

ANLAGE 1

Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. GI 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen

- der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB,
- der Offenlegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB,

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

Gießen, den 08.02.2023

1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 22.10.2018 bis
09.11.2018

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

- [REDACTED] betroffener Nachbar [REDACTED] (25.10.2018)
- Wohnen unter Freunden – inklusives Wohnprojekt Gießen e.V.
(08.11.2018)

1.2 Stellungnahmen, die wie folgt berücksichtigt werden konnten und da- her keiner Abwägung unterliegen:

- keine

1.3 Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

- keine

2 OFFENLEGUNG

gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB vom
13.09.2022 bis 17.10.2022

- Es gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB vom
07.08.2017 bis 08.09.2017

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

- Mittelhessische Wasserbetriebe (14.10.2022)
- Evangelische Kirche in Hessen und Nassau EKHN (14.10.2022)
- Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (20.10. und
31.10.2022)

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

- Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (19.09.2022): redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung und Anpassung der Begründung
- Regierungspräsidium Gießen (12.10.2022): redaktionelle Änderung der Begründung und Ergänzung der Hinweise
- Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt (12.10.2022): Redaktionelle Aufnahme eines Hinweises zur nachhaltigen Mobilität in der Begründung
- Landkreis Gießen, Untere Wasserbehörde (17.10.2022): Redaktionelle Aufnahme eines Hinweises zur ggf. frühzeitigen Beteiligung der Unteren Wasserbehörde bei Tiefbauarbeiten in der Begründung
- Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt (17.10.2022): Redaktionelle Aufnahme eines Hinweises zur Sicherung rückwärtiger Erschließungen in der Begründung
- Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt (20.10.2022): redaktionelle Änderung sowie Kürzung der textlichen Festsetzung und Anpassung der Begründung
- Universitätsstadt Gießen, Wirtschaftsförderung (27.10.2022): redaktionelle Ergänzung in der Begründung zur Möglichkeit gewerblicher Nutzungen

3.3 Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

- Avacon AG (13.09.2022)
- PLEDOC GmbH (13.09.2022)
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (05.10.2022)
- Universitätsstadt Gießen, Klimaschutzmanagement (17.10.2022)
- Universitätsstadt Gießen, Wirtschaftsförderung (15.08.2017)
- Ericsson GmbH (07.09.2022)
- TenneT TSO GmbH (13.09.2022)
- EAM Netz GmbH (14.09.2022)
- Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (14.09.2022)
- Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- u. Fuhramt (19.09.2020)
- Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (23.09.2022)
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH RMV (06.10.2022)
- Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragter (11.10.2022)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunktrassenauskunft (13.10.2022)
- hessen ARCHÄOLOGIE (17.10.2022)

3.4 keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- Landkreis Gießen, Gesundheitsamt und Kreisstraßen
- Landesbetrieb Bauen und Immobilien Hessen LBIH
- Staatl. Technische Überwachung Hessen
- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege
- Universitätsstadt Gießen, Untere Denkmalschutzbehörde
- Universitätsstadt Gießen, Amt für Brandschutz
- Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- Bund für Umwelt und Naturschutz
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- Deutscher Gebirgs- und Wanderverein
- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
- Naturschutzbund Deutschland
- Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst
- Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde
- Stadtwerke Gießen AG, Abt. Nahverkehr
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 24
- Mittelhessen Netz GmbH
- Stadtwerke Gießen AG, Abt. Fernwärme
- Stadtwerke Gießen AG, Abt. 21 Wasserversorgung
- Stadtwerke Gießen AG, Mit.N Abt. Gasversorgung
- Ev. Kirchengemeindeverband
- Universitätsstadt Gießen, Jugendamt
- Universitätsstadt Gießen, Gartenamt
- Universitätsstadt Gießen, Frauenbeauftragte der Stadt Gießen

Hinweis zur Anordnung der Stellungnahmen

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

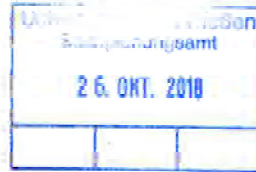
1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Unterrichtung
2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage, hintereinander aufgeführt nach jeweils Stellung nehmendem TÖB

UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

vom 22 Oktober 2018 bis einschließlich 09.November 2018

**Aufstellung des Bebauungsplanes
GI 01/44 „Südanlage/Goethestraße“**

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch
von Montag, den 22. Oktober 2018 bis einschließlich Freitag, den 09. November 2018
im Stadtplanungsamt Gießen



Anregungen und Bedenken

Zur der Bauvoranfrage vom 15.05.2018 über einen Neubau zweier viergeschossigen Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück Südanlage 13 –Lonystrasse13 habe ich erhebliche Bedenken.

Siehe Anlage:

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]

Adress [Redacted]

Datum: 25.10.2018

(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: 09.11.2018 (Posteingang)


Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:)
Unterrichtung „Südan-
lage/Goethestraße“
Postf. 110820
35353 Gießen

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgebracht wurden.


[Redacted], Stellungnahme vom 25.10.2018

- ① Eine Bebauung hätte für die Anwohner Goethestr.22-30 erhebliche Nachteile an Lebensqualität. Indem oben genannten Grundstück befindet sich ein alter, wertvoller Baumbestand aus Rotbuche, Ahorn, Kiefern und weiteres Gehölz, der für ein gesundes Kleinklima in den umliegenden Wohngebäude und deren Bewohner sorgt. Im Zuge einer Bebauung müsste dieses wertvolle Gehölz gefällt und die Grünfläche entfernt werden.
- ② Durch den viergeschossigen Neubau würde eine sogenannte Häuserschlucht entstehen, die quer zur Hauptwindrichtung einen normalen Temperaturausgleich unterbinden könnte. Auch würde durch die enge Bebauung eine erhebliche Schattenbildung entstehen, die die Wohnqualität für die Bewohner der bestehenden Gebäude in der Goethestrasse erheblich einschränken würde. Zusätzlich wäre auch die Privatsphäre durch das nahe Gegenüber empfindlich gestört. Wer lässt sich schon gerne in die Fenster gucken?
- ③ Auch baurechtlich hätte ich zu dieser Bebauung meine Bedenken. So zweifel ich an der Einhaltung des Gebäudeabstandes gemäß Hess. Bauordnung HBO §6. Meines Erachtens ist die Abstandsfläche zu gering. Auch die Einhaltung der Muster-Richtlinie über die Fläche für die Feuerwehr muss bei dieser engen Bebauung in Frage gestellt werden. Ganz nebenbei sollte nicht unerwähnt bleiben, dass bei dem jährlichen Hochwasser der Wieseck das Gelände Lonystr.13 betroffen ist und deren Nutzung beeinträchtigt wird. Eine Bodenverdichtung würde die Situation noch verschärfen. 

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgebracht wurden.

, Stellungnahme vom 25.10.2018

Behandlungsvorschlag:

Zu 1: Die Aussage, dass durch die Planung erhebliche Nachteile an Lebensqualität für die Anwohner der Goethestraße 22-30 entstehen, bezieht sich auf eine Bauvoranfrage zum Neubau zweier Mehrfamilienhäuser in der Nachbarschaft des Einwenders. Diese wurde inzwischen zurückgezogen. Der Bebauungsplan sichert die erhaltenswerten Baum- und Grünbestände im Blockinnenbereich ab.

Zu 2: Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes wären nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) eine Bebauung oder Versiegelungen im Blockinnenbereich möglich, durch die der im Blockinnenbereich verbliebene wertvolle Baumbestand vollständig beseitigt werden könnte. Mit diesem Bebauungsplan wird zumindest der erhaltenswerte und auch humanbioklimatische bedeutende Teil des Gehölzbestandes durch entsprechende Festsetzungen im Erhalt gesichert.

Zu 3: Der Bebauungsplan reduziert die zulässige Bebauung im Blockinnenbereich auf zwei Vollgeschosse für das nördliche Baufenster und drei Vollgeschosse für das südliche Baufenster. Im südlichen, gegenüber der Goethestraße 26 befindlichen Baufenster, ist damit die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse um zwei Vollgeschosse niedriger festgesetzt, als das Bestandsgebäude Goethestraße 26 mit seinen fünf Vollgeschossen aufweist. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie Abstand wird durch die von der Hessischen Bauordnung (HBO) eingeforderten einzuhaltenden Abstandsflächen gesichert. Einen Anspruch auf freien Blick gibt es insbesondere in Innenstadtlagen nicht.

Zu 4: Es wird ein Abstand von der Baugrenze für die Neubebauung bis zur östlichen Grundstücksgrenze zur Goethestraße Nr. 26 hin von 4,5 m festgesetzt, also weit mehr als der nach der Hessischen Bauordnung notwendige Mindestgrenzabstand von 3 m. Die hier gewählte Festsetzung einer Baugrenze erfordert, im Gegensatz zur Festsetzung einer Baulinie, bei einer Neubebauung die Einhaltung aller bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, auch der Abstandsflächen.

Eine Bebauung hätte für die Anwohner Goethestr.22-30 erhebliche Nachteile an Lebensqualität. Indem oben genannten Grundstück befindet sich ein alter, wertvoller Baumbestand aus Rotbuche, Ahorn, Kiefern und weiteres Gehölz, der für ein gesundes Kleinklima in den umliegenden Wohngebäude und deren Bewohner sorgt. Im Zuge einer Bebauung müsste dieses wertvolle Gehölz gefällt und die Grünfläche entfernt werden.

Durch den viergeschossigen Neubau würde eine sogenannte Häuserschlucht entstehen, die quer zur Hauptwindrichtung einen normalen Temperatursgleich unterbinden könnte. Auch würde durch die enge Bebauung eine erhebliche Schattenbildung entstehen, die die Wohnqualität für die Bewohner der bestehenden Gebäude in der Goethestrasse erheblich einschränken würde. Zusätzlich wäre auch die Privatsphäre durch das nahe Gegenüber empfindlich gestört. Wer lässt sich schon gerne in die Fenster gucken?

Auch baurechtlich hätte ich zu dieser Bebauung meine Bedenken.

So zweifel ich an der Einhaltung des Gebäudeabstandes gemäß Hess. Bauordnung HBO §6. Meines Erachtens ist die Abstandsfläche zu gering.

- ⑤ Auch die Einhaltung der Muster-Richtlinie über die Fläche für die Feuerwehr muss bei dieser engen Bebauung in Frage gestellt werden.
- ⑥ Ganz nebenbei sollte nicht unerwähnt bleiben, dass bei dem jährlichen Hochwasser der Wieseck das Gelände Lonystr.13 betroffen ist und deren Nutzung beeinträchtigt wird. Eine Bodenverdichtung würde die Situation noch verschärfen.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgebracht wurden.

_____, Stellungnahme vom 25.10.2018

Behandlungsvorschlag:

Zu 5: Gleiches gilt für die Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen, die jeweils im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

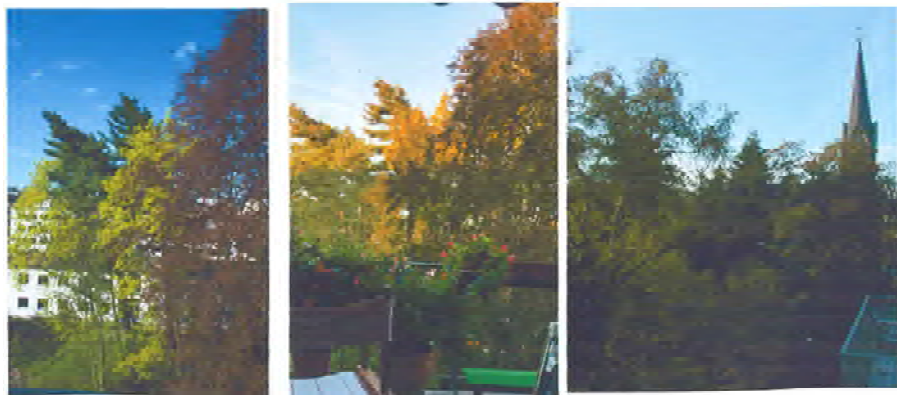
Zu 6: Hochwasserproblematiken und der Umgang mit Starkregenereignissen wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Der vollständige Erhalt der vorhandenen Grünfläche wäre hinsichtlich klimatischer und Hochwasserbelange die beste Lösung. Da aber ohne Bebauungsplan bereits ein Baurecht auch im Blockinnenraum nach § 34 BauGB besteht, kann dieses durch den Bebauungsplan nicht ausgeräumt werden, da sonst ein erheblicher Planungsschaden verursacht werden würde.

Deswegen wird unter Abwägung aller zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belange als Kompromisslösung eine angemessene geordnete Nachverdichtung ermöglicht. Zudem werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, mit denen die Versiegelung eingeschränkt und Maßnahmen zur Begrünung eingefordert werden.

Bauvoranfrage Verein „Wohnen unterFreunde“.



Blick von der Goethestr.26 auf den Park



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

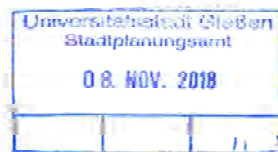
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme vom 25.10.2018

Behandlungsvorschlag:

Zu 7: Die Abbildungen beziehen sich auf eine Bauvoranfrage, welche Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gewesen ist und nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes so nicht mehr zulässig ist und sein wird, weder nach der Größe, der Fläche, die versiegelt wird, noch der Lage der Gebäude (siehe zu 3).

Aufstellung des Bebauungsplans GI 01/44 „Südanlage/Goethestraße“



Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch von Montag, den 22. Oktober 2018 bis einschließlich Freitag, den 09. November 2018 im Stadtplanungsamt Gießen.

Anregungen, Bedenken, Wünsche, Forderungen und Einwände

①

I. Wir (Wohnen unter Freunden - Inklusives Wohnprojekt Gießen e.V.) wünschen, dass das städtische Klimagutachten aus dem Jahr 2014 auf den aktuellen Stand von 2018 gebracht wird. Mit größter Wahrscheinlichkeit sind keine aktuelle Fakten, wie zum Beispiel die Feinstaubbelastung (Dieselskandal) mit eingeflossen und konnten somit nicht berücksichtigt werden. In diesem Zuge fordern wir eine qualifizierte Zonierung und Aussage zum Bereich Südanlage/Goethestraße – da nachweislich bewiesen ist, dass Grünstreifen und „Grüne Lungen“ in der Innenstadt keine Qualitätsverbesserungen der Luft liefern (Ein Parteimitglied der SPD hat bei einer Podiumsdiskussion darauf hingewiesen, dass Großstädte wie z.B. Manhattan diese Thematiken nicht diskutieren und bislang kein Einwohner der Stadt deswegen erstickt sei).

②

Hinzufügen möchten wir noch, dass das naheliegende Umfeld des genannten Bereichs bereits durch das begrünte Gelände entlang der Wieseck und dem weitläufigen Theaterpark, mehr als ausreichend für das Stadtklima gesunde Luft liefert. Zudem ist die „grüne Lunge“ der Südanlage/Goethestraße nicht, wie die anderen Bereiche, für die Öffentlichkeit zugänglich (Privatbesitz der Evangelischen Kirche Hessen -Nassau) und somit auch kein Qualitätsgewinn für das Stadtleben.

③

II. Als Anregung für die Stadtplanung der Universitätsstadt Gießen, sollte die bauliche Nachverdichtung, wie zum Beispiel in Frankfurt am Main, im Vordergrund stehen – besonders unter dem Hauptkriterium „sozial verträglicher Wohnungsbau“. Aber leider spiegeln aktuelle Projekte wie „Schlachthof, Gleisdreieck, ehemaliges Gelände der Hamburg/Mannheimer und aktuell das Gelände „Alte Schusterei“ diese in keiner Weise wieder – hier wird nur exklusiver Wohnungsbau betrieben. Innovative Pilotprojekte unter den Voraussetzungen „sozial verträglichen Wohnungsbau“ werden aus nicht nachvollziehbaren Gründen abgelehnt.

a. Schützenswerter Baumbestand wobei mehr als 50% der Bäume aus Nadelbäumen bestehen und nachweislich ein großer Teil verwildert oder krank ist.

b. Denkmalschutz und Bestandsschutz – Wobei bei der Blockhinterhofbebauung noch nie in diesem Bereich Wert gelegt wurde (siehe umliegende Bebauung).

c. Zahl der Geschosse und Verdichtung, diese liegt in der vorliegende Bauvoranfrage weit unter dem Durchschnitt der Innenblockbebauung und wird dennoch mit „weitaus zu viel“ abgelehnt.

III. Die mündlich mitgeteilten Ideen der Stadtplanung Gießen berücksichtigen leider nicht einmal im Ansatz unser Konzept und die Wünsche des Vereins. Eine mögliche Bebauung mit 6 Wohneinheiten provoziert nur die Nachverdichtung mit exklusiven Wohnungen und ist mit „sozial verträglichem Wohnungsbau“ nicht vereinbar.

Wir fordern einen Lösungsansatz der sich im finanziellen Rahmen des Vereins bewegt und auch auf die Bedürfnisse und benötigten Flächen eingeht.

Wir gehen davon aus: Es gibt Varianten, die nur gefunden werden müssen und zudem die Möglichkeit bieten, den größten Teil des Baumbestandes zu erhalten.

Interessenlage bei der Auslegung:

Besonderes Interesse als Bauwillige/r und sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgebracht wurden.

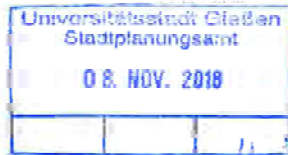
Wohnen unter Freunden e.V., Stellungnahme vom 08.11.2018

Behandlungsvorschlag:

Zu 1: Das gesamtstädtische Klimagutachten wird aktuell und unabhängig von d(ies)er Bebauungsplanaufstellung fortgeschrieben. Derartige Gutachten können Planfestsetzungen begründen, sind aber vollumfänglich abwägungspflichtig.

Zu 2: Es ist richtig, dass für eine Verbesserung der Luftqualität in der Innenstadt primär die Verringerung der Verkehrsemissionen entscheidend ist, weil diese hier die Hauptquelle der Luftbelastung sind. Auf kommunaler Ebene ist dafür die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans mit Förderung des Fuß- und Radverkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs sowie Optimierung der Verkehrsabläufe zielfördernd und auf den Weg gebracht.

Zu 3: Die humanbioklimatische Bedeutung der innerstädtischen, auch privaten Grünflächen besteht vorrangig in ihrer kleinräumigen Abkühlungsfunktion und der Verhinderung von Hitzeinseln. Das Problem der Wärmebelastung ist vor allem in den Nachtstunden von vordringlicher Bedeutung, da sie dann besonders intensiv auf den Menschen einwirkt („lokale Wärmebelastungsrisiken“). Ein erholsamer Schlaf ist nur bei günstigen thermischen Bedingungen möglich, weshalb der Belastungssituation in den Nachtstunden eine besondere Bedeutung zukommt. Da die klimatischen Verhältnisse der Wohnungen in der Nacht im Wesentlichen nur durch den Luftwechsel modifiziert werden können, ist die Temperatur der Außenluft der entscheidende Faktor bei der Bewertung der thermophysiologicalen Belastung. Entsprechend spiegelt die Beurteilung des Bioklimas weniger die thermische Beanspruchung des Menschen im Freien wieder, als vielmehr die positive Beeinflussbarkeit des nächtlichen Innenraumklimas. Dieser Prozess hat innerstädtisch nichts mit der Zufuhr von außen (Kaltluftvolumenströmungen, die in der Regel entlang von Tiefpunkten, z.B. von Gewässern in Richtung Innenstadt fließen) zu tun. Durch den Erhalt von bebauungsfreien Grünflächen, Bestandsbäumen und Privatgrün im Blockinnenbereich soll, trotz der angestrebten Nachverdichtung, eine Verschlechterung der humanbioklimatischen Situation verhindert werden. Es sollen die temperaturbedingten kühlenden Ausgleichsströmungen im Blockinnenbereich des Plangebietes gestärkt werden.



**Aufstellung des Bebauungsplans
GI 01/44 „Südanlage/Goethestraße“**

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch von Montag, den 22. Oktober 2018 bis einschließlich Freitag, den 09. November 2018 im Stadtplanungsamt Gießen.

Anregungen, Bedenken, Wünsche, Forderungen und Einwände

I. Wir (Wohnen unter Freunden - inklusives Wohnprojekt Gießen e.V.) wünschen, dass das städtische Klimagutachten aus dem Jahr 2014 auf den aktuellen Stand von 2018 gebracht wird. Mit größter Wahrscheinlichkeit sind keine aktuelle Fakten, wie zum Beispiel die Feinstaubbelastung (Dieselskandal) mit eingeflossen und konnten somit nicht berücksichtigt werden. In diesem Zuge fordern wir eine qualifizierte Zonierung und Aussage zum Bereich Südanlage/Goethestraße – da nachweislich bewiesen ist, dass Grünstreifen und „Grüne Lungen“ in der Innenstadt keine Qualitätsverbesserungen der Luft liefern (Ein Parteimitglied der SPD hat bei einer Podiumsdiskussion darauf hingewiesen, dass Großstädte wie z.B. Manhattan diese Thematiken nicht diskutieren und bislang kein Einwohner der Stadt deswegen erstickt sei).

③ Hinzufügen möchten wir noch, dass das naheliegende Umfeld des genannten Bereichs bereits durch das begrünte Gelände entlang der Wieseck und dem weitläufigen Theaterpark, mehr als ausreichend für das Stadtklima gesunde Luft liefert. Zudem ist die „grüne Lunge“ der Südanlage/Goethestraße nicht, wie die anderen Bereiche, für die Öffentlichkeit zugänglich (Privatbesitz der Evangelischen Kirche Hessen-Nassau) und somit auch kein Qualitätsgewinn für das Stadtleben.

④ II. Als Anregung für die Stadtplanung der Universitätsstadt Gießen, sollte die bauliche Nachverdichtung, wie zum Beispiel in Frankfurt am Main, im Vordergrund stehen – besonders unter dem Hauptkriterium „sozial verträglicher Wohnungsbau“. Aber leider spiegeln aktuelle Projekte wie „Schlachthof, Gleisdreieck, ehemaliges Gelände der Hamburg/Mannheimer und aktuell das Gelände „Alte Schusterei“ diese in keiner Weise wieder – hier wird nur exklusiver Wohnungsbau betrieben. Innovative Pilotprojekte unter den Voraussetzungen „sozial verträglichen Wohnungsbau“ werden aus nicht nachvollziehbaren Gründen abgelehnt.

- a. Schützenswerter Baumbestand wobei mehr als 50% der Bäume aus Nadelbäumen bestehen und nachweislich ein großer Teil verwildert oder krank ist.
- b. Denkmalschutz und Bestandsschutz – Wobei bei der Blockhinterhofbebauung noch nie in diesem Bereich Wert gelegt wurde (siehe umliegende Bebauung).
- c. Zahl der Geschosse und Verdichtung, diese liegt in der vorliegende Bauvoranfrage weit unter dem Durchschnitt der Innenblockbebauung und wird dennoch mit „weitaus zu viel“ abgelehnt.

III. Die mündlich mitgeteilten Ideen der Stadtplanung Gießen berücksichtigen leider nicht einmal im Ansatz unser Konzept und die Wünsche des Vereins. Eine mögliche Bebauung mit 6 Wohneinheiten provoziert nur die Nachverdichtung mit exklusiven Wohnungen und ist mit „sozial verträglichem Wohnungsbau“ nicht vereinbar.

Wir fordern einen Lösungsansatz der sich im finanziellen Rahmen des Vereins bewegt und auch auf die Bedürfnisse und benötigten Flächen eingeht.

Wir gehen davon aus: Es gibt Varianten, die nur gefunden werden müssen und zudem die Möglichkeit bieten, den größten Teil des Baumbestandes zu erhalten.

Interessenlage bei der Auslegung:
Besonderes Interesse als Bauwillige/r und sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Wohnen unter Freunden e.V., Stellungnahme vom 08.11.2018

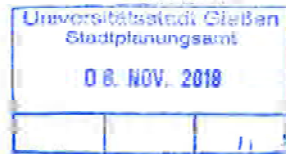
Behandlungsvorschlag:

Noch zu 3: Die Restgrünflächen stellen die einzigen verfügbaren Flächen mit Ausgleichsfunktion im hoch verdichteten und thermisch hoch belasteten städtischen Innenbereich dar. Es bilden sich thermisch bedingte Austauschsysteme. Die Verdunstungskälte ist nur von Grünflächen und nicht von versiegelten Flächen leistbar. Insbesondere den kleinen wohnungsnahen Grün- und Freiflächen kommt eine hohe Ausgleichsfunktion zu. Die Durchgrünung führt durch Binden von Luftschadstoffen und Feinstaub zu einem gesunden und attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld und erhöht zudem die Biodiversität. Nicht zuletzt wirken die Grünflächen auch lokal als wohnungs- und arbeitsnahe Erholungsräume und sind somit wichtige Elemente einer gesunden und klimaangepassten Stadt sowie eines attraktiven Wohnumfeldes.

Zu 4: Der Behauptung, dass innovativer und sozial verträglicher Wohnungsbau von der Stadt Gießen abgelehnt wird, wird mit Verweis auf andere Planungsvorhaben (z.B. „Am Alten Flughafen II“, „Ehem. Motorpool-Gelände“) widersprochen.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplans war und ist die Ermöglichung einer städtebaulich angemessenen geordneten Nachverdichtung, bei Erhalt vorhandener Freiraum- und Grünstrukturen. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes wird auch die Möglichkeit gegeben, hier neuen Wohnraum zu schaffen; über die Ausgestaltung und etwaige Bewohnerschaft entscheidet allein der Eigentümer, hier die Evangelische Kirche Hessen-Nassau.

Die Stellungnahme scheint sich auf die Ablehnung einer Bauvoranfrage der Evangelischen Kirche Hessen Nassau (EKN) für ein inklusives Wohnprojekt des Vereins „Wohnen unter Freunden“ aus 2018 zu beziehen, welche den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit bis zu 24 Wohneinheiten und jeweils vier Vollgeschossen auf dem rückwärtigen Teil ihres in der Südanlage 13/Lonystraße 13 beinhaltete. Durch diese Neubebauung mit ihren notwendigen Stellplätzen wäre der im Blockinnenbereich verbliebene wertvolle Baum- und Grünbestand vollständig beseitigt worden.



**Aufstellung des Bebauungsplans
GI 01/44 „Südanlage/Goethestraße“**

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch von Montag, den 22. Oktober 2018 bis einschließlich Freitag, den 09. November 2018 im Stadtplanungsamt Gießen.

Anregungen, Bedenken, Wünsche, Forderungen und Einwände

I. Wir (Wohnen unter Freunden - Inklusives Wohnprojekt Gießen e.V.) wünschen, dass das städtische Klimagutachten aus dem Jahr 2014 auf den aktuellen Stand von 2018 gebracht wird. Mit größter Wahrscheinlichkeit sind keine aktuelle Fakten, wie zum Beispiel die Feinstaubbelastung (Dieselskandal) mit eingeflossen und konnten somit nicht berücksichtigt werden. In diesem Zuge fordern wir eine qualifizierte Zonierung und Aussage zum Bereich Südanlage/Goethestraße – da nachweislich bewiesen ist, dass Grünstreifen und „Grüne Lungen“ in der Innenstadt keine Qualitätsverbesserungen der Luft liefern (Ein Parteimitglied der SPD hat bei einer Podiumsdiskussion darauf hingewiesen, dass Großstädte wie z.B. Manhattan diese Thematiken nicht diskutieren und bislang kein Einwohner der Stadt deswegen erstickt sei).

Hinzufügen möchten wir noch, dass das naheliegende Umfeld des genannten Bereichs bereits durch das begrünte Gelände entlang der Wiesack und dem weitläufigen Theaterpark, mehr als ausreichend für das Stadtklima gesunde Luft liefert. Zudem ist die „grüne Lunge“ der Südanlage/Goethestraße nicht, wie die anderen Bereiche, für die Öffentlichkeit zugänglich (Privatbesitz der Evangelischen Kirche Hessen -Nassau) und somit auch kein Qualitätsgewinn für das Stadtleben.

4

II. Als Anregung für die Stadtplanung der Universitätsstadt Gießen, sollte die bauliche Nachverdichtung, wie zum Beispiel in Frankfurt am Main, im Vordergrund stehen – besonders unter dem Hauptkriterium „sozial verträglicher Wohnungsbau“. Aber leider spiegeln aktuelle Projekte wie „Schlachthof, Gleisdreieck, ehemaliges Gelände der Hamburg/Mannheimer und aktuell das Gelände „Alte Schusterei“ diese in keiner Weise wieder – hier wird nur exklusiver Wohnungsbau betrieben. Innovative Pilotprojekte unter den Voraussetzungen „sozial verträglichen Wohnungsbau“ werden aus nicht nachvollziehbaren Gründen abgelehnt.

- a. Schützenswerter Baumbestand wobei mehr als 50% der Bäume aus Nadelbäumen bestehen und nachweislich ein großer Teil verwildert oder krank ist.
- b. Denkmalschutz und Bestandsschutz – Wobei bei der Blockhinterhofbebauung noch nie in diesem Bereich Wert gelegt wurde (siehe umliegende Bebauung).
- c. Zahl der Geschosse und Verdichtung, diese liegt in der vorliegende Bauvoranfrage weit unter dem Durchschnitt der Innenblockbebauung und wird dennoch mit „weitaus zu viel“ abgelehnt.

5

III. Die mündlich mitgeteilten Ideen der Stadtplanung Gießen berücksichtigen leider nicht einmal im Ansatz unser Konzept und die Wünsche des Vereins. Eine mögliche Bebauung mit 6 Wohneinheiten provoziert nur die Nachverdichtung mit exklusiven Wohnungen und ist mit „sozial verträglichem Wohnungsbau“ nicht vereinbar.

Wir fordern einen Lösungsansatz der sich im finanziellen Rahmen des Vereins bewegt und auch auf die Bedürfnisse und benötigten Flächen eingeht.

Wir gehen davon aus: Es gibt Varianten, die nur gefunden werden müssen und zudem die Möglichkeit bieten, den größten Teil des Baumbestandes zu erhalten.

Interessenlage bei der Auslegung:

Besonderes Interesse als Bauwillige/r und sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Wohnen unter Freunden e.V., Stellungnahme vom 08.11.2018

Behandlungsvorschlag:

Noch zu 4:

Zu a): Die hohe Wertigkeit und Vitalität des im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestandes wurde durch eine gutachterliche Kartierung belegt.

Zu b): Das Plangebiet liegt innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage und beherbergt zudem als Einzelkulturdenkmal geschützte Gebäude. Denkmalschutzbelange stehen mit Verfassungsrang über der Bauleitplanung und können grundsätzlich nicht abgewogen werden.

Zu c): Die Bauvoranfrage konnte aufgrund der geplanten Gebäudehöhen nicht positiv beschieden werden, da sich das Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren baulichen Umgebung einfügte (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Es ist zutreffend, dass in dem Innenstadtblock des Vorhabens die Struktur der Blockrandbebauung bereits atypisch aufgebrochen wurde durch das rückwärtig liegende Versorgungsamt Südanlage 14 und die Wohnbebauungen Südanlage 16 und 17, welche aber alle deutlich niedriger sind als die jeweils an der Südanlage stehenden Vorderhäuser. Zur Beurteilung der für das Vorhaben zulässigen Höhe ist nicht nur das Vorderhaus Südanlage 13, sondern die gesamte angrenzende Straßenrandbebauung mit den Vorderhäusern in der Goethestraße 22, 26, 28 und 30 sowie der Lonystraße 13 heranzuziehen. Das geplante Vorhaben überragte mit seinen 4 Vollgeschossen und dem zusätzlichen Staffelgeschoss die Höhe des benachbarten, zweigeschossigen Einzelkulturdenkmals Goethestraße 22 deutlich. Auch das in der Blockmitte platzierte Versorgungsamt grenzt an das Baugrundstück mit einem nur zweigeschossigen Gebäudeflügel.

Zu 5: Der Aussage wird widersprochen. Siehe ebenda zu 4, 1. Absatz. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Neubebauung im Blockinnenbereich des Kirchengrundstücks mit rund 2.350 m² BGF (einschließlich Staffel-/Dachgeschoss), die weit mehr als 6 Wohneinheiten aufnehmen könnte.



**Aufstellung des Bebauungsplans
GI 01/44 „Südanlage/Goethestraße“**

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch von Montag, den 22. Oktober 2018 bis einschließlich Freitag, den 09. November 2018 im Stadtplanungsamt Gießen.

Anregungen, Bedenken, Wünsche, Forderungen und Einwände

I. Wir (Wohnen unter Freunden - inklusives Wohnprojekt Gießen e.V.) wünschen, dass das städtische Klimagutachten aus dem Jahr 2014 auf den aktuellen Stand von 2018 gebracht wird. Mit größter Wahrscheinlichkeit sind keine aktuelle Fakten, wie zum Beispiel die Feinstaubbelastung (Dieselskandal) mit eingeflossen und konnten somit nicht berücksichtigt werden. In diesem Zuge fordern wir eine qualifizierte Zonierung und Aussage zum Bereich Südanlage/Goethestraße – da nachweislich bewiesen ist, dass Grünstreifen und „Grüne Lungen“ in der Innenstadt keine Qualitätsverbesserungen der Luft liefern (Ein Parteimitglied der SPD hat bei einer Podiumsdiskussion darauf hingewiesen, dass Großstädte wie z.B. Manhattan diese Thematiken nicht diskutieren und bislang kein Einwohner der Stadt deswegen erstickt sei).

Hinzufügen möchten wir noch, dass das naheliegende Umfeld des genannten Bereichs bereits durch das begrünte Gelände entlang der Wiesack und dem weitläufigen Theaterpark, mehr als ausreichend für das Stadtklima gesunde Luft liefert. Zudem ist die „grüne Lunge“ der Südanlage/Goethestraße nicht, wie die anderen Bereiche, für die Öffentlichkeit zugänglich (Privatbesitz der Evangelischen Kirche Hessen - Nassau) und somit auch kein Qualitätsgewinn für das Stadtleben.

II. Als Anregung für die Stadtplanung der Universitätsstadt Gießen, sollte die bauliche Nachverdichtung, wie zum Beispiel in Frankfurt am Main, im Vordergrund stehen – besonders unter dem Hauptkriterium „sozial verträglicher Wohnungsbau“. Aber leider spiegeln aktuelle Projekte wie „Schlachthof, Gleisdreieck, ehemaliges Gelände der Hamburg/Mannheimer und aktuell das Gelände „Alte Schusterei“ diese in keiner Weise wieder – hier wird nur exklusiver Wohnungsbau betrieben. Innovative Pilotprojekte unter den Voraussetzungen „sozial verträglichen Wohnungsbau“ werden aus nicht nachvollziehbaren Gründen abgelehnt.

- a. Schützenswerter Baumbestand wobei mehr als 50% der Bäume aus Nadelbäumen bestehen und nachweislich ein großer Teil verwildert oder krank ist.
- b. Denkmalschutz und Bestandsschutz – Wobei bei der Blockhinterhofbebauung noch nie in diesem Bereich Wert gelegt wurde (siehe umliegende Bebauung).
- c. Zahl der Geschosse und Verdichtung, diese liegt in der vorliegende Bauvoranfrage weit unter dem Durchschnitt der Innenblockbebauung und wird dennoch mit „weitaus zu viel“ abgelehnt.

III. Die mündlich mitgeteilten Ideen der Stadtplanung Gießen berücksichtigen leider nicht einmal im Ansatz unser Konzept und die Wünsche des Vereins. Eine mögliche Bebauung mit 6 Wohneinheiten provoziert nur die Nachverdichtung mit exklusiven Wohnungen und ist mit „sozial verträglichem Wohnungsbau“ nicht vereinbar.

⑥

Wir fordern einen Lösungsansatz der sich im finanziellen Rahmen des Vereins bewegt und auch auf die Bedürfnisse und benötigten Flächen eingeht.

Wir gehen davon aus: Es gibt Varianten, die nur gefunden werden müssen und zudem die Möglichkeit bieten, den größten Teil des Baumbestandes zu erhalten.

Interessenlage bei der Auslegung:

Besonderes Interesse als Bauwillige/r und sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Wohnen unter Freunden e.V., Stellungnahme vom 08.11.2018

Behandlungsvorschlag:

Zu 6: Der Bebauungsplan zeigt eine Lösung für eine angemessene bauliche Nachverdichtung, mit möglichst weitgehendem Erhalt der letzten noch verbliebenen Grünflächen, auf und ermöglicht eine städtebaulich geordnete Innenentwicklung.

OFFENLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS

**gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB
vom 13. September 2022 bis 17. Oktober 2022**

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

MWB, Stellungnahme vom 14.10.2022

Stadtplanungsamt – 61 -

z.Hd. Frau Kron

**Bebauungsplan GI 01/44 „Südanlage/Goethestraße“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum
Bebauungsplanentwurf gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

Die Mittelhessischen Wasserbetriebe nehmen wie folgt Stellung:

1. Entwässerung

Das Plangebiet ist im Trennsystem erschlossen.
Keine Anregungen und Bedenken.

2. Wasserbau

Mit dem Klimawandel nehmen auch die lokalen Starkniederschläge an Intensität und Häufigkeit zu.

Damit müssen auch die Risiken und Folgen der Starkregenereignisse verstärkt und möglichst frühzeitig betrachtet und berücksichtigt werden.

Für Starkregenereignisse lässt sich die kommunale Kanalisation nicht auslegen und sie stößt zunehmend an ihre Kapazitätsgrenzen. Es kommt in Überlastungsfällen zwangsläufig zu oberflächlichen Abflüssen, die sich in Fließwegen zu größeren Wassermengen sammeln, selbst dort, wo im Normalfall keine Wasserläufe existieren.

Ein großer Teil der Risiken und Schäden kann durch frühzeitige Vorsorge minimiert werden, indem schon bei der Erstellung des Bebauungsplans und bei Planung der Infrastruktur ein gesteigertes Augenmerk auf einen zukunftsorientierten, interdisziplinären und nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser gelegt wird.

Schwerpunkte stellen in der Regel Geländetiefpunkte, Tiefgaragen, offensichtliche Fließwege und talseitige Bebauungen dar. Die bauliche Vorsorge ist besonders effektiv, wenn sie jederzeit automatisch funktioniert und nicht erst im Ereignisfall in Eile montiert werden muss.

\\winds3\riebauamt\66 - Allgemein\Bebauungspläne\GI 01-44 Südanlage - Goethestraße\Entwurf\Stellungnahme-MWB.docx

Das Element Wasser benötigt mehr Raum innerhalb der Stadt Gießen. Unter diesem Aspekt ist die städtebauliche Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels weiter zu verbessern. Der Verlust von „grünen“ und „blauen“ Flächen stellt die Stadt vor immer größere Probleme und Herausforderungen.

- ① Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist die Problematik thematisiert, wird aber nur teilweise umgesetzt. Eine „angemessene geordnete Nachverdichtung“ ist dennoch eine Nachverdichtung und zusätzliche Versiegelung von Flächen. Ziel einer Klimafolgeanpassung ist aber nach wie vor der Erhalt und sogar die Schaffung von zusätzlichen Grünflächen im Stadtgebiet.

Grundsätzlich ist es unumgänglich über die Forderung nach Elementen für den dezentralen Niederschlagsrückhalt, wie z.B. einer abflusssensiblen Oberflächengestaltung (Mulden und Fließwege), Dimensionierung von Rückhalteflächen, Dachbegrünungen, Zisternen oder Versickerungsanlagen in den Festlegungen des Bebauungsplans nachzudenken.

Starkregenereignisse und Dürreperioden mit absinkenden Grundwasserspiegeln auf der anderen Seite werden noch verstärkt durch die fortschreitende Verdichtung der Bebauung und Versiegelung in den urbanen Bereichen.

Infolge dessen findet derzeit ein Paradigmenwechsel im Umgang mit Wasser in der Stadt Gießen statt

- ② Für die Entwicklung einer Siedlungs- und Infrastruktur mit Rücksicht auf die Belange des Klimaschutzes müssen interdisziplinäre Konzepte und konsensfähige Lösungen ausgearbeitet und umgesetzt werden.

i.A.  Digital
unterzeichnet
von Steffen Kraft
Datum:
2022.10.24
1.324.38 +02'00'

Steffen Kraft
Stellv. Betriebsleiter

z.d.A. Antoni / Friedl

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

MWB, Stellungnahme vom 14.10.2022

Behandlungsvorschlag:

Zu 1: Ein Verzicht auf jegliche Nachverdichtung ist weder möglich noch erwünscht.

Ohne Bebauungsplan besteht bereits nach § 34 BauGB ein Baurecht im Blockinnenbereich. Privates Eigentum („Baufreiheit“) ist grundgesetzlich in Artikel 14 Grundgesetz (GG) besonders geschützt und damit von hohem Gewicht in der Abwägung. Deswegen können bestehende Baurechte laut einschlägiger Rechtsprechung über einen Bebauungsplan nur eingeschränkt oder aufgehoben werden, wenn die städtebaulichen Allgemein-Belange gewichtiger sind als des Interesse der Eigentümerschaft an dem Erhalt der Baurechte und es keine Planungsalternativen gibt, die sich bei Schonung des Grundeigentums verwirklichen ließen.

Hochwasserproblematiken und der Umgang mit Starkregenereignissen wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Der vollständige Erhalt der vorhandenen Grünfläche wäre hinsichtlich klimatischer und Hochwasserbelange die beste Lösung. Da aber auch ohne Bebauungsplan hier bereits ein Baurecht besteht, kann dieses durch den Bebauungsplan nicht vollständig ausgeräumt werden, da sonst ein erheblicher Planungsschaden verursacht werden würde.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus vorgenannten Gründen wird unter Abwägung aller zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belange als Kompromisslösung eine angemessene geordnete Nachverdichtung im Sinne einer doppelten, qualifizierten Innenentwicklung ermöglicht. Neben dem möglichst weitgehenden Erhalt der bestehenden Grünflächen werden zudem Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, mit denen die Versiegelung reduziert und Maßnahmen zur Begrünung eingefordert werden. Konsensfähig ist ein Plankonzept nur, wenn auch die berechtigten Eigentümer-Interessen berücksichtigt werden.



Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/44 „Südanlage/Goethestraße“ Beteiligung der TÖB - Stellungnahme

Als Eigentümerin des Flurstücks Gemarkung Gießen, Flur 1, Flurstück 25/1 wird die Kirchenverwaltung der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau als TÖB im Rahmen der Aufstellung des B-Planes beteiligt.

Im Juli 2021 wurde das zuständige Fachreferat der Kirchenverwaltung über die geplante Bebaubarkeit des Innenbereichs dieses Flurstücks durch Vertreter*innen des Stadtplanungsamts Gießen informiert, es erfolgte eine Zustimmung für die Kirchenverwaltung dem Grunde nach. Die mittlerweile in den B-Plan Entwurf eingeflossenen restriktiven Vorgaben hinsichtlich der umweltbezogenen Belange waren seinerzeit nicht Gegenstand der Information, mit Ausnahme des Hinweises auf Starkregeneinflüsse und die Lage in Nähe der Wieseck (Hochwasser), was aus dem Bauvorhaben Lonystraße 13 bekannt war.

Derzeit besteht seitens der Kirchenverwaltung keine Absicht zur Bebauung, dennoch ist es Ziel, im Rahmen eines Kompromisses die teilweise Bebaubarkeit des Innenbereichs sicher zu stellen, insbesondere auch im Hinblick auf die notwendige Konzentration der kirchlichen Immobilien, inzwischen durch Synodenbeschluss bekräftigt.

Auf Grund der knapp bemessenen einmonatigen Beteiligungsfrist war es nicht möglich, mittels eines Testentwurfs mögliche Bebauungsvarianten zu überprüfen

Dennoch ist durch grobe Berechnungen festzustellen, dass eine wirtschaftliche Bebauung nur sehr eingeschränkt möglich sein wird, wie nachfolgend an mehreren Aspekten dargestellt.

Baufenster und Grünzone Innenbereich: Die vorgesehenen Bauflächen sind in ihrer Bebaubarkeit insoweit eingeschränkt, als in der Bauphase durch notwendige Arbeitsräume, Baugrubenböschungen, Verbau o.ä. sichergestellt werden muss, dass der zu schützende Grünbereich nicht beeinträchtigt wird, sodass sich die tatsächlichen Bauflächen verkleinern.

Stellplätze: Die vorgesehenen Bauflächen überlagern sich jeweils mit den vorhandenen Stellplatzanlagen. Da diese auf Grund bestehender Baugenehmigungen für Südanlage 13 und Lonystraße 13 im Bestand nachzuweisen sind, wären sie an anderer Stelle wiederherzustellen. Die Errichtung von Tiefgaragen scheidet auf Grund von mehreren Faktoren aus: im Bereich der Südanlage 13 wegen der beengten Einfahrt, im Bereich der Lonystraße wegen der Grundwassersituation und wie vor dargestellt der beengten Baugrubensituation. Ebenso bedingt Ziffer 6. Starkregenvorsorge mehr oder minder ohnehin, auf Tiefgaragen zu verzichten. Daher können die Stellplätze nur oberirdisch hergestellt werden, was wiederum zur Folge hat, dass das Erdgeschoss einer Neubebauung mehr oder minder für Stellplätze vorgehalten werden muss und somit ein Geschoss weniger als Nutzfläche zur Verfügung steht (aufgestellte Bauweise). Die noch gültige Stellplatzsatzung von 2001 geht noch von einem verhältnismäßig hohen Stellplatzschlüssel je Nutzungseinheit aus. Bei Annahme von 12 – 15 realisierbaren Wohneinheiten insgesamt wären somit nach Satzung mit 1,5 Stellplätzen je WE bereits 18 – 23 Stellplätze nachzuweisen. Andere Kommunen wie z.B. Darmstadt haben die Schlüssel aktuell

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplangentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Kirchenverwaltung der EKHN, Stellungnahme vom 14.10.2022

Behandlungsvorschlag:

Zu 1: Die Festsetzungen bezüglich der Umweltbelange sind nicht restriktiv, sondern Ergebnis einer ausgewogenen und gerechten Abwägung unterschiedlicher Belange. Die Festsetzungen zu Grünerhalt, Gebäudebegrünung, Baumpflanzungen, Sickerflächen und Maßnahmen des Artenschutzes gewährleisten eine qualitative Innenverdichtung, die der Gesetzgeber in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, auch in Bezug auf den Klimawandel, vorgibt. Die Vorgaben, mit Ausnahme der bereits 2021 mit dem Vertreter der EKHN abgestimmten Erhaltung der Grünflächen, schränken die Bebauung nicht weiter ein. Sie sind mittlerweile Standard und für die Anpassung an den Klimawandel unerlässlich.

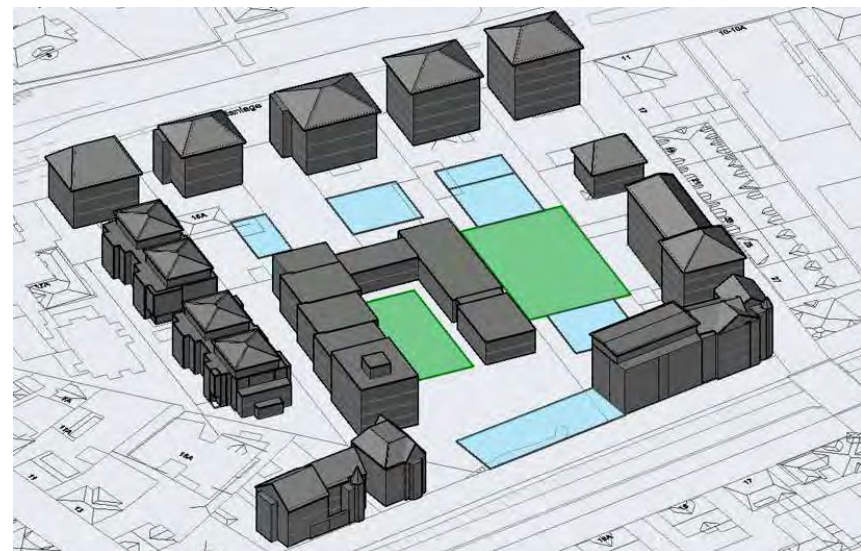


Abb.: In der Videobesprechung am 22.07.2021 mit der EKHN kommunizierte 3D-Ansicht von der Lonystraße aus auf den baulichen Bestand und vorgeschlagene Bau- und Grünflächen, die entsprechend in den Bebauungsplan übernommen wurden (Stadtplanungsamt 2021)



Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/44 „Südanlage/Goethestraße“ Beteiligung der TÖB - Stellungnahme

Als Eigentümerin des Flurstücks Gemarkung Gießen, Flur 1, Flurstück 25/1 wird die Kirchenverwaltung der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau als TÖB im Rahmen der Aufstellung des B-Planes beteiligt.

Im Juli 2021 wurde das zuständige Fachreferat der Kirchenverwaltung über die geplante Bebaubarkeit des Innenbereichs dieses Flurstücks durch Vertreter*innen des Stadtplanungsamts Gießen informiert, es erfolgte eine Zustimmung für die Kirchenverwaltung dem Grunde nach. Die mittlerweile in den B-Plan Entwurf eingeflossenen restriktiven Vorgaben hinsichtlich der umweltbezogenen Belange waren seinerzeit nicht Gegenstand der Information, mit Ausnahme des Hinweises auf Starkregeneinflüsse und die Lage in Nähe der Wieseck (Hochwasser), was aus dem Bauvorhaben Lonystraße 13 bekannt war.

②

Derzeit besteht seitens der Kirchenverwaltung keine Absicht zur Bebauung, dennoch ist es Ziel, im Rahmen eines Kompromisses die teilweise Bebaubarkeit des Innenbereichs sicher zu stellen, insbesondere auch im Hinblick auf die notwendige Konzentration der kirchlichen Immobilien, inzwischen durch Synodenbeschluss bekräftigt.

③

Auf Grund der knapp bemessenen einmonatigen Beteiligungsfrist war es nicht möglich, mittels eines Testentwurfs mögliche Bebauungsvarianten zu überprüfen

④

Dennoch ist durch grobe Berechnungen festzustellen, dass eine wirtschaftliche Bebauung nur sehr eingeschränkt möglich sein wird, wie nachfolgend an mehreren Aspekten dargestellt.

Baufenster und Grünzone Innenbereich: Die vorgesehenen Baufenster sind in ihrer Bebaubarkeit insoweit eingeschränkt, als in der Bauphase durch notwendige Arbeitsräume, Baugrubenböschungen, Verbau o.ä. sichergestellt werden muss, dass der zu schützende Grünbereich nicht beeinträchtigt wird, sodass sich die tatsächlichen Baufenster verkleinern.

Stellplätze: Die vorgesehenen Baufenster überlagern sich jeweils mit den vorhandenen Stellplatzanlagen. Da diese auf Grund bestehender Baugenehmigungen für Südanlage 13 und Lonystraße 13 im Bestand nachzuweisen sind, wären sie an anderer Stelle wiederherzustellen. Die Errichtung von Tiefgaragen scheidet auf Grund von mehreren Faktoren aus: Im Bereich der Südanlage 13 wegen der beengten Einfahrt, im Bereich der Lonystraße wegen der Grundwassersituation und wie vor dargestellt der beengten Baugrubensituation. Ebenso bedingt Ziffer 6. Starkregenvorsorge mehr oder minder ohnehin, auf Tiefgaragen zu verzichten. Daher können die Stellplätze nur oberirdisch hergestellt werden, was wiederum zur Folge hat, dass das Erdgeschoss einer Neubebauung mehr oder minder für Stellplätze vorgehalten werden muss und somit ein Geschoss weniger als Nutzfläche zur Verfügung steht (aufgestelzte Bauweise). Die noch gültige Stellplatzsatzung von 2001 geht noch von einem verhältnismäßig hohen Stellplatzschlüssel je Nutzungseinheit aus. Bei Annahme von 12 – 15 realisierbaren Wohneinheiten insgesamt wären somit nach Satzung mit 1,5 Stellplätzen je WE bereits 18 – 23 Stellplätze nachzuweisen. Andere Kommunen wie z.B. Darmstadt haben die Schlüssel aktuell

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Kirchenverwaltung der EKHN, Stellungnahme vom 14.10.2022

Behandlungsvorschlag:

Zu 2: Der Bebauungsplan zeigt eine, unter Abwägung aller zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belange gefundene, Kompromisslösung auf, die eine angemessene geordnete bauliche Nachverdichtung im Sinne einer doppelten, qualifizierten Innenentwicklung ermöglicht.

Zu 3: Die Beteiligungsfrist vom 13.09. bis zum 17.10.2022 betrug 5 Wochen und war hinsichtlich der Größe des Plangebietes und der Komplexität des Planinhalts angemessen. Wie bei anderen Trägern öffentlicher Belange auf deren Bitte erfolgt, wäre auch für die EKHN eine Fristverlängerung möglich gewesen; sie wurde aber von der EKHN nicht angefragt.

Zu 4: Die Einschätzung einer nur eingeschränkt wirtschaftlichen Neubebauung wird nicht geteilt.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine wirtschaftliche Neubebauung, deren Ausmaß aber angesichts der zu 1 ebenda angeführten und - vom Bebauungsplan unabhängigen - denkmalrechtlichen Belange begrenzt wird.

Privates Grundeigentum ist nach Artikel 14 GG grundgesetzlich geschützt und in „hervorgehobener Weise“ abwägungserheblich (BVerwG-Beschluss, vom 06.10.1992, 4NB 36.92). Aber Eigentum verpflichtet auch, sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen. (Art. 14 Abs. 2 GG). Bei Eingriffen in die Bodennutzbarkeit sind jedoch Planungsschadensansprüche zu berücksichtigen. Es ist daher zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan vormal bestehende Baurechte eingeschränkt werden und wenn ja, so sind der Grund, der Umfang der Einschränkungen und gegebenenfalls hierfür zu leistende Entschädigungen in der Abwägung einzustellen.

Entscheidend ist, welches Maß der baulichen Nutzung entsprechend der vorhanden Orientierungswerte nach § 17 BauNVO vor dem Bebauungsplan zulässig war.

Ohne Bebauungsplan wäre das Kirchengrundstück im Sinne des § 34 BauGB, bei Beachtung der prägenden – mit Ausschluss des Versorgungsamtes als sogenannter Fremdkörper - absoluten Grund- (bis zu rd. 500 m²) und Geschossflächen (bis zu rd. 1.500 m²) sowie sich zwischen Blockrand und –innenbereich unterscheidender Vollgeschoss-Zahlen bzw. maximalen Trauf- und



Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/44 „Südanlage/Goethestraße“ Beteiligung der TÖB - Stellungnahme

Als Eigentümerin des Flurstücks Gemarkung Gießen, Flur 1, Flurstück 25/1 wird die Kirchenverwaltung der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau als TÖB im Rahmen der Aufstellung des B-Planes beteiligt.

Im Juli 2021 wurde das zuständige Fachreferat der Kirchenverwaltung über die geplante Bebaubarkeit des Innenbereichs dieses Flurstücks durch Vertreter*innen des Stadtplanungsamts Gießen informiert, es erfolgte eine Zustimmung für die Kirchenverwaltung dem Grunde nach. Die mittlerweile in den B-Plan Entwurf eingeflossenen restriktiven Vorgaben hinsichtlich der umweltbezogenen Belange waren seinerzeit nicht Gegenstand der Information, mit Ausnahme des Hinweises auf Starkregeneinflüsse und die Lage in Nähe der Wieseck (Hochwasser), was aus dem Bauvorhaben Lonystraße 13 bekannt war.

Derzeit besteht seitens der Kirchenverwaltung keine Absicht zur Bebauung, dennoch ist es Ziel, im Rahmen eines Kompromisses die teilweise Bebaubarkeit des Innenbereichs sicher zu stellen, insbesondere auch im Hinblick auf die notwendige Konzentration der kirchlichen Immobilien, inzwischen durch Synodenbeschluss bekräftigt.

Auf Grund der knapp bemessenen einmonatigen Beteiligungsfrist war es nicht möglich, mittels eines Testentwurfs mögliche Bebauungsvarianten zu überprüfen.

4

Dennoch ist durch grobe Berechnungen festzustellen, dass eine wirtschaftliche Bebauung nur sehr eingeschränkt möglich sein wird, wie nachfolgend an mehreren Aspekten dargestellt.

Baufenster und Grünzone Innenbereich: Die vorgesehenen Baufenster sind in ihrer Bebaubarkeit insoweit eingeschränkt, als in der Bauphase durch notwendige Arbeitsräume, Baugrubenböschungen, Verbau o.ä. sichergestellt werden muss, dass der zu schützende Grünbereich nicht beeinträchtigt wird, sodass sich die tatsächlichen Baufenster verkleinern.

Stellplätze: Die vorgesehenen Baufenster überlagern sich jeweils mit den vorhandenen Stellplatzanlagen. Da diese auf Grund bestehender Baugenehmigungen für Südanlage 13 und Lonystraße 13 im Bestand nachzuweisen sind, wären sie an anderer Stelle wiederherzustellen. Die Errichtung von Tiefgaragen scheidet auf Grund von mehreren Faktoren aus: im Bereich der Südanlage 13 wegen der beengten Einfahrt, im Bereich der Lonystraße wegen der Grundwassersituation und wie vor dargestellt der beengten Baugrubensituation. Ebenso bedingt Ziffer 6. Starkregenvorsorge mehr oder minder ohnehin, auf Tiefgaragen zu verzichten. Daher können die Stellplätze nur oberirdisch hergestellt werden, was wiederum zur Folge hat, dass das Erdgeschoss einer Neubebauung mehr oder minder für Stellplätze vorgehalten werden muss und somit ein Geschoss weniger als Nutzfläche zur Verfügung steht (aufgestellte Bauweise). Die noch gültige Stellplatzsatzung von 2001 geht noch von einem verhältnismäßig hohen Stellplatzschlüssel je Nutzungseinheit aus. Bei Annahme von 12 – 15 realisierbaren Wohneinheiten insgesamt wären somit nach Satzung mit 1,5 Stellplätzen je WE bereits 18 – 23 Stellplätze nachzuweisen. Andere Kommunen wie z.B. Darmstadt haben die Schlüssel aktuell

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Kirchenverwaltung der EKHN, Stellungnahme vom 14.10.2022

Behandlungsvorschlag:

Noch zu 4:

Firsthöhen, mit zwei zwei- bis max. dreigeschossigen Neubauten im Blockinnenbereich entwickelbar.

Der Bebauungsplan ermöglicht für das Kirchengrundstück (Größe 3.522 m²), unter Berücksichtigung der bestehenden Hauptgebäude und der festgesetzten inneren beiden 315 m² und 425 m² großen Baufenster für eine Neubebauung mit einer gesamten Grundfläche von 1.236 m². Das entspricht einer GRZ 1 von fast 0,4, gegenüber dem momentanen Zustand mit einer GRZ 1 von 0,19. Einzurechnen sind jedoch auch hinzukommende Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, wie beispielsweise Stellplätze und ihre Zufahrten, womit eine GRZ II von 0,6 erreicht werden dürfte, auch bei Freihaltung der zum Erhalt rund 1.000 m² großen festgesetzten Grünfläche.

Bei der Berechnung der Geschossflächenanzahl werden gem. § 20 BauNVO nur die Vollgeschosse in die Berechnung einbezogen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen mit Neubebauung und Bestand eine Gesamtbebauung von 4.723 m² BGF mit einer GFZ 1,34. Tatsächlich ermöglichen die zusätzlich zulässigen Dach- oder Staffelgeschosse auf dem Grundstück eine Blockinnenbebauung mit einer Gesamtgeschossfläche von 2.350 m².

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans kann zwar die für ein Urbanes Gebiet § 17 BauNVO angegebene GFZ-Obergrenze von 3,0 nicht erreicht werden, aber das erreichbare Maß der baulichen Nutzung ist deutlich höher, als der in einem Wohn- oder Mischgebiet anzusetzende GFZ-Orientierungswert. Die baugesetzlichen Vorgaben zum Schutz einer gesunden und klimaanangepassten Stadt, die denkmalschützenden als auch bauordnungsrechtlichen Belange lassen eine stärkere Verdichtung des Kirchengrundstücks nicht zu, ermöglichen aber eine wirtschaftliche Neubebauung. Wie ebenda ausgeführt, greift der Bebauungsplan nicht erheblich in die bislang bestehenden Möglichkeiten der baulichen Ausnutzung ein.



Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/44 „Südanlage/Goethestraße“ Beteiligung der TÖB - Stellungnahme

Als Eigentümerin des Flurstücks Gemarkung Gießen, Flur 1, Flurstück 25/1 wird die Kirchenverwaltung der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau als TÖB im Rahmen der Aufstellung des B-Planes beteiligt.

Im Juli 2021 wurde das zuständige Fachreferat der Kirchenverwaltung über die geplante Bebaubarkeit des Innenbereichs dieses Flurstücks durch Vertreter*innen des Stadtplanungsamts Gießen informiert, es erfolgte eine Zustimmung für die Kirchenverwaltung dem Grunde nach. Die mittlerweile in den B-Plan Entwurf eingeflossenen restriktiven Vorgaben hinsichtlich der umweltbezogenen Belange waren seinerzeit nicht Gegenstand der Information, mit Ausnahme des Hinweises auf Starkregeneinflüsse und die Lage in Nähe der Wieseck (Hochwasser), was aus dem Bauvorhaben Lonystraße 13 bekannt war.

Derzeit besteht seitens der Kirchenverwaltung keine Absicht zur Bebauung, dennoch ist es Ziel, im Rahmen eines Kompromisses die teilweise Bebaubarkeit des Innenbereichs sicher zu stellen, insbesondere auch im Hinblick auf die notwendige Konzentration der kirchlichen Immobilien, inzwischen durch Synodenbeschluss bekräftigt.

Auf Grund der knapp bemessenen einmonatigen Bearbeitungsfrist war es nicht möglich, mittels eines Testentwurfs mögliche Bebauungsvarianten zu überprüfen

Dennoch ist durch grobe Berechnungen festzustellen, dass eine wirtschaftliche Bebauung nur sehr eingeschränkt möglich sein wird, wie nachfolgend an mehreren Aspekten dargestellt.

5 Baufenster und Grünzone Innenbereich: Die vorgesehenen Baufenster sind in ihrer Bebaubarkeit insoweit eingeschränkt, als in der Bauphase durch notwendige Arbeitsräume, Baugrubenböschungen, Verbau o.ä. sichergestellt werden muss, dass der zu schützende Grünbereich nicht beeinträchtigt wird, sodass sich die tatsächlichen Baufenster verkleinern.

Stellplätze: Die vorgesehenen Baufenster überlagern sich jeweils mit den vorhandenen Stellplatzanlagen. Da diese auf Grund bestehender Baugenehmigungen für Südanlage 13 und Lonystraße 13 im Bestand nachzuweisen sind, wären sie an anderer Stelle wiederherzustellen.

6 Die Errichtung von Tiefgaragen scheidet auf Grund von mehreren Faktoren aus: im Bereich der Südanlage 13 wegen der beengten Einfahrt, im Bereich der Lonystraße wegen der Grundwassersituation und wie vor dargestellt der beengten Baugrubensituation. Ebenso bedingt Ziffer 6. Starkregenvorsorge mehr oder minder ohnehin, auf Tiefgaragen zu verzichten. Daher können die Stellplätze nur oberirdisch hergestellt werden, was wiederum zur Folge hat, dass das Erdgeschoss einer Neubebauung mehr oder minder für Stellplätze vorgehalten werden muss und somit ein Geschoss weniger als Nutzfläche zur Verfügung steht (aufgestellte Bauweise). Die noch gültige Stellplatzsatzung von 2001 geht noch von einem verhältnismäßig hohen Stellplatzschlüssel je Nutzungseinheit aus. Bei Annahme von 12 – 15 realisierbaren Wohneinheiten insgesamt wären somit nach Satzung mit 1,5 Stellplätzen je WE bereits 18 – 23 Stellplätze nachzuweisen. Andere Kommunen wie z.B. Darmstadt haben die Schlüssel aktuell

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Kirchenverwaltung der EKHN, Stellungnahme vom 14.10.2022

Behandlungsvorschlag:

Zu 5: Ein Baugrubenverbau und die Baustelleneinrichtung sind auch außerhalb der Baufenster möglich. Es gibt technische Möglichkeiten nach heutigen Standards, z. B. durch Spundwände, durch baustellenbegleitende Schutzmaßnahmen den erhaltenswerten Gehölzbestand fachmännisch zu sichern. Zudem grenzen die beiden Baufenster für eine innere Neubebauung jeweils nur an einer Seite an den geschützten Grünbestand.

Zu 6: Der Einschätzung, dass die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen unmöglich und daher nur oberirdisch realisierbar sei, wird widersprochen.

In der benachbarten Wohnanlage Südanlage 16 wurde unter dem gesamten Neubaukomplex eine Tiefgarage errichtet. Der beengten Zufahrtssituation wurde durch den Einbau eines PKW-Fahrstuhles an Stelle einer Rampe entsprochen; dies wäre auch für das Kirchengrundstück grundsätzlich möglich. Auch das Gießener Rathaus verfügt über eine sogar zweigeschossige Tiefgarage, die unmittelbar an die Wieseck grenzt. Doppelparker bieten zudem weitere Möglichkeiten einer flächensparenden Stellplatzunterbringung. Die Gießener Stellplatzsatzung (2016) und der in ihr enthaltene Stellplatzschlüssel sind nicht Inhalt der Bebauungsplanung.



**Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/44 „Südanlage/Goethestraße“
Beteiligung der TÖB - Stellungnahme**

deutlich reduziert, z.B. pro Wohneinheit MFH 0,7 bei entsprechender ÖPNV-Nähe bzw. Einzimmerappartement bis 58 m² 0,5. Wir beantragen daher zu prüfen, ob ggfs. im Vorgriff auf eine eventuelle Anpassung der Satzung in Gießen für das besagte Flurstück ein niedrigerer Stellplatzschlüssel angesetzt werden kann.

7

Ebenso halten wir die Textfestsetzung Ziffer 5.3, je vier oberirdischer Stellplätze einen Baum mit 4 m² Pflanzfeld zu pflanzen, aus o.g. Gründen für nicht umsetzbar und beantragen, diese Festsetzung für das besagte Flurstück zu streichen. Letztlich soll ja der Baumbestand im Innenbereich erhalten werden.

8

Niederschlagswasser: in der Kürze der Zeit konnte nicht geprüft werden, ob der Baugrund versickerungsfähig ist, oder ob bei Ausnutzung der Baufelder ausreichend Flächen für die Herstellung von Rigolen oder Zisternen verbleiben würden, letzteres halten wir für eher unrealistisch.

Fassadenbegrünung: nach unseren Erfahrungen sind diese im Unterhalt sehr aufwändig und nur mit relativ aufwändigen Konstruktionen so herzustellen, dass diese nicht die jeweilige Bausubstanz von Fassade/Fenster/Sockelbereich beeinträchtigen. Wir beantragen daher, diese Festsetzung Ziffer 4.5 abzusetzen, hier wieder unter Verweis auf die ohnehin zu erhaltende Grünzone im Innenbereich.

Abschließend bleibt festzustellen, dass die positive Absicht, den Eigentümern eine gewisse Bebaubarkeit zu ermöglichen, erkennbar ist, jedoch durch nahezu jede denkbare Auflage bzw. Festsetzung so eingeschränkt wird, dass eine wirtschaftliche Bebauung unwahrscheinlich wird. Sämtliche Auflagen fanden bei den kürzlich umgesetzten Bauvorhaben im näheren Umfeld, so insbesondere Nachverdichtung Innenhof Südanlage 16 nach unserer Kenntnis keine Anwendung.

Für die EKHN-Kirchenverwaltung

Wolfgang Steinborn

Referatsleitung, Dipl.-Ing. Architekt

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Kirchenverwaltung der EKHN, Stellungnahme vom 14.10.2022

Behandlungsvorschlag:

Noch zu 6:

Stellplatzsatzungen werden von den Gemeinden in hoheitlicher Funktionen erlassen und sind jeweils ortsspezifischen Verhältnissen entsprechend gefasst und nicht per se vergleichbar. Gemäß der Gießener Stellplatzsatzung ist nach § 3 Abs. 4 ausdrücklich der im Einzelfall absehbare Stellplatzbedarf entscheidend; so dass bei Vorlage entsprechender Nachweise die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze gegenüber der im Stellplatzschlüssel der Satzung geforderte Anzahl reduziert werden kann. Zuständiger Ansprechpartner ist hierzu das Bauordnungsamt.

Zudem können gemäß § 52 Abs. 4 HBO auch in Gießen bis zu ¼ der notwendigen PKW-Stellplätze durch zusätzliche Fahrradstellplätze ersetzt werden.

Zu 7: Die Einschätzung bezüglich der Umsetzbarkeit der Baumpflanzung bei Stellplatzneuanlage wird nicht geteilt und der Anregung wird nicht entsprochen.

Diese Pflicht zur Baumpflanzung trifft nur auf nicht überbaute oberirdische Stellplätze zu. Da die Bäume auch in Randbereiche gesetzt werden können und nicht zwingend in die Stellplatzanlage integriert werden müssen, wird ihre Anpflanzung als machbar eingeschätzt.

Eine Pflanzflächengröße von 4 m² ist eine notwendige Mindestvorgabe um eine Baumentwicklung zu gewährleisten.

Zu 8: Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweisen des Bebauungsplanes zu Wasserwirtschaft, Entwässerung und Starkregenvorsorge, informieren über nach anderen gesetzlichen Vorschriften geltende Vorgaben, kommunale Satzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht. Sie sollen laut Gesetzgebung in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Die Anlage von Zisternen oder Rigolen wird unabhängig vom Bebauungsplan in der städtischen Abwassersatzung geregelt. Statt Versickerung ist grundsätzliche auch



Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/44 „Südanlage/Goethestraße

Beteiligung der TÖB - Stellungnahme

deutlich reduziert, z.B. pro Wohneinheit MFH 0,7 bei entsprechender ÖPNV-Nähe bzw. Einzimmerappartement bis 58 m² 0,5. Wir beantragen daher zu prüfen, ob ggfs. im Vorgriff auf eine eventuelle Anpassung der Satzung in Gießen für das besagte Flurstück ein niedrigerer Stellplatzschlüssel angesetzt werden kann.

Ebenso halten wir die Textfestsetzung Ziffer 5.3, je vier oberirdischer Stellplätze einen Baum mit 4 m² Pflanzfeld zu pflanzen, aus o.g. Gründen für nicht umsetzbar und beantragen, diese Festsetzung für das besagte Flurstück zu streichen. Letztlich soll ja der Baumbestand im Innenbereich erhalten werden.

Niederschlagswasser: in der Kürze der Zeit konnte nicht geprüft werden, ob der Baugrund versickerungsfähig ist, oder ob bei Ausnutzung der Baufelder ausreichend Flächen für die Herstellung von Rigolen oder Zisternen verbleiben würden, letzteres halten wir für eher unrealistisch.

Fassadenbegrünung: nach unseren Erfahrungen sind diese im Unterhalt sehr aufwändig und nur mit relativ aufwändigen Konstruktionen so herzustellen, dass diese nicht die jeweilige Bausubstanz von Fassade/Fenster/Sockelbereich beeinträchtigen. Wir beantragen daher, diese Festsetzung Ziffer 4.5 abzusetzen, hier wieder unter Verweis auf die ohnehin zu erhaltende Grünzone im Innenbereich.

Abschließend bleibt festzustellen, dass die positive Absicht, den Eigentümern eine gewisse Bebaubarkeit zu ermöglichen, erkennbar ist, jedoch durch nahezu jede denkbare Auflage bzw. Festsetzung so eingeschränkt wird, dass eine wirtschaftliche Bebauung unwahrscheinlich wird. Sämtliche Auflagen fanden bei den kürzlich umgesetzten Bauvorhaben im näheren Umfeld, so insbesondere Nachverdichtung Innenhof Südanlage 16 nach unserer Kenntnis keine Anwendung.

Für die EKHN-Kirchenverwaltung

Wolfgang Steinborn

Referatsleitung, Dipl.-Ing. Architekt

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Kirchenverwaltung der EKHN, Stellungnahme vom 14.10.2022

Behandlungsvorschlag:

Noch zu 8:

eine Regenrückhaltung möglich. Regenrückhaltung, auch auf Dachflächen, soll vor Überflutungsschäden schützen. Zisternen können auch in Gebäuden baulich integriert oder unter Stellplätzen angelegt werden. Zurückgehaltenes und gesammeltes Wasser kann in Trockenzeiten für die Bewässerung der Grundstücksfreiflächen genutzt werden.

Der Bebauungsplan selbst setzt lediglich fest, dass Wege, Zufahrten und Stellplätze in einer Weise herzustellen sind, die eine Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglichen. Auch dies ist eine übliche Mindeststandardvorgabe zum Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels (siehe auch zu 1).

Zu 9: Der Anregung zum Verzicht auf Fassadenbegrünung wird nicht gefolgt.

Die Fassadenbegrünung ist eine wirksame Maßnahme der Klimaanpassung, damit sich – insbesondere Süd- Fassaden nicht so stark aufheizen. Ein Pflegeaufwand fällt, wie auch bei allen anderen Grünflächen, an und ist zumutbar. Aufwändige Unterkonstruktionen werden zur Fassadenbegrünung nicht verlangt. Selbstklimmler ermöglichen einfache Kletterhilfen, wie beispielsweise Seilkonstruktionen, ein stabiles Wachstum.

Zu 10: Die abschließende Beurteilung wird, wie zu den vorhergehenden Punkten ausgeführt, nicht geteilt.

Der fortschreitende Klimawandel mit extremen Wetterlagen erfordert auch bauliche Berücksichtigung. Die getroffenen Festsetzungen sind zur Stärkung der Resilienz in Bezug auf den Klimawandel und für eine auch zukünftig gesunde Stadt notwendig. Es trifft keinesfalls zu, dass bei aktuellen Bebauungsplanverfahren in der Umgebung keine entsprechenden Festsetzungen getroffen wurden.

Der in 2018 zur Rechtskraft geführte Bebauungsplan GI 01/26 „Südanlage/Bismarckstraße“ enthält sowohl umfangreiche Festsetzungen zu privaten



Aufstellung des Bebauungsplanes GI 01/44 „Südanlage/Goethestraße“ Beteiligung der TÖB - Stellungnahme

deutlich reduziert, z.B. pro Wohneinheit MFH 0,7 bei entsprechender ÖPNV-Nähe bzw. Einzimmerapartment bis 58 m² 0,5. Wir beantragen daher zu prüfen, ob ggfs. im Vorgriff auf eine eventuelle Anpassung der Satzung in Gießen für das besagte Flurstück ein niedrigerer Stellplatzschlüssel angesetzt werden kann.

Ebenso halten wir die Textfestsetzung Ziffer 5.3, je vier oberirdischer Stellplätze einen Baum mit 4 m² Pflanzfeld zu pflanzen, aus o.g. Gründen für nicht umsetzbar und beantragen, diese Festsetzung für das besagte Flurstück zu streichen. Letztlich soll ja der Baumbestand im Innenbereich erhalten werden.

Niederschlagswasser: In der Kürze der Zeit konnte nicht geprüft werden, ob der Baugrund versickerungsfähig ist, oder ob bei Ausnutzung der Baufelder ausreichend Flächen für die Herstellung von Rigolen oder Zisternen verbleiben würden, letzteres halten wir für eher unrealistisch.

Fassadenbegrünung: nach unseren Erfahrungen sind diese im Unterhalt sehr aufwändig und nur mit relativ aufwändigen Konstruktionen so herzustellen, dass diese nicht die jeweilige Bausubstanz von Fassade/Fenster/Sockelbereich beeinträchtigen. Wir beantragen daher, diese Festsetzung Ziffer 4.5 abzusetzen, hier wieder unter Verweis auf die ohnehin zu erhaltende Grünzone im Innenbereich.

Abschließend bleibt festzustellen, dass die positive Absicht, den Eigentümern eine gewisse Bebaubarkeit zu ermöglichen, erkennbar ist, jedoch durch nahezu jede denkbare Auflage bzw. Festsetzung so eingeschränkt wird, dass eine wirtschaftliche Bebauung unwahrscheinlich wird. Sämtliche Auflagen fanden bei den kürzlich umgesetzten Bauvorhaben im näheren Umfeld, so insbesondere Nachverdichtung Innenhof Südanlage 16 nach unserer Kenntnis keine Anwendung.

Für die EKHN-Kirchenverwaltung

Wolfgang Steinborn

Referatsleitung, Dipl.-Ing. Architekt

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Kirchenverwaltung der EKHN, Stellungnahme vom 14.10.2022

Behandlungsvorschlag:

Noch zu 10:

Grünflächen, als auch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zu Pflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Der angeführte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. GI 01/33 „Südanlage 16“ trat bereits 2011 in Kraft und entspricht daher noch nicht dem heutigen Kenntnisstand zur notwendigen Anpassung an den Klimawandel. Trotzdem enthält auch er schon Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wie Beschränkung der Oberflächenversiegelung, gärtnerischer Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Tiefgaragenbegrünung sowie zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Im Gegensatz zum Kirchengrundstück war die Grundstücksfläche der Liegenschaft Südanlage 16 vor der Neubebauung und der zugehörigen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fast vollständig versiegelt und beherbergte rückwärtig ganzflächig eine – nicht wohngebietsverträgliche – Garagenanlage.

10

über Dezernat IV

Stadtplanungsamt
z. Hd. Frau Kron

Bebauungsplanentwurf GI 01/44 „Südanlage/Goethestraße“
Aufstellung des Bebauungsplanes und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum
Bebauungsplanentwurf gem. §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
Ihr Schreiben vom 06.09.2022

1) Altlasten

Im Geltungsbereich des B-Plans GI 01/44 sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altstandorte/Altablagerungen bekannt.

Im näheren Umfeld sind einige Grundstücke vorhanden, die in der Altflächendatei eingetragen sind. Aus fachgutachterlicher Sicht haben diese Altstandorte jedoch keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Zur Vollständigkeit werden sie an dieser Stelle nochmal aufgeführt:

Nr. 1 Südanlage 17A:

ALTIS-Nr.: 531.005.016-001.049
Gewerbe: Kleingewerbe Kleindruckerei
Zeitraum: 1979 – 1987
Aktuelle Nutzung: Wohnen

Nr. 2 Bleichstraße 7, 7A, 7B:

ALTIS-Nr.: 531.005.016-001.022
Gewerbe: AEM Audio Elektronik & Musikservice und Handel und Verlegung von Fußböden
Zeitraum: 1946 – 1989
Aktuelle Nutzung: Antik-Handel und Wohnen im hinteren Grundstücksteil

Nr. 3 Bleichstraße 15:

ALTIS-Nr.: 531.005.016-001.013
Gewerbe: Kfz-Reparaturen, Großhandel mit Elektrogeräten
Zeitraum: 1955 – 1994
Aktuelle Nutzung: Wohnen mit Tiefgarage (Neubau)

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Amt für Umwelt und Natur, Stellungnahme vom 20.10.2022

Behandlungsvorschlag:

Zu 1: Die Hinweise zu den Altlasten werden zur Kenntnis genommen, haben aber keine Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.

Nr. 4 Lonystraße 19:

ALTIS-Nr.: 531.005.016-001.038

Gewerbe: Universitätsdruckerei

Zeitraum: 1966 – 1983

Aktuelle Nutzung: Wohnen, Media-Art-Werbung im hinteren Grundstücksteil

Nr. 5 Löberstraße 17, 17A:

ALTIS-Nr.: 531.005.016-001.034

Gewerbe: Schreinerei, Möbelfabrik

Zeitraum: ?? – 1978

Aktuelle Nutzung: Wohnen, Praxen, Büros

Nr. 6 Löberstraße 19, 19A:

ALTIS-Nr.: 531.005.016-001.036

Gewerbe: Bau- und Kunstschlosserei

Zeitraum: 1934 – 2016

Aktuelle Nutzung: Wohnen

Nr. 7 Südanlage 10:

ALTIS-Nr.: 531.005.016-001.055

Gewerbe: Farbenfabrik Kreiling (nur Lagerung)

Zeitraum: ?? – 2004

Aktuelle Nutzung: Wohnanlage mit Tiefgarage (bei Erstellung der Baugrube wurden keine Bodenverunreinigungen festgestellt)



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Amt für Umwelt und Natur, Stellungnahme vom 20.10.2022

Behandlungsvorschlag:

2) Naturschutzfachliche Stellungnahme

Zu den textl. Festsetzungen, zu 4.4

②

Das festgesetzte urbane Gebiet hat einen Flächenumfang von 14.500 qm. Bei einem Begrünungsanteil von 15 % sind von diesen 1,45 ha lediglich 2.175 qm zu begrünen. Insbesondere im Hinblick auf die Bedeutung urbanen Grüns für die Wohnqualität und auf die Reduzierung bioklimatischer Belastungen ist ein höherer Mindestbegrünungsanteil festzusetzen. In der Planungshinweiskarte Klima/Luft wird der Bereich als mäßig bis hoch bioklimatisch belastet eingeordnet und ist somit besonders sensibel gegenüber Nutzungsintensivierung. Eine Erhöhung des Vegetationsanteils, der Erhalt aller Grünflächen und Entseigelungen von Innenhöfen werden empfohlen. Sogar im Bericht zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept „Grüner Anlagenring Innenstadt“ wird der vorhandene Grünbestand (zwischen Südanlage 13 und Lonenstr. 13, Flst. 25/2 und Südanlage 14A, Flst 27/1) als „raumwirksamer Grünbestand Dritter“ eingestuft (s. Abb.). In Anbetracht der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Verdichtung ist daher der Begrünungsanteil deutlich zu erhöhen.

Bedeutung des urbanen Grüns in der Stadtentwicklung in Gießen



Abb.: Bestand der Grünflächenstruktur, Quelle: Eigene Darstellung 2018

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Amt für Umwelt und Natur, Stellungnahme vom 20.10.2022

Behandlungsvorschlag:

Zu 2: Der Anregung zur Erhöhung des Grünanteils und Reduzierung der Neubau-Möglichkeiten wird nicht gefolgt.

Auch wenn es hinsichtlich humanklimatischer und klimaschützender Belange sinnvoll wäre, einen höheren Begrünungs-/Vegetationsanteil festzusetzen, so ist dies hinsichtlich einer sachgerechten Abwägung privater und öffentlicher Belange nicht rechtssicher durchsetzbar, da auch ohne Bebauungsplan bereits nach § 34 BauGB ein Baurecht im Blockinnenbereich besteht. Privates Eigentum ist grundgesetzlich in Artikel 14 Grundgesetz (GG) besonders geschützt und damit von hohem Gewicht in der Abwägung. Deswegen können bestehende Baurechte nur eingeschränkt oder aufgehoben werden, wenn die städtebaulichen Allgemein-Belange gewichtiger sind als das Interesse der Eigentümerschaft an dem Erhalt der Baurechte und es keine Planungsalternativen gibt, die sich bei Schonung des Grundeigentums verwirklichen ließen. Die getroffenen Festsetzungen zur Mindestbegrünung, Entseigelung und Regenwasserbehandlung wurden von der Evangelischen Kirche Hessen Nassau als von der Planung betroffene Grundstückseigentümerschaft bereits kritisiert (siehe vorhergehende Stellungnahme). Unter Abwägung aller zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belange dienen die getroffenen Festsetzungen als Kompromisslösung einer angemessenen geordneten Nachverdichtung, die im Sinne einer doppelten, qualifizierten Innenentwicklung nicht zuletzt auch dem Ziel der Sicherung des Außenraumes dient.

3 Der Naturschutzbeirat der Stadt Gießen kritisiert die starke Nachverdichtung, den mit 15 % zu gering festgesetzten Durchgrünungsanteil und kann das Ergebnis des Klimachecks des Projekts als „nicht relevant“ nicht nachvollziehen und stellt daher folgenden Antrag:

4 Um eine geringere Versiegelung zu erzielen und den zentralen, zusammenhängenden Grünbestand zu erhalten, sollen die beiden Baufelder im Bereich des Grundstücks Flst. 25/2 (zwischen Südanlage 13 und Lonyst. 13) zurückgenommen und somit aus der Planung gestrichen werden.

Der Antrag wurde mit 11 Ja-Stimmen einstimmig beschlossen

3) Klima

Die Stellungnahme aus klimatischer Sicht muss, bedingt durch einen Krankheitsausfall, nachgeliefert werden.

Herr Henrich ist informiert!

i. A.

gez.

Dr. Gerd Hasselbach
Amtsleiter

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Amt für Umwelt und Natur, Stellungnahme vom 20.10.2022

Behandlungsvorschlag:

Zu 3: Die Bewertung des Naturschutzbeirats wird nicht geteilt. Die Beurteilung der Planungsauswirkungen hinsichtlich des städtischen Zieles der Klimaneutralität (2035) ergibt sich aus dem folgenden Klimacheck des Planungsamtes:

Titel:	Bebauungsplan Nr. GI 01/44 „Südanlage/Goethestraße“
Amt:	Stadtplanungsamt
Bearbeiter*in:	Frau Kron
Datum:	18.05.2022

Stufe 1:

Frage	Positiv	Neutral/ Nicht relevant	Negativ	Bemerkung
Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Ausstoß von Treibhausgas-Emissionen aus?		X		Schon aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der überwiegenden Bestandssicherung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.
Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Ausbau von erneuerbaren Energien aus?	X			Festsetzung zu Solaranlagen
Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Austausch von fossilen Energieträgern aus?		X		Momentan nicht einschätzbar, überwiegend genehmigter baulicher Bestand
Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Reduktion des Energieverbrauchs aus? (Strom & Wärme)		X		Momentan nicht einschätzbar, überwiegend genehmigter baulicher Bestand
Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Reduktion des Frischwasserverbrauchs aus?		X		Hinweis auf die städtische Abwassersatzung zur Pflicht der Regenwassernutzung
Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Förderung des Umweltverbunds (zu Fuß, Rad, ÖPNV) aus?		X		Innenstadtlage und sehr gute ÖPNV-Anbindung, aber Stellplatzsatzung ist anzuwenden und verlangt die Anlage von Stellplätzen für MIV
Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Steigerung von klimafreundlichen Antrieben aus? (bspw. E-Mobilität)		X		Momentan nicht einschätzbar
Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Steigerung des Grünanteils aus? (bspw. Dachbegrünung)		X		Der Bebauungsplan ermöglicht kleinteilig die Bebauung bisher unversiegelter Flächen, zum Ausgleich wird ein Mindestgrünanteil je Grundstück, sowie Gebäudedebegrünung festgesetzt.
Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Anpassung an den Klimawandel aus? (Hitze, Starkregenereignisse & Hochwasser)		X		Der Bebauungsplan dient der städtebaulich sinnvollen Inneentwicklung. Er ermöglicht kleinteilig die Bebauung bisher unversiegelter Flächen, enthält aber Festsetzungen zur Anpassung an den

- 3 Der Naturschutzbeirat der Stadt Gießen kritisiert die starke Nachverdichtung, den mit 15 % zu gering festgesetzten Durchgrünungsanteil und kann das Ergebnis des Klimachecks des Projekts als „nicht relevant“ nicht nachvollziehen und stellt daher folgenden Antrag:
- 4 Um eine geringere Versiegelung zu erzielen und den zentralen, zusammenhängenden Grünbestand zu erhalten, sollen die beiden Baufelder im Bereich des Grundstücks Flst. 25/2 (zwischen Südanlage 13 und Lonenstr. 13) zurückgenommen und somit aus der Planung gestrichen werden.

Der Antrag wurde mit 11 Ja-Stimmen einstimmig beschlossen

3) Klima

Die Stellungnahme aus klimatischer Sicht muss, bedingt durch einen Krankheitsausfall, nachgeliefert werden.

Herr Henrich ist informiert!

i. A.

gez.

Dr. Gerd Hasselbach
Amtsleiter

Behandlungsvorschlag:

Noch zu 3:

Klimacheck

				Klimawandel (Gebäudebegrünung, Erhalt wertgebender Grünstrukturen, Anpflanzung weiterer Bäume, offenporige Stellplätze)
Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Flächenentsiegelung aus?			X	Es wird im geringen Maß auch die Bebauung von bisher unversiegelten Flächen vorbereitet.
Wie wirkt sich das Vorhaben auf nachhaltige Beschaffung aus?		X		Momentan nicht einschätzbar; private Beschaffung.
Wie wirkt sich das Vorhaben auf das nachhaltige Konsumverhalten der Bürger*innen aus?		X		Kein Einfluss.

Stufe 2:

Gesamte Auswirkung auf das Klima	Sehr positiv	Positiv	Nicht relevant	Negativ	Sehr negativ
			X		

Mit diesem Bebauungsplan soll im Plangebiet die Innenentwicklung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung unter möglichst weitgehendem Erhalt der wertvollen Grün- und denkmalgeschützten Bausubstanz gesteuert werden. Die äußere Erschließung ist bereits durch das bestehende Straßennetz gegeben. Es ist davon auszugehen, dass dieser Bebauungsplan keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen und keine wesentlichen Umweltauswirkungen haben wird. Durch die Planung kommt es zu keiner Verschlechterung der Umweltsituation. Durch Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen und zum Bodenschutz wird die Umweltsituation bei zukünftigen Um- und Neubauvorhaben sogar verbessert.

Stufe 3

Kurze Begründung und mögliche Alternativen/Optimierung:

Wie bereits vorhergehend ausgeführt, soll mit diesem Bebauungsplan die im Plangebiet bestehende Bau- und Nutzungsstruktur planungsrechtlich abgesichert und fortentwickelt werden. Dabei sollen einerseits eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht sowie andererseits vorhandene Grünstrukturen entwickelt und abgesichert werden (Doppelte Innenentwicklung).

Dieser Bebauungsplan überplant ein Gebiet, das weitgehend bebaut ist und in welchem die überwiegende Zahl der Hauptgebäude als Einzelkulturdenkmale geschützt ist. Zudem liegt das gesamte Plangebiet innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Der Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur ist aus denkmalpflegerischen und stadtgestalterischen Gründen ein wesentliches Ziel dieser Bauleitplanung.

Bei der Überplanung von bisher unbeplanten Innenbereichen ist zu berücksichtigen, dass Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte einen Vertrauens- bzw. Bestandsschutz bezüglich der Nutzungsrechte haben, die ihnen im Bestand nach § 34 BauGB einzuräumen sind. Das gilt auch für wesentliche Wertminderungen, die durch eine Änderung der bisher zulässigen Nutzung eines Grundstückes bedingt werden. Daher ist bei der Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen auch die Vermeidung von Planungsschäden zu berücksichtigen.

③

Der Naturschutzbeirat der Stadt Gießen kritisiert die starke Nachverdichtung, den mit 15 % zu gering festgesetzten Durchgrünungsanteil und kann das Ergebnis des Klimachecks des Projekts als „nicht relevant“ nicht nachvollziehen und stellt daher folgenden Antrag:

④

Um eine geringere Versiegelung zu erzielen und den zentralen, zusammenhängenden Grünbestand zu erhalten, sollen die beiden Baufelder im Bereich des Grundstücks Flst. 25/2 (zwischen Südanlage 13 und Lonystr. 13) zurückgenommen und somit aus der Planung gestrichen werden.

Der Antrag wurde mit 11 Ja-Stimmen einstimmig beschlossen

3) Klima

Die Stellungnahme aus klimatischer Sicht muss, bedingt durch einen Krankheitsausfall, nachgeliefert werden.

Herr Henrich ist informiert!

i. A.

gez.

Dr. Gerd Hasselbach
Amtsleiter

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Amt für Umwelt und Natur, Stellungnahme vom 20.10.2022

Behandlungsvorschlag:

Noch zu 3:

Klimacheck

Aus diesen Gründen gibt es keine Alternative zur Festschreibung des wesentlichen baulichen genehmigten Bestands, auch hinsichtlich des Maßes der Bebauung. Eine Reduzierung würde Planungsschäden bedingen und denkmalpflegerischen und städtebaulichen Zielen widersprechen, wie auch eine einschneidende Erhöhung des Maßes der Bebauung.

Somit beziehen sich die bauleitplanerischen Gestaltungsräume vorrangig auf die wenigen unbebauten Restflächen – wobei auch hier noch denkmalpflegerische und bauordnungsrechtliche Vorgaben einschränken. Es ist ein ausdrückliches Ziel des Bebauungsplans, die freien Flächen im Blockinnenbereich in einer städtebaulich angepassten Dichte baulich nutzbar zu machen. Die Lage und Abgrenzung der im Bebauungsplanentwurf aufgezeigten Baufenster für eine nachverdichtende Neubebauung im Blockinnenraum werden bestimmt durch die Berücksichtigung nachbarlicher, denkmalpflegerischer und umweltbezogener Belange. Insbesondere der Erhalt erhaltenswerter Grünbestände, wie auf dem Kirchengrundstück Südanlage 13, wurde berücksichtigt.

Aus den ebenda aufgeführten Gründen gibt es keine Alternativen zu den angestrebten Planinhalten.

Siehe auch die obige Antwort zu 2.

Zu 4: Es gibt keine Möglichkeit, den vollständigen Erhalt der vorhandenen inneren Grünfläche auf dem Kirchengrundstück durchzusetzen und die beiden kritisierten Baufelder zurückzunehmen. Wie unter 2 ausgeführt, stehen das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB und der grundgesetzlich gesicherte Schutz des Eigentums hier dem Wunsch nach vollständigem Erhalt des Grünbestandes und dem Ausräumen der Baurechte entgegen.

Stellungnahme Stadtklima zum Bebauungsplanentwurf GI 01/44 „Südanlage/ Goethestraße“ (Stand 30.05.2022)

Zu planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 4.4 Anrechnung zu 50% von Begrünung von Stellplätzen

⑤

Wir empfehlen nur Rasenwaben und nicht Rasengittersteine zu 50% anzuerkennen.

Begründung:

Nur Rasenwaben erreichen bei entsprechender fachlicher Gestaltung einen hohen Grünanteil. Rasengittersteine sind aus wärmespeichernden Beton, trocknen schnell aus und erreichen maximal einen Grünanteil von 20 %

Zu 4.6 Gestaltung Wege, Zufahrten und Stellplätze

Wir empfehlen um Ergänzung eines Satzes zur Gestaltung von Stellplätzen:

⑥

„Insbesondere Stellplätze sind mit **begrünbaren** versiegelungsfreien Oberflächenbefestigungssystemen (Rasenwaben) zu versehen“.

Begründung:

In der Praxis wird bei der Forderung „Versickerung und Verdunstung“ sogenanntes Ökopflaster, d.h. wärmespeicherndes Betonpflaster verwendet, dessen Poren sich relativ schnell zusetzen. Mit der Ergänzung zum Einbau von offenporigen und **begrünbaren** Oberflächenbefestigungssystemen (Rasenwaben) bei Stellplätzen wird ein oberflächlicher Kühlungseffekt (Verdunstungskälte) im hier bioklimatisch hoch belasteten Innenstadtbereich gefördert. Die Überwärmungstendenz kann damit reduziert werden. Rasengittersteine sind aufgrund des hohen wärmespeichernden Betonanteils nicht geeignet.

Zum Übersichtsplan – zu Planzeichen Baugrenze

⑦

Wir empfehlen die eingezeichneten Baugrenzen im Hinterhofbereich der Südanlage punkto Ausdehnung in Richtung Blockinnenbereich anzupassen und im Hinterhofbereich der Lonystraße 13 auf das auf das Baufeld zur Erhaltung des Probsteigartens zu verzichten.

Begründung:

⑧

Für den nächtlichen Kühleffekt durch Ausgleichsströmungen ist neben der Grünfläche auch der vorhandene Freiraum neben den Abstandsflächen zwischen den Gebäuden von Bedeutung. Das Grundstück hinter der Südanlage 13 stellt eine fast 100 m lange und 30 m breite, d.h. fast 3000 m² bioklimatisch wirksame zusammenhängende Freifläche innerhalb der Blockbebauung dar. Nach der geplanten Nachverdichtung verbleibt nur noch ein von Bebauung umschlossener und isolierter grüner Kern der Größe 30 x 30 m, d.h. ca. 900 m² übrig. Es entfällt der mit schattenspendenden Großbäumen bestandene Probsteigarten im Süden des Grundstückes. Es handelt sich laut Klimaanalyse um einen Stadtbereich der hoch aus bioklimatischer Sicht belastet ist. Der Restbestand von Grün stellt somit eine für die

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Amt für Umwelt und Natur, Stellungnahme vom 31.10.2022

Behandlungsvorschlag:

Zu 5: Der Hinweis zum Grünanteil von Befestigungssystemen wird zur Kenntnis genommen. Dem Vorschlag wird nicht gefolgt.

Die Möglichkeit Rasengittersteine zu verwenden, dient als Anreiz, um von einer Vollversiegelung Abstand zu nehmen und trotzdem einen ausreichenden Nutzungskomfort, insbesondere für barrierefreie und gehbehindertengerechte Bewegungsflächen erreichen zu können. Der tatsächliche Begrünungsanteil ist daher nachrangig. Eine entsprechende Empfehlung zu Rasenwaben wird in der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zu 6: Dem Vorschlag zur Begrünung von Befestigungssystemen wird nicht gefolgt.

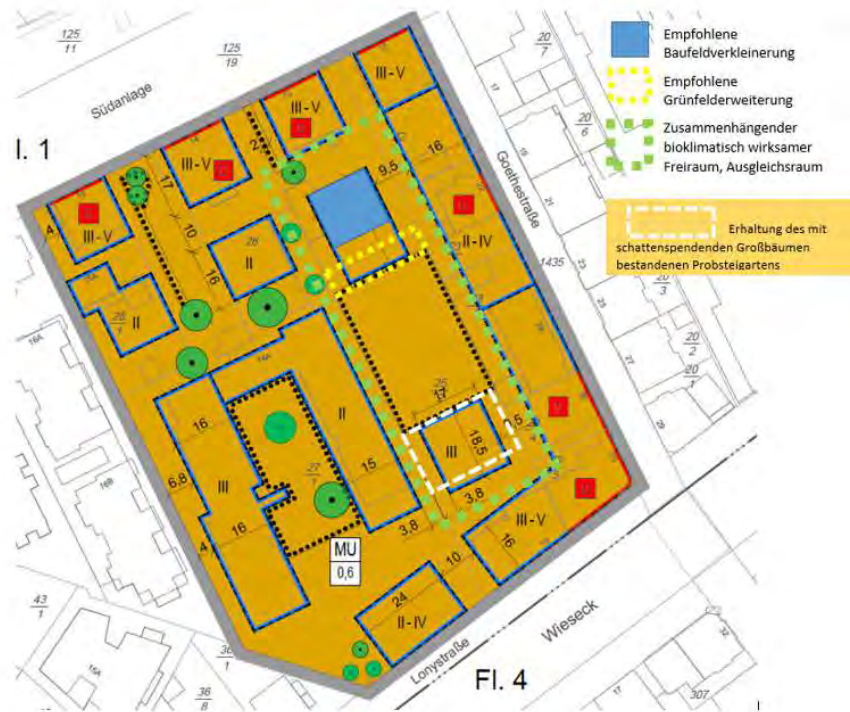
Wie zu 5 ausgeführt, soll auch eine komfortable und sichere Begehbarkeit der Flächen im Sinne der Barrierefreiheit ermöglicht werden können.

Eine entsprechende Empfehlung zu Rasenwaben wird aber in der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zu 7: Der Anregung zur Reduzierung der Baurechte kann nicht gefolgt werden aufgrund der unter der zu 2 und 4 ebenda angeführten Gründe.

Zu 8: Der geschilderte Sachverhalt ist bekannt. Allerdings werden die laut Kartierung bedeutsamsten Bäume erhalten. Das angesprochene Baufeld im Süden liegt in Teilen im Bereich des vorhandenen Parkplatzes. Wie zu 2 ausgeführt, verlangt die Eigentümerin des Grundstücks Möglichkeiten einer stärkeren Bebauung.

- 9 Innenstadt dringend erforderliche humanbioklimatische Ausgleichsfläche dar, die zu erhalten ist.



- 10 Für die Vergrößerung des festgesetzten Grünfeldes spricht auch die hochwassergefährdete Tieflage und die im Nordbereich zu sichernde Aufschüttung des Geländes.

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. G 01/44 „Südanlage/Goethestraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Amt für Umwelt und Natur, Stellungnahme vom 31.10.2022

Behandlungsvorschlag:

Zu 9: Nach der Planungshinweiskarte des Klimagutachtens liegt die bauliche Nachverdichtung in einem Siedlungsraum mit mäßig bis hoher bioklimatischer Belastung, in dem keine weitere Verdichtung erfolgen sollte.

Der Bebauungsplan regelt eine angemessene Nachverdichtung unter Berücksichtigung des weitgehenden Grünbestandes und mit Festsetzungen zur qualitativen Steigerung des Grüns. Gebäudebegrünungen, weitere Baumpflanzungen und begrünbare Stellplätze dienen dem bioklimatischen Ausgleich und lassen insgesamt keine erhebliche Verschlechterung erwarten. Ein vollständiger Erhalt der Grünflächen ist, wie unter 2 und 4 vorhergehend begründet, nicht durchsetzbar. Der (ehemalige) Probsteigarten entfällt nicht, sondern wird weitgehend erhalten.

Zu 10: Der Hinweis auf die wasserbezogenen Auswirkungen wird zur Kenntnis genommen.

Wie bereits vorhergehend und auf S. 13 der Abwägung zur Stellungnahme der MWB ausgeführt, besteht bereits ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB ein umfassendes Baurecht im Blockinnenraum. Privates Eigentum ist grundgesetzlich in Artikel 14 Grundgesetz (GG) besonders geschützt und damit von hohem Gewicht in der Abwägung. Deswegen können bestehende Baurechte nur eingeschränkt oder aufgehoben werden, wenn die städtebaulichen Allgemeinbelange gewichtiger sind als des Interesse der Eigentümerschaft an dem Erhalt der Baurechte und es keine Planungsalternative gibt, die sich bei Schonung des Grundeigentums verwirklichen lässt.

Hochwasserproblematiken und der Umgang mit Starkregenereignissen wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Der vollständige Erhalt der vorhandenen Grünfläche wäre hinsichtlich klimatischer und Hochwasserbelange die beste Lösung. Da aber im Bestand bereits ein Baurecht besteht, kann dieses durch den Bebauungsplan nicht ausgeräumt werden, da sonst ein erheblicher Planungsschaden verursacht werden würde.