

Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 16.12.2014 – 06.01.2015

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (05.01.2015)
Kreisausschuss LK Gießen, FD Wasser- und Bodenschutz (05.01.2015)
Universitätsstadt Gießen, Untere Bauaufsichtsbehörde (06.01.2015)
Regierungspräsidium Gießen (12.01.2015)

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bau und Kunstdenkmalpflege
Universitätsstadt Gießen, Hochbauamt, Untere Denkmalschutzbehörde
PLEdoc GmbH
Stadtwerke Gießen, Abt. Wärmeversorgung
Stadtwerke Gießen AG, Abteilung Stromversorgung
Stadtwerke Gießen AG, Abteilung Wasserversorgung
Stadtwerke Gießen AG, Mit.N., Abteilung Gasversorgung
Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt
Universitätsstadt Gießen, Mittelhessische Wasserbetriebe

Hinweis zur Anordnung der Stellungnahmen

Zur verbesserten Handhabung und Übersicht werden die abzuwägenden Stellungnahmen in der folgenden Auflistung entgegen der oben aufgeführten Zusammenstellung nach den einzelnen Beteiligungsschritten

- a) in der Reihenfolge
1. **Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der erneuten, eingeschränkten Offenlage des Planentwurfes,**
 2. **Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage des Planentwurfes und**
 3. **Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Unterrichtung/Beteiligung zum Vorentwurf**
- angeordnet, wobei

- b) **in beiden Öffentlichkeits-Beteiligungsschritten abgegebene Stellungnahmen der gleichen Person oder Institution zusammen gefügt werden.**

BEBAUUNGSPLAN G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

**Erneute, eingeschränkte Offenlage des Bebauungsplanes
 gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
 vom 16.12.2014 bis einschließlich 06.01.2015**

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

Unsere Stellungnahme zur o.a. Offenlage finden Sie in der anhängenden Notiz.

0.

Anmerkung zur Anlage "Begründung": Im Abschnitt 9.3, S. 37, wird darauf verwiesen, dass die Stellungnahmen der Öffentlichkeit „weitestgehend berücksichtigt werden konnten“. Wir möchten darauf verweisen, dass von den vier Punkten in unserer Stellungnahme vom 20.11.2014 Punkt 1 teilweise, die Punkte 2 bis 4 aber nicht umgesetzt sind. Korrekterweise müsste die Aussage somit heißen: „...weitestgehend nicht berücksichtigt werden konnten.“ Wir bitten um eine entsprechende Korrektur dieser Textpassage.

Name: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

Datum: 05.01.2015

(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: 06.01.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
 (Stichwort:) Offenlage
 „B-Plan Hessenhalle, 2. Änderung“
 Berliner Platz 1
 35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.	
Stellungnahme von: [REDACTED]	vom: 05.01.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 0: Der Anregung wird gefolgt und die Begründung im Kapitel 9.3 Konfliktbewältigung dahingehend angepasst, dass einige der Anregungen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden konnten.

Betreff: Stellungnahme zur eingeschränkten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum offengelegten o.a. Bebauungsplanentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

1.

1. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen

Gemäß „Textliche Festsetzungen“, Abschnitt A, Punkt 5, geht es bei den beschriebenen Pflanzachsen A und B um Bepflanzungen an der „öffentlichen Erschließungsstraße August-Balzer-Weg“. Wir gehen davon aus, dass es sich hierbei, wie im Bebauungsplan ausgewiesen, um Bepflanzungen westlich des zu bebauenden Areals entlang des Geländes der Stadtwerke und des Parkplatzes der Messe Gießen sowie um den Auffahrtsturm des neuen Parkhauses handelt.

Es muss sichergestellt werden, dass diese Bäume nicht nur als Option auf dem Papier aufgeführt sind, sondern zeitnah, d.h. spätestens mit Abschluss der Bauarbeiten des Parkhauses tatsächlich angepflanzt werden. Nach Auskunft des Stadtplanungsamts ist offensichtlich noch nicht geklärt, in welcher Verantwortung die Bäume gepflanzt, fachgerecht gepflegt und bei Ausfällen zeitnah (!) zu ersetzen sind (s. Festsetzung gemäß Punkt 5.4). Wir fordern hier ggfls. ämterübergreifend klare Regelungen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit einer Bepflanzung entlang des August-Balzer-Wegs und verweisen in diesem Zusammenhang auch noch einmal auf das Schreiben von Frau Weigel-Greilich vom 03.06.2014 an die Interessengemeinschaft August-Balzer-Weg und Rodheimer Straße, in welchem eine nachbarschaftsverträgliche Gestaltung der Parkhausfront (z.B. Begrünung) als wichtiges gestalterisches Anliegen der Stadt festgehalten wurde.

