

Universitätsstadt Gießen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 01/17
„Zu den Mühlen“, 2. Änderung

Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen

Gießen, den 22.04.2014

Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.03.2014 - 04.04.2014
Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen:

1. [REDACTED], Jahnstraße [REDACTED], Gießen (06.03.2014)
2. Lokale Agenda 21 - Gruppe „Stadt und Flair“ (02.04.2014)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.02.2014 - 04.04.2014

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

3. Regierungspräsidium Gießen (02.04.2014)

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

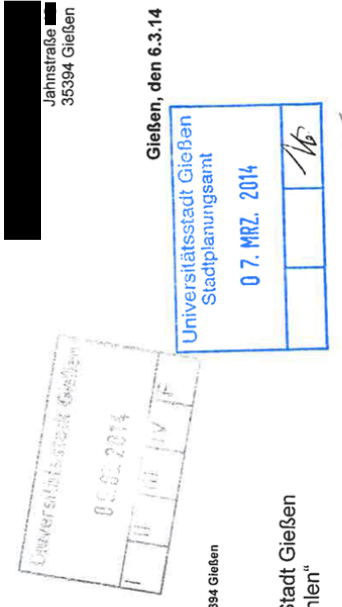
- Landkreis Gießen, Bauordnung und Umwelt, FB Wasser- und Bodenschutz (01.04.2014)
- DB Services ImmobilienGmbH (04.04.2014)
- Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (04.04.2014)
- Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (31.03.2014)
- Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt -MWB- (07.04.2014)
- Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt (11.03.2014)
- Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH (25.02.2014)
- Hessen Archäologie (18.03.2014)
- Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz (20.03.2014)

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise

- Polizeipräsidium Mittelhessen, Verkehrspolizei(25.02.2014)
- Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (06.03.2014)
- Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (06.03.2014)
- Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragter (21.03.2014)
- Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke (10.03.2014)
- Hessen Mobil Dillenburg (20.03.2014)

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Universitätsstadt Gießen, Untere Denkmalschutzbehörde
- BUND
- HGON
- BVNH
- NABU
- Deutscher Wetterdienst
- Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde
- Deutsche Bahn AG, Geschäftsbereich Netz
- Eisenbahnbundesamt
- Stadtwerke Gießen, Abt. Nahverkehr
- Stadtwerke Gießen, Abt. Stromversorgung
- Stadtwerke Gießen, Abt. Fernwärme
- Stadtwerke Gießen, Mit.N Gasversorgung
- MWB
- Universitätsstadt Gießen, Gartenamt
- Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt



Jahnstraße
35394 Gießen

Gießen, den 6.3.14

Jahnstraße 35394 Gießen

An das
Stadtplanungsamt der Stadt Gießen
Beteiligung „Zu den Mühlen“
35390 Gießen

Bebauungsplan Nr. GI 01/17 Zu den Mühlen, Vorhabenbez. 2. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bauabwägungsplan „Nr. GI 01/17 Zu den Mühlen, Vorhabenbez. 2. Änderung“
möchte ich wie folgt Stellung nehmen.

Auf Seite 2 des Vorhaben- und Erschließungsplans ist Konzeptes ist zu erkennen,
dass für die 13 Wohnungen nur 7 Fahrradabstellplätze in der ebenerdigen
Tiefgarage geplant sind. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen sind jedoch
mindestens 26 Fahrradabstellplätze vorzusehen und bei insgesamt 39 bis 46
geplanten Bewohnern wären sogar 39 bis 46 Fahrradabstellplätze erforderlich, wenn
jeder Bewohner nur ein Fahrrad besitzt. Gerade urbane Bewohner, die diese
Wohnungen wohl nutzen, besitzen jedoch oftmals mehrere Räder (z.B. auch ein
Renntag und ein Mountainbike).

Damit die Bewohner nicht die schon heute überlasteten öffentlichen
Fahrradabstellplätze am Bahnhofsteilpunkt Oswaldsgarten nutzen, sollte der
Bauabwägungsplan vorschreiben, dass mindestens 50 Fahrradabstellplätze auf dem
Gelände herzustellen sind und diese auch überdacht sein müssen, damit nicht die
überdachten Stellplätze am Oswaldsgarten genutzt werden, die den Bahnnutzern
vorbehalten bleiben sollten.

In jedem Fall sollte der Bauherr über die Gießener Stellplatzsatzung und den hohen
Radverkehrsanteil in Gießen aufgeklärt werden. Die Einhaltung der Stellplatzsatzung
bzw. der höheren Vorgaben im Bauabwägungsplan sollte besonders bezüglich der
Fahrradabstellplätze geprüft werden.

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN
hier: Vorhabenbezogener Bauabwägungsplan GI 01/17 „Zu den Mühlen“, 2. Änderung

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13
Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: [Redacted] vom: 06.03.2014

Behandlungsvorschlag:

Der Anregung, die nach Stellplatzsatzung notwendigen 26 Fahrradabstellplätze darzu-
stellen, wird entsprochen.

Der Anregung, über die Stellplatzsatzung hinaus mindestens 50 überdachte Fahrradab-
stellplätze darzustellen, wird nicht entsprochen.

Begründung:

Laut der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen (2009) sind 2 Fahrradstellplätze
je Wohnung nachzuweisen. Aufgrund der geplanten 13 Wohneinheiten ergeben sich so-
mit nachzuweisende 26 Fahrradstellplätze.

Im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Garagengeschoss 7 Stell-
plätze dargestellt. Die übrigen notwendigen 19 Fahrradabstellplätze können auf den
Grundstücksfreiflächen untergebracht werden und wurden im Lageplan des Vorhaben-
und Erschließungsplanes ergänzend dargestellt.

Eine höhere Anzahl von Fahrradabstellplätzen (mindestens 50 Stellplätze) kann dem
Vorhaben Träger im Sinne der Gleichbehandlung mit anderen Bauvorhaben in der Stadt
Gießen und im Vertrauen des Vorhabenträgers auf die Stellplatzsatzung nicht vorge-
schrieben werden.

Auswirkungen auf den Bauabwägungsplan:

Der Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Anlage der Begründung
zum Vorhabenbezogenen Bauabwägungsplan wird um weitere notwendige Fahrradstellplätze
ergänzt.

2

Lokale Agenda 21 –Gruppe „Stadt mit Flair“

Sprecher: Jürgen Söhngen, Bruchstr. 9, 35390 Gießen, E-Mail: juergensoehngen@t-online.de
Sprecherin: Rosi Arnold, Am Unteren Rain 4, 35394 Gießen, E-Mail: rosi.arnold@gmx.de



Gießen, 02.04.2014

Magistrat der Universitätsstadt Gießen
- Stadtplanungsamt –
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Entwurf des Bebauungsplans Nr. GI 01/17 „Zu den Mühlen“, 2. Änderung

STELLUNGNAHME zur Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

ein ursprüngliches Ziel der Gesamtplanaufstellung war die gestalterische Aufwertung dieses Innenstadt-Eingangs durch Errichtung zweier städtebaulich akzentuierter Hochbauten beiderseits der Rodheimer Straße, die flankierend den Eindruck eines Stadtors vermitteln sollten.

2.1

Um dies zu erreichen, müssten das bereits im Rohbau errichtete Vorhaben auf der Nordseite der Rodheimer Straße und die hier vorliegende Hochhausplanung südlich der Rodheimer Straße hinsichtlich Höhe, Bauform, Gebäudestellung und -gestaltung miteinander korrespondieren. Dies ist leider nicht der Fall, da nicht nur Höhe, Bauform und Stellung beider Vorhaben stark voneinander abweichen, sondern durch die außergewöhnliche, etwas exzentrische Gestaltung des hier zu beurteilenden Planobjekts auch eine optische Diskrepanz entstehen würde.

2.2

Obwohl das Hochhausvorhaben, für sich genommen, städtebaulich und architektonisch nicht zu beanstanden ist, sehen wir in der zuvor beschriebenen gestalterischen Abweichung ein weiteres Beispiel für die (schon einmal durch unsere Gruppe geforderte) Notwendigkeit eines Gestaltungsbeirates für Gießen, um u. a. solche Einfügungs-Erfordernisse steuern zu helfen. Die gestalterische Beratung durch ein solches Gremium halten wir auch bei anderen aktuellen Vorhaben für angebracht, wie z. B. bei der Fassadengestaltung der ansonsten städtebaulich einwandfreien Erstbebauung des ehemaligen Güterbahnhof-Geländes (Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. GI 01/37).

Wir bitten um Beachtung dieser Anregung bei weiteren städtebaulich relevanten Planungen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.
gez.
Söhngen
(Gruppensprecher)

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 01/17 „Zu den Mühlen“, 2. Änderung

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Lokale Agenda 21

vom: 02.04.2014

2.1 Behandlungsvorschlag:

Die Einschätzung der stadtgesterischen Auswirkungen wird als Hinweis zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird festgestellt, dass die Bauvorhaben beidseits der Rodheimer Straße, ergänzt durch stadtraumwirksame Baumbepflanzungen, den Städteingang erstmals ausgestalten und gegenüber dem Ausgangszustand das Stadtbild wesentlich verbessern. Der Planung des Vorhabens an dieser Stelle liegen städtebauliche Aspekte zu Grunde. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung eines dominanten Solitärbaues auf einem singulären Baugrundstück als Gegenüber zur derzeit in Bau befindlichen Wohn- und Seniorenanlage nördlich der Rodheimer Straße. Es besteht auch ein Zusammenhang mit dem direkt angrenzenden, vor einigen Jahren errichteten Bürogebäude.

Städtebaulich ist hier die Anordnung eines hohen Punkthauses sinnvoll in Fortführung der bestehenden „Hochhaus-Punktkette“ entlang der Lahn (Stadtwerke-Hochhaus, „Klinkelsche Mühle“ sowie die in Vorbereitung befindliche Bebauung am Güterbahnhof mit 6 Geschossen auf einem topographischem Hochpunkt).

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

2.2

Behandlungsvorschlag:

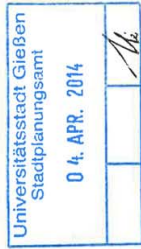
Die Anregung zur Einrichtung eines Gestaltungsbeirates wird, bezogen auf das Planänderungsverfahren, als Hinweis zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Zeitnah soll ein projektbezogener Gestaltungsbeitrag für ein Pilotvorhaben (beispielsweise zur Sanierung der Treppenanlage am Bahnhofsvorplatz) eingerichtet werden. Die dauerhafte Einrichtung eines allgemeinen Gestaltungsbeirates ist seitens des Magistrates zurzeit nicht konkret geplant.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

1
Regierungspräsidium Gießen



Regierungspräsidium Gießen - Postfach 10 08 51 - 35338 Gießen

Magistrat
der Stadt Gießen
- Stadtplanungsamt -
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Geschäftszeichen:

Bearbeiter/-in:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum: 02. April 2014

**Bauleitplanung der Stadt Gießen;
hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. GI 01/17 „Zu den Mühlen,
2. Änderung“ in Gießen**

Stellungnahme im Verfahren nach § 13 i.V.m. § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 25.02.2014, hier eingegangen am 28.02.2014, Az.: 61/FI

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Grundwasserschutz, Wasserversorgung
(Bearbeiterin: Frau Theiß, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4151)**

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

**Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
(Bearbeiterin: Frau Rims, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4176)**

Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken.

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

Bzgl. der o.g. Bauleitplanung bestehen keine abwassertechnischen Bedenken.

Hausanschrift:
35390 Gießen - Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7
Postfach 10 08 51
35338 Gießen - Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrale E-Mail: rp-giessen@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

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

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



**BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN
hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 01/17 „Zu den Mühlen“, 2. Änderung**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen vom: 02.04.2014

1.1 Behandlungsvorschlag:

1.5 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

und Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

1.7 keine

1.4

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4262)

Im Altflächen-Informations-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altlagierungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

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

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

1.5

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen
(Bearbeiter: Frau Hoffmann, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4356)

Nach meiner Aktenlage sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG- betroffen.
Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

1.6

Immissionsschutz

(Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4421)

Die Pegelerhöhung (Reflexion) - durch die Fassade des 29 m hohen Neubaus - für die Wohnhäuser auf der anderen Seite der Bahngleise ist zu ermitteln.

In der schalltechnischen Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes „Zu den Mühlen“ vom 20.04.2012 (Bericht Nr. 00230-VSS-3, Fritz GmbH – Beratende Ingenieure) werden die Schallpegelerhöhungen $L_{e, N}$, Nullfall, $L_{e, P}$, Planfall und $dL_{e, R}$ Plan/Null berechnet. Diese Berechnung bezog sich auf Immissionspunkte an der Nordanlage.

Eine Berechnung für die gegenüberliegende Seite des hier geplanten Gebäudes fehlt.

Eine abschließende Stellungnahme kann aus o.g. Gründen nicht erfolgen.

Eventuell ist zum Schutz der Nachbarschaft (gegenüberliegende Seite) eine schallabsorbierende Gebäudefassade notwendig.

Bergaufsicht

(Bearbeiter: Herr Hein, Dez. 44, Tel.: 0641/303-4519)

Der Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung liegt im Bergfreien.

Die Fachdezernate Dez. 31 – Obere Landesplanungsbehörde –, Dez. 51.1 – Landwirtschaft –, Dez. 53.1 – Obere Naturschutzbehörde – und Dez. 53.1 – Obere Forstbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Wagner

1.6

Behandlungsvorschlag:

Der Anregung zur Berücksichtigung der Schallreflexion wurde bereits gutachterlich gefolgt. Aus dem Berechnungsergebnissen ergibt sich kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf.

Begründung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes: (Fritz Beratende Ingenieure GmbH, Einhausen, 19.11.2013) wurden Schallschutzmaßnahmen untersucht und dimensioniert. Hierbei wurden auch die Schallreflexionen berechnet, deren Ergebnis wie folgt in das Gutachten eingeflossen ist:

„Reflexionen von Verkehrslärm an den Ostfassaden des geplanten Baukörpers können zu Pegelerhöhungen an den gegenüber der Bahnlinie gelegenen Gebäuden führen. Hierbei sind aufgrund der geometrischen Verhältnisse jedoch lediglich Pegelerhöhungen zu erwarten, die deutlich **unter 1 dB** betragen. Änderungen von Verkehrslärmimmissionen dieser Größe sind nach allgemeinen Erfahrungsgrundsätzen als nicht wahrnehmbar einzustufen.“

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine