



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
18. OKT. 2013

BEBAUUNGSPLAN GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 30. September 2013 bis einschließlich 18. Oktober 2013

im Stadtplanungsamt Gießen

1.

Anregungen

Möglichst den alten Baumbestand erhalten und vorhandenen Bestand an verschiedenen Tierarten während der Bauphase m. und Fertigstellung Rücksicht nehmen; Ausgleich für zerstörte Lebensräume (ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) → Fortbet. Rücksicht!

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]

Datum: 17.10.2013

(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: 18.10.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Frühzeitige Beteiligung
„B-Plan Elsa-Brandström-Straße“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN
hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [Redacted] vom: 17.10.2013
 Ebelstraße [Redacted], 35392 Gießen

Behandlungsvorschlag

Den Anregungen zu Erhaltung wertvoller Naturbestände bzw. einem Ausgleich der Eingriffe wurde wie folgt entsprochen:

Die bestehenden und aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerten Gehölzbestände im Böschungsbereich sowie prägende Einzelgehölze werden im Bebauungsplan bereits entsprechend zum Erhalt festgesetzt, während auch die denkmalgeschützte Parkanlage als private Grünfläche planungsrechtlich im Bestand gesichert wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden darüber hinaus die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und gemäß den geltenden gesetzlichen Vorgaben und konkreten naturschutzfachlichen Erfordernissen behandelt. Unabhängig davon sind auch die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und in der Planung zu berücksichtigen.

Zum Schutz von Vogelnestern und Sommerquartieren von Fledermäusen soll die Räumung der Baufelder außerhalb der Brut- und Sommerquartierszeit (wegen Vorkommen von Spechten hier bereits ab Anfang März bis Mitte August) durchgeführt werden. Es verbleibt somit ein Zeitfenster für die Baufeldräumung von September bis Februar. Hingewiesen sei zudem auf die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, wonach Gehölzrodungen i. d. R. nur vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig sind.

Ein naturschutzrechtlich begründbarer Ausgleich der wenigen und insgesamt für vertretbar gehaltenen Eingriffe in den Grünbestand ist aufgrund der Anwendung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch/ BauGB nicht erforderlich.

(z.B. durch Abholung bzw. Bebanung der vorhandenen
Standstreu) schaffen → Einzelne Nutzungsmöglichkeiten

2. - Umzäunung des Parks m. dem Baumbestand auf dem Hügel
→ Um Nutzung als Hundeauslauffläche oder für Grillfesten u.ä.
durch neue Bewohner des Areals bzw. durch Externe zu verbinden
3. → Schutz des Rest-Naturraums vor Störungen u. Zerstörungen

Zu 2: Der Anregung einer Umzäunung wichtiger Freiräume kann entsprochen werden.

Eine mögliche Einzäunung des angesprochenen Bereiches ist zwar gegenwärtig nicht vorgesehen, der Bebauungsplan trifft jedoch keine Festsetzungen, die einer entsprechenden Errichtung entgegenstehen.

Zu 3: Der Anregung kann entsprochen werden.

vgl. die Ausführungen zu Ziffer 1.

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt

17. Okt. 2013

Universitätsstadt Gießen

17.10.2013



Universitätsstadt Gießen

Der Magistrat

Stadtplanungsamt

Berliner Platz 1, 35390 Gießen

BEBAUUNGSPLAN GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 30. September 2013 bis einschließlich 18. Oktober 2013

im Stadtplanungsamt Gießen

1. Anregungen Da wir mit Familie in eine Wohnung in unmittelbarer Nähe des Poppe-Komplexes gezogen sind, wünschen wir von maximaler Transparenz hinsichtlich eines Lärmschutzkonzeptes. Wir gehen davon aus, dass bei langfristiger nicht mit negativen Veränderungen hinsichtlich der Belastung zu rechnen ist (z.B. durch mangelnden Schallschutz in Richtung Leihgesterner Weg (ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) →

Name: [Redacted]

Adresse: [Redacted]

Datum: 16.10.2013

(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: 18.10.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Frühzeitige Beteiligung
„B-Plan Elsa-Brandström-Straße“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.	
Stellungnahme von: [Redacted], Aulweg [Redacted], 35392 Gießen	vom: 16.10.2013

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Den Anregungen wurde wie folgt entsprochen:

Wie in der Begründung bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes dargelegt, wurde zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen, ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm eingeholt. Aufgabe der Untersuchung war es zu prüfen, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte einhalten. Weiterhin wurden die Geräusche des Parkierungsverkehrs innerhalb des Plangebietes betrachtet. Das Gutachten enthält konkrete Vorschläge zur Konfliktbewältigung, die Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden haben, sodass auch den immissionsschutzrechtlichen Belangen unter Berücksichtigung aller geplanten Nutzungen hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Darüber hinaus handelt es sich vorliegend um einen bislang gewerblich-industriell genutzten innerstädtischen Bereich, der im Zuge der aufgegebenen Produktion eines emittierenden Gewerbebetriebes einer nicht störenden gewerblichen Nutzung (überwiegend Büronutzung) und einer Wohnnutzung mit insgesamt begrenztem Verkehrsaufkommen zugeführt werden soll, sodass bereits vor diesem Hintergrund eine deutliche Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Situation im Bereich des Plangebietes erfolgen wird.

Die Schalltechnische Untersuchung gelangt zum Ergebnis, dass die Planung keine Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung begründet.

bzw. hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsauf-
kommens an den Parkplatzzufahrten). Wir bitten um
Darlegung eines Konzeptes, aus dem die Sozialve-
träglichkeit des geplanten Wohnkomplexes für uns
Ausschuss hervorgeht

Steuerberater

Mitglied der Steuerberaterkammer Hessen K.d.V.R.



35392 Giessen

35392 Giessen

Universität Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt

Berliner Platz 1
35390 Giessen

Bankverbindungen:

Datum: 18.10.2013

Betreff: Bebauungsplan GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa Brandström Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. der mir vorliegende gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der im Betreff genannten Angelegenheit offengelegte Bebauungsplanentwurf kann nach diesseitiger Auffassung in der vorliegenden Form nicht in Gänze umgesetzt werden.
2. Neben dem zulasten der Anwohner und Fauna offenkundig fehlenden Immissionsschutz werden Belange des Natur- und Denkmalschutzes nicht wie geboten berücksichtigt.
3. Das bisher als denkmalschutzwürdig angesehene und auch so eingestufte Ensemble von der "Villa Poppe" im Leihgesterner Weg über den angrenzenden Grünstreifen mit Parkanlage bis hin zum Obstbaumgrundstück im Günthersgraben respektive Elsa Brandström Straße wird durch die vorgesehene Parzellierung zerstört.

Die Gesamtanlage besteht seit mehr als 100 Jahren und hat im Bereich der Flora ein schützenswertes Habitat entstehen lassen. Durch die Entfernung von mehr als der Hälfte der Parkanlage aus dem denkmalgeschützten Bereich und der beabsichtigten Bebauung mit einem mehrstöckigen Gebäudekomplex ist der Lebensraum der vorhandenen Fauna unwiderruflich verloren.

Seit mehr als 20 Jahren bin ich als Förderer der Deutschen Stiftung für Denkmalschutz, des Bundes für Umwelt und Naturschutz und des Naturschutzbundes aktiv und sehe mich daher verpflichtet, auf die unstrittig bestehenden Gefährdungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung hinzuweisen.

Die Stadt Giessen wurde Ende des zweiten Weltkrieges insbesondere im Dezember 1944 durch massive Bombardierungen heimgesucht und stark zerstört. Auch das Südviertel war in besonderem Maße betroffen. Umso mehr ist es als Bürger unserer Stadt verpflichtend, für den Erhalt verbliebener „Kleinode“ Sorge zu tragen.

Ich appelliere daher insbesondere an die Entscheidungsträger des Stadtplanungsamtes, der unteren Denkmalschutzbehörde und der unteren Naturschutzbehörde etc. ihrer Verantwortung gerecht zu werden, und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes meinen vorgetragenen Bedenken soweit als möglich Rechnung zu tragen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [Redacted], Ebelstraße [Redacted], 35392 Giessen vom: 18.10.2013

Behandlungsvorschlag

Zu 1+2: Die Einschätzung eines Umsetzungsdefizites des Bebauungsplan-Vorentwurfes hinsichtlich Beeinträchtigungen für Anwohnerschaft, Natur- und Denkmalschutz wird nicht geteilt.

Alle planungsrechtlichen Anforderungen z.B. an die Grundlagenermittlung, Varianten-Abwägung und Verträglichkeitsprüfungen wurden eingehalten.

Die abwägungsrelevanten Belange, zu denen auch die immissionsschutzrechtlichen, naturschutzfachlichen und denkmalschutzrechtlichen Belange gehören, werden im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form erhoben und berücksichtigt. Die Ergebnisse der Gutachten (Schallschutz und Artenschutz) haben zum Entwurf des Bebauungsplanes hin Eingang in die Planunterlagen gefunden und wurden wie auch der Landschaftspflegerische Fachbeitrag Bestandteil der Entwurfs-offenlegung.

Zu 3: Die Einschätzungen werden zur Kenntnis genommen. Eine vollständige Erhaltung der unbebauten Teilflächen wird als Planungsziel nicht umgesetzt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde zunächst die Kennzeichnung der bestehenden und in der Denkmaltopografie enthaltenen Kulturdenkmäler in der Planzeichnung ergänzt sowie auch die Abgrenzung der denkmalgeschützten Parkanlage gemäß den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben angepasst. Darüber hinaus wird an der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Bebauungskonzeption im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zwar grundsätzlich festgehalten, aber der bislang vorgesehene Baukörper und respektive die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich werden zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend reduziert. Die bestehenden und aus naturschutzfachlicher Sicht

Steuerberater

Seite 2 zum Schreiben vom 18.10.2013

Mit freundlichen Grüßen

erhaltenswerten Gehölzbestände im Böschungsbereich werden im Bebauungsplan bereits entsprechend zum Erhalt festgesetzt, während auch die denkmalgeschützte Parkanlage als private Grünfläche planungsrechtlich im Bestand gesichert wird.

BEBAUUNGSPLAN GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 30. September 2013 bis einschließlich 18. Oktober 2013

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

Siehe Anlage

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

Datum: *14. 10. 2013*

(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: 18.10.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Frühzeitige Beteiligung
„B-Plan Elsa-Brandström-Straße“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED], Liebigstraße [REDACTED], 35392 Gießen (14.10.2013)	vom: 14.10.2013
--	-----------------

Behandlungsvorschlag

Siehe nachfolgende Seiten

Wir wünschen uns

die verträgliche Neuentwicklung des Planungsgebietes GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Strasse“ mit der Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes, und fordern im Einzelnen:

1. • die vollständige städtebauliche und landschaftsplanerische Bestandsaufnahme des Plangebietes und seines Umfeldes als Grundlage für die planerische Abwägung.
2. • vor der weiteren Planung die Vorlage des ausstehenden Umweltberichts bzw. des landschaftspflegerischen Fachbeitrags incl. Einmessung des gesamten Baumbestandes vor der weiteren Planung und vor Abrissmassnahmen, auch im Hinblick auf die gesunde Solitärbuche vor der Alten Küche/Trafogebäude.
3. • die Verringerung der Anzahl der Geschosshöhen der geplanten Wohngebäude auf 2 Vollgeschosse bzw. auf 11 m Oberkante Gebäude wie im angrenzenden Wohngebiet WA 1 und ggf. terrassierte Gebäudehöhenanpassung der zwei Solitäre und drei Riegel aufgrund der unmittelbaren Hanglage des Geländes.

Die aktuellen Dachhöhen im ehemaligen Poppe-Gelände in unmittelbarer Nachbarschaft unserer Grundstücke betragen max. 3,7 bzw. 2,5 m (Trafo-Häuschen, Alte Küche); diese würden bei aktuellem Planungsstand auf 14,5 m (Tiefgarage, 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) ansteigen; ab Niveau Grundstücksgrenze Flurstück 413/5 gerechnet würde sich mit dem geplanten Kellerstaffelgeschoss eine Erhöhung von 6,2 m bzw. 5 m auf 20,7 bzw. 19,5 m ergeben. Die Verwirklichung der momentanen Planung würde für uns bedeuten, neben zwei Hochhäusern zu wohnen.

Der derzeitige Planungsstand lässt keine Zonierung zur angrenzenden Bebauung erkennen, auch nicht zu den umgebenden Gebieten (z.B. Schrebergärten entlang Aulweg/Grünfläche entlang Leihgesterner Weg stadtauswärts). Die geplanten Gebäudehöhen der Riegel überschreiten auch nochmals bisherige Höhen am Leihgesterner Weg stadteinwärts wie z.B. den College-Park.

Im Umstrukturierungsbereich ist städtebaulich zu fordern, dass Baumassen in die Umgebung eingepasst werden. Aktuell würden die Baumassen umfangreich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Einzelbebauung erhöht, ohne dass Übergangsbereiche erkennbar werden. Die Planung als Mischgebiet mit dem Schlüssel 06/1,2 bewegt sich bereits im Rahmen BauNVO §17 an der obersten Grenze.

Unsere Forderung: Schaffung eines Übergangs zur umgebenden kleinteiligen Wohnbebauung in WA 1; Verhinderung der Verschattung der direkt nordhangabwärts gelegenen Gebäude, insbesondere der Flurstücke 413/3-5, 419, 420.

4. • ein Verschattungsgutachten für die Grundstücke Elsa-Brandström-Str. 2-8, Aulweg 82.

Zu 1: Der Anregung einer vollständigen Bestandsaufnahme, soweit planungsrechtlich notwendig, wurde gefolgt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zur Einschätzung des Planungserfordernisses bereits eine entsprechende städtebauliche Bestandsaufnahme. Zudem wurde bereits eine faunistische und floristische Kartierung des Plangebietes durchgeführt, die Gegenstand des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gewesen ist. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde darüber hinaus neben dem noch ausstehenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der auch eine weitergehende Erfassung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht umfasst und Gegenstand der Entwurfsauflegung war.

Zu 2: Der Anregung wurde zur Erstellung eines Umweltberichtes, der Einmessung und Erhaltung des Baumbestandes wurde größtenteils entsprochen.

Verwiesen wird auf die o.g. Ausführungen zu (1). Ergänzend kann angemerkt werden, dass der Bereich des Plangebietes bereits umfangreich vermessen wurde und die angesprochene Buche zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt wird.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan hat i.V.m. dem Artenschutzbeitrag die Qualität eines Umweltberichtes, den es allerdings formalrechtlich nur im Rahmen eines zweistufigen Regel-Aufstellungsverfahrens bedarf.

Der Großteil der erhaltenswürdigen Bäume wird erhalten.

Zu 3: Der Anregung einer Reduzierung der Gebäudehöhen neuer Wohngebäude auf dem Betriebsareal wurde wie folgt entsprochen:

Die Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude entspricht im Wesentlichen der Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung entlang des Leihgesterner Weges. Hierbei ist auch beachtlich, dass der bislang ausschließlich gewerblich-industriell genutzte Bereich des Plangebietes entlang des Leihgesterner Weges maßgeblich durch großvolumige Baukörper dominiert wurde. Mit der Planung wird zwar der Bereich der bereits zurückgebauten Hallenteile baulich wieder geschlossen, aber hier eine Bebauung umgesetzt, die in ihrer Kubatur hinter dem bisherigen Bestand zurückbleibt und einerseits die kleinteiligere Bebauungsstruktur des näheren Umfeldes, andererseits aber auch die Kubatur der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes aufgreift und hierbei einen städtebaulich verträglichen Übergang schafft. Konkret wird jedoch die bislang östlich der geplanten Erschließungsstraße

5. • die Ausweisung bestimmter Bereiche im Mischgebiet als reines Wohngebiet: Die Bebauung mit drei Riegeln und zwei Solitären stellt eine reine Wohnbebauung dar. Daher sollten diese Bereiche im Bebauungsplan konsequenterweise auch als Wohngebiet ausgewiesen werden.
6. • die Erstellung von Ansichten von Südosten / Elsa-Brandström-Str. / Wendehammer aus.
7. • die Anfertigung eines dreidimensionalen, plastischen Modells des Planungsgebietes im Massstab 1:250 mit allen geplanten Höhen im Gelände, um die Höhenwirkung der Gebäude in der besonderen Hanglage besser erfassen zu können.
8. • Sicht- und Schallschutzmassnahmen:
 - um die Parkplatzflächen über den Kellern eine begrünte Schallschutzmauer in 2m Höhe, gegebenenfalls ein Erdwall, insbesondere im Bereich des ehemaligen Turmes
 - Schallschutzgutachten, das den zusätzlich entstehenden an-und abfahrenden Verkehr im gesamten Planungsgebiet incl. Tiefgarageneinfahrten bewertet
 - begrünte Schallschutzmauer von 2m Höhe entlang der Grenze zu den o.g. Grundstücken und Schliessen der Schallschutzlücken, die entlang des Leihgesterner Weges durch die momentane Riegelbebauung entstehen würden.
9. • keine durchgehende Strasse durch das ehemalige Poppe-Areal (geschlossene Schranke oder Poller), beschränkter Parkplatz über den Kellern, Zufahrt zu den Tiefgaragen vom Leihgesterner Weg aus.
10. • den Erhalt des gesamten „Brauereiwaldes“/Wald über den Brauereikellern als Ensemble.
11. • die Festsetzung der ca. 120 Jahre alten, gesunden Buche neben der Alten Küche zum Erhalt.

Zur ergänzenden Erläuterung siehe unser Schreiben vom Juli 2013, in der Anlage beigelegt.

Giessen, 14.10.2013

seitens des Vorhabenträgers vorgesehene Bebauung hinsichtlich ihrer Geschossigkeit dahingehend angepasst, dass in östlicher Richtung für jedes Obergeschoss ein gestaffelter Rücksprung erfolgt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde dies planungsrechtlich durch die Festsetzung von geschossweise differenzierten überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert. An der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird wie auch an der Festsetzung der Gebäudehöhen jedoch weiterhin festgehalten.

Zu 4: Der Anregung zur Erstellung eines Verschattungsgutachtens für Teilbereiche wurde teilweise entsprochen.

Verwiesen wird auf die o.g. Ausführungen zu (3); zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials wurde indes auch von der Fa. Revikon eine Verschattungssimulation erstellt.

Zu 5: Der Anregung zur Festsetzung eines reinen Wohngebietes am Leihgesterner Weg wird nicht entsprochen.

Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und sind insofern regelmäßig durch ein ausgewogenes Nebeneinander beider Hauptnutzungen gekennzeichnet. Vorliegend wird für den Bereich des Poppe-Geländes überwiegend Mischgebiet festgesetzt, sodass einerseits die geplanten gewerblichen Nutzungen und andererseits auch die geplanten Wohnnutzungen bauplanungsrechtlich zulässig sind. Sofern für einen Teilbereich ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt würde, wäre der Gebietscharakter von Mischgebiet im Übrigen nicht mehr gewährleistet, da dann das nach der Wertung des Gesetzgebers erforderliche Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe nicht mehr besteht. Insofern wird an der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung weiterhin festgehalten.

Zu 6 und 7: Den Anregungen zur Verdeutlichung der Investorenplanung wurde wie folgt entsprochen:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden zur Verdeutlichung der Planung entsprechende Schnitte und Ansichten der geplanten Bebauung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen; unabhängig davon wurde ein Modell erstellt.

Zu 8: Den Anregungen zum Schallschutz wurde wie folgt entsprochen:

Zunächst kann angemerkt werden, dass es sich vorliegend um einen bislang ge-

werblich-industriell genutzten innerstädtischen Bereich handelt, der im Zuge der aufgegebenen Produktion eines emittierenden Gewerbebetriebes nunmehr einer nicht störenden gewerblichen Nutzung und einer entsprechenden Wohnnutzung mit insgesamt begrenztem Verkehrsaufkommen zugeführt werden soll, sodass bereits vor diesem Hintergrund von einer deutlichen Verbesserung der immissionsschutz-rechtlichen Situation im Bereich des Plangebietes auszugehen ist.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen wurde ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm eingeholt. Aufgabe der Untersuchung war es zu prüfen, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte einhalten. Weiterhin werden die Geräusche des Parkierungsverkehrs innerhalb des Plangebietes betrachtet. Das Gutachten enthält konkrete Vorschläge zur Konfliktbewältigung die Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden haben, sodass auch den immissionsschutzrechtlichen Belangen unter Berücksichtigung aller geplanten Nutzungen hinreichend Rechnung getragen werden kann. Das Gutachten war Gegenstand der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes.

Zu 9: Den Anregungen für das Verkehrskonzept wurde teilweise entsprochen.

Die interne Straße auf dem Betriebsareal wird zwischen dem wohnbaulich neu genutzten und dem zur gewerblichen Umnutzung vorgesehenen Teilbereich abgetrennt und dient nur als Durchfahrt für Stadtreinigung und Rettungsdienste.

Der Parkplatz über den Kellern wird vom Leihgesterner Weg aus erschlossen und dient nur dem (auf die Tagzeit beschränktem) gewerblichen Parken der neu ansässigen Betriebe.

Die Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrt des Wohngebiets-Teilbereiches wird über die ehemalige LKW-Zufahrt an den Aulweg angebunden, wobei die schalltechnische und verkehrliche Verträglichkeit nachgewiesen wurden.

Zu 10+11: Den Anregungen zum Erhalt des Böschungsrünes und der Buche wurde durch geeignete Festsetzungen gefolgt.

An die
Oberbürgermeisterin
Dietlind Grabe-Bolz
Universitätsstadt Gießen
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Nachrichtlich:
Bürgermeisterin Gerda Weigel-Greilich
Frau Gabriele Kron, Stadtplanungsamt
Herrn Stefan Schäfer, Bauordnungsamt

Gießen, 05.07.2013

2. Bürgergespräch zur Entwicklung des Altstandortes der Firma Poppe vom 26.06.2013

Sehr geehrte Frau Grabe-Bolz,

bezugnehmend auf unser Gespräch mit Frau Kron beim o.g. Bürgergespräch vom 26.06.2013 möchten wir als Anwohner bzw. Bauherren [REDACTED], Elsa-Brandström-Straße [REDACTED] und Günthersgraben im Folgenden Bedenken und Einwände gegen die Revikon-Pläne darlegen.

1. Geplante Gebäudehöhen:

3. Im Rahmen aktueller Bauvoranfragen bzw. Baugenehmigungsverfahren (§ 34 Abs. 1 BauGB) im Bereich Elsa-Brandström-Straße wurde größter Wert auf Anpassung der Form und Dachneigung an die „kleinteilige Wohnbebauung der Umgebung“ gelegt: das hieß konkret: maximal 2-geschossige Einfamilienhäuser - „moderne“ Dachformen wie Flach oder Pultdach wurden nicht (mehr) erlaubt. Nun sollen - nach Vorstellung der Revikon - in unmittelbarer Nähe zu unseren Grundstücken Riegel- und Solitärbauten von 3 Vollgeschossen mit möglicher Keller- und Dachstaffelung als

Anlage zum Schreiben von [REDACTED] vom 14.10.2013

Beschlussempfehlungen

Zu 3: siehe Abwägungsvorschlag zu Punkt 3 oben

Mehrfamilienhäuser (3 Riegel à 20 Wohneinheiten, 2 Solitäre à 10-12 und 1 Solitär à 4-10 Wohneinheiten) mit Flachdächern entstehen.

Diese Bauten sollen laut Revikon-Plänen je eine Höhe von $12 + x$ m erreichen. Dort wo die „3 Riegel“ stehen sollen, beträgt aktuell die Gebäudehöhe bis zur Dachrinne 6,2m.

Als neue Richthöhe wurde von den Revikon-Planern offensichtlich die in der Mitte des Fabrikgeländes gelegene solitäre „höchste“ Halle festgelegt um auf die Wunschhöhe von $12 + x$ m zu kommen.

In 2. Reihe in unmittelbarer Nachbarschaft zur „kleinteiligen Wohnbebauung“ der Elsa-Brandström-Straße sollen nun 2 Mehrfamilien-,Solitäre ebenfalls mit $12 + x$ m Höhe und Flachdach entstehen.

Aktuell liegen dort die Dachhöhen der an das Grundstück 413/5 bzw. 413/4 reichenden Gebäude („Trafo-Häuschen“ und „Alte Küche“) ab Niveau der Zufahrtstraße des ehemaligen Poppe-Geländes bei max. 3,7 bzw. 2,5 m, diese würden dann auf $12 + x$ m ansteigen. Vom Niveau ab Grundstücksgrenze zum Flurstück 413/5 mit Kellerstaffelgeschoss – wie wohl geplant - würde damit eine Gebäudehöhe von $16 + x$ m erreicht werden - aktuell beträgt die Höhe der dort befindlichen Gebäude ab Niveau Grundstücksgrenze 6,2 bzw. 5,0 m (vgl. Skizzen Seite 4). Nach unserem Dafürhalten werden diese Pläne mit einem „Einfügen in die umgebende kleinteilige Wohnbebauung“ nicht gerecht. Dies wird außerdem durch die Nordhangsituation, in der das Poppe-Gebäudeniveau ca. 2 m höher liegt, noch verstärkt. Diese Situation führt ohnehin zu einer vermehrten Verschattung nachgeordneter Gebäude; würden die Pläne von Revikon, mit über mehr als 3-fach so hohen Gebäuden, umgesetzt, würde die Verschattung der nachgeordneten Grundstücke (413/5-1) massiv zunehmen.

2. Fahrwege und Schallschutz

- 12 Die Zu- und Abfahrt über die Rampen in die Tiefgaragen, wie jetzt geplant, in „2. Reihe“ entlang und oberhalb des Wohngebietes Elsa-Brandström-Straße und auf die 138 Parkplätze über dem „Schutzkellerhügel“ wird zu einer beträchtlichen „Beschallung aus der Höhe“ des gesamten nördlich gelegenen Wohngebietes der Südstadt führen.

Warum werden die Tiefgaragen nicht vom ohnehin befahrenen Leihgesterner Weg anfahrbar geplant?

Ein Schall- bzw. Emissionsschutzkonzept hierzu war unseres Wissens nicht erörtert worden.

Ferner ist die Poppe-Ausfahrt zum Aulweg hin vom Regierungspräsidium Gießen aktuell nur als Ausfahrt und in eine Fahrtrichtung „rechts herum“ genehmigt. Frau Kron wurde hierüber informiert, und sie hat zugestimmt, dass dem so ist.

Im Folgenden nochmals stichpunktartig unsere Hauptkritikpunkte und Bedenken an der Planung, Darstellung und Präsentation von Revikon:

- 13 - Die Argumentation der kleinteiligen Bebauung an der Elsa-Brandström-Straße ist mit der vorgelegten Planung für das Poppe-Gelände kaum noch nachvollziehbar.
6. - In den dargestellten Schnitten fehlt die Darstellung der Bestandsgebäude an der tatsächlich geplanten neuen Lage (s. Schnitt b-b).
7. - Es fehlt eine Darstellung der Gebäudeansichten aus Richtung der Elsa-Brandström-Straße mit Darstellung der Bestandsgebäude für die 3 Riegel und die Solitärgebäude.

Zu 12: Die Einschätzung bezüglich der Schallausbreitung des Parkverkehrs auf dem Hügel wird nicht geteilt. Ansonsten siehe Abwägungsvorschlag zu Punkt 9 oben.

Wie in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes dargelegt, wird zur Klärung der immissionschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen, ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm eingeholt. Aufgabe der Untersuchung ist es zu prüfen, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte einhalten. Weiterhin werden die Geräusche des Parkierungsverkehrs innerhalb des Plangebietes betrachtet. Das Gutachten enthält konkrete Vorschläge zur Konfliktbewältigung die Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden haben, sodass auch den immissionschutzrechtlichen Belangen unter Berücksichtigung aller geplanten Nutzungen hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Die geplante und durch ein Verkehrsgutachten untermauerte Verkehrsführung innerhalb des Gebietes wird durch die Errichtung einer Absperrung, die ausschließlich eine Befahrbarkeit von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen ermöglicht, unterbrochen, sodass der Parkverkehr im Zusammenhang mit den künftigen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes über den Anschluss an den Leihgesterner Weg abgebunden wird und Durchfahrtsverkehr wie angeregt verhindert werden kann.

Die Schalltechnische Untersuchung hat ebenfalls den angesprochenen Parkierungsverkehr betrachtet und gelangt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des Parkplatzes keine Maßnahmen erforderlich sind, um die Einhaltung der Orientierungswerte sicherzustellen.

Zu 13: Die Einschätzung bezüglich der baustrukturellen Verträglichkeit wird zur Kenntnis genommen. Durch die im Planaufstellungsverfahren erzielten Konzeptmodifikationen wurde nach Auffassung des Magistrates ein städtebaulich vertretbarer Kompromiss gefunden.

Zu 6+7: siehe Abwägungsvorschläge zu Punkten 6+7 oben

6. - Es fehlen perspektivische Darstellungen, besonders aus Richtung Elsa-Brandström-Straße. Die gezeigten Modellfotos geben eine Betrachtung aus der Vogelperspektive wieder. Gerade am Modell wäre mit einer geeigneten Aufnahmetechnik (Endoskop) die Wahrnehmung von der Elsa-Brandström-Straße sehr gut darstell- und erlebbar.
- Die Schnitte und Ansichten zeigen eine Parallelprojektion mit einer Augenhöhe des Betrachters von 6 m und einen Betrachtungsabstand von mindestens 100 Metern. Die reale perspektivische Wahrnehmung mit einer Augenhöhe des Betrachters in der Nähe der Gebäude würde die Gebäude deutlich größer erscheinen lassen. Als Referenz für die Wahrnehmung sind die 2 neuen Gebäude am Leihgesterner Weg in Richtung Ebelstraße ganz hilfreich.
 - Die Gebäudehöhe Leihgesterner Weg/Aulweg (3 Riegel) wird gegenüber dem Bestand (Hallen) deutlich erhöht. Die Dachkante rutscht so optisch näher an die Elsa-Brandström-Straße heran (s. Schnitt b-b).
 - Im Schnitt c-c fehlt die Darstellung der Bestandsgebäude an der geplanten Lage. Die geplante Gebäudehöhe der Solitärbauten wird gegenüber dem Bestand (Nebengebäude) dramatisch erhöht. Die Dachkante rutscht so optisch näher an die Elsa-Brandström-Straße heran (s. Schnitt c-c). Vom Leihgesterner Weg werden diese Gebäude durch die zu erhaltenden Hallen kaum wahrgenommen, von der Elsa-Brandström-Straße dafür umso mehr.
14. Durch die geplante Bebauungsdichte (kleine Wohnungen, große Anzahl Wohnungen je Gebäude) droht eine höhere Schallbelastung in Richtung Elsa-Brandström-Straße. Sowohl durch Personen wie auch durch Autoverkehr in den Stoßzeiten.
- Die geplanten Tiefgaragenzufahrten verursachen bei der Ausfahrt erhöhte Fahrgeräusche durch hohe Motordrehzahlen in Richtung Elsa-Brandström-Straße.
 - Die geplanten Stellplatzreihen hinter den 3 Riegeln in Richtung Elsa-Brandström-Straße verursachen erhöhte Fahrgeräusche beim Ein- und Ausparken. Der Schall gelangt bei der derzeitigen Anordnung ungehindert in Richtung Elsa-Brandström-Straße. Die ein- und ausparkenden Autos hier verursachen hohe Schadstoffbelastungen. Diese waren im Bestand so nicht vorhanden.
6. - Die geplanten Stellplatzreihen hinter den 3 Riegeln in Richtung Elsa-Brandström-Straße sind im Schnitt b-b nicht klar erkennbar dargestellt (z.B. durch eine Autosilhouette)
15. Die Poppe-Ausfahrt zum Aulweg darf auf Genehmigung des RP bis dato nur als Ausfahrt und rechts herum genutzt werden, was von Frau Kron so bestätigt wurde.

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden zur Verdeutlichung der Planung entsprechende Schnitte und Ansichten der geplanten Bebauung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen; unabhängig davon wird ein Modell erstellt werden.

Zu 14: Die Einschätzungen werden zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägungsvorschlag zu Punkt 8 oben.

Zu 11 und 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

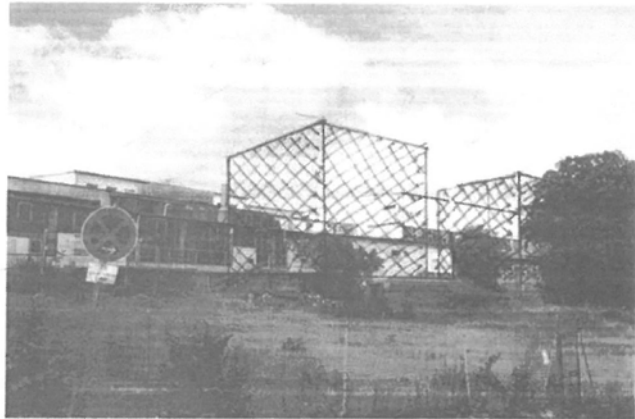
Verwiesen wird auf die o.g. Ausführungen zu (2).

Zu 13 und 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 6: siehe oben

Zu 15: Das Regierungspräsidium wurde im Planaufstellungsverfahren beteiligt und hat diesbezüglich keine Bedenken oder Auflagen vorgetragen. Die verkehrliche und schalltechnische Verträglichkeit wurde nachgewiesen.

16. Mit dem folgenden, beispielhaften Versuch einer (unmaßstäblichen) Skizze der Situation mit den geplanten Solitärbauten sollen unsere Bedenken gegen die Gebäudehöhen und Gebäudeverdichtung im Geländeprofil von der Elsa-Brandström-Straße aus betrachtet, nochmals veranschaulicht werden:



*Ansicht: Elsa-Brandström-Str.
"CA.-PERSPEKTIVE"*



4

Zu 16: Die Darstellungen werden zur Kenntnis genommen. Sie entsprechen jedoch nicht (mehr) den geplanten (reduzierten) Neubauvorhaben.

- 3+13** Wir bitten nachdrücklich, unsere Bedenkung und Einwände bei den Entwürfen des B-Plans für das ehemalige Poppe-Gelände zu berücksichtigen, insbesondere sollten die Gebäudehöhen und Größenverhältnisse in Nachbarschaft zu den Grundstücken 413/5, 413/4, 413/3, 413/2, 413/1, 420 und 419/1 der dort geforderten kleinteiligen Bebauungsart angepasst sein.
- 8.** Ferner muss ein adäquater Sicht-, Schall- und Emissionsschutz zu den neuen Fahrwegen und Tiefgaragen-Rampen sichergestellt werden und für alle weiteren Planungen und Darstellungen ist ein digitalisiertes Höhenmodell für die Bebauungsplanung zu fordern, um möglichst realitätsnahe Einsichten in die Höhen-, Gelände- und Gebäudesituation, insbesondere von der Elsa-Brandström-Straße aus, zu ermöglichen.
Wir fordern ferner ein Gutachten zum Schall- und Emissionsschutz im Rahmen des B-Plan-Verfahrens.
- 17.** Wir bitten Sie um Stellungnahme zu den o.g. Einwänden und Vorschlägen und stehen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen

Rödhohl ■
35395 Gießen

Henselstraße ■
35390 Gießen

Aulweg ■
35392 Gießen

Liebigstr. ■
35392 Giessen

Zu 3+13: siehe Abwägungsvorschläge zu den Punkten 3+13 oben

Zu 8: siehe oben.

Zu 17: Der Anregung einer Behandlung/Beantwortung wird entsprochen.

Nach erfolgter Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung werden gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Abwägungsergebnisse mitgeteilt.

[REDACTED]
Friedrichstraße [REDACTED]
35392 Gießen

[REDACTED]
Wilhelmstrasse [REDACTED]
35392 Gießen



Universitätsstadt Giessen
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Berliner Platz 1, 35390 Giessen

Universitätsstadt Giessen
 Stadtplanungsamt
 21. OKT. 2013

BEBAUUNGSPLAN GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
 vom 30. September 2013 bis einschließlich 18. Oktober 2013

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

siehe. Anschreiben beiliegend

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]

Adresse: [Redacted]

Datum: *16.10.2013*

(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: 18.10.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
 (Stichwort:) Frühzeitige Beteiligung
 „B-Plan Elsa-Brandström-Straße“
 Berliner Platz 1
 35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN	
hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“	
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.	
Stellungnahme von: Herr [Redacted] Wilhelmstraße [Redacted] 35392 Giessen	vom: 16.10.2013

Behandlungsvorschlag

Siehe nachfolgende Seiten

Universitätsstadt Giessen
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1

35390 Giessen

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Mein Zeichen
Datum: 16.10.2013

Bebauungsplan GI04-26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Strasse“ – Anmerkungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich wohne zusammen mit meiner Familie in der Wilhelmstrasse in Giessen und möchte zu dem o.g. Bebauungsplan folgenden Anmerkungen und Anregungen machen:

1)

1. Ich erlaube mir dazu aus Ihrem **Einleitungsbeschluss von 2011** zu zitieren:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Strasse“ liegt in der südlichen Giessener Kernstadt im ungeplanten Innenbereich. Er wird begrenzt durch die Wilhelmstrasse im Nordosten, den Aulweg im Südosten, den Leihgesterner Weg im Südwesten und die Ebelstrasse im Nordwesten.“ Zitat Ende

Zusammengefasst wird die Plangebietsgröße zu mehr als 70.000 m².

Zitat aus dem " **Erläuterung zum Bebauungsplan GI04-26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Strasse“** auf Seite 3:

" Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4,4 Hektar (...).
Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss (...) wurde das Plangebiet reduziert und auf den Bereich beschränkt, für den ein konkretes Planungerfordernis besteht (...)"

weiter auf Seite 4, Kapitel 4 :

"In dem Vorentwurf zugrunde liegenden räumlichen Geltungsbereich bleibt die zulässige Grundfläche (...) von **19.506 m² unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m²**. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete (...) werden nicht beeinträchtigt, sodaß das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (...), dem Umweltbericht (...) und von der Angabe nach (...) abgesehen." Zitat Ende

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Herr [REDACTED], Wilhelmstraße [REDACTED], 35392 Gießen	vom: 16.10.2013
---	-----------------

Zu 1: Die Einschätzungen, Fragen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurde ordnungsgemäß und dem Planerfordernis entsprechend durchgeführt.

Bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde in der Begründung zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan entgegen dem Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen nunmehr als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann grundsätzlich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird neben einer Erfüllung der allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen insbesondere dadurch möglich, dass der räumliche Geltungsbereich nunmehr auf den Bereich reduziert wird, für den ein nachgewiesenes Planerfordernis besteht. Die städtebauliche Untersuchung des ursprünglich beschlossenen Plangebietes hat demnach gezeigt, dass für den Bereich der an die Ebelstraße anschließenden und zwischen Wilhelmstraße und Günthersgraben befindlichen Baugebiete kein Planerfordernis begründet werden kann, da hier durch den Bestand keine weiteren baulichen Entwicklungen möglich sind und auch keine städtebaulichen Missstände oder Nutzungskonflikte bestehen, die planungsrechtlich geregelt werden müssten. Hierauf wurde in der Begründung bereits hingewiesen. Ferner kann angemerkt werden, dass

Aufgefallen ist mir, daß bei dem Freiflächenplan aus "Erläuterung zum Bebauungsplan GI04-26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Strasse“" auf Seite 12 ein anderes Gebiet eingegrenzt wird gegenüber Ihrem „Bebauungsplan Vorentwurf“:

Das Gebiet Elsa-Brandström-Strasse/Aulweg/Günthersgraben fehlt gänzlich.

Mein Verständnis und Anmerkungen zu der o.g. Sachlage:

Nach der aktuellen Vorgehensweise wird auf ein vereinfachtes, schnelles Verfahren zurückgegriffen. Dazu scheinen Sie einen oder mehrere größere Bereiche aus der Planung herausgenommen zu haben, die nach Ihrer Aussage von 2011 zu einem **ungeplanten Innenbereich** gehören. Die Gründe kann ich nicht nachvollziehen.

Desweiteren verstehe ich nicht, warum unbebaute Parzellen wie z.B. die Nummern Nr. 424/1, 413/3 sowie 413/4 in der Elsa-Brandström-Strasse aus diesem Verfahren herausgenommen werden. Bedeutet das nicht, daß Sie zuviel „Spielraum“ zulassen und eine „ungewünschte“ zukünftige Bebauung riskieren?

Stehen die neuen Baugrundstücke (ehemals Poppe-Areal) im Günthersgraben und Elsa-Brandström-Strasse nicht in einem zwingenden Zusammenhang zu der jetzigen Bebauung und bilden eine Planungseinheit?

Die Einstufung von dem ursprünglichen Verfahren aus 2011 in ein anderes Verfahren mit dem Risiko der Umgehung von umweltrechtlichen Belangen birgt erhebliche Risiken für Schäden für Flora und Fauna.

Dazu zitiere ich aus dem „Faunistischem Untersuchungsbericht“ von 2010 von Seite 13, die letzten Absätze:

„Unter den Brutvögeln findet sich eine Art der aktuellen Roten Liste Hessen (Gartenrotschwanz) und 5 Arten stehen auf der sogenannten Vorwarnliste.“
[...]

„Fazit: Für einen innerstädtischen Bereich ist das Gelände teilweise sehr naturnah(Waldbereich) und artenreich. Es besitzt eine hohe lokale Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.“ Zitat Ende

Ich möchte Sie bitten, daß das Verfahren (2011) nicht in ein vereinfachtes umgestuft wird.

Auch eine Aktualisierung der Daten zur Flora und Fauna möchte ich anregen, da unter Umständen z.B. Tiere von der „Vorwarnliste“ auf die „Rote Liste Hessen“
men sind.

3.

2)

Sie planen im Nordosten des Poppe-Areals auf die Ecke zur Wilhelmstrasse/ Ebelstrasse ein Baufenster WA² zuzulassen. Unter der Annahme, daß dort gebaut werden würde mit den angegebenen Parametern, würde ein Haus mit drei Geschossen und Staffelgeschoß plus Zufahrt im Schatten von alten Bäumen ermöglicht werden.

Da sich dieses Haus im Nordosten des Areals befindet, bedeutet das, daß die hohen Bäume im Süden und Westen dieses Gebäudes „im Weg“ sind. Wie sollen dieses Haus angemessene Lichtverhältnisse bekommen? Alleine schon der angrenzende Hang geht relativ schnell um rund 10 Meter vom Niveau her höher.

– obschon verfahrensrechtlich nicht ohne weiteres geboten – ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt und auch ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie eine Vorprüfung des Einzelfalls erstellt werden.

Der dargestellte Freiflächenplan bezieht sich ausschließlich auf das Investoren-Projekt der Fa. Revikon, da für die ebenfalls im räumlichen Plangeltungsbereich liegenden Einfamilienhaus-Grundstücke an der Elsa-Brandström-Straße (u.a. auch 413/3+4) keine diesbezüglichen Angaben der jeweiligen Eigentümer/innen vorliegen und dies auch nicht erforderlich ist. Durch die Einbeziehung dieser unbebauten Grundstücke in den Bebauungsplan wird der Gestaltungsspielraum mit den städtebaulichen Zielvorstellungen in Übereinklang gebracht.

Zu 2: Die Anregungen zur Ergänzung des artenschutzrechtlichen Gutachtens sowie der Anwendung des Regel-Aufstellungsverfahrens werden als unbegründet zurück gewiesen. Zur Verfahrensart siehe unter Punkt 1.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und gemäß den geltenden gesetzlichen Vorgaben und konkreten naturschutzfachlichen Erfordernissen behandelt – dies ist unabhängig des gewählten Verfahrens erforderlich. Auch sind auch die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und in der Planung zu berücksichtigen. Parallel zu dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“ wurden tierökologische Untersuchungen durchgeführt, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag in der Detailschärfe eines Umweltberichtes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Vorprüfung des Einzelfalls erstellt, die neben weiteren Gutachten (z.B. Verkehrsgutachten, Schalltechnische Untersuchung, Bodengutachten etc.), die die hier angesprochene Fragestellung nicht berühren, sämtlich in das Bauleitplanverfahren und die erforderliche Abwägung eingestellt wurden.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung der geplanten Wohnhäuser und Bürogebäude kommt hinsichtlich der untersuchten Artengruppen Fledermäuse und Vögel zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die meisten im Einflussbereich des Vorhabens vorkommenden geschützten Arten bei Einhaltung bestimmter Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Auch die anderen Gutachten sowie die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligten Behörden gelangen zu keiner gegenteiligen Auffassung, so dass an der Planung grundsätzlich festgehalten wird.

Somit müsste im erheblichen Umfang Bäume gefällt/zurückgeschnitten werden, die a) ein Immissionsschutzgrün sind und b) laut vorgenannten „Faunistischem Untersuchungsbericht“ erhaltenswert sind.

Erneut ein Zitat aus Ihrem **Einleitungsbeschluss von 2011** von Seite 3:

„Prägende Grünstrukturen im Blockinnenbereich, insbesondere die denkmalgeschützte parkähnliche Grünanlage sowie das waldartige Immissionsschutzgrün im Bereich der Böschungen sollen erhalten bleiben.“

Ein Neubau in diesem Bereich würde doch diesem vorgenannten gutgemeinten Grundsatz konterkarieren. Schließlich könnte schon aufgrund der Verkehrssicherheitspflicht und des Hessischem Nachbarschaftsgesetz eine solche Baumpracht keine Zukunft haben.

Sollten die Bäume gefällt werden, wäre der Hang zu den alten Poppe-Kellern wie auch die alten Poppe-Keller selbst noch ausreichend geschützt?

Ich möchte Sie bitten, dieses Baufenster nocheinmal auf die Bedingungen zu überprüfen und eventuell zu streichen.

3)

Wie würde sich der **Verkehrslärm vom Leihgesterner Weg** auf die darunterliegenden Gebiete entwickeln, sollten die Bäume aufgrund des unter Punkt 2 genannten Gründen gefällt/eingeschnitten werden? Die Verkehrslärmbetrachtung sagt dazu nichts, deshalb bitte ich Sie um Einplanung dieses Aspektes.

4)

Das Haus Wilhelmstrasse 56 a+b wurde in eine „weiße Wanne“ wegen des **Grundwassers** gebaut. In den Unterlagen kann ich nicht entnehmen, ob es Vorkehrung gibt, daß das unter Punkt 2 geplante Haus Schutzmaßnahmen für die Nachbarn hat. Denkbar wäre eine **Drainage** als Auflage für den Neubau. Unsere Nachbarn haben bei dem Bau des Hauses Wilhelmstrasse 56 a+b ein Ansteigen der Grundfeuchtigkeit bemerkt. Sollte weiter in unmittelbarer Nähe gebaut werden, dürfte dieses Problem nicht besser werden und möglicherweise Schäden verursachen.

5)

Durch einen Neubau auf der Süd/Westseite der Liegenschaft Wilhelmstrasse 56 a nehmen voraussichtlich trotz des höheren Grenzabstandes die **Lichtverhältnisse** ab. Dazu kommt noch, daß der geplante Neubau mit den jetzigen Parametern vom **Niveau 2-4 Meter** geschätzt höher steht und dieses Effekt noch verstärken würde.

Die Häuser 56 a+b sind nach dieser Seite mit den größeren Fensterflächen angeordnet.

Schlussendlich: Ich freue mich, wenn Sie die Punkte aufgreifen und ich von Ihnen höre.

Lobenswert ist, daß Sie Punkte wie „Kampfmittelbelastung“ mit auf der Agenda haben! Auch ein Lob an den Magistrat für die erfolgreiche Umsetzung des Erhalts der Poppe-Keller!

Freundliche Grüße,

3.

Zu 3:
Die

Anregung zur Überprüfung der Verträglichkeit und Belichtung für den Standort des geplanten Wohnhauses unterhalb des Poppe- Parkes/Hügels wurde umgesetzt, jedoch ohne das Ergebnis eines Verzichts auf das festgesetzte Baufenster.

Zwar wird an der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Bebauungskonzeption weiterhin grundsätzlich festgehalten, aber der bislang vorgesehene Baukörper und respektive die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich werden zum Entwurf des Bebauungsplanes reduziert. Die bestehenden und aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerten Gehölzbestände im Böschungsbereich werden im Bebauungsplan bereits entsprechend zum Erhalt festgesetzt, während auch die denkmalgeschützte Parkanlage als private Grünfläche planungsrechtlich im Bestand gesichert wird.

Auch die Fa. Revikon als Investor des Wohnhauses geht von einer ausreichenden Belichtung aus.

4.

Zu 4: Die Frage wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan setzt die prägenden Gehölze zum Erhalt fest. Bäume wirken in erster Linie optisch schallschützend. Rein rechnerisch würde sich dies erst bei geschlossenen Baumstrukturen in einer Tiefe von rd. 50 m bemerkbar machen.

5.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Angesprochen ist jedoch die dem Bebauungsplan nachgelagerte Bauplanung und Bauausführung und nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

6.

Zu 6: Durch einen geplanten Gebäudeabstand deutlich über das von der Hessischen Bauordnung geforderte Mindestmaß hinaus, wird eine ausreichende Belichtung des Wohnhauses Wilhelmstraße 56A+B sicher gestellt.

Es kann davon ausgegangen, dass die Verschattungswirkung des Neubaus nicht wahrnehmbar zu einer Verschlechterung der heute bereits durch den Böschungsbaumbestand geprägten Situation führen wird.

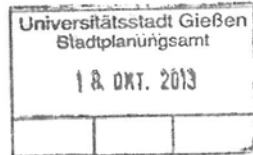
7.

Zu 7: Die Hinweise und das Lob werden zur Kenntnis genommen.

Nach erfolgter Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung werden gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Abwägungsergebnisse mitgeteilt.

Friedrichstrasse
35392 Giessen

Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1
35390 Giessen



Bebauungsplanentwurf GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf den nunmehr öffentlichen Bebauungsplanentwurf GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“ möchten wir als zukünftige Anwohner der Elsa-Brandström-Straße Stellung nehmen und unsere Einwände zum Ausdruck bringen.

Angestrebt werden sollte eine mit der Wohnnachbarschaft verträgliche bauliche Nutzung, die jedoch durch die geplante Geschoßhöhe der 3 Riegel sowie der 2 Solitäre in keinster Weise gegeben ist. Durch die topographischen Besonderheiten der Hanglage würden sich die Gebäudehöhen der 2 Solitäre massiv auf die Wohnqualität der unterhalb gelegenen Nachbarschaft, speziell der Flurstücke 413/4-5 und 420, auswirken.

Die Minderung der Wohnqualität bezieht sich hierbei sowohl auf die Verschattung der Grundstücke, die insbesondere im Frühjahr und Herbst sehr stark wäre als auch auf die optische Bedrängung, die diese Gebäude durch 3 Geschosse + Staffelgeschoß in Hanglage hervorrufen.

Mit Verweis auf den zweigeschossigen Bebauungsplan GI 04/26 Leihgesterner Weg/ Arndtstraße fordern wir daher eine Reduktion der Geschossanzahl sowie der Gebäudehöhen der 2 Solitäre durch gegebenenfalls Terrassierung, um so eine verträgliche Anpassung an die kleinteilige Bebauung hangabwärts zu erreichen.

1.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [redacted] und [redacted] vom: 18.10.2013
Friedrichstraße [redacted] 35392 Giessen

Behandlungsvorschlag

Zu 2: Die Einschätzungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird nur teilweise wie folgt entsprochen:

Die Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude entspricht im Wesentlichen der Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung entlang des Leihgesterner Weges. Hierbei ist auch beachtlich, dass der bislang ausschließlich gewerblich-industriell genutzte Bereich des Plangebietes entlang des Leihgesterner Weges maßgeblich durch großvolumige Baukörper dominiert wurde. Mit der Planung wird zwar der Bereich der bereits zurückgebauten Hallenteile baulich wieder geschlossen, aber hier eine Bebauung umgesetzt, die in ihrer Kubatur hinter dem bisherigen Bestand zurückbleibt und einerseits die kleinteiligere Bebauungsstruktur des näheren Umfeldes, andererseits aber auch die Kubatur der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes aufgreift und hierbei einen städtebaulich verträglichen Übergang schafft. Konkret wird jedoch die bislang östlich der geplanten Erschließungsstraße seitens des Vorhabenträgers vorgesehene Bebauung hinsichtlich ihrer Geschossigkeit dahingehend angepasst, dass in östlicher Richtung für jedes Obergeschoss ein gestaffelter Rücksprung erfolgt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde dies planungsrechtlich durch die Festsetzung von geschossweise differenzierten überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert. An der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird wie auch an der Festsetzung der Gebäudehöhen jedoch weiterhin festgehalten.

Im genannten Bebauungsplan GI 04/25 „Leihgesterner Weg/Arndtstraße“ sind nur teilweise zweigeschossige Gebäude festgesetzt worden, die zum Leihgesterner Weg hin topografiebedingt dreigeschossig wirken/werden.

2. Des Weiteren möchten wir anmerken, dass das erhöhte Anliegerverkehrsaufkommen durch die geplanten Parkflächen oberhalb des Wohngebietes sowie die An- und Abfahrten zu den Tiefgaragen sowohl Sicht- als auch Schallschutzmassnahmen erfordern, die bislang keine Berücksichtigung gefunden haben. Ferner gilt es Maßnahmen in Form von beispielsweise Schranken in der Planung zu berücksichtigen, die das ehemalige Poppe- Areal nicht als Durchgangsstraße nutzbar machen.
3. Darüber hinaus wären die Anfertigung eines dreidimensionalen Modells des gesamten Planungsgebietes mit allen geplanten Höhen des Geländes sowie die Ausdifferenzierung des Schattengutachtens auf weitere Monate wünschenswert.

Mit freundlichen Grüßen



Zu 2: Die Einschätzungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Zunächst kann angemerkt werden, dass es sich vorliegend um einen bislang gewerblich-industriell genutzten innerstädtischen Bereich handelt, der im Zuge der aufgegebenen Produktion eines emittierenden Gewerbebetriebes nunmehr einer nicht störenden gewerblichen Nutzung und einer entsprechenden Wohnnutzung mit insgesamt begrenztem Verkehrsaufkommen zugeführt werden soll, sodass bereits vor diesem Hintergrund von einer deutlichen Verbesserung der immissionsschutz-rechtlichen Situation im Bereich des Plangebietes auszugehen ist.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, wurde zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen, ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm eingeholt. Aufgabe der Untersuchung ist es zu prüfen, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte einhalten. Weiterhin wurden die Geräusche des Parkierungsverkehrs innerhalb des Plangebietes betrachtet. Das Gutachten enthält konkrete Vorschläge zur Konfliktbewältigung die Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden haben, sodass auch den immissionsschutzrechtlichen Belangen unter Berücksichtigung aller geplanten Nutzungen hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Die geplante und durch ein Verkehrsgutachten untermauerte Verkehrsführung innerhalb des Gebietes wird durch die Errichtung einer Absperrung, die ausschließlich eine Befahrbarkeit von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen ermöglicht, unterbrochen, sodass der Parkverkehr im Zusammenhang mit den künftigen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes über den Anschluss an den Leihgesterner Weg abgebunden wird und Durchfahrtsverkehr wie angeregt verhindert werden kann.

Zu 3: Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden zur Verdeutlichung der Planung entsprechende Schnitte und Ansichten der geplanten Bebauung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen; unabhängig davon wurde ein Modell erstellt.

■■■■■ & Kollegen
Rechtsanwälte • Notare

■■■■■ & Kollegen, Wilhelmstraße ■■■■, 35037 Marburg
Universitätsstadt Gießen

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

18.10.2013
II III IV F

Vorab per Telefax: 0641/3062352

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
18. OKT. 2013

DR. ■■■■■ (1950 bis 2002)

■■■■■ Notar a. D.
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Medizinrecht

DR. ■■■■■
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

DR. ■■■■■ Notar
Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

JÜRGEN ■■■■■
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

DR. ■■■■■
Fachanwalt für Verkehrsrecht
Fachanwalt für Versicherungsrecht

■■■■■
Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Erbrecht

DR. ■■■■■
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Datum: 17.10.2013

Bearbeiter: ■■■■■
Durchwahl: ■■■■■

1887/13 B10 / he
(Bitte stets angeben)

(05/2009-13)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Gießen
04/26 "Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße"
hier: Einwendungen der Wohnungseigentümergeinschaft Wilhelmstr. ■■■■■

Sehr geehrte Frau Kron,
sehr geehrter Herr Dr. Hölscher,
sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf das in Ihrem Hause am 11.10.2013 geführte Gespräch, mache ich für meine o.
g. Mandantschaft folgende Einwendungen und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf geltend, die
ich im weiteren Verfahren dringend zu berücksichtigen bitte:

1. Wie Sie mir anlässlich der Akteneinsicht mitteilten, plant der Investor die Errichtung eines
Wohngebäudes mit lediglich vier Wohneinheiten. Der Bebauungsplanentwurf sieht jedoch eine solche
-planungsrechtlich zulässige- Festsetzung der Beschränkung einer Anzahl der Wohneinheiten nicht
vor. Dies sollte, auch zum Schutz der umliegenden Bebauung, namentlich des Wohngebäudes meiner
Mandantschaft, geschehen, um eine übermäßige Ausnutzung des vorgesehenen Baufensters und
damit im Zusammenhang stehenden Andienungsverkehr zu vermeiden.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN
hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1
BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden
und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in
Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.
Stellungnahme von: Eigentümergeinschaft Wilhelmstraße ■■■■■,
vertr. d. Herrn ■■■■■, Wilhelmstraße ■■■■ 35037 Marburg vom: 17.10.2013

Behandlungsvorschlag

**Zu 1: Der Anregung einer Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten beim
Neubausolitär unterhalb des Poppe-Parkes wurde zum Planentwurf hin
entsprochen. Es wird eine Anzahl von insgesamt maximal 4 zulässigen
Wohneinheiten festgesetzt.**

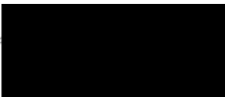
Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass an der dem Bebauungsplan zugrunde
liegenden Bebauungskonzeption zwar weiterhin grundsätzlich festgehalten wird, aber
der bislang vorgesehene Baukörper und respektive die überbaubaren
Grundstücksflächen in diesem Bereich zum Entwurf des Bebauungsplanes reduziert
werden.

2. Soweit ersichtlich, sind die Flächen für die Errichtung von Kfz-Stellplätzen und auch die Wegeflächen über das Grundstück nicht verbindlich im Plan festgelegt. Es erscheint ratsam, zum Schutz der Nachbaranlieger die jetzige Anordnung im farblich markierten Plan als verbindliche Planfestsetzung aufzunehmen.

3. Wie Sie mir mitteilten, stünden naturschutzrechtliche Belange der Festsetzung einer Bebauung auf diesem Grundstück nicht entgegen. Nach Auffassung meiner Mandatschaft handelt es sich hier jedoch um über Jahrzehnte gewachsenes biotopartiges Grünland, das nach diesseitiger Auffassung einer Bebauung an und für sich gänzlich entgegenstehen sollte. Ich rege daher eine erneute intensive Abstimmung mit dem Fachdienst Naturschutz an. Dies gilt auch im Hinblick auf den alten, hohen und schützenswert erscheinenden Baumbestand oberhalb der Bruchsteinmauer, der teilweise weit in den Bereich des Baufensters hineinragt. Meinen Mandanten ist zwar bewusst, dass naturschutzrechtliche Belange in der Regel nicht drittschützend sind. Jedoch ist hier zu berücksichtigen, dass das Wohngebäude meiner Mandatschaft im Vertrauen auf die Beibehaltung der Naturzone mit allen Wohnräumen zu dieser Naturzone hin ausgerichtet wurde, so dass durchaus von einem Anspruch auf Bestandschutz auszugehen ist, zumal der Wegfall dieser Grünzone und die Errichtung eines durchaus großvolumigen Wohngebäudes auch zu einer deutlichen Wertminderung der Immobilie meiner Mandatschaft führt. Exemplarisch sei hervorgehoben, dass ein Eigentümer sich derzeit in Verkaufsverhandlungen für seine Einheit befindet. Nachdem der Käufer von den Planungsabsichten erfuhr, hat er sein Kaufangebot von zunächst 260.000,00 € auf 200.000,00 € reduziert, womit der deutliche Wertverlust belegt ist.

4. Geprüft werden sollte im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens auch, ob und inwieweit durch eine Bebauung dieses Bereichs Altlasten aus dem Boden gelöst und ggf. in Richtung des Grundstücks der Widerspruchsführer verlagert werden könnten. Da es sich bei Fa. Poppe um ein jahrzehntelang tätiges gummiverarbeitendes Unternehmen handelte, ist davon auszugehen, dass auch entsprechende Chemikalien zum Einsatz kamen und –wie in früheren Jahrzehnten üblich– unkontrolliert dem Boden und Grundwasser zugeführt worden sind. Eine Verlagerung von Bodenverunreinigungen auf den Nachbargrundbesitz muss ausgeschlossen werden.

Bitte halten Sie mich über das weitere Verfahren unterrichtet.


Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Zu 2: Der Anregung einer Festsetzung einer Stellplatzfläche wurde zum Planentwurf hin entsprochen. Auf die Festsetzung der Stellplatzzufahrt kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten verzichtet werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 werden in der Planzeichnung bereits entsprechende Flächen für die Errichtung von Stellplätzen festgesetzt. Da in Kombination mit den Festsetzungen einer Baumreihe einerseits und einer geschlossenen Gehölzanpflanzung andererseits zudem keine umfangreiche Flexibilität bei der Wegeführung besteht, wird von weitergehenden zeichnerischen Festsetzungen abgesehen, zumal hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht.

Zu 3: Der Anregung einer erneuten naturschutzfachlichen Bewertung und Abstimmung wurde im Rahmen der Entwurfsoffenlage mit paralleler Beteiligung der (Umwelt-)Behörden und Naturschutzverbände entsprochen, allerdings ohne das von der Mandatschaft gewünschte Ergebnis eines Verzichtes auf die überbaubare Grundstücksfläche.

Die übrigen Einschätzungen werden zur Kenntnis genommen.

Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden berücksichtigt. Wie bereits angesprochen wird an der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Baukonzeption zwar weiterhin grundsätzlich festgehalten, aber der bislang vorgesehene Baukörper und respektive die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zum Entwurf des Bebauungsplanes auch aus Gründen des Nachbarschutzes reduziert.

Rechtsansprüche der Anliegerschaft bezüglich des Vertrauens auf den Bestandsschutz (Beibehaltung der Naturzone) im seit jeher vorhandenen unbeplanten, grundsätzlich bebaubaren Innenbereich oder auch hinsichtlich einer Wertminderung werden seitens des Magistrates nicht anerkannt, da die Voraussetzungen gemäß Baugesetzbuch (§§ 39 ff. BauGB) nicht vorliegen. Auf die einschlägige Rechtsprechung wird verwiesen.

Zu 4: Der Anregung wurde bereits entsprochen.

In die Begründung zum Bebauungsplan wurden bereits zum Vorentwurf entsprechende altlastenfachliche Hinweise aufgenommen, die vom Bau-

herrn bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten sind. Die Hinweise werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt. Die Firma Revikon GmbH als Vorhabenträger erteilte zudem der IGU GmbH Wetzlar bereits den Auftrag zur Durchführung von umwelttechnischen Standortuntersuchungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Poppe im Leihgesterner Weg 33-37. Zur Gefährdungsabschätzung waren Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben zu entnehmen und zu analysieren. Die Untersuchungsergebnisse wurden dokumentiert und bewertet. Der Untersuchungsbericht gibt eine Übersicht über die durchgeführten Geländearbeiten, die ermittelten Befunde sowie die Bewertung der Ergebnisse und wurde mit seinen wesentlichen Inhalten und Aussagen zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Begründung aufgenommen.

[Redacted]
 Universitätsstadt Gießen
 17.10.2013
 I II III IV F
 [Redacted]
 Schiffenberger Weg
 35390 Wettenberg-Wißmar
 [Redacted]
 [Redacted]
 Donnerstag, 17. Oktober
 2013
 Universitätsstadt Gießen
 Stadtplanungsamt
 18. OKT. 2013
 Universitätsstadt Gießen
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt z.Hd. Frau Kron
 Berliner Platz 1
 35390 Gießen

**Bebauungsplanentwurf G104/26 Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Str.
 Entwicklung des Altstandortes der Fa. Poppe
 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. wir möchten noch einmal Stellung nehmen und auf unser Anliegen aufmerksam machen wie bereits in unserem Schreiben vom 05.07.2013, welches Sie in der Anlage finden. Leider ist man seitens der Stadt auf unsere Einwände bisher nicht eingegangen bzw. hat diese nicht berücksichtigt.
2. Durch die Zerstörung im 2. Weltkrieg und dem nachfolgenden Wiederaufbau ist in Gießen ein sehr heterogenes, nicht unbedingt vorteilhaftes Stadtbild entstanden. Durch die damalige Änderung eines reinen Wohngebietes in ein gemischt bebaubares Gebiet zugunsten der Fa. Poppe in den 40er Jahren ist es zu einer direkten Nachbarschaft von Industrie und kleinteiliger Wohnbebauung gekommen.

Würden die uns bislang vorgestellten Pläne umgesetzt, würde das Stadtbild weiter sehr nachteilig verändert werden und es käme zu einem Aufeinanderprallen von großen, mehrgeschossigen Gebäuden direkt an der Grenze zur kleinteiligen Bebauungsvorschrift, die unglücklicherweise auch noch auf dem Hügel lägen, was die räumliche Dominanz dieser Solitäre noch erhöhen würde.

Die Gebäude der Fa. Poppe hingegen waren relativ flach gehalten und daher wenig prominent auf dem Hügel des Leihgesterner Wegs. Sollten die geplanten, deutlich höheren Gebäude hier errichtet werden, strahlten diese weit in das darunter liegende Stadtbild ein und dominierten das gesamte Viertel, namentlich die Elsa-Brandström-Straße, den Güntersgraben und die Wilhelmstraße. Außerdem entsteht dadurch eine sehr heterogene Bebauung des Südviertels, die von der Stadt ja gerade nicht gewünscht wurde und die durch Bauauflagen für kleinteilige Neubauten durchgesetzt werden.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.	
Stellungnahme von: Frau [Redacted] und Dr. H. [Redacted], Schiffenberger Weg ■ 35435 Wettenberg	vom: 17.10.2013

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine abschließende Behandlung und Rückmeldung zu der Stellungnahme erfolgt aus formalrechtlichen Gründen erst zum bzw. nach dem Satzungsbeschluss.

Zu 2: Die Einschätzungen zur Baustruktur und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Laufe der Planaufstellung wurde das Baukonzept modifiziert, so dass die städtebauliche Verträglichkeit mittlerweile erreicht wurde.

Die Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude entspricht im Wesentlichen der Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung entlang des Leihgesterner Weges. Hierbei ist auch beachtlich, dass der bislang ausschließlich gewerblich-industriell genutzte Bereich des Plangebietes entlang des Leihgesterner Weges maßgeblich durch großvolumige Baukörper dominiert wurde. Mit der Planung wird zwar der Bereich der bereits zurückgebauten Hallenteile baulich wieder geschlossen, aber hier eine Bebauung umgesetzt, die in ihrer Kubatur hinter dem bisherigen Bestand zurückbleibt und einerseits die kleinteiligere Bebauungsstruktur des näheren Umfeldes, andererseits aber auch die Kubatur der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes aufgreift und hierbei einen städtebaulich verträglichen Übergang schafft. Konkret wird jedoch die bislang östlich der geplanten Erschließungsstraße seitens des Vorhabenträgers vorgesehene Bebauung hinsichtlich ihrer Geschossigkeit dahingehend angepasst, dass in östlicher Richtung für jedes Obergeschoss ein gestaffelter Rücksprung erfolgt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird dies planungsrechtlich durch die Festsetzung von geschossweise differenzierten überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert. An der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird wie auch an der Festsetzung der Gebäudehöhen jedoch weiterhin festgehalten.

Durch den teilweisen Abriss der Gebäude, der Fa. Poppe entfallen die schallschützenden Gebäude zwischen Leihgesterner Weg einerseits und der Elsa-Brandström-Straße sowie Güntersgraben andererseits, so dass ohne zusätzliche schallschützende Maßnahmen eine steigende Lärmbelastung für die nordöstlich und östlich liegende Region entsteht. Diese wird noch zunehmen durch die Fahrwege zu Garagen und Stellplätzen hinter den Gebäuden und noch weiter steigen, falls dieser Fahrweg als Durchfahrtsstraße zwischen Aulweg und Leihgesterner Weg benutzt werden könnte.

Ein weiteres Problem ist der Schattenwurf durch die Höhe dieser Gebäude, wie das erstellte Verschattungsgutachten anschaulich belegt. Dies wird zu einer erheblichen Minderung des Wohnwerts der unterhalb liegenden Immobilien und damit zur Wertminderung der Grundstücke führen. Ganz zu schweigen von der sinkenden Lebensqualität der angrenzenden Anwohner.

Dies dürfte sich insbesondere in den dunkleren Jahreszeiten auswirken, wenn die Sonne tiefer steht. Nicht nur der Schattenwurf, sondern auch die Prominenz und die Höhe, der ohnehin auf dem Hügel gebauten mehrgeschossigen Gebäude, würde eine bedrückende und nicht zumutbare Situation für die angrenzenden Wohnhäuser entstehen.

Nicht nachzuvollziehen ist die Reduktion des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und die Reduktion des denkmalgeschützten Geländes. Dies führt bei diesem stadtplanerisch nicht unwesentlichen Projekt zu einer verkürzten Auslegefrist und damit auch zu weniger Bedenkzeit für die potentiell Betroffenen.

Durch das sehr hügelige bzw. abfallende Baugebiet ist es äußerst schwierig sich ein konkretes Bild von den geplanten Baumaßnahmen und deren Auswirkungen zu machen. Insbesondere kann man sich gedanklich dem Gesamtbild nur schlecht nähern. Ein einfaches Modell des Planungsgebietes würde dies für alle Beteiligten wesentlich durchsichtiger machen.

Aus diesen Gründen fordern wir folgende Maßnahmen:

Schaffung eines Überganges zur kleinteiligen Wohnbebauung durch ggf. Terrassierung und dadurch Verminderung der Gebäudehöhen (2 Solitärbauten, 3 Riegel) der an die, durch die Stadt geforderte kleinteilige Bebauung, angrenzenden Gebäude in der Elsa-Brandström-Str., Wilhelmstr. und Ebelstr.

Detaillierte Pläne der zu errichtenden Gebäude mit Aufzeichnung von evtl. Loggien die zu einer zusätzlichen Reduzierung des Abstandes zur vorhandenen Bebauung bzw. zu den bereits genehmigten Einfamilienhäusern verdeutlicht. Ferner eine Ansicht von der Elsa-Brandström-Str. aus "bergwärts" um eine genaue Vorstellung von der Wirkung der Solitäre bzw. Riegel auf die angrenzende kleinteilige Bebauung zu erhalten.

Ein Schallimmissionsgutachten, das auch den neu hinzu kommenden Anliegerverkehr zwischen Leihgesterner Weg/Aulweg und Elsa-Brandström-Str. berücksichtigt unter Einbeziehung der Parkplatzbewegungen sowie die An- und Abfahrten zu den Tiefgaragen und dem Parkplatz auf den Kellern. Welche Vorkehrungen sind geplant um eine zusätzliche Nutzung des Verbindungsweg/Straße vom Aulweg zur Parkfläche auf dem Hügel über den Kellern zu verhindern?

3.

Zu 3: Die Einschätzung zur schallbezogenen Verschlechterung durch Planumsetzung wird nicht geteilt.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, wurde zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen, ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm eingeholt. Aufgabe der Untersuchung war es zu prüfen, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte einhalten. Weiterhin wurden die Geräusche des Parkierungsverkehrs innerhalb des Plangebietes betrachtet.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsberechnung des Parkierungsverkehrs führen im Bereich des Wohngebäudes Nr. 82 ohne Schallschutzwand zu einer geringen Überschreitung des Orientierungswertes für ein Allgemeines Wohngebiet. Zur Einhaltung des Orientierungswertes wird die bestehende Lärmschutzwand an der Einfahrt am Aulweg in den Berechnungen mit einer Höhe vom 3,2 m angesetzt, die Länge der Wand bleibt unverändert. An den anderen Gebäuden ergibt sich die Einhaltung der Orientierungswerte ohne weitere Schallschutzmaßnahmen.

In Abstimmung mit dem Eigentümer der Liegenschaft Aulweg 82, wird die bestehende Schallschutzwand abgebaut und durch eine neue deutlich attraktivere ersetzt, die Höhe wird wunschgemäß auf 3,20 festgesetzt und die Wand um rd. 1,5 m verlängert.

Das Gutachten enthält konkrete Vorschläge zur Konfliktbewältigung die als Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden haben, sodass den immissionsschutzrechtlichen Belangen unter Berücksichtigung aller geplanten Nutzungen hinreichend Rechnung getragen werden kann.

4.

5.

6.

2.

6.

7.

Die geplante Verkehrsführung wird durch die Errichtung einer entsprechenden Absperrung, die ausschließlich eine Befahrbarkeit von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen ermöglicht, unterbrochen, sodass der Parkverkehr im Zusammenhang mit den künftigen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes über den Anschluss an den Leihgesterner Weg abgebunden wird und Durchfahrtsverkehr wie angeregt verhindert werden kann. Im Bebauungsplan-Entwurf wird dies durch eine Zäsur der Verkehrsfläche verbunden mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zu Gunsten der Versorgungsträger sowie der Rettungsdienste verdeutlicht.

[zu 4 bis 9 vgl. folgende Seiten]

Wie unter (2) angesprochen, wird die bislang östlich der geplanten Erschließungsstraße seitens des Vorhabenträgers vorgesehene Bebauung hinsichtlich ihrer Geschossigkeit dahingehend angepasst, dass in östlicher Richtung für jedes Obergeschoss ein gestaffelter Rücksprung erfolgt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde dies planungsrechtlich durch die Festsetzung von geschossweise differenzierten überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert. An der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird wie auch an der Festsetzung der Gebäudehöhen jedoch weiterhin festgehalten.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Am beschleunigten Aufstellungsverfahren wird jedoch festgehalten.

Bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde in der Begründung zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan entgegen dem Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen nunmehr als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden soll. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann grundsätzlich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Jedoch kann angemerkt werden, dass – obschon verfahrensrechtlich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht ohne weiteres geboten – ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt und auch ein Umweltbericht erstellt wird. Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden berücksichtigt – dies ist unabhängig des gewählten Verfahrens erforderlich. Daher ergeben sich insbesondere für die Anliegenschaft keine Nachteile aus dem gewählten beschleunigten Verfahren.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die Kennzeichnung der bestehenden Kulturdenkmäler in der Planzeichnung ergänzt sowie auch die Abgrenzung der denkmalgeschützten Parkanlage gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, an die Grundstücksgrenzen angepasst.

Zu 4: Die Hinweise zur Verschattungswirkung werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung jedoch nicht geteilt.

Zu 6: Der Anregung zur Verdeutlichung der Investorenplanung wurde gefolgt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden zur Verdeutlichung der Planung entsprechende Schnitte und Ansichten der geplanten Bebauung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen; unabhängig davon wird ein Modell erstellt werden.

Zu 7: Der Anregung zur schallgutachterlichen Betrachtung wurde entsprochen.

Verwiesen wird zunächst auf die vorgenannten Ausführungen zu (3). Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wird auch das planinduzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen berücksichtigt. Ferner kann angemerkt werden, dass die geplante Verkehrsführung durch die Errichtung einer entsprechenden Absperrung, die ausschließlich eine Befahrbarkeit von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen ermöglicht, unterbrochen wird, sodass der Parkverkehr im Zusammenhang mit den künftigen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes über den Anschluss an den Leihgesterner Weg abgebunden wird und Durchfahrtsverkehr wie angeregt verhindert werden kann.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf Ebel- und Wilhelmstrasse.

Ein Massenmodell des Planungsgebietes mit den bislang geplanten und genehmigten Häusern.

Die vollständige städtebauliche und landschaftsplanerische Bestandsaufnahme des Plangebietes und seines Umfeldes sowie die Einmessung des gesamten Baumbestandes.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anliegen und Bedenken bei der weiteren Erarbeitung der Pläne.

Mit freundlichen Grüßen

5.

6.

8.

Zu 8: Der Anregung einer gründlichen Bestandsaufnahme wurde entsprochen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zur Einschätzung des Planungserfordernisses bereits eine entsprechende städtebauliche Bestandsaufnahme. Zudem wurde bereits eine faunistische und floristische Kartierung des Plangebietes durchgeführt, die Gegenstand des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gewesen ist.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird darüber hinaus neben dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie eine Vorprüfung des Einzelfalls erstellt, der auch eine weitergehende Erfassung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht umfasst und Gegenstand der Entwurfs offenlegung ist. Ergänzend kann angemerkt werden, dass der Bereich des Plangebietes bereits umfangreich vermessen wurde.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



BEBAUUNGSPLAN GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 30. September 2013 bis einschließlich 18. Oktober 2013

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen Der Bebauungsplan zeigt kein Konzept für
Naturschutz auf, und dies, obwohl ein 2010
erstelltes faunistisches Gutachten eine "hohe
lokale Bedeutung für Tiere und Pflanzen" be-
schreibt. Die Biotopcharakter des Strüps mit
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten) →
b.w.

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

Datum: 17.10.13

(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: 18.10.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Frühzeitige Beteiligung
„B-Plan Elsa-Brandström-Straße“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Herr Prof. Dr. [REDACTED] Elsa-Brandström-Straße [REDACTED], 35392 Gießen	vom: 17.10.2013
--	-----------------

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Die Einschätzung zur Behandlung der naturschutzfachlichen Aspekte wird zur Kenntnis genommen. Den gesetzlichen Anforderungen wurde mehr als erforderlich entsprochen, ein Grünordnungskonzept ist Grundlage des Bebauungsplanes.

Diesbezüglich kann angemerkt werden, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und gemäß den geltenden gesetzlichen Vorgaben und konkreten naturschutzfachlichen Erfordernissen behandelt werden. Unabhängig davon sind auch die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und in der Planung zu berücksichtigen. Daher wurde zur Bestandserfassung bereits eine faunistische und floristische Kartierung durchgeführt, die Gegenstand des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gewesen ist. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden zudem ein entsprechender Artenschutzrechtlicher und Landschaftsplanerischer Fachbeitrag sowie eine Vorprüfung des Einzelfalls erarbeitet, die Gegenstand der Entwurfs-offenlegung sind, sodass auch die naturschutzfachlichen Belange umfassend gewürdigt werden können. Die bestehenden und aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerten Gehölzbestände im Böschungsbereich werden im Bebauungsplan bereits entsprechend zum Erhalt festgesetzt, während auch die denkmalgeschützte Parkanlage als private Grünfläche planungsrechtlich im Bestand gesichert wird. Es wurde geprüft, ob es möglich ist die Buche zu erhalten, da diese so beschaffen ist und gewurzelt hat, dass ein Baumfall nicht wahrscheinlich ist, wird diese zum Entwurf des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt.

seinem Artenreichtum droht durch die Unruhe und den Lärm der auf dem Hügel geplanten Parkplätze und eines am unteren Ende des Parks geplanten großen Wohnhauses zerstört zu werden. Außerdem ist der Baumbestand durch die vorliegende Planung nicht geschützt. Der Investor kann den ihm für den Wohnhausbau notwendigen Rückschnitt der alten Bäume alleine entscheiden.

Das Stadtplanungsamt wird mit dem vorliegenden Plan der Bedeutung dieses Areals für die Entwicklung des Südwinkels noch nicht gerecht. Ich möchte anregen, dass für Gießen ~~das~~ Bistopf, inmitten der Stadt, stärker in die Planung einzubeziehen.

Zu 2: Der Anregung einer stärkeren Einbeziehung der innerstädtischen Grünfläche wurde insofern gefolgt, dass die laut gutachterlichen Erkenntnissen wesentlichen Bestandteile planungsrechtlich gesichert werden.

1.

2.



Universitätsstadt Giessen
Stadtplanungsamt
18. OKT. 2013

Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen

Universitätsstadt Giessen
17.10.2013
I II III IV F

BEBAUUNGSPLAN GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 30. September 2013 bis einschließlich 18. Oktober 2013

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

- 1) - Schutz der Bäume auf den Brauereigärten
- 2) - Bauhöhe der geplanten Wohnhäuser
- 3) - Bau des Hauses am Poppe-Park →

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

35352 Giessen

(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: 18.10.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort:) Frühzeitige Beteiligung
„B-Plan Elsa-Brandström-Straße“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Herr [redacted] und Frau [redacted], Günthersgraben [redacted] vom: 17.10.2013
35392 Giessen

Behandlungsvorschlag

Siehe nachfolgende Seite

1. Die Bäume auf den Brauer'schen Kelleren stellen eine große Bereicherung für die Umgebung dar. Noch sind einige Vogelarten vertreten, die bei Pflanzung dieser Bäume nicht zu erwarten wären. Zusätzlich ist sowohl das dunkle, wie die Geräusche und auch die „Atmung“ der Bäume erholbar und gut. Wenn in der Erde gebaut wird, fällt zuerst der eine ab, dann der nächste ... aber bald der Grund. Das wäre schlimm.

2. Zusätzlich über die Häuser, die geplant sind, sehr viel höher als das momentane Fabrikgebäude werden, gibt den Anwohnern in den Wintermonaten und auch sonst, Sonnenschein.

3. o.o. Die Bäume auf dem Kellergerölbe müssen mangelfähig dann leiden. Außerdem geht ein wichtiger Ruhepol für die Anwohner verloren, weil die Dunkelheit zu dem Haus ~~und~~ natürlich Licht und Lärm mit sich bringt. Die vorwärts ruhige Wohngegend verändert sich dann für einige sehr nachteilig.

Zu 1: Der Anregung zum Baumschutz wird wie folgt entsprochen:

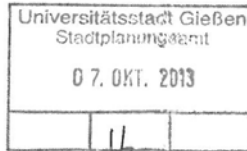
Die bestehenden und aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerten Gehölzbestände im Böschungsbereich werden im Bebauungsplan bereits entsprechend zum Erhalt festgesetzt, während auch die denkmalgeschützte Parkanlage als private Grünfläche planungsrechtlich im Bestand gesichert wird. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde auch die bestehende Buche in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt.

Zu 2: Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Durch die Neubebauung in ihrer im Laufe des Aufstellungsverfahrens modifizierten Form werden keine gravierenden Nachteile gegenüber der bisherigen Bestandssituation entstehen.

Die Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude entspricht im Wesentlichen der Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung entlang des Leihgesterner Weges. Hierbei ist auch beachtlich, dass der bislang ausschließlich gewerblich-industriell genutzte Bereich des Plangebietes entlang des Leihgesterner Weges maßgeblich durch großvolumige Baukörper dominiert wurde. Mit der Planung wird zwar der Bereich der bereits zurückgebauten Hallenteile baulich wieder geschlossen, aber hier eine Bebauung umgesetzt, die in ihrer Kubatur hinter dem bisherigen Bestand zurückbleibt und einerseits die kleinteiligere Bebauungsstruktur des näheren Umfeldes, andererseits aber auch die Kubatur der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes aufgreift und hierbei einen städtebaulich verträglichen Übergang schafft. Konkret wird jedoch die bislang östlich der geplanten Erschließungsstraße seitens des Vorhabenträgers vorgesehene Bebauung hinsichtlich ihrer Geschossigkeit dahingehend angepasst, dass in östlicher Richtung für jedes Obergeschoss ein gestaffelter Rücksprung erfolgt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird dies planungsrechtlich durch die Festsetzung von geschossweise differenzierten überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert. An der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird wie auch an der Festsetzung der Gebäudehöhen jedoch weiterhin festgehalten.

Zu 3: Die Einschätzung zu den Auswirkungen des Neubaus unterhalb des Poppe-Parks/Hügels werden nicht geteilt.

Der Baumbestand im Böschungsbereich bleibt erhalten. Unvertretbare Emissionen und nachteilige Veränderungen des Wohnumfeldes werden nicht erwartet.



Gießen

Beteiligung Bauleitplanverfahren für die Öffentlichkeit

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurücksenden an:

Magistrat der Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35353 Gießen

oder per Fax: 0641 306-2352

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

<input checked="" type="checkbox"/> B-Plan-Nummer oder <input type="checkbox"/> FNP-Änderungsnummer:*	Gi 04/26
Gebietsbezeichnung:*	LEIHGESTERNER WEG, ELSA-BRANDSTRÖM- STRASSE

Angaben zur Person	
Name, Vorname:*	
Straße, Hausnummer:*	
Postleitzahl:*	Wohnort:*
Telefon:*	E-Mail-Adresse:*

Freiwillige Angaben	
Ich äußere mich in der Eigenschaft als	<input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Mieter / Pächter <input type="checkbox"/> sonstiger Betroffener <input type="checkbox"/> allgemein Planungsinteressierter

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung:
SIEHE BELEITSCHEGEBEN / ANLAGE 3 SEITE

Ort, Datum*	Unterschrift
Gießen, 05.10.2013	[Handwritten Signature]

Das Stadtplanungsamt bedankt sich für Ihre Mitarbeit!

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Frau [Redacted] und [Redacted], Wilhelmstraße [Redacted] vom: 05.10.2013
35392 Gießen

Behandlungsvorschlag

Siehe nachfolgende Seiten

WILHELMSTR. 35392 GIESSEN

mnoeh@gmx.de

Magistrat der Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35353 Gießen

05. Oktober 2013

Betr.: Beteiligung Bauleitplanverfahren für die Öffentlichkeit
Bebauungsplan GI 04/26, Leihgesterner Weg / Elsa Brandström-Straße
Stellungnahme zur Bebauung im Poppe Park - Solitär

Sehr geehrte Damen und Herren

Anbei die Kommentare und Einsprüche zur Bebauung des Poppe-Parks mit der Bitte um Kenntnisnahme und Bestätigung des Eingangs der Unterlagen

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Formblatt „Beteiligung Bauleitplanverfahren Öffentlichkeit 10/08“

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“ Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.	
Stellungnahme von: Frau [REDACTED] und [REDACTED] Wilhelmstraße [REDACTED] 35392 Gießen	vom: 05.10.2013

Einsprüche und Anregungen:

1. Als Eigentümer einer Wohnung im Gebäude Wilhelmstraße [REDACTED] (Erdgeschoss mit Garten, angrenzend an den Park der Poppe-Villa erheben wir Einspruch gegen die Bebauung des Parks mit dem „Solitär“ und geben folgende Begründungen ab:
 - a. Beim Kauf unserer Eigentumswohnung (2004) wurde uns vom Bauträger versichert, dass die Grünanlagen bis zur nordöstlichen Grenze des in diesem Verfahren genannten Bebauungspengeländes denkmalgeschützt ist und daher der Blick von unserem Garten (Erdgeschosswohnung rechts, Wilhelmstraße [REDACTED]) unverbaubar ist.
 - b. Dieses wurde von der Bürgermeisterin Frau Weigel-Greilich bei der Bürgerbesprechung im Oktober 2011 auch bestätigt und ausdrücklich betont!
 - c. Das Gelände ist auch heute noch auf der Webseite des Landesamtes für Denkmalpflege in Hessen als Kulturdenkmal deklariert („Als hervorragendes Beispiel für den „Gießener Spätstilklassizismus“ ist das markante Haus zusammen mit dem früheren Pferdestall und der parkähnlichen Gartenanlage Kulturdenkmal aus künstlerischen und städtebaulichen Gründen“ - Auszug aus dem Text auf der Webseite)
 - d. Das geplante Gebäude „Solitär“ im nordöstlichen Teil des Poppe Geländes mit 4 Etagen wird unweigerlich zur Folge haben, dass die Bäume (in der Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung angegeben als „zu erhaltendes Immissionschutzgrün im Bereich der Böschung“) zu einem großen Teil entfernt werden müssen, da ansonsten die Bäume über das geplante Gebäude wachsen.
 - e. Ein Gebäude mit 4-Etagen hat zur Folge, dass es auf der nordöstlichen Seite des Gebäudes zur Beschattung der Wohnungen Wilhelmstraße 56 A kommt. Damit verbunden ist eine deutliche Wertminderung der Wohnungen in den Häusern Wilhelmstraße 56A und -B.
 - f. Die geplanten ET-Wohnungen in dem Solitär werden selbst kein Licht haben, da sie auf der südwestlichen-, westlichen und nordwestlichen Seite sehr hoch über den Baumbestand und die Böschung zum oberen Teil des Poppe Geländes beschattet werden und nur für einige wenige Stunden überhaupt Sonnenlicht bekommen. Daher stellt sich die Frage, ob eine Verwertung dieses erhaltenswerten Parks für die geplanten Wohnungen überhaupt Sinn macht und für den Investor eine wirtschaftlich sinnvolle Investition ist.
 - g. Die Zufahrt sowie die Stellplätze der Kraftfahrzeuge verläuft zudem nicht nur direkt an den ehemaligen Eiskellern und der alten Mauer (für diese ist ja laut Vorlage ein Denkmalschutz angedacht), sondern auch direkt an den Gärten der Gebäude Wilhelmstraße 56A, -B und Günthersgraben 8 entlang und stellen damit eine Störung der Ruhe dar.
 - h. Das faunistische Gutachten zum Bebauungsplan kommt zum Schluss, dass das Gelände sehr naturnah und artenreich ist und daher eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist. Wir können aus eigener Erfahrung sagen, dass wir in den letzten acht Jahren gerade im unteren Teil des Poppe Parks ne-

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN**hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Frau [REDACTED] und [REDACTED] Wilhelmstraße [REDACTED] 35392 Gießen	vom:05.10.2013
--	----------------

Behandlungsvorschlag

Zu 1a bis c: Die Hinweise zu den damaligen Ankaufsbedingungen und den Aussagen der Denkmaltopografie werden zur Kenntnis genommen. Der Magistrat bedauert die Irritationen, die durch eine Neufestlegung bzw. Konkretisierung der Abgrenzung der geschützten Grünanlage alleinig durch das Landesamt für Denkmalpflege entstanden sind.

Die Abgrenzung der denkmalgeschützten Parkanlage ergibt sich jedoch aus der aktuellen Abgrenzung in der Denkmaltopografie i.V.m. den diesbezüglichen Aussagen des zuständigen Landesamtes im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens.

Zur Satzungsversion des Bebauungsplanes wurde die Kennzeichnung der bestehenden und in der Denkmaltopografie enthaltenen Kulturdenkmäler in der Planzeichnung ergänzt sowie auch die Abgrenzung der denkmalgeschützten Parkanlage gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, an die Grundstücksgrenzen angepasst.

Zu 1d+e+g: Die Einschätzungen über die Auswirkungen des Neubaus auf das Umgebungsgrün sowie die Wohnqualität im Gebäude Wilhelmstraße 56A werden nicht geteilt.

An der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Baukonzeption im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird zwar grundsätzlich festgehalten, aber der bislang vorgesehene Baukörper beziehungsweise die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend reduziert. Die bestehenden und aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerten Gehölzbestände im Böschungsbereich werden im Bebauungsplan bereits entsprechend zum Erhalt festgesetzt, während auch die denkmalgeschützte Parkanlage als private Grünfläche planungsrechtlich im Bestand gesichert wird.

Es ist unstrittig, dass private Belange abwägungsbeachtlich sind. Diese betreffen zum einen das private Eigentum, zum anderen aber auch das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes in dem sie von der beabsichtigten Änderung mehr als nur geringfügig in ihren Interessen berührt werden. Die Erhaltung des Blicks auf eine unverbaute freie Landschaft oder einer Parkanlage gehört jedoch nicht zum notwendigen Abwägungsmaterial. Ein Blick auf die Katastergrundlage belegt, dass sich das vom Lageplan her hier neu geplante Gebäude grundsätzlich in die städtebauliche Struktur einpasst und dass nicht zuletzt wegen der Immobilie Nr. 56A die ebenfalls in zweiter Reihe nahe des Poppe-Parks errichtet worden ist. Die hier angesprochene Bebauung steht im Spannungsfeld zwischen unterschiedlichen Belangen: Denen des Denkmalschutzes, denen der umgebenden Nachbarschaft sowie dem nicht unberechtigten Verwertungsinteresse des Eigentümers. In Abstimmung insbesondere auch mit den Belangen des Denkmalschutzes wurde erwogen, inwieweit eine Bebauung hergestellt werden kann, so dass sie für alle Beteiligten tolerierbar ist. Eine Einigung konnte, wie auch die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen verdeutlichen, leider nicht erzielt werden.

im Bebauungsplan festgesetzt, dass entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Anpflanzung von Laubsträuchern vorzusehen ist und somit die direkte Einsehbarkeit zumindest abzumildern und die maximal zulässige Gebäudehöhe reduziert.

Angemerkt sei, dass sich das geplante Gebäude im Westen so weit wie möglich an die dortige Grundstücksgrenze zum Park anlehnt und im Osten soweit wie möglich Raum lässt. Darüber hinaus wurde das Gebäude bzw. auf der Ebene des Bebauungsplanes das Baufenster bereits zum Entwurf hin verschmälert auf 13 x 15,50 m. Zwischen der Baugrenze und der östlichen Nachbargrenze sind 8,0 m Abstand und zur nördlichen Grundstücksgrenze sind 5,50 m festgesetzt. An beiden Seiten geht der Bebauungsplan über den bauordnungsrechtlich durch die

Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,0 m deutlich hinaus. Ferner wurde als Ergebnis dieser Abstimmungsgespräche Unabhängig davon, dass mehr Abstand zu den umliegenden Grenzen gehalten wird als die hierfür zuständigen Rechtsvorschriften (Hessische Bauordnung) bestimmen ist unstrittig, dass das Gebäude teilweise zu einer Verschattung führt.

Die bisher durchgeführten Abstimmungen und planerischen Erwägungen haben im Zusammenhang mit den Anforderungen des Denkmalschutzes indes keine Lösung gefunden bei der eine Verschattung des Gebäudes ohne massive Verkleinerung des

ben den genannten Tierarten sehr viele Zwergfledermäuse und auch Goldmarnern (nicht im Gutachten aufgeführt) regelmäßig sehen. Daher wird der geplante Solitär den gesamten Park durchschneiden und durch seine Höhe eine unüberwindbare Mauer darstellen, die die dort vorkommenden Arten deutlich in ihrem Lebensraum einschränken wird.

Abbildung 1: Bildschirmfoto der Webseite des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (vom 03.10.2013, URL: <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/cgi-bin/mapwalk.pl?session=703175&event=Map.Move.Left>)



geplanten Gebäudes, nicht erfolgen würde. Da der Bebauungsplan hier mehr nachbarschützende Wirkung entfaltet als es bei einer Bebauung im innerstädtischen Bereich bspw. erforderlich wäre, hält die Stadt Gießen an der hier vorliegenden Planung fest.

Bei einer gesamthaften Bewertung der Verschattungswirkung muss einerseits auch die „Vorbelastung“ der Örtlichkeit aufgrund des bis zu 15 m hohen dichten Baumbewuchses im Böschungsbereich des bis zu 8 m über dem Geländeniveau (am Standort des im Abstand zur Erdgeschoss-Fensterfront von ca. 13 m geplanten Neubaus) hinaus ragenden Poppe-Hügels beachtet werden, der mit einem Abstand von ca. 20 m vom Erdgeschoss-Fenster bereits heute und unabhängig von der Bebauungsplanung mindestens zu einer gleichwertigen Verschattungssituation führt. Weiterhin ist die zeitliche Häufigkeit der dargestellten Maximal-Verschattungssituation im Jahresverlauf zu würdigen, wobei davon ausgegangen wird, dass die Jahresstundenzahl der hier simulierten Situation gegenüber der restlichen Zeit vernachlässigbar ist.

Schließlich sei darauf hingewiesen, dass es zur auch rechtlich durchschlagenden Bewertung einer durch bauliche Veränderungen im Wohnumfeld befürchteten Verschlechterung der individuellen Wohnsituation außer den o.g. objektiven Kriterien der hessischen Bauordnung leider kein einschlägiges Regelwerk gibt.

Rechtsansprüche der Anliegenschaft bezüglich des Vertrauens auf den Bestandsschutz (Beibehaltung der Naturzone) im seit jeher vorhandenen unbeplanten, grundsätzlich bebaubaren Innenbereich oder auch hinsichtlich einer Wertminderung werden seitens des Magistrates nicht anerkannt, da die Voraussetzungen gemäß Baugesetzbuch (§§ 39 ff. BauGB) nicht vorliegen. Auf die einschlägige Rechtsprechung wird verwiesen.

Zu 1f: Die Einschätzung einer deutlichen Verschattung auch des Neubaus wird nicht geteilt.

Der Investor geht von einer ausreichenden Belichtung, ohne Eingriff in das Böschungsrain, aus.

Zu 1h: Die Einschätzung über die Gutachten-Qualität wird nicht geteilt.

Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden berücksichtigt.



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen

Universitätsstadt Giessen
Stadtplanungsamt
21. OKT. 2013

BEBAUUNGSPLAN GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 30. September 2013 bis einschließlich 18. Oktober 2013

im Stadtplanungsamt Giessen

1. Anregungen Da eine großflächige Bebauung des oben genannten Gebietes offensichtlich nicht mehr zu verhindern ist, bitten wir dennoch darum einige entscheidende Punkte zu berücksichtigen. Zum Einen ist es der Lärmfaktor, der uns große Sorgen macht; sowohl während der gesamten Bauungsphase (die sich wohl mind. auf 1 Jahr erstrecken wird), als auch nach der Fertigstellung, wird der Geräuschepegel durch die neuen Parkplätze und die zusätzlichen Anwohner enorm ansteigen und dauerhaft nicht tragbar sein. Aus diesem Grund sollte man sich sowohl eine gute Lärmbarriere überlegen, als auch überdenken, ob so viele neue Parkplätze überhaupt Wohnmöglichkeiten wirklich möglich sind. Zum Anderen ist die extreme Zerschlagung der Flora und Fauna in diesem Gebiet; trotz des kleinen Parkstückes wird somit die aktuelle „Idylle“ und Heimat für viele Tierarten zerstört. Es sollte sich also um ein größeres Naturgebiet Gedanken gemacht werden. Abschließend muss man jedoch sagen, dass die Bebauung keinesfalls dazu beiträgt, diesen Teil Giessens attraktiver zu machen, ganz im Gegenteil: Wer eine zugebaute Stadt ohne Natur will, kann auch in andere, schönere Städte ziehen.

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]
Datum: 14.10.13

(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: 18.10.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort): Frühzeitige Beteiligung
„B-Plan Elsa-Brandström-Straße“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN	
hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“	
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.	
Stellungnahme von: Herr [Redacted] und Frau [Redacted], Ebelstraße [Redacted], 35392 Giessen	vom: 14.10.2013

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Die Anregung zur Berücksichtigung der Lärmaspekte wurde umgesetzt.

Zunächst kann angemerkt werden, dass es sich vorliegend um einen bislang gewerblich-industriell genutzten innerstädtischen Bereich handelt, der im Zuge der aufgegebenen Produktion eines emittierenden Gewerbebetriebes nunmehr einer nicht störenden gewerblichen Nutzung und einer entsprechenden Wohnnutzung mit insgesamt begrenztem Verkehrsaufkommen zugeführt werden soll, sodass bereits vor diesem Hintergrund von einer deutlichen Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Situation im Bereich des Plangebietes auszugehen ist.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargelegt, wurde zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen, ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm eingeholt. Aufgabe der Untersuchung war es zu prüfen, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte einhalten. Weiterhin wurden die Geräusche des Parkungsverkehrs innerhalb des Plangebietes betrachtet. Die Empfehlungen des Gutachtens haben Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurde auch das planinduzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen berücksichtigt.

Zu 2: Die naturschutzfachlichen Untersuchungs- und Festsetzungsanforderungen wurden beachtet.

Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ebenfalls in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden berücksichtigt.



Universitätsstadt Giessen
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Berliner Platz 1, 35390 Giessen

Universitätsstadt Giessen
 Stadtplanungsamt
 21. OKT. 2013

BEBAUUNGSPLAN GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
 vom 30. September 2013 bis einschließlich 18. Oktober 2013

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

*Bitte stellen Sie sicher, daß der
 wunderbare Baumbestand zur feuer
 erhalten bleibt - danke!*

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]
 Adresse: [Redacted]
 Datum: 15.10.2013

(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: 18.10.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
 (Stichwort:) Frühzeitige Beteiligung
 „B-Plan Elsa-Brandström-Straße“
 Berliner Platz 1
 35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN	
hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“	
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.	
Stellungnahme von: Herr [Redacted] und Frau [Redacted], Ebelstraße [Redacted], 35392 Giessen	vom: 15.10.2013

Behandlungsvorschlag

Der Anregung zum Baumerhalt wird wie folgt entsprochen:

Die bestehenden und aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerten Gehölzbestände im Böschungsbereich werden im Bebauungsplan bereits entsprechend zum Erhalt festgesetzt, während auch die denkmalgeschützte Parkanlage als private Grünfläche planungsrechtlich im Bestand gesichert wird. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde nunmehr auch die bestehende Buche in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
21. OKT. 2013

BEBAUUNGSPLAN GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 30. September 2013 bis einschließlich 18. Oktober 2013

im Stadtplanungsamt Gießen

1. Anregungen

*In die Planung muss ein schlüssiges Schallschutzkonzept und
Naturdenkmal (u. Popul-Baum) aufgenommen werden.*

2.

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

17.10.13

(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: 18.10.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Frühzeitige Beteiligung
„B-Plan Elsa-Brandström-Straße“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Herr Dr. [REDACTED] Günthersgraben [REDACTED], vom: 17.10.2013
35392 Gießen

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Der Anregung bezüglich des Schallschutzkonzeptes wurde wie folgt entsprochen:

Zunächst kann angemerkt werden, dass es sich vorliegend um einen bislang gewerblich-industriell genutzten innerstädtischen Bereich handelt, der im Zuge der aufgegebenen Produktion eines emittierenden Gewerbebetriebes nunmehr einer nicht störenden gewerblichen Nutzung und einer entsprechenden Wohnnutzung mit insgesamt begrenztem Verkehrsaufkommen zugeführt werden soll, sodass bereits vor diesem Hintergrund von einer deutlichen Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Situation im Bereich des Plangebietes auszugehen ist.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, wurde zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen, ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm eingeholt. Aufgabe der Untersuchung war es zu prüfen, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte einhalten. Weiterhin wurden die Geräusche des Parkierungsverkehrs innerhalb des Plangebietes betrachtet.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsberechnung des Parkierungsverkehrs führen im Bereich des Wohngebäudes Nr. 82 ohne Schallschutzwand zu einer geringen Überschreitung des Orientierungswertes für ein Allgemeines Wohngebiet. Zur Einhaltung des Orientierungswertes wird die bestehende Lärmschutzwand an der Einfahrt am Aulweg in den Berechnungen mit einer Höhe vom 3,2 m angesetzt, die Länge der Wand bleibt unverändert. An den anderen Gebäuden ergibt sich die Einhaltung der Orientierungswerte ohne weitere Schallschutzmaßnahmen.

Zu 2: Die Anregung bezüglich des Naturschutzes wurde wie folgt beachtet:

Es wird angemerkt, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange sachgerecht ermittelt und gemäß den geltenden gesetzlichen Vorgaben und konkreten naturschutzfachlichen Erfordernissen behandelt werden. Unabhängig davon sind auch die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und in der Planung zu berücksichtigen. Daher wurde zur Bestandserfassung bereits eine faunistische und floristische Kartierung durchgeführt, die Gegenstand des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gewesen ist. Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden zudem ein Artenschutzrechtlicher und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet sowie eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, die Gegenstand der Entwurfsabklärung wurden, sodass auch die naturschutzfachlichen Belange umfassend gewürdigt werden können.



Universitätsstadt Giessen
Stadtkommune
17. OKT. 2013

Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen

Jm - 16

BEBAUUNGSPLAN GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 30. September 2013 bis einschließlich 18. Oktober 2013

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

Siehe Anlage!

Universitätsstadt Giessen
17.10.2013

I	II	III	IV	F
---	----	-----	----	---

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: *15.10.2013*

(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: 18.10.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort:) Frühzeitige Beteiligung
„B-Plan Elsa-Brandström-Straße“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN
hier: **Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“**
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Frau Prof. [REDACTED], Wilhelmstraße [REDACTED] 35392 Giessen vom: 15.10.2013

Behandlungsvorschlag

Siehe nachfolgende Seite

Durch den Bebauungsplan zum Poppe- Areal droht den Anwohnern eine massive Beeinträchtigung der Lebensqualität durch enorme Einschnitte im Vegetationsgürtel des angrenzenden Poppe- Parks.

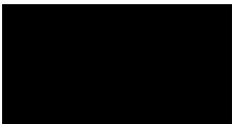
Die teilweise Aufhebung des Denkmalschutzes ist aus historischen Gründen **nicht akzeptabel!!!**

Durch die zurückliegende Vernichtung historischer Gartenanlagen der Reformzeit und Bauungen der Wilhelmstraße 54 ist bereits eine erhebliche Beeinträchtigung für Mensch und Umwelt entstanden.

Der verbliebene einmalige Biotopkomplex und die Denkmalfunktion des Poppe- Parks müssen der Stadt auch aus Naturschutzgründen und zum Schutz des Mikroklimas erhalten bleiben.

Wir fordern aus Naturschutz- und Denkmalschutzgründen den Erhalt des ganzen einmaligen, unwiederbringbaren Biotopkomplexes Poppe- Park im Denkmalschutzensemble der Ebelstraße / Wilhelmstraße / Günthersgraben und Elsa-Brandström-Straße. -

- Gegen jegliche weitere Zerstörung und Versiegelung durch weitere Bauungen!!!



Gießen, den 16.10.2013

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Zu 1: Die Einschätzung bezüglich der Veränderung der Wohnumfeldqualität wird nicht geteilt.

Die bestehenden und aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerten Gehölzbestände im Böschungsbereich werden im Bebauungsplan bereits entsprechend zum Erhalt festgesetzt, während auch die denkmalgeschützte Parkanlage als private Grünfläche planungsrechtlich im Bestand gesichert wird. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde auch die bestehende Buche in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt.

Im Übrigen kann angemerkt werden, dass es sich vorliegend um einen bislang gewerblich-industriell genutzten innerstädtischen Bereich handelt, der im Zuge der aufgegebenen Produktion eines emittierenden Gewerbebetriebes nunmehr einer nicht störenden gewerblichen Nutzung und einer entsprechenden Wohnnutzung mit insgesamt begrenztem Verkehrsaufkommen zugeführt werden soll, sodass bereits vor diesem Hintergrund von einer deutlichen Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Situation im Bereich des Plangebietes auszugehen ist.

Zu 2: Die Einschätzung und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Kennzeichnung der bestehenden Kulturdenkmäler in der Planzeichnung ergänzt sowie auch die Abgrenzung der denkmalgeschützten Parkanlage gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Bau- und Kulturdenkmalpflege, an die Grundstücksgrenzen angepasst. Inwiefern hier denkmalschutzrechtliche Vorgaben aufgehoben werden sollten ist mithin nicht erkennbar.

Zu 3+4: Die Anregung zum weitgehenden Erhalt des Grünbestandes sowie zur vollständigen Erhaltung des Poppe-Parkes wurde gefolgt.

Es wurden alle naturschutzrechtlich und umweltfachlichen Planungsanforderungen gewahrt.

Da der Bereich der beiden Bierkeller der ehemaligen Actienbrauerei (Poppekeller) mittlerweile als Kulturdenkmäler in die Denkmaltopografie aufgenommen wurde und auch die Parkanlage ein geschütztes Kulturdenkmal darstellt, besteht diesbezüglich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf, zumal bereits aus denkmalschutzrechtlicher Sicht eine Sicherung erforderlich ist. Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden berücksichtigt. Im Übrigen wird auf die o.g. Ausführungen zu (1) verwiesen.



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen

Universitätsstadt Giessen
Stadtplanungsamt
18. OKT. 2013

BEBAUUNGSPLAN GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 30. September 2013 bis einschließlich 18. Oktober 2013

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

Universitätsstadt Giessen
17.10.2013

I	II	III	IV	F
---	----	-----	----	---

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]

Adresse: [Redacted]

Datum: 17.10.2013

(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: 18.10.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort:) Frühzeitige Beteiligung
„B-Plan Elsa-Brandström-Straße“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN	
hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“	
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.	
Stellungnahme von: Herr [Redacted] Saarlandstraße [Redacted], 35398 Giessen	vom: 17.10.2013

Behandlungsvorschlag

Siehe nachfolgende Seite

Anregungen zum Bebauungsplan GI04/26 "Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße

1. Der vom Investor vorgesehene Schutz der Poppekeller ist aus meiner Sicht eine für die Stadt Gießen und ihre Geschichte wichtige Sache. Die Gründe für diese Sicherung wurde in den letzten Jahren öffentlich klargestellt und findet meine volle Unterstützung. Die Sicherstellung im B-Plan geht meiner Meinung nach nicht weit genug. Ein Besitzerwechsel kann zu veränderten Einstellungen führen.
2. Als Mitbesitzer der Ebelstraße ■■■ kann ich eine Aufhebung von denkmalgeschützten Flächen um eine Bebauung im nördliche Parkteil zu ermöglichen nicht nachvollziehen. Wir haben bei der Komplettsanierung unseres Gebäudes verschiedenste Auflagen gehabt, die dem Denkmalschutz geschuldet sind. Große Kosten verursachten das Schieferdach, Wärmedämmung in den Räumen, extra angefertigte Fenster,.... . Diese Vorgaben haben wir erfüllt, da wir der Meinung sind, dass Denkmalschutz zum Erhalt eines lebenswerten Umfeldes beiträgt.

Die Aufhebung von denkmalgeschützten Bereichen und dies für eine vorgesehene völlig andersartige Bebauung im Nordteil des Poppepark läuft diesem Gedanken komplett entgegen und untergräbt die Motivation weiterhin als Hausbesitzer dem Denkmalschutz im eigenen Bereich Wertigkeit einzuräumen.
3. Das Südviertel wird vom Poppepark stark beeinflusst. Abgesehen von klimatischen Faktoren, können wir feststellen, dass in den Gärten der Ebelstraße ein artenreiche Tierleben stattfindet. Wir liegen zwischen dem Poppepark im Westen und den Parks der Verbindungen und eines Privatbesitzers im Osten. Wir können einen Wechsel der unterschiedlichen Tierarten zwischen den beiden Bereichen erleben. Die Schwächung des Einen würde somit auch die des Anderen bewirken.
4. Deswegen möchte ich bitten, von jeglicher negativen Beeinflussung des Poppeparks mit seinem alten Baumbestand und den angrenzenden Grünflächen abzusehen.

Mit freundlichem Gruß

Zu 1: Der Anregung bezüglich über den Denkmalschutz hinaus gehender Sicherungsmaßnahmen für die Poppe-Keller kann nicht entsprochen werden.

Da der Bereich der beiden Bierkeller der ehemaligen Actienbrauerei (Poppekeller) mittlerweile als Kulturdenkmäler in die Denkmaltopografie aufgenommen wurde, besteht diesbezüglich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf, zumal bereits aus denkmalschutzrechtlicher Sicht eine Sicherung erforderlich ist. Die Stadtplanung kann im Rahmen einer Abwägung nicht den Fachbelang der Denkmalpflege beeinflussen.

Zu 2: Die Einschätzungen bezüglich der Denkmalausweisungen/-änderungen werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Kennzeichnung der bestehenden Kulturdenkmäler in der Planzeichnung ergänzt sowie auch die Abgrenzung der denkmalgeschützten Parkanlage gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, an die Grundstücksgrenzen angepasst. Inwiefern hier denkmalschutzrechtliche Vorgaben aufgehoben werden sollten ist mithin nicht erkennbar.

Zu 3+4: Die Einschätzung zur ökologischen Bedeutung des Poppe-Parkes wird zur Kenntnis genommen. Der Park als geschützte Grünanlage und festgesetzte private Grünfläche wird im Bebauungsplan vollständig erhalten.

Die bestehenden und aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerten Gehölzbestände im Böschungsbereich werden im Bebauungsplan bereits entsprechend zum Erhalt festgesetzt, während auch die denkmalgeschützte Parkanlage als private Grünfläche planungsrechtlich im Bestand gesichert wird. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird nunmehr auch die bestehende Buche in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden berücksichtigt. Schließlich wird an der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Baukonzeption zwar weiterhin grundsätzlich festgehalten, aber der bislang vorgesehene Baukörper und respektive die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zum Entwurf des Bebauungsplanes reduziert.



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen

Universitätsstadt Giessen
Stadtplanungsamt
18. OKT. 2013

BEBAUUNGSPLAN GI04/26 „Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 30. September 2013 bis einschließlich 18. Oktober 2013

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

s. Anlage

Universitätsstadt Giessen
17.10.2013

I	II	III	IV	F
---	----	-----	----	---

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]
Datum: 17.10.2013

(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: 18.10.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort:) Frühzeitige Beteiligung
„B-Plan Elsa-Brandström-Straße“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN
hier: **Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“**
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Herr [Redacted], Wilhelmstraße [Redacted] 35392 Giessen vom: 17.10.2013

Behandlungsvorschlag

Siehe nachfolgende Seiten

35392 Gießen

17.10.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Entsetzen habe ich der nun vorgelegten Planung entnehmen müssen, dass am unteren Ende des Poppe-Parks (nordöstliche Ecke) ein sehr großes Mehrfamilienhaus mit einer Grundfläche von 15 x 15 m sowie einer Höhe von 12 m entstehen soll. Meiner Auffassung nach sollte dort überhaupt kein Gebäude errichtet werden und erst recht keines mit diesen Dimensionen.

- 1) Auf diese Weise würde eine der letzten innerstädtischen Grünflächen zugebaut. Denn im Gegensatz zu anderen Flächen des ehemaligen Poppe-Geländes fand in diesem Bereich bislang keine gewerbliche Nutzung statt. Laut einem Gutachten der Diplom Biologen Matthias Korn und Stefan Stübing, das Ihnen vorliegt, leben dort mehrere, vom Aussterben bedrohte Vogelarten wie Gartenrotschwanz, Girlitz, Grünspecht, Haussperling und Stieglitz. Außerdem nisten dort Fledermäuse und es gibt einen alten Waldbestand sowie ältere Obstbäume; beidem messen die Sachverständigen eine hohe lokale Bedeutung bei. Das geplante Bauvorhaben wird nicht ohne Holzeinschlag in größerem Ausmaß durchführbar sein. Die Bäume hängen mit ihren langen Ästen vom Hügel herunter in den Luftraum, der an sich von dem zu errichtenden Haus benötigt würde und außerdem gibt es dort ja auch Totholz, das, um das Haus, die Bauarbeiter und später die Bewohner vor Schäden zu schützen, entfernt werden müsste. Dass dies massive Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt haben wird, liegt klar auf der Hand. Vor diesem Hintergrund sehe ich es als sehr bedenklich an, dass Sie kurzerhand das Plangebiet unter den Schwellenwert von 20.000 qm verkleinert haben, weil dadurch ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden kann, in dem die dringend gebotene Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt. Besonders bestürzt bin ich darüber, dass für all dies die Partei der Grünen zumindest mitverantwortlich ist. Die Partei der Grünen stellt sich in der Öffentlichkeit so dar, als wolle sie die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und bewahren. Dass nunmehr unter Federführung einer den Grünen angehörenden Bürgermeisterin getrickst wird, um für Investoren

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Herr [REDACTED], Wilhelmstraße [REDACTED] 35392 Gießen vom: 17.10.2013

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Diesbezüglich kann zunächst angemerkt werden, dass an der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Bebauungskonzeption im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zwar weiterhin grundsätzlich festgehalten wird, aber der bislang vorgesehene Baukörper und respektive die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zum Entwurf des Bebauungsplanes reduziert werden.

Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden berücksichtigt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde darüber hinaus neben dem noch ausstehenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der auch eine weitergehende Erfassung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht umfasst und Gegenstand der Entwurfs-offenlegung war. Die bestehenden und aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerten Gehölzbestände im Böschungsbereich wurden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, während auch die denkmalgeschützte Parkanlage als private Grünfläche planungsrechtlich im Bestand gesichert wird. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde auch die bestehende Buche in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Die Auswirkungen der Planung werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dokumentiert wird. Der Fachbeitrag wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich ausgelegt.

Zudem wurde bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Begründung zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan entgegen dem Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen nunmehr als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden soll. Ein Bebauungsplan für die

lästige Beteiligungsrechte von Umweltverbänden auszuschalten, zeigt mir, dass Naturschutzinteressen hier offenbar dem Gewinnerzielungsinteresse des Bauherren untergeordnet werden sollen. Eine Grüne Partei, die so vorgeht, verspielt jegliche Glaubwürdigkeit in einem Bereich, der jedenfalls bislang zu ihrem Markenkern gehörte und ist damit schlichtweg überflüssig. Meine dringende Bitte in diesem Zusammenhang: Beteiligen Sie die Umweltverbände, auch wenn dies das beschleunigte Verfahren nicht unbedingt erfordert!

- 2) Ausgesprochen bedenklich ist es auch, einen solchen Betonklotz in einen bis vor kurzem von der Landesdenkmalschutzbehörde noch als denkmalgeschützt aufgeführten Bereich hinein zu bauen. In den noch bis in den August 2013 auf der Internetseite des Landesdenkmalamtes Hessen abrufbaren Plänen war der fragliche Bereich z.T. noch grün = denkmalgeschützt markiert. Offenbar auf Betreiben des Investors hat man den denkmalgeschützten Bereich reduziert, damit in einem größeren Bereich nach den Wünschen der Fa. Revikon gebaut werden kann. Wenn Sie sich die Situation vor Ort ansehen, dann werden Sie sich ohne weiteres vorstellen können, dass das seinerzeit in den Plänen eingezeichnete grüne Dreieck nicht auf einem Versehen beruhte, sondern einen konkreten Sinn hatte, nämlich den Poppe-Park an das umliegende Wohngebiet, in dem eine Reihe von denkmalgeschützten Häusern stehen, anzubinden. Genau so ist es meiner Frau im Jahr 2011 in einer telefonischen Auskunft des Landesamtes für Denkmalschutz geschildert worden, als sie dort kurz nach Durchführung der ersten Bürgerinformationsveranstaltung anrief.
- 3) Dieser Bau stellt für die rund 30 Bewohner des Hauses Wilhelmstraße 56a und b eine regelrechte Zumutung dar. Während der Abstand zwischen dem Doppelhaus Wilhelmstraße 56a und b sowie dem davor liegenden Doppelhaus Wilhelmstraße 54/56 auf ebenem Gelände mehr als 15 Meter beträgt, soll der Abstand zur Grenze nur ca. 8 Meter betragen. Das ist zu wenig! Es mag sein, dass die Hessische Bauordnung das grundsätzlich zulässt, aber hier ist noch folgendes zu berücksichtigen. Wir haben eine Nordhanglage, was schon für eine erhebliche Verschattung sorgt und zusätzlich noch eine massive Verschattung durch den unmittelbar angrenzenden und mit hohen Bäumen bewachsenen Hügel, unter dem sich die viel diskutierten Keller befinden. Ein solch massives Gebäude, wie es nunmehr entstehen soll, würde den Grad der Verschattung noch weiter steigern,

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Herr [REDACTED], Wilhelmstraße [REDACTED], 35392 Gießen | vom: 17.10.2013

Behandlungsvorschlag

(noch zu 1)

Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann grundsätzlich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Jedoch kann angemerkt werden, dass – obschon verfahrensrechtlich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht ohne weiteres geboten – ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt und auch ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt sowie eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt wird.

Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wie bereits dargelegt ohnehin in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden berücksichtigt – dies ist unabhängig des gewählten Verfahrens erforderlich. Eine Umgehung verfahrensrechtlicher Vorgaben ist mithin nicht feststellbar.

Zu 2 und 3: Die Einschätzungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Planungsergebnis stellt eine den rechtlichen Anforderungen und einer angemessenen Abwägung aller Interessen gerecht werdende Lösung dar.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Kennzeichnung der bestehenden Kulturdenkmäler in der Planzeichnung ergänzt sowie auch die Abgrenzung der denkmalgeschützten Parkanlage gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, an die Grundstücksgrenzen angepasst. Die angesprochene Dreiecksfläche ist hingegen nach wie vor nicht Teil des Kulturdenkmals.

Eine Beeinflussung der Denkmalbehörden durch den Investor oder die Stadtplanung fand nicht statt.

insbesondere in der Jahreszeit, in der die Bäume Laub tragen. Vor allem für die Bewohner der Erdgeschosswohnungen, zu denen ich übrigens nicht gehöre, wäre das unerträglich. Hierbei muss auch noch bedacht werden, dass das Gebäude, da es an einer Hanglage errichtet wird, für die unterhalb liegenden Nachbarn höher liegt und so aus 12 Metern schnell 14 oder 15 Meter Höhe werden. In diesem Zusammenhang sollte man auch mal an die Bewohner des geplanten Hauses denken. Diese – insbesondere wieder diejenigen in den unteren Etagen - würden praktisch in einem dunklen und feuchten Loch leben. Dem könnte allenfalls ein wenig dadurch begegnet werden, dass man den bewaldeten Hügel großflächig abholzt, was aber aus den unter Ziffer 1) und 2) dargelegten Gründen unterbleiben sollte.

- 4) Letztlich befürchte ich Lärmbelastigungen durch den auf dem Hügel geplanten Großparkplatz mit mehr als 100 Stellflächen. Weder insoweit noch im Hinblick auf den Abriss eines Teils der am Leihgesterner Weg stehenden Gebäude sind irgendwelche Schallschutzmaßnahmen ersichtlich.

Meiner Auffassung nach wäre es unbedingt erforderlich, dass Sie sich mal vor Ort begeben und sich konkret vor Augen führen, welch ein massiver Eingriff durch das geplante Gebäude erfolgen würde.

Mit freundlichen Grüßen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Herr [REDACTED], Wilhelmstraße [REDACTED], 35392 Gießen | vom: 17.10.2013

(noch zu 2+3)

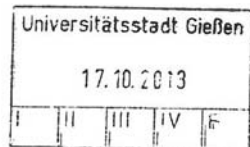
Darüber hinaus kann auch hier angemerkt werden, dass an der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Baukonzeption im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zwar weiterhin grundsätzlich festgehalten wird, aber der bislang vorgesehene Baukörper und respektive die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zum Entwurf des Bebauungsplanes reduziert werden.

Zu 4: Die Einschätzung bezüglich der Lärmauswirkungen des gewerblichen Parkplatzes wird nicht geteilt.

Zunächst kann angemerkt werden, dass es sich vorliegend um einen bislang gewerblich-industriell genutzten innerstädtischen Bereich handelt, der im Zuge der aufgegebenen Produktion eines emittierenden Gewerbebetriebes nunmehr einer nicht störenden gewerblichen Nutzung und einer entsprechenden Wohnnutzung mit insgesamt begrenztem Verkehrsaufkommen zugeführt werden soll, sodass bereits vor diesem Hintergrund von einer deutlichen Verbesserung der immissionsschutz-rechtlichen Situation im Bereich des Plangebietes auszugehen ist.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, wurde zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen, ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm eingeholt. Aufgabe der Untersuchung war es zu prüfen, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte einhalten. Weiterhin wurden die Geräusche des Parkierungsverkehrs innerhalb des Plangebietes betrachtet. Das Gutachten enthält konkrete Vorschläge zur Konfliktbewältigung die Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden haben, sodass auch den immissionsschutzrechtlichen Belangen unter Berücksichtigung aller geplanten Nutzungen hinreichend Rechnung getragen werden kann. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wird auch das planinduzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen berücksichtigt.

Der Parkplatz auf dem Hügel wird regelmäßig nur werktags tagsüber genutzt werden.



[Redacted]

Henselstrasse [Redacted]
35390 Giessen

[Redacted]

Giessen, 16.10.2013

An das
Stadtplanungsamt Giessen
z.Hd. Frau G. Kron
Universitätsstadt Gießen
Berliner Platz 1
35353 Gießen



Frühzeitige Beteiligung „B-Plan Elsa-Brandström-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach öffentlicher Bekanntmachung des Bebauungsplanentwurfes GI04/26
„Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße“ möchten wir erneut Stellung nehmen.
Wir verweisen auch auf unser Schreiben vom 5.7.2013, das im Anhang beiliegt.

Als zukünftige Anwohner der Elsa-Brandström-Strasse möchten wir Ihnen
stichpunktartig unsere Anliegen darlegen.

1. In den Erläuterungen zum Bebauungsplanvorentwurf unter Punkt 5.2 sind die
Abbildungen z.T. falsch beschriftet. Insbesondere findet sich keine Ansicht von der
Elsa-Brandström-Straße. Wir bitten aus diesem Grund um einen Vorort-Termin um
die örtlichen Gegebenheiten zu begehnen. Gleichzeitig möchten wir bitten, den
Bebauungsplanentwurf dahingehend zu korrigieren und adäquate Aufnahmen aus
Sicht der Elsa-Brandström-Straße in den Bebauungsplanentwurf zu integrieren.
Sinnvoll erscheint uns ein räumliches Modell des Planungsgebietes mit
Ansichtsaufnahmen aus der Elsa-Brandström-Straße.

2. Die Geschoßhöhe der 3 Riegel und der beiden Solitäre wurde nicht geändert. Wir
hatten bereits in unserem Schreiben im Juli diesen Jahres auf die deutliche Differenz
der aktuellen Gebäudehöhen und der geplanten Gebäudehöhen hingewiesen.
Die aktuelle Dachhöhe der bestehenden Gebäude (Trafo-Häuschen, Alte Küche)
beträgt 3,7 resp. 2,5 m. Der aktuelle Planungsstand mit 3 Vollgeschoßen incl.
Staffelgeschoß beträgt 14,5 m. Aufgrund des hängigen Geländes ergibt sich somit

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Frau Dr. [Redacted] und Herr Prof. Dr. [Redacted]	vom: 16.10.2013
[Redacted], Henselstraße [Redacted] 35390 Giessen	

Behandlungsvorschlag

Zu 1: Den Anregungen wurde wie folgt entsprochen:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden zur Verdeutlichung der Planung entsprechende Schnitte und Ansichten der geplanten Bebauung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen; unabhängig davon ist ein Modell erstellt worden.

Zu 2: Den Anregungen wurde wie folgt entsprochen:

Die Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude entspricht im Wesentlichen der Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung entlang des Leihgesterner Weges. Hierbei ist auch beachtlich, dass der bislang ausschließlich gewerblich-industriell genutzte Bereich des Plangebietes entlang des Leihgesterner Weges maßgeblich durch großvolumige Baukörper dominiert wurde. Mit der Planung wird zwar der Bereich der bereits zurückgebauten Hallenteile baulich wieder geschlossen, aber hier eine Bebauung umgesetzt, die in ihrer Kubatur hinter dem bisherigen Bestand zurückbleibt und einerseits die kleinteiligere Bebauungsstruktur des näheren Umfeldes, andererseits aber auch die Kubatur der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes aufgreift und hierbei einen städtebaulich verträglichen Übergang schafft. Konkret wird jedoch die bislang östlich der geplanten Erschließungsstraße seitens des Vorhabenträgers vorgesehene Bebauung hinsichtlich ihrer Geschossigkeit dahingehend angepasst, dass in östlicher Richtung für jedes Obergeschoss ein gestaffelter Rücksprung erfolgt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird dies planungsrechtlich durch die Festsetzung von geschossweise differenzierten überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert. An der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird wie auch an der Festsetzung der Gebäudehöhen jedoch weiterhin festgehalten.

ein Höhenunterschied von 20-23 m zwischen den Flurgrundstücken 420/413-5 und den geplanten Solitären/Riegel.
Wir bitten Sie deshalb, eine Verringerung der Geschoßhöhen vorzunehmen, um einen Übergang zur kleinteiligen Wohnbebauung in der Elsa-Brandström-Straße und Günthersgraben zu erreichen.

3. Entsprechend der geplanten Geschoßhöhen werden sich die Lichtverhältnisse der umliegenden Grundstücke vor allem in den Monaten September-April negativ verändern. Auf diese Problematik hatten wir bereits in unserem Schreiben vom Juli 2013 hingewiesen. Das vom Stadtplanungsamt in Auftrag gegebene Verschattungsgutachten lag erst zum heutigen Tag im Stadtplanungsamt vor (16.10.2013), insofern können wir hierzu noch nicht Stellung nehmen.

4. Im Bebauungsplanvorentwurf wird unter Punkt 9 (Immissionsschutz) auf die Zunahme und Überschreitung der geltenden Orientierungswerte hingewiesen. Dies betrifft nicht nur die geplanten Solitäre, sondern durch die Aufhebung der kontinuierlichen Bebauung am Leihgesterner Weg auch die nachfolgenden Wohneinheiten in der Elsa-Brandström-Straße und Günthersgraben.
Die geplanten Tiefgarageneinfahrten, die Zufahrt vom Aulweg sowie der erhöht liegenden Parkplatz führen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, das in dem vorliegenden Immissionsgutachten nicht berücksichtigt ist.
Ein schalltechnisches Gutachten sowie Sicht- und Schallschutzmaßnahmen müssen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

5. Laut Bebauungsplanvorentwurf (Punkt 11) ist die Durchfahrt zwischen Leihgesterner Weg und Aulweg nur Rettungsfahrzeugen und Versorgungsträgern möglich. Es fehlen dezidierte Maßnahmen wie dies gewährleistet werden soll (z.B. Poller? Beschilderung? etc...). Die geplante Durchfahrtsstrasse auf dem Revikon-Gelände führt zu einer erheblichen Lärm- und Emmissionsbelastung der anliegenden Grundstücke in der Elsa-Brandström-Straße. Aus diesem Grund plädieren wir für eine Zufahrt zu den Tiefgaragen vom Leihgesterner Weg aus. Der dadurch geschaffene verkehrsfreie Raum könnte für zusätzliche Grünflächen genutzt werden. Dies würde auch zu einer Zunahme der Wohnqualität der geplanten Wohneinheiten führen.

Wir bitten Sie, unsere Punkte in Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen und würden uns über einen gemeinsamen Ortstermin freuen.

Mit freundlichen Grüßen,



[Redacted signature]

Zu 3: Die Einschätzungen bezüglich der Verschattung werden zur Kenntnis genommen.

Die Verschattungssimulation hat ergeben, dass gegenüber dem Ausgangszustand keine wesentlich größere Verschattung entstehen wird.

Zu 4: Die Anregungen zum Schallschutz wurden berücksichtigt.

Zunächst kann angemerkt werden, dass es sich vorliegend um einen bislang gewerblich-industriell genutzten innerstädtischen Bereich handelt, der im Zuge der aufgegebenen Produktion eines emittierenden Gewerbebetriebes nunmehr einer nicht störenden gewerblichen Nutzung und einer entsprechenden Wohnnutzung mit insgesamt begrenztem Verkehrsaufkommen zugeführt werden soll, sodass bereits vor diesem Hintergrund von einer deutlichen Verbesserung der immissionsschutz-rechtlichen Situation im Bereich des Plangebietes auszugehen ist.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, wurde zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen, ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm eingeholt. Aufgabe der Untersuchung war es zu prüfen, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte einhalten. Weiterhin wurden die Geräusche des Parkierungsverkehrs innerhalb des Plangebietes betrachtet. Das Gutachten enthält konkrete Vorschläge zur Konfliktbewältigung die Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden haben, sodass auch den immissionsschutzrechtlichen Belangen unter Berücksichtigung aller geplanten Nutzungen hinreichend Rechnung getragen werden kann. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wird auch das planinduzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen berücksichtigt.

Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass unabhängig der Untersuchungsergebnisse im Bereich der geplanten Tiefgarage in Richtung der Nachbargrundstücke zur Vermeidung von Lärm,-, Geruchs- und Lichtimmissionen zum Entwurf des Bebauungsplanes eine entsprechende Wand festgesetzt wird. Zudem wird auch die bereits bestehende Lärmschutzwand in Richtung des Aulweges fortgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Anlage

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: Frau Dr. [REDACTED] und Herr Prof. Dr. [REDACTED] [REDACTED], Henselstraße [REDACTED], 35390 Gießen	vom:16.10.2013
---	----------------

Behandlungsvorschlag

Zu 5: Die Fragen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung einer Tiefgaragenzufahrt vom Leihgesterner Weg aus wird jedoch nicht gefolgt.

Die geplante Verkehrsführung wird durch die Errichtung einer entsprechenden Absperrung, die ausschließlich eine Befahrbarkeit von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen ermöglicht, unterbrochen, sodass der Parkverkehr im Zusammenhang mit den künftigen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes über den Anschluss an den Leihgesterner Weg abgebunden wird und Durchfahrtsverkehr wie angeregt verhindert werden kann.

Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland (BUND)
Landesverband Hessen e.V.
Ostbahnhofstraße 13
60314 Frankfurt/Main



An

Magistrat der Stadt Gießen
Stadtplanungsamt
PF 11 08 20
35390 Gießen

Absender dieses Schreibens:
BUND Kreisverband Gießen, [REDACTED]
Crednerstr. [REDACTED], 35392 Gießen

Eingang
Stadtplanungsamt:
18.10.2013

16. Oktober 2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. GI 04/26 „Leihgesterner Weg/ Elsa-Brandström-Strasse“
Bezug: Ihr Schreiben vom 27.9.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nachfolgende Stellungnahme zu der oben genannten Bauleitplanung ergeht im Auftrag des im Briefkopf genannten Landesverbandes BUND Hessen e.V.
Zu den vorgelegten Unterlagen lautet unsere Stellungnahme wie folgt:

Artenschutz:

Der Bebauungsplan – Vorentwurf stellt in der Planzeichnung in seiner nördlichen Ecke eine Baufläche mit der Festsetzung allgemeines Wohngebiet mit Geschosßflächenzahl III dar. Die hier überbaubare Fläche stellt jedoch einen wichtigen Bestandteil des Offenland-Lebensraumes der angrenzend lebenden Vogelarten und dort jagenden Fledermausarten dar. Daher sollte auf eine Bebauung der nordwestlich unterhalb des Hangs anschließenden Freifläche verzichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN
hier: Bebauungsplan GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB (Falltyp II) vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: BUND, Frau [REDACTED] vom: 16.10.2013

Behandlungsvorschlag

Der Anregung zum Verzicht auf eine überbaubare Grundstücksfläche in der Nordecke des Geltungsbereiches wird nicht gefolgt, da noch ausreichend Offenland für die genannten geschützten Vogel- und Fledermausarten verbleiben wird.

Als Grundlagen des (beschleunigten) Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. GI 04/26 „Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“ wurden tierökologische Untersuchungen durchgeführt, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag in der Detailschärfe eines Umweltberichtes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Vorprüfung des Einzelfalls erstellt, die neben weiteren Gutachten, die die hier angesprochene Fragestellung nicht berühren, sämtlich in das Bauleitplanverfahren und die erforderliche Abwägung eingestellt wurden.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung der geplanten Wohnhäuser und Bürogebäude kommt hinsichtlich der untersuchten Artengruppen Fledermäuse und Vögel zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die meisten im Einflussbereich des Vorhabens vorkommenden geschützten Arten bei Einhaltung bestimmter Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Auch die anderen Gutachten sowie die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligten Behörden gelangen zu keiner gegenteiligen Auffassung, so dass an der Planung grundsätzlich festgehalten wird.