2. Maße des Parkhauses

Im Dokument „Begründung“ zum Bebauungsplan wird im Kapitel 4.2.2 die Parkhaushöhe mit Verweis auf das Immissionsgutachten nun auf „zwingend“ 175 m üNN festgeschrieben, um der schutzbedürftigen Nutzung in dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet MI2 Rechnung zu tragen.

Wir halten die nun zwingende Festlegung der Parkhaushöhe aus folgenden Gründen für nicht stichhaltig:

- Im Immissionsgutachten Nr. 2554 wurde zur Bewertung des gewerblichen Lärms „der bis in die Nachtzeit andauernde Konzertbetrieb der Halle J“ zugrunde gelegt. Tatsächlich finden, wie in den letzten Monaten schon mehrfach erwähnt, die mit Lärmmissionen verbundenen Veranstaltungen (z.B. Feierlichkeiten, Musikveranstaltungen) fast ausschließlich in der einstöckigen, im Vergleich zur

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 05.01.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 1: Der Anregung zur Anpflanzung einer Pflanzachse östlich des August-Balzer-Wegs aus stadtgestalterischen und stadökologischen Gründen wird durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB entsprochen.

Weiterhin werden entlang des August-Balzer-Wegs die Anzahl und der erforderliche Mindest-Stammumfang planungsrechtlich festgesetzt. Die festgesetzten Anpflanzachsen dienen dazu, einen stadtgestalterisch verträglichen Übergang zwischen den östlich des August-Balzer-Wegs geplanten Funktionsgebäuden (Versorgungsgebäude, Lagerhalle und Parkhaus) und der gegenüberliegenden Wohnbebauung zu gewährleisten. Zusätzlich dazu leisten die anzupflanzenden Bäume einen Beitrag zur Verbesserung der lokalen klimatischen- und lufthygienischen Wohlfahrtswirkung (Schattenspende, Vergrößerung der Verdunstungsflächen, Absorption von Luftschadstoffen).

Zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit der Anpflanzungen ist ämterübergreifend abgestimmt worden, dass die Bäume im Bereich des festgesetzten Sondergebietes wegen der noch nicht absehbaren Errichtung der Lagerhalle ersatzweise durch das städtische Gartenamt im Bereich des August-Balzer-Wegs auf städtischen Flächen angepflanzt und entsprechend gepflegt werden können. Für die übrigen Anpflanzabschnitte ergibt sich die Verpflichtung zur Anpflanzung, Unterhaltung und Pflege für die betroffenen Eigentümer sowohl durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Regelungen des städtebaulichen Vertrages.

Betreff: Stellungnahme zur eingeschränkten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum offengelegten o.a. Bebauungsplanentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen

Gemäß „Textliche Festsetzungen“, Abschnitt A, Punkt 5, geht es bei den beschriebenen Pflanzachsen A und B um Bepflanzungen an der „öffentlichen Erschließungsstraße August-Balzer-Weg“. Wir gehen davon aus, dass es sich hierbei, wie im Bebauungsplan ausgewiesen, um Bepflanzungen westlich des zu bebauenden Areals entlang des Geländes der Stadtwerke und des Parkplatzes der Messe Gießen sowie um den Auffahrtsturm des neuen Parkhauses handelt.

Es muss sichergestellt werden, dass diese Bäume nicht nur als Option auf dem Papier aufgeführt sind, sondern zeitnah, d.h. spätestens mit Abschluss der Bauarbeiten des Parkhauses tatsächlich angepflanzt werden. Nach Auskunft des Stadtplanungsamts ist offensichtlich noch nicht geklärt, in welcher Verantwortung die Bäume gepflanzt, fachgerecht gepflegt und bei Ausfällen zeitnah (!) zu ersetzen sind (s. Festsetzung gemäß Punkt 5.4). Wir fordern hier ggfls. ämterübergreifend klare Regelungen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit einer Bepflanzung entlang des August-Balzer-Wegs und verweisen in diesem Zusammenhang auch noch einmal auf das Schreiben von Frau Weigel-Greilich vom 03.06.2014 an die Interessengemeinschaft August-Balzer-Weg und Rodheimer Straße, in welchem eine nachbarschaftsverträgliche Gestaltung der Parkhausfront (z.B. Begrünung) als wichtiges gestalterisches Anliegen der Stadt festgehalten wurde.

2. Maße des Parkhauses

Im Dokument „Begründung“ zum Bebauungsplan wird im Kapitel 4.2.2 die Parkhaushöhe mit Verweis auf das Immissionsgutachten nun auf „zwingend“ 175 m üNN festgeschrieben, um der schutzbedürftigen Nutzung in dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet MI2 Rechnung zu tragen.

Wir halten die nun zwingende Festlegung der Parkhaushöhe aus folgenden Gründen für nicht stichhaltig:

- Im Immissionsgutachten Nr. 2554 wurde zur Bewertung des gewerblichen Lärms „der bis in die Nachtzeit andauernde Konzertbetrieb der Halle 1“ zugrunde gelegt. Tatsächlich finden, wie in den letzten Monaten schon mehrfach erwähnt, die mit Lärmemissionen verbundenen Veranstaltungen (z.B. Feierlichkeiten, Musikveranstaltungen) fast ausschließlich in der einstöckigen, im Vergleich zur

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 05.01.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 2: Die festgesetzte (zwingende) Höhe des Parkhauses ist sowohl aus Gründen des Immissionsschutzes als auch zur Befriedigung des durch die zukünftige Wohnbebauung ausgelösten Stellplatzbedarfes notwendig.

Das Immissionsgutachten Nr. 2554 (Stand 19.01.2015) geht von der Halle 1 auf dem Messengelände als maßgebliche gewerbliche Lärmquelle aus, da die Messehalle gemäß erteilter Genehmigung sowie der bisher bzw. zumindest zu früheren Zeiten üblichen Nutzung auch für nächtliche Musikveranstaltungen beurteilt werden muss. Demnach sind, auch unter Berücksichtigung eines vor Jahren erzielten gerichtlichen Vergleiches, pro Jahr fünf größere Konzertveranstaltungen (z.B. Rockkonzerte) als zulässig anzusetzen. Ungeachtet dessen, dass in der Halle 4 regelmäßig vergleichsweise kleinere Konzerte stattfinden, muss für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von dem näher an der geplanten Wohnbebauung gelegenen Immissionsort ausgegangen werden.

Darüber hinaus ergibt sich tatsächlich aus dem vorliegenden Gutachten keine Auflage die Höhe des geplanten Parkhauses zwingend festzusetzen, allerdings ist diese Festsetzung aufgrund nachfolgender Abstimmungsgespräche mit dem Gutachter für sinnvoll erachtet und dementsprechend ergänzt worden.

Die Festsetzung schallschutztechnischer Vorkehrungen ist für die außerhalb des Plangeltungsbereiches liegende Bestandsbebauung nicht möglich. Allerdings wurden die Auswirkungen auf die bereits vorhandene Bebauung im August-Balzer-Weg gutachterlich überprüft und die Verträglichkeit für den gewerblichen und den durch das Parkhaus induzierten Verkehrslärm inklusive möglicher Schallreflexionen nachgewiesen.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es ein stark durchgrüntes und von ruhendem Verkehr befreites Wohnquartier (Wohnpark) zu entwickeln. Die Ausmaße des Parkhauses sind auf Grundlage dieser Maßgabe und der erforderlichen Stellplatzanzahl ermittelt worden. Die Stellplätze innerhalb des Parkhauses stehen ausschließlich der geplanten Wohnbebauung zur Verfügung und der Zugang wird

2.

Halle 1 deutlich niedriger, an der Hessenhallenstraße gelegenen Halle 4 statt. Das Gutachten geht daher von einer falschen Position der Hauptlärmquelle aus. Daher ist eine zwingend vorgegebene Höhe von 175 m üNN nicht gerechtfertigt.

- Im Immissionsgutachten ist unseres Erachtens außerdem an keiner Stelle als Schlussfolgerung vorgegeben, dass die sogenannte Schutzfunktion des Parkhauses für das Plangebiet nur bei einer zwingend einzuhaltenden Höhe von 175 m üNN gegeben ist.

Ergänzend möchten wir festhalten, dass der in Halle 4 entstehende Lärm für unsere Wohneinheit infolge von Echo-Effekten an den jetzt relativ niedrigen Außenwänden der Schlachthofgebäude schon aktuell deutlich über die im Immissionsgutachten softwaretechnisch ermittelte Lärmbelastung hinaus. Vergleichbare, wenn nicht größere Reflektions- bzw. Echo-Effekte für unsere Wohneinheit sind daher auch von der Außenwand eines in dieser Höhe geplanten Parkhauses zu erwarten, wie auch von der Außenwand eines zu einem späteren Zeitpunkt zu bauenden Hochregallagers der Messe Gießen.

Unseres Erachtens bewertet das Gutachten den gesundheitsbeeinträchtigenden Einfluss eines solch dimensionierten Gebäudes auf unseren Lebensraum nicht in ausreichender Weise. Es werden im Gegensatz zur Wohnbebauung im Plangebiet für unser Anwesen keine ausreichenden schallschutztechnischen Maßnahmen festgelegt, die gesunde Lebensverhältnisse auch für uns sicherstellen.

- Des Weiteren wird in den „Textlichen Festsetzungen“, Abschnitt A, Punkt 7, nun festgelegt, dass das Parkhaus zu allererst vor Errichtung der Wohngebäude im Plangebiet zu errichten ist. Sicher ist es sinnvoll, zuerst den tatsächlichen Bedarf an PKW-Stellplätzen zu ermitteln, bevor ein derart großzügig dimensioniertes fünfstöckiges Parkhaus (plus einem Offendeckel) gebaut wird.
- In der Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitt 4.1, dient das Parkhaus nur noch „weitestgehend“ der Befriedigung des durch die Wohnbebauung erforderlichen Stellplatzbedarfs. Es ist eine unmissverständliche und zweifelsfreie Festlegung des Verwendungszwecks dieses Parkhauses erforderlich, die eine Nutzung ausschließlich durch Anwohner der geplanten Wohnbebauung vorgibt.
- Gemäß geändertem Bebauungsplan sind Lage und Breite des Aufahrtsturms des Parkhauses verändert worden. Wir sind der Ansicht, dass die vorgeschriebene Abstandsfläche nicht eingehalten worden ist.

3. Ausgestaltung des Parkhauses

Durch die Verbreiterung des Aufahrtsturms in nördlicher Richtung liegt der Aufahrtsturm unserem Lebensbereich genau gegenüber. Wir halten es unbedingt für erforderlich, dass der Aufahrtsturm vollständig geschlossen ist (d.h. ohne Fenster, Lüftungsöffnungen, etc.), da ansonsten durch Abgase, Feinstäube, Lärm oder wandernde Lichtkegel

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 05.01.2015

Behandlungsvorschlag:

noch zu (2)

dementsprechend mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Zugang über Chipkarte) reglementiert. Mithilfe dieser Maßnahme wird gewerblicher oder öffentlicher Verkehr als zusätzliche Belastung für die angrenzende Bewohnerschaft ausgeschlossen. Zudem werden durch die geringfügige Verschiebung der Auffahrtsrampe die gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) einzuhaltenden Mindestabstände weiterhin eingehalten bzw. unterschritten.

Bezüglich der vorgetragenen

- a) Hinweise auf die von der Halle 4 ausgehenden Emissionen und
- b) Verstärkungen der Lärmbelastung des innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes liegenden Wohngebäudes durch Schallreflexionen

wird darauf hingewiesen, dass das Immissionsgutachten alle relevanten Einflüsse zur Bewertung der Immissionssituation im Umfeld des Planvorhabens ausreichend berücksichtigt hat.

Das Gutachten enthält keine Empfehlungen zur Festsetzung z.B. von passiven Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern o.ä.) aufgrund der vorgesehenen baulichen Veränderungen, da die gemäß Technischen Anleitung/TA Lärm anzulegenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden. Somit sind gesunde Wohnverhältnisse auch weiterhin gewährleistet.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bauleitplanung sowie auch einer etwaigen gerichtlichen Überprüfung gutachterliche Aussagen und Empfehlungen ausschließlich auf der Grundlage EDV-gestützter Prognosen und Ausbreitungsberechnungen nach genau definierten Ermittlungsmethoden zulässig sind. Die schallschutzrechtliche Bewertung an Hand der vorgegebenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm muss darüber hinaus, im Gegensatz von subjektiven Erfahrungen oder auch Messergebnissen einzelner Lärmspitzen, berücksichtigen, dass Tageswerte gemittelt und nur in der Nachtzeit auf die lauteste Spitzenstunde abgezielt wird.

Halle 1 deutlich niedriger, an der Hessenhallenstraße gelegenen Halle 4 statt. Das Gutachten geht daher von einer falschen Position der Hauptlärmquelle aus. Daher ist eine zwingend vorgegebene Höhe von 175 m üNN nicht gerechtfertigt.

- Im Immissionsgutachten ist unseres Erachtens außerdem an keiner Stelle als Schlussfolgerung vorgegeben, dass die sogenannte Schutzfunktion des Parkhauses für das Plangebiet nur bei einer zwingend einzuhaltenden Höhe von 175 m üNN gegeben ist.

Ergänzend möchten wir festhalten, dass der in Halle 4 entstehende Lärm für unsere Wohneinheit infolge von Echo-Effekten an den jetzt relativ niedrigen Außenwänden der Schlachthofgebäude schon aktuell deutlich über die im Immissionsgutachten softwaretechnisch ermittelte Lärmbelastung hinaus. Vergleichbare, wenn nicht größere Reflektions- bzw. Echo-Effekte für unsere Wohneinheit sind daher auch von der Außenwand eines in dieser Höhe geplanten Parkhauses zu erwarten, wie auch von der Außenwand eines zu einem späteren Zeitpunkt zu bauenden Hochregallagers der Messe Gießen.

Unseres Erachtens bewertet das Gutachten den gesundheitsbeeinträchtigenden Einfluss eines solch dimensionierten Gebäudes auf unseren Lebensraum nicht in ausreichender Weise. Es werden im Gegensatz zur Wohnbebauung im Plangebiet für unser Anwesen keine ausreichenden schallschutztechnischen Maßnahmen festgelegt, die gesunde Lebensverhältnisse auch für uns sicherstellen.

- Des Weiteren wird in den „Textlichen Festsetzungen“, Abschnitt A, Punkt 7, nun festgelegt, dass das Parkhaus zu allererst vor Errichtung der Wohngebäude im Plangebiet zu errichten ist. Sicher ist es sinnvoll, zuerst den tatsächlichen Bedarf an PKW-Stellplätzen zu ermitteln, bevor ein derart großzügig dimensioniertes fünfstöckiges Parkhaus (plus einem Offendeckel) gebaut wird.
- In der Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitt 4.1, dient das Parkhaus nur noch „weitestgehend“ der Befriedigung des durch die Wohnbebauung erforderlichen Stellplatzbedarfs. Es ist eine unmissverständliche und zweifelsfreie Festlegung des Verwendungszwecks dieses Parkhauses erforderlich, die eine Nutzung abschließend durch Anwohner der geplanten Wohnbebauung vorgibt.
- Gemäß geändertem Bebauungsplan sind Lage und Breite des Auffahrtturms des Parkhauses verändert worden. Wir sind der Ansicht, dass die vorgeschriebene Abstandsfläche nicht eingehalten worden ist.

3. Ausgestaltung des Parkhauses

Durch die Verbreiterung des Auffahrtturms in nördlicher Richtung liegt der Auffahrtturm unserem Lebensbereich genau gegenüber. Wir halten es unbedingt für erforderlich, dass der Auffahrtturm vollständig geschlossen ist (d.h. ohne Fenster, Lüftungsöffnungen, etc.), da ansonsten durch Abgase, Feinstäube, Lärm oder wandernde Lichtkegel

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 05.01.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 3: Der Anregung den Auffahrtturm des Parkhauses geschlossen auszuführen wird gefolgt. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen werden die Fassaden des Auffahrtsturms mit Ausnahme für die Zu- und Abfahrt des Parkhauses geschlossen ausgeführt werden.

Aufgrund der Notwendigkeit, die westliche Fassade des Parkhauses für einen optionalen Anbau eines Hochregallagers der Messe Gießen GmbH mit einer Brandwand geschlossen auszubilden, wird die geplante Querlüftung zugunsten einer Längslüftung in Süd-Nord-Richtung geändert. Darüber hinaus sind keine technischen Hilfsmittel (z.B. Zu- und Abluftventilatoren) auf dem Dach bzw. an den Fassaden des Parkhauses vorgesehen. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung des August-Balzer-Wegs zu erwarten.

Es besteht auf der Ebene der Bauleitplanung kein Bedarf zur näheren gutachterlichen Überprüfung und für einen Verträglichkeitsnachweis bezüglich der neben dem Verkehrslärm genannten anderen Emissionen (Abgase, Feinstäube, Licht), da ein Parkhaus mit seiner spezifischen Emissionsstruktur auch in der geplanten Größenordnung innerhalb eines Mischgebietes allgemein zulässig wäre und somit dem Störgrad dortiger Anlagