG KAMT, DANN WIRD DIE DÄMMUNG  
MIT FEUCHTWÄRMEN LEICHT ÜBERSCHLAGEN UND ALLE  
ZIEHEN EINEN PULVER ODER JAKKE MEHR AN. ODER BEIDES.

DIE GRUNDRISS-, KUNSTTECHNIK-, KONSTRUKTION- UND  
MATERIALBEDINGTEN EIGENSCHAFTEN SIND BEKANNT,  
AKZENTUIERT, HIER LÄSST SICH'S LEBEN.

12. DIE BETEILIGTENS VERGELTUNG FÜR BEWOHNERINNE  
UND BEWOHNER DES FLUSSSTRAßENQUARTIERS AM 8. APRIL 2013  
HATTE EINE DIFFERENZIERTE ANSPRACHE GEBACHT  
ZU DEN THEMEN WOHNUMG UND WOHNSUBSTANZ - STRÄNKEN,  
SCHWÄCHEN UND ZUKUNFTSWÜNSCHE.

ES GAB KLAGEN ÜBER KLAGEN ZU KLEINEN UND GRÖßEREN  
MÄNGELN. DAS BÜRO STIEG NAT ALLES AUFGEHÖRTE  
UND DOKUMENTIERT.

BEZÜGLICH EINER QUANTITÄT DES BESTANDES WAREN  
SICH ALLE EINIG: DAS SIND DIE SOZIALVERTRÄGLICHEN  
MIETEN. DIE SIND BEZAHLBAR UND MÜSSEN ZUERST  
HIEß ES. (GEHT UM DIE HOHE WOHNGEBÄUDE - EINE)  
NORDSTADT ZENTRUM UND WOHNSUBSTANZ HABEN INZWISCHEN  
IN EINER AUFWENDIGEN BEFRAGUNG NACH MÄNGELN  
UND REPARATURBEDARF VIELES ERFAHREN UND  
BEWERTEN KÖNNEN.

FÜR DIE ERHALTUNG UND ERNEUERUNG IM QUARTIER  
EIN ECHTES HOFFUNGSZEICHEN IST, DASS IN DER  
SCHOTTSTRASSE 2 GEBÄUDE HANDWERKLEICH PERFERTE,  
NEUF DACHDECKUNG ERHALTEN HABEN.

DAS VORGEMANNT HAT GEMÜNDERT DAS INTEGRIERTE  
HANDLUNGSKONZEPT SOZIALE STADT GIEßEN - FLUSS -  
STRAßENQUARTIER, BESCHLOSSEN VON DER STADT -  
VERORDNETEN VERSAMMLUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT  
GIEßEN AM 25.2.2016.

DAS KONZEPT BESCHREIBT AUCH MAßNAHMEN  
DER VERBESSERUNG DER WOHNSITUATION IN VERBINDUNG  
MIT STÄRKUNG VON QUALIFIZIERUNG UND WEITERBILDUNG  
VON JUGENDLICHEN.  
WOHNSUBSTANZMIETESERVICE, THEODORE-LITT-SCHULE,  
UND EIN MAßNACH "BAU" SOLLTEN SICH DARAN ERINNERN:  
"HANDWERKER BEACHT DAS LAUD".

Zielgruppen sowie funktionelle und ausstattungstechnische Aufwertung ab, was im Rahmen einer Bestandssanierung nur schwer bis unzureichend umsetzbar wäre.

Zu 12:

Die Ausführungen zur vorlaufenden Beteiligung und Erstellung des integrierten Handlungskonzeptes Soziale Stadt werden zur Kenntnis genommen.

Zu 13 (Seiten 9-12):

Die Ausführungen unter dem Titel „Es könnte noch schlimmer kommen“ werden zur Kenntnis genommen. Das hier geschilderte Szenario wird definitiv und langfristig nicht eintreten.

Zu 14:

Die Ausführungen zu den Motiven werden zur Kenntnis genommen.

ES KÖNNTE  
NOCH SCHLIMMER KOMMEN

13. ERILLERU MÖCHTE ICH AN DIE 16. SITZUNG DES AUSSCHUSSES  
FÜR SOCIALES, SPORT UND INTEGRATION AM 31.10.2018,  
IN WELCHER MUTER

TOP2 " SOCIALE WOHNRAUM VERSORUNG DURCH DIE  
WOHNBAY GIESSEN GMBH - INFORMATION  
DURCH DEN GESCHÄFTSFÜHRER REINHARD THIES."

DORT MIT DER SCHEIDENDE GESCHÄFTSFÜHRER EINE  
UMFASSENDE REDE GEHALTEN ZU VIELEN ASPEKTEN  
EINES GESUNDEN WOHNUNGSUNTERNEHMENS, DAS  
AM MARKT GUT DASTEHT.

IN DEM TEIL DES VORTRAGES ZUM FSV BERICHTETE ER,  
DASS DIE SOCIALE SICHERHEIT IM QUARTIER IN  
KONKURRENZ STEHE ZU EINEM TAGESAKKUMULIERTEN ANGEBO  
EINES JEMANDEN, DER IHN AUFGESPROCHEN HABE  
MIT DEN WORTEN: " ICH WILL DAS GAUZE FLUSSSTRABEN-  
WERTEL KAUFEN."

Wieder 13. DIE KUNDE VON DIESEM SENARIO REIST KEINE FANTASIE WEGHEIN AN, DEN FADEN WEITER ZU SPINNEN:

- MAJISTRAT UND STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG BRINGEN NACH SACHGERECHTER ABWÄGUNG BR 102/08 ZUR RECHTSVERBINDLICHKEIT.
- NEBST BAUGENEHMIGUNG AN DIE WOHNBAU, UMFASSEND ABRUCH DES BESTAUNDES UND NEUBAU DES VON MIR OBEN SO GESCHULTEN WOHNKOMPLEXES IN BAUFELD A DES RBR.
- DIE WOHNBAU SCHICKT EIN PAKET. ZU BAUSCHEIN LEGT SIE NOCH DIE BAUKLAINE UND
- VERKAUFT GRUND UND BODEN AN DEN JEHANDEN.
- DER LEGT DEN GRUNDSTEIN, LÄSST BAHEN, FEIERT RICHTFEST, LÄSST ANBAHEN, FEIERT EINWEIHUNG, LÄSST VERKAUFEN UND VERMIETEN. DIE WOHNER SIND NUR WENIG SCHÖN, HABEN PAKET.
- DOCH LÄSST IST SCHLUNG IN DIE SACHE GEHTEN DIE BAUFELDER B, C UND D DES RAHMENURANES RBR SIND NOCHMAL ÜBERDACHT UND UMGEBAUT WORDEN NACH DEN MAßSTÄBEN VON BAUFELD A RBR MIT DEM ZIEL, DASS ALLES EIN GUTES STADTBILD ERGIBT.

WIRKLICH EINE WIN-WIN-WIN... GESCHICHTE,  
DIE ICH DA AUSGEMÄCHT HABE, ALLES FANTASIE  
ODER ?

Weiter 13. QUALITÄTEN DES STANDORTES

DIE GUTE LAGE DES FSV AM INNENSTADTSTRAND  
MIT KURZEN WEGEN IN DIE CITY, WOCHENMARKT,  
BOTANISCHEN GARTEN, MUSEEN, THEATER,  
KULTURERBENS, HAUNDEL UND DIENSTLEISTERN  
HAT VIEL GUTES ZU BIETEN.

EBENSO IST FÜR FREIZEIT, SPORT UND ERHOLEN  
ZU FUSZ UND ZU FERREICHEN: DIE WIESECKENHE  
UND DER PHILOSOPHENWALD, UND ÜBER DEN  
STEG JEUSEITS DER LAKE FREIE LANDSCHAFT GÄNZLICH.

FÜR DEN TÄGLICHEN BEDARF EINBELHAUNDEL, ÄRZTE  
SCHULEN, KINDERGÄRTEN.

Ein Kranz von Bushaltestellen um das und  
im Gebiet mit der Bedienung durch zahlreiche  
Linien. Der Bahnhaltepunkt Oswalds Parken.



weiter 13. ALL DIESE QUALITÄTEN HABEN AUCH DIE BEWOHNER GEMANNT.  
AUSLÄSSICH DER AKTIVVERAUSSTALPUNG DER  
ANWOHNERBETEILIGUNG IM RAHMEN DES PROGRAMMES  
SOZIALE STADT. SIE NUTZEN NUR WENIGE DER  
GEMANNTEN ANGEBOTE, SCHÄTZEN ABER DIE KURZEN  
WEGE NACH IHREM BEDARF.

DOCH WIE BESCHRIEBEN WECKEN DIESE STANDORT-  
FAKTOREN ANDERE BEGIERICHKEITEN, WIE DIE  
DES HERRN JEMAND. SOZIALE STADT ALS PROGRAMM  
IM SPANNUNGSFELD MIT SOZIALEM MARKTUNTSCHAFT.

NOCHMALS MUß ICH DEN FADEN WEITERSPINNEN,  
ALLES FANTASIE!

GLÜCK HAT DIE FAMILIE A., DIE EINE DER GROßEN  
NEUBAUWOHNUMMERN IHR EIGENTUM MEINEN MANN.  
EBENSU DAS AUF EHERAUF., DAS DIE SENIOREN-  
RESIDENZ " ARCHE NOVA" GENÄHRT HAT. NUR DER  
JUDGE D. OHNE SCHULABSCHLUß IST AUF DIE  
SCHIEFE BAHN GERATEN, UNGLAUBLICH WAS DER  
GEMACHT HAT.

JA, DAS HÄTTE ES DOCH 24 UNSERE  
ZEIT NICHT GEGEBEN.

ZU MEINEN MOTIVEN  
FÜR DIESE  
BEDEUKEN UND  
ANREGUNGEN ZUM  
BPL 9i 02/08

MEINE LEITUNGSAMFABEN UND FACHLICHE  
ZUSÄNDIGKEIT AUCH FÜR DIE NORDSTADT  
IM STADTPLANUNGSAMT DER STADT GIESSEN  
IN DER ZEIT VON 1981 BIS 2000 HABEN MICH  
EBENSO GEPRÄGT

WIE DER UMSTAND, DASS ICH MICH SEIT  
1991 EHRENMÄßIG IN GIESSEN IN KIRCHLICHEN  
PROJEKTEN DER WOHNLOSHEITSHILFE, DER  
PSYCHIATRIESEELSORGE UND DER FLÜCHTLINGS-  
SEELSORGE IM MENSCHEN AM RAND DER  
GESELLSCHAFT KÜMMERE.

FÜHRUNG IST, DASS LEIBTIERE WOHNUNG GEFUNDEN  
HABEN IN DER NORDSTADT, EIMISE IM FSV.

TYRISCH ODER?

ANFGESETZT:

GIESSEN, 26. MÄRZ 2020





Evangelisch-Freikirchliche  
Gemeinde Gießen

Ev-Freikirchliche Gemeinde Gießen | Marburger Straße 37 | 35390 Gießen

## Anregung und Bedenken

Stadtplanungsamt Gießen

Postfach 110820

35353 Gießen

Offenlage „Werrastraße/Schwarzlächweg“

hier: Anregungen und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir zu oben genanntem Bebauungsplanentwurf Stellung.

Im genannten Entwurf umfassen die Bebauungsplangrenzen unsere Halle mit dem Gottesdienstraum. Da zwei Seiten der Halle an Nachbargrundstücke grenzen und die dritte Seite an unsere Eingangshalle, ist durch die Bebauungsplangrenze an der vierten Seite ( Ostseite ) eine Erweiterung unserer Halle nicht möglich (siehe anliegenden Plan).

Als Gemeinde haben wir zurzeit etwa 350 Mitglieder. Unsere Gottesdienste sind mit rund 300 Personen gut besucht. Damit stoßen wir langsam an die Kapazitätsgrenzen unseres Gottesdienstraumes. Perspektivisch ist mit einem weiteren Wachstum der Gemeinde zu rechnen. Wie sie wissen sind wir gerade dabei die Nebengebäude zu erweitern, damit wir mehr Platz für unsere Jugendarbeit und unsere sozial-diakonischen Angebote haben. Hierzu wurde das Architekturbüro Weiss von uns mit der Planung beauftragt. Gerne wollen wir uns auch für den Gottesdienstraum in Zukunft eine Erweiterungsmöglichkeit offen halten. Dafür wäre ein entsprechendes Baufenster nötig.

*Nah bei Jesus – Nah bei den Menschen*

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/08 „Werrastraße/Schwarzlächweg“

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

Stellungnahme von: Evangelisch - Freikirchliche Gemeinde Gießen vom 25.03.2020

## Behandlungsvorschlag

Bereits vor Durchführung der frühzeitigen Beteiligung hat die Evangelische Freikirchliche Gemeinde Gießen ihr Interesse geäußert, für zukünftige bauliche Erweiterungen auf dem Grundstück weitere Baufenster vorzusehen. Die gewünschten Flächen sind in dem eingezeichneten Plan mit den Baufeldern Nr. 1 bis Nr. 4 dargestellt.

Das Baufeld Nr.1 deckt sich teilweise mit der Darstellung des Bebauungsplanentwurfs. Das Baufeld Nr. 4 entspricht dem Bebauungsplanentwurf mit dem Ziel einer Baulückenschließung an der Marburger Straße. Dem Antrag kann daher in diesen Punkten gefolgt werden.

Die Baufelder Nr. 2 und Nr. 3 weisen keinen ausreichenden Grenzabstand auf, bzw. befinden sich direkt an der Grenze, daher wird dem Antrag in diesen beiden Punkten nicht gefolgt.

Zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs ging eine geänderte Stellungnahme ein. Der Gottesdienstraum soll im süd-östlichen Bereich durch einen Anbau erweitert werden. Die geänderte Baugrenze verläuft über das Grundstück der Ev.- Freikirchlichen Gemeinde. Dritte sind davon nicht betroffen. Die übrigen Baugrenzen werden unverändert beibehalten.

Die Anregungen und Bedenken werden aufgenommen, dem Vorschlag zur Verlängerung der Baugrenze um ca. 6,50 m über das bestehende Gebäude hinaus wird gefolgt.

Wie aus der Anlage ersichtlich, soll in einer ersten Baumaßnahme ein Lagergebäude an die Halle angebaut werden, dass mit einem 2. Bauabschnitt und entsprechenden Umbauarbeiten eine Erweiterung des Gottesdienstraumes möglich machen kann. Dadurch könnte die Kapazität von 350 Gottesdienstbesuchern auf 450 Personen erweitert werden.

Wir bitten sie, unsere Bedenken zum Bebauungsplanentwurf zu berücksichtigen und die Bebauungsgrenzen gemäß unserer Anlage zu verändern, damit wir auch in Zukunft unseren Aufgaben als Kirchengemeinde nachkommen können.

Für weitere Fragen und eine mögliche Ortsbesichtigung stehen wir gerne zur Verfügung.

Gießen, den 26.03.2020

Mit freundlichen Grüßen,



Pastor Thorsten Lehr

Anlagen:

- Freiflächenplan
- Freiflächenplan Detailsatzung
- Hallenanbau
- Detail EG
- Detail 1.OG



# Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Gießen

den 19.03.2020

## Aufstellung des Bebauungsplanes GI 02/08 „Werrastraße/Schwarzlachweg“

### Anregungen und Bedenken

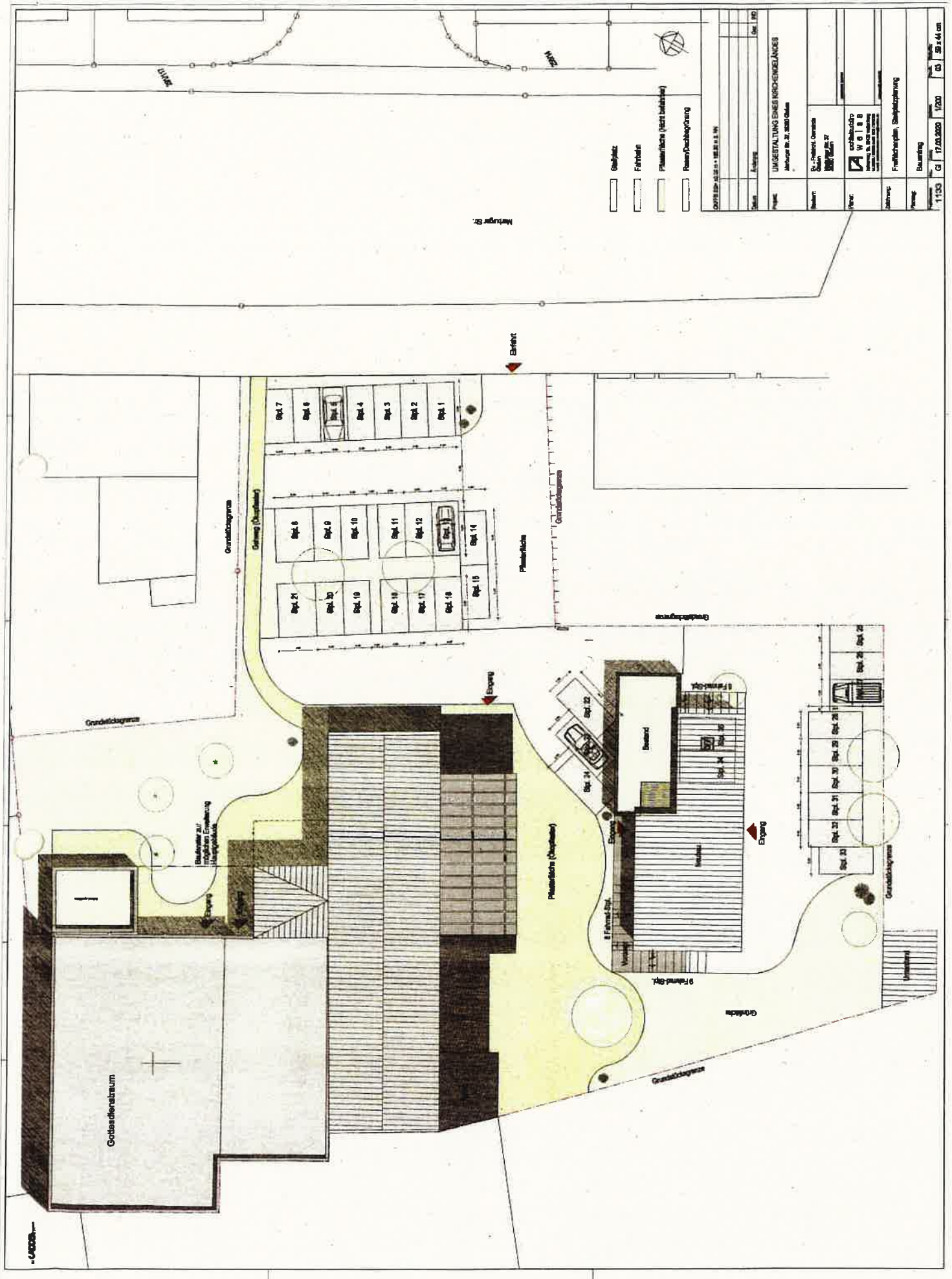
Die Bedenken richten sich gegen die Bebauungsplangrenzen im Bereich des Gottesdienstraumes. Hierdurch wird eine Erweiterung des Gebäudes unmöglich gemacht. Da dieser Gottesdienstraum von zentraler Bedeutung für die Kirchengemeinde ist, ist eine Weiterentwicklung der Gemeinde bezüglich des Raumbedarfs kaum möglich.

Wir bitten die Bebauungsplangrenzen gemäß der Anlage zu erweitern.

Thorsten Lehr

(Pastor der Gemeinde)

Ver: 26.03.2020



- Gehplatz
- Fährbahn
- Pflanzfläche (leicht bebaubar)
- Rasen/Durchgrünung

COPIE: 10.03.2020 11:30 UHR Status: <input type="checkbox"/> Freigegeben <input type="checkbox"/> Gepl. 1: 100	
Projekt: UMGESTALTUNG EINES NACHBARELANDES Auftrag Nr. 21.03.2020 (Glas)	
Zeichner: Dr. Robert Grottel Datum: 20.03.2020	Blatt: 1 von 1
Firma: Grottel & Partner W E I ß Ingenieurbüro für Architektur, Landschaftsplanung und Stadtentwicklung	
Auftraggeber: Freizeitanlagen, Spielplatzplanung	
Projekt: Baureifung	
Maßstab: 1:1500	Blattgröße: 59 x 44 cm

## Aufstellung des Bebauungsplanes GI 02/08 „Werrastraße/Schwarzlachweg“

### OFFENLAGE des BEBAUUNGSPLANENTWURFS

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB  
vom 19. Februar 2020 bis einschließlich 27. März 2020  
im Stadtplanungsamt Gießen

### Anregungen und Bedenken<sup>1</sup>

Vor Aufstellung des B-Plan wurde bereits eine Skizze (Anlage 1) mit den geplanten Baufeldern übergeben. Der Anbau an das Hauptgebäude (Anlage 2) wurde leider nicht im B-Planentwurf darauf berücksichtigt. Wir bitten hierzu, um entsprechende Anpassung.  
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: *Evangelische - Freikirchliche Gemeinde*

Adresse: *Marburger Straße 37*

Datum: *31.03.2020*

*10/03/2020*

(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:

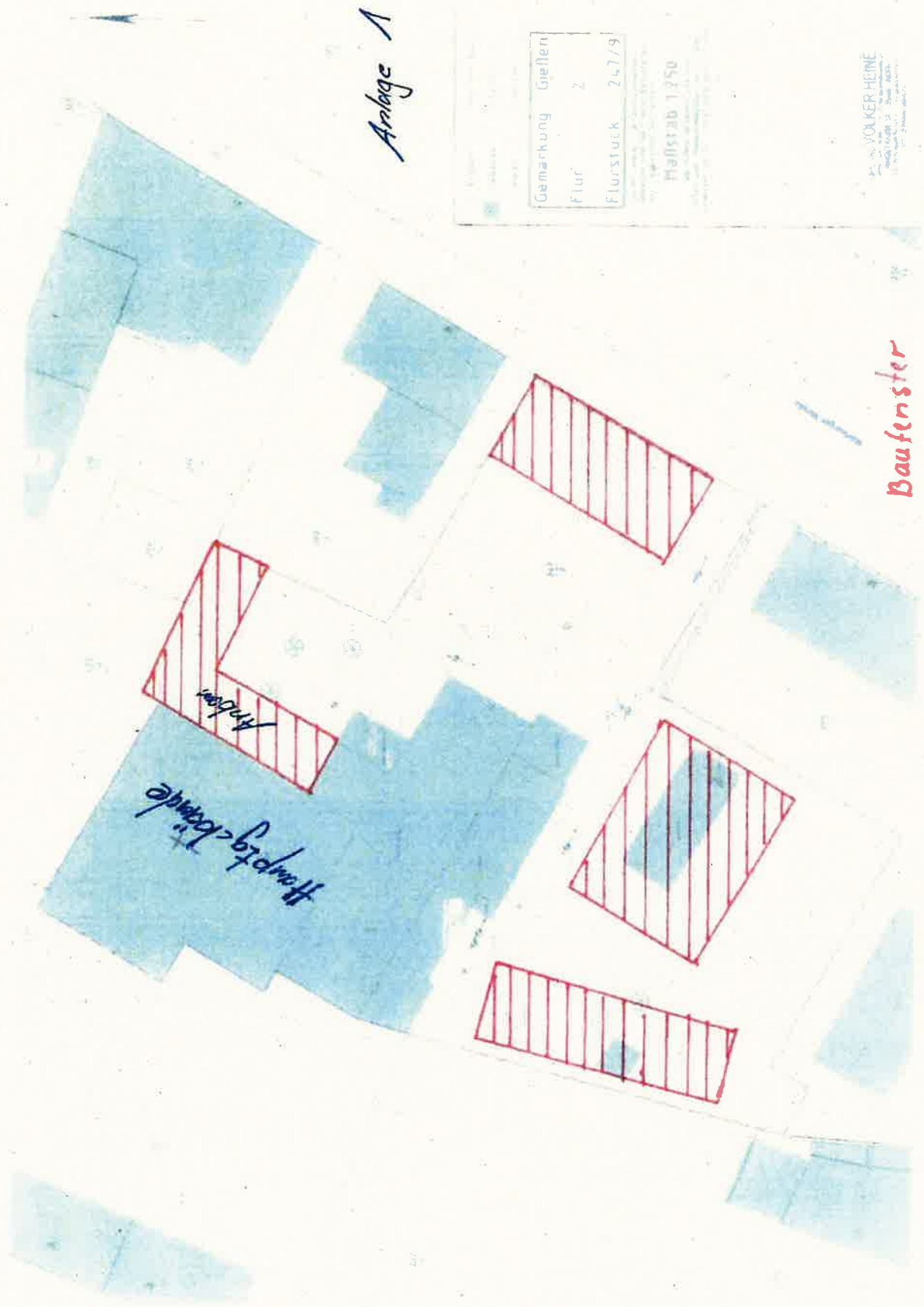
Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:  
Abgabefrist:

Stadtplanungsamt Gießen  
27.03.2020 (Posteingang)  
(Stichwort:)  
Offenlage „Werrastraße/Schwarzlachweg“  
Postf. 110820  
35353 Gießen

<sup>1</sup> Bitte verwenden Sie keine unlizenziierten Luftbilder oder Schrägaufnahmen (z.B. google maps- oder bing.com-Bilder) oder weisen uns die Lizenzierung bzw. das Urheberrecht nach. Im Zweifel können die Abbildungen nicht in die Abwägung mit aufgenommen bzw. veröffentlicht werden.

Ursprünglich gewünschte Baufenster der EFG-Gießen





Universitätsstadt Gießen  
18. DEZ. 2018



Ev.-Freikirchliche Gemeinde Gießen | Marburger Straße 37 | 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
Herrn Dr. Holger Hölscher  
Berliner Platz 1  
35390 Gießen

*Bitte um Prüfung im Rahmen der B-Plan-Erstellung*

Universitätsstadt Gießen  
18. Dez. 2018

Evangelisch-Freikirchliche  
Gemeinde Gießen

Evangelisch-Freikirchliche  
Gemeinde Gießen (Baptisten)  
im Bund Evangelisch-Freikirchlicher  
Gemeinden in Deutschland K.d.ö.R.

■ Marburger Straße 37  
35390 Gießen  
■ Telefon: 0641 33406  
■ Fax: 0641 39321  
■ www.efg-giessen.de  
■ kontakt@efg-giessen.de

■ Bürozeiten Sekretariat  
Tel: 0641 33406  
Dienstag und Donnerstag  
von 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr  
buero@efg-giessen.de

■ Pastor  
Thorsten Lehr  
Tel: 06406 8329980  
lehr@efg-giessen.de

■ Bankverbindung  
SKB Bad Homburg  
IBAN DE77 5009 2100 0000 1087 07  
BIC GENODE51BH2

14. Dezember 2018

**Bebauungsplan für das Flusstraßenviertel  
Antrag auf Berücksichtigung von Baufenstern für das Grundstück  
Gemarkung Gießen, Flur 2, Flurstück 247/9**

Sehr geehrter Herr Dr. Hölscher,

am Mittwoch, den 17. Oktober 2018 haben Sie uns die Planungen von Stadt und Wohnbau für das Flusstraßenviertel vorgestellt. Diese Planungen sollen nun in einem Bebauungsplan münden.

Aus diesem Anlass haben Sie uns gebeten, dass wir Ihnen als Gemeinde mitteilen, welche Bebauungsfenster für uns künftig relevant werden könnten. Wir haben diese Bebauungsfenster auf dem beigefügten Plan in Rot (z.T. ohne Berücksichtigung des Grenzabstandes) eingezeichnet. Die Flächen sind gemäß unserer Priorisierung nummeriert.

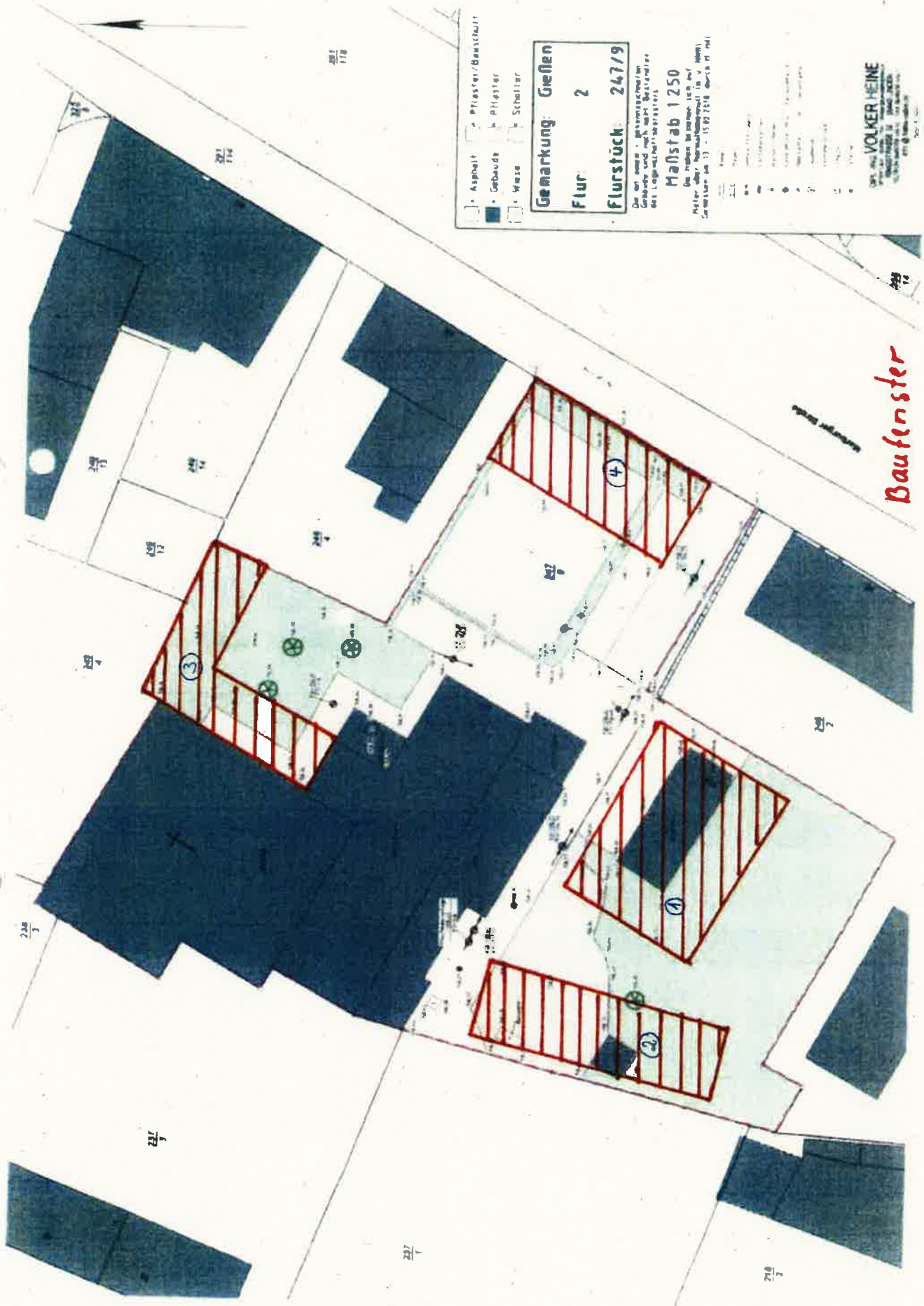
Bei Rückfragen sind wir gerne zu einem Gespräch bereit.

Mit freundlichen Grüßen  
Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Gießen

Thorsten Lehr  
Pastor

Andreas Trakle  
Geschäftsführender Ältester

Nah bei Jesus - Nah bei den Menschen



- Asphalt
- Plaster/Bauschutt
- Gebäude
- Plaster
- Mauer
- Scheiter

**Gemarkung: Gießen**  
**Flur 2**  
**Flurstück 2479**

Das ist eine - genehmigtes  
 Gebäude und nach dem Bestehen  
 des Lagerbuchverfahrens  
**Maßstab 1:250**  
 Das ist ein Bauplan nach dem  
 Maßstab 1:250 (Maßstab 1:250) in v. (Hm)  
 Gezeichnet am 13. - 15. 1921 durch H. Heine

Abk.	Bezeichnung
1	Asphalt
2	Plaster/Bauschutt
3	Gebäude
4	Plaster
5	Mauer
6	Scheiter
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...
21	...
22	...
23	...
24	...
25	...
26	...
27	...
28	...
29	...
30	...
31	...
32	...
33	...
34	...
35	...
36	...
37	...
38	...
39	...
40	...
41	...
42	...
43	...
44	...
45	...
46	...
47	...
48	...
49	...
50	...

**H. HEINE**  
 ARCHITECT  
 1010 GIESSEN  
 1921

**Baufenster**

Regierungspräsidium Gießen

Ulrich - Stadtel Gießen  
Kommunikation

03. April 2020


Universitätsstadt Gießen					
03.04.2020					
I	II	III	IV	V	F

HESEN



Regierungspräsidium Gießen · Postfach 10 00 61 · 35330 Gießen

Magistrat  
der Stadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Geschäftszeichen:  
Dokuments Nr.: RFG-51-61/1002-301402  
2020/29008

Beschwerfelin:  
Telefon: +49 641 303-2353  
Telefax: +49 641 303-2197  
E-Mail: Kath.Wagner@rpgj.hessen.de

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 25. März 2020

*Ulrich - Stadtel*  
*Ulrich*  
*Ulrich*  
*Ulrich*  
*(Berliner Platz 1)*  
*(Gießen)*

Bauleitplanung der Stadt Gießen;  
hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/08 „Werrastraße / Schwarzlachweg“  
in Gießen

Stellungnahme im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BAUGB

Ihr Schreiben vom 17.02.2020, Az.: -61-IV

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde  
(Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2428)

Mit dem Vorhaben soll eine innerstädtische Fläche im Umfang von ca. 2,8 ha überplant werden, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu sichern und eine angemessene bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Planvorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand dar, überlagert durch ein Vorbereitungsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen.

Entsprechend dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den VRG Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung und durch Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken (vgl. Ziel 5.2-5 RPM 2010). Das Planvorhaben dient diesem Ziel der Nachverdichtung.

Kontakt:  
35390 Gießen · Landgraf-Platz 1 - 7  
Telefon: Postfach 10 00 61  
Telefax: 0641 303-2197  
Zentrale Telefax: 0641 303-2187  
E-Mail: postfach@rpgj.hessen.de  
Internet: http://www.rpgj.hessen.de

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr  
Freitag 08:30 - 15:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung  
Die elektronische Verarbeitung eines persönlichem Gesuchverfahrens wird empfohlen.

Postfach:  
35390 Gießen  
Landgraf-Platz 1 - 7



In den VBG für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden (vgl. Grundgesetz 6.1.3-1 RPM 2010). In der Begründung zum Bebauungsplan wird sich ausführlich mit den Klimabelangen auseinandergesetzt und es werden entsprechende Festsetzungen, u. a zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen und zur künftigen Durch- bzw. Begründung des Plangebiets, getroffen. Daher ist nicht von einer relevanten Beeinträchtigung der Klimafunktionen auszugehen.

Insgesamt ist das Planvorhaben mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbar.

**Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz**

**Nachstehender Bodenschutz**  
(Bearbeiter: Herr Frensch, Dez. 41.4, Tel.: 0641/503-4274)

Die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altlagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasser-schadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

**Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsbereich folgende Flächen befinden:**

AFD-Nr.	Gemarkung/ Gemeindefl.	Stärke u. Himmels- / RH-Wert	Art der Altlaste / Branche	Titel/ Bemerkung
531.005.013-001.088	Gießen	Schwarzschwamm 47	Altstandort	Adresse / Lage überprüft (validiert)
531.005.013-001.016	Gießen	Nachlager Straße 25	Schreiberei/Gläserei Altstandort Kfz-Handel, Feinbild usw.	Adresse / Lage überprüft (validiert)

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der v. g. Altstandorte nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen hervorgehen können, kann meinesseits derzeit keine Bewertung hinsichtlich

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/08 „Werrastraße/Schwarzlachweg“  
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Obers Bodenschutzbehörde (RP Gießen) vom 25.03.2020

**Behandlungsvorschlag**

**Den Empfehlungen und Hinweisen zum vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutz wird gefolgt.**

**Vorsorgender Bodenschutz**

Die angeregten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung von nachteiligen Eingriffen in den Boden werden in den Festsetzungen unter Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz aufgenommen. Die Begründung wird ergänzt.

**Nachsorgender Bodenschutz**

Eine Historische Erkundung der zwei im Plangebiet befindlichen Alllastverdachtsflächen wurde mittlerweile vom Amt für Umwelt und Natur (25.05.2020) erarbeitet und dem Regierungspräsidium vorgelegt. Zu dem Allstandort Kfz-Handel wird im Falle einer geplanten Umnutzung/Abbruch der Garagen eine Altlastenfachliche Untersuchungen erforderlich. Bzgl. des Altstandortes Schreineri/Gläserei wird unter der Voraussetzung, dass bei der geplanten Kinderspielfläche der Oberboden bis mind. 35 cm (besser 50 cm) unterhalb künftiger GOK durch unbelasteten Boden ersetzt wird, kann der Nachnutzung zugestimmt werden. Die Begründung wird um diese Sachverhalte ergänzt.

Die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz werden in die Festsetzungen aufgenommen und als Kennzeichnungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen

einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade

- Boden-Mensch
- Boden-Nutzpflanze
- Boden-Grundwasser

durchgeführt werden.

Deshalb empfehle ich, den o. g. Altstandort zunächst durch einen fachlich qualifizierten Gutachter mittels einer **Historischen Erkundung**<sup>1)</sup> (beprobungslose Erkundung / Akten- und Vor-Ort-Recherche) im Hinblick auf mögliche Verdachtsflächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bewerten zu lassen und eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Das Ergebnis ist mir (Dez. 41.4) zur Prüfung vorzulegen.

<sup>1)</sup> Die Historische Erkundung ist die beprobungslose Erkundung einzelner Flächen. Wichtige Ansatzpunkte sind die Ortsgeschichte sowie die Auswertung von leicht zugänglichen Informationsquellen, z.B. Bauakten, geologische Karten und Gutachten. Unter Umständen ist eine verteilte Aktenrecherche oder eine multimedial-pone Kartier- und Luftbildauswertung erforderlich. Bspogebieten und Anträgen werden in diesem Sinne nicht durchgeführt. Bei der Einzelrecherche wird untersucht, welche Schutzgüter (Grundwasser, bayerische Gewässer, Boden, Luft) gefährdet sind und welche Nutzungen beeinträchtigt sind.

Sollten Sie dazu Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Herrn Frensch, Tel: 0841/303-4274.

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Gießen einzuholen.

#### Hinweis:

Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 Halbsatz 2 BodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Antifälschen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Auch die Untersuchungspflichten und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorliegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.

Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungsanweisungen unter:

<https://www.hlnug.de/themen/antifaeltschen/datus.html>

#### Vorsorgender Bodenschutz

(Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel.: 0841/303-4241)

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf

#### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/08 „Werrastraße/Schwarzlochweg“  
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Oberem Bodenschutzbehörde (RP Gießen) vom 25.03.2020

#### Bearbeitungsvorschlag

Den Empfehlungen und Hinweisen zum vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutz wird gefolgt.

#### Vorsorgender Bodenschutz

Die o. g. angeregten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung von nachteiligen Eingriffen in den Boden werden in den Festsetzungen unter Hinweis auf die Vorsorgenden Bodenschutz aufgenommen. Die Begründung wird ergänzt.

#### Nachsorgender Bodenschutz

Eine Historische Erkundung der zwei im Plangebiet befindlichen Altlastverdachtsflächen wurde mittlerweile vom Amt für Umwelt und Natur (25.05.2020) erarbeitet und dem Regierungspräsidium vorgelegt. Zu dem Altlastort KFZ-Handel wird im Falle einer geplanten Umnutzung/Abbruch der Gerogänge eine Altlastentechische Untersuchungen erforderlich. Bzgl. des Altlastortes Schreinerei/Gläserlei wird unter der Voraussetzung, dass bei der geplanten Kinderspielfläche der Oberboden bis mind. 35 cm (besser 50 cm) unterhalb künftiger GOK durch unbelasteten Boden ersetzt wird<sup>2)</sup>, kann der Nachnutzung zugestimmt werden.

Die Begründung wird um diese Sachverhalte ergänzt.

Die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz werden in die Festsetzungen aufgenommen und als Kennzeichnungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen

Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes nur unzureichend dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Bzgl. der Planung sind nachträglich entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von nachteiligen Eingriffen in das Schutzzut Boden (Ausführungsgemäße für Baumaßnahmen) auszuarbeiten.

**Beispiele:**

- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, u.a. durch Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiederanbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) – Bei Baumaßnahmen soll der Verlust des Oberbodens vermieden werden.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaustrub
- Baustelleneinfichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. verlegelter Böden
- Reduzierung des Versiegelungsgrads z.B. auch durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzulegen.

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:

**Boden – mehr als Baugrund?**, Bodenschutz für Bauausführende  
([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmue/hhmuklv\\_boschubauen\\_bauausfuehrende\\_textvorlage\\_02\\_180420\\_inkl-anhang.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmue/hhmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf))

**Böden – damit Ihr Garten funktioniert**, Bodenschutz für Hauselbauer\*  
([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmue/hhmuklv\\_boschubauen\\_hauselbauer\\_textvorlage\\_01\\_180420.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmue/hhmuklv_boschubauen_hauselbauer_textvorlage_01_180420.pdf))

Dieser Sachverhalt mit den daraus resultierenden Ausführungen weisen zum vorsorgenden Bodenschutz in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

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

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Entwurf des o. g. Bebauungsplans wird aus immissionschutzrechtlicher Sicht darauf hingewiesen, dass zur Berechnung der Lärmbelastung an den Gebädefassaden die tatsächlichen Verkehrsdaten aus dem Jahr 2019 herangezogen wurden. Auch wenn unter Freifeldbedingungen gerechnet wurde, sollte ggf. geprüft

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/08 „Werrastraße/Schwarzlachweg“  
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB, der Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Obere Immissionschutzbehörde (RP Gießen) vom 25.03.2020

**Behandlungsverbot**

Der Anregung zur Neuermittlung der Lärmpegel auf der Grundlage von Prognosedaten für den umgebenden Straßenverkehr wird nicht gefolgt. Auch langfristig wird mit keiner relevanten Zunahme des Verkehrslärmes gerechnet.

Die vorliegenden Verkehrsdaten für die beiden Hauptlärmquellen am Gebietsrand, Marburger Straße und Sudetenlandstraße, wurden in 2018 und 2019 bei mehrfachen Zählungen ermittelt. Sie lassen sich nicht an Hand anderer Verkehrsdaten hochrechnen. Eine Verkehrsprognose wird erst im in der Erstellung befindlichen Verkehrsentwicklungsplan erfolgen, was aber zeitlich nicht mit dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens koordiniert werden kann.

Es wird jedoch auch von keiner lärmrelevanten Zunahme des Verkehres auf den o.g. beiden Straßen ausgegangen. Durch die mittel- bis langfristig erfolgende Umstellung und Modernisierung der Fahrzeugflotte, u.a. mit einem deutlich höheren Anteil an Elektrofahrzeugen und weiterer Verschärfung der Emissionsgrenzwerte, wird tendenziell von einer Abnahme des Verkehrslärmes ausgegangen.

wenden, ob Prognosezahlen zur zukünftigen Entwicklung des Verkehrsaufkommens vorliegen oder ob sich solche aus den vorliegenden Daten ableiten lassen. Je nach Relevanz sollte sodann mit den höheren Werten gerechnet werden.

Die Fachzeitsätze Dez. 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung –, Dez. 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz –, Dez. 41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte –, Dez. 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen –, Dez. 44.1 – Bergaufsicht –, Dez. 51.1 – Landwirtschaft –, Dez. 53.1 – Obera. Forstbehörde – und Dez. 53.1 – Obere Naturschutzbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen .

Im Auftrag

  
Wagner

Datum: 26.03.2020  
Auskunft erteilt: Herr Dr. Haselboch  
Telefon: 1117  
Fax: 39.80.06.30 - GI 04/34

Dez. IV  
30. MRZ. 2020

Über Dezernat IV

Stadtplanungsamt  
z. Hd. Frau Vietze

Universitätsstadt Gießen Stadtplanungsamt
01. April 2020

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen  
Bebauungsplan GI 02/08 „Werrastraße/Schwarzlachweg“

Ihr Schreiben vom 17.02.2020

**1. Zu den textlichen Festsetzungen**

**Zu 6.1 und Z.3**

Die gewählte Formulierung: „Eine flächenhafte Gestaltung mit Kies- und Schotterflächen ist unzulässig“ ist unseres Erachtens nicht ausreichend. In der Begründung wird von einem Verbot (S. 34) gesprochen. Durch die gewählte Formulierung wird suggeriert, dass nicht flächenhafte, also z.B. einmal durch Rasen oder eine Baumpflanzung unterbrochene Kies- und Schotterflächen durchaus zulässig sind. Das Wort „flächenhaft“ sollte daher ersatzlos gestrichen werden.

**Zu Z.1 Beschränkung der Oberflächenversiegelung**

Wir empfehlen, die Festsetzung 7.1 zur Oberflächenbefestigung um folgenden Satz (rot markiert) zu erweitern und dies in der Begründung entsprechend zu ergänzen:

„Stellplätze sind mit begrünungsfähigen und offenporigen Bodenbefestigungssystemen (z.B. Rasenwaben o.ä. anzulegen. Asphalt oder Betonsteine sind nicht zulässig.“

**Begründung**

Aufgrund der vorhanden großflächigen und zusammenhängenden Grünbereiche hinter den Gebäuden wurde das Gebiet als bioklimatisch günstig bewertet. Die geplante Nachverdichtung und Verkleinerung des zusammenhängenden Grünbereichs durch Verschiebung der Baugrenzen macht es erforderlich, diesen Verlust aus bioklimatischer Sicht mittels begrünungsfähiger Oberflächenbefestigungssysteme auszugleichen. Nur Rasenwaben können aufgrund des hohen Grünanteils durch die Verdunstungsfähigkeit zur oberflächigen Kühlung insbesondere auf den Stellplatzbereichen beitragen. Durch die in der Festsetzung benannte „Versickerungsfähigkeit“ und aufgezählten Wahlmöglichkeiten wird in der Regel nur versickerungsfähiges Betonpflaster verlegt, das aufgrund der Wärmespeicherung von Beton keine Kühleffekte aufzeigt.

**Nach Z.5 neuer Z.6:**

„Zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen unzulässig und Lichtlenkungen nur zulässig in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen. Ebenso sind Lichtquellen mit für Insekten wirkungsformen Spektren zu nutzen genauso wie

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/08 „Werrastraße/Schwarzlachweg“

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

Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur vom 26.03.2020

**Behandlungsvorschlag**

**Zu 1.**

Den Empfehlungen zu Ergänzungen und Formulierungsvorschlägen wird teilweise gefolgt.

**Zu 6.1 + Z.3**

Die Festsetzungen werden entsprechend geändert.

**Zu Z.1**

Die Anregung wurde bereits insofern beachtet, dass die vorgeschlagenen Rasenwaben beispielhaft genannt wurden. Die Festsetzung wird nicht geändert.

**Z.6 (neu)**

Der Anregung zur zusätzlichen Festsetzung insektenfreundlicher (Straßen-) beleuchtungen wird nicht gefolgt. Die hier einzig betroffene Werrastraße wird im Zuge der grundhaften Sanierung auch eine Beleuchtung nach neuestem Stand erhalten, die diese Anforderungen erfüllt.



#### Zu 1.0. Berücksichtigung umweltschützender Belange (S. 46)

Wir empfehlen folgende textliche Ergänzung (rot):

Durch folgende Festsetzungen wird die Umweltsituation bei zukünftigen Umbauvorhaben verbessert:

- die Festsetzung eines Mindest-Grünflächenanteils,
- das Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern,
- die Festlegung versickerungs- und begrünungsfähiger Befestigungssysteme für Stellplätze (Resenwaben),
- Begrünung von Flachdächern,
- Berücksichtigung des Artenschutzes an Gebäuden.

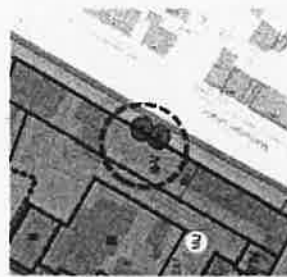
Begründung (siehe auch Empfehlung zu 7.1 – Stellplatzgestaltung)

Bei nur „versickerungsfähig“ wird Betonpflaster als „Ökopflaster“ verlegt und kein begrünungsfähiges Oberflächenbefestigungssystem, wie z.B. Rasengitter, verwendet.

#### 3. Zur Plankarte

##### Bebauungsgrenzen MU Gebiet

Wir empfehlen, die durchgehende Bebauungslinie des Baufensters im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume an der Marburger Straße zu unterbrechen. Die Führung der Baugrenze steht im Falle von Baummaßnahmen dem Erhalt der großkronigen Bäume entgegen.



**4. Altanlagen/Altstandorte**  
Aus altstandortlicher Sicht sind keine Anmerkungen/Ergänzungen erforderlich.

i. A. O.  
Dr. Gerd Hesselbach (Amtsleiter)

#### Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/08 „Werrastraße/Schwarzlachweg“

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

Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur vom 26.03.2020

#### Zu 3.

**Der Empfehlung zur Unterbrechung der durchgehenden Baugrenze in der Baulücke wird nicht gefolgt.**

Die Baugrenze im Baumkronenbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume an der Marburger Straße wird beibehalten. Es bestehen dort seitens der Ev. Freikirchlichen Gemeinde Gießen in absehbarer Zukunft keine Bauabsichten. Erweiterungsbauten sind im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen, wofür auch die entsprechenden Baufenster festgesetzt werden. In der Baulücke befinden sich die Grundstückszufahrt sowie auch Stellplatzflächen. Die beiden Bäume schließen die Lücke und wirken sich positiv auf die Gestaltung des gesamten Straßenraums und das Klima aus. Falls dennoch zukünftig an dieser Stelle gebaut werden sollte, wäre der Konflikt im Bauantragsverfahren zu lösen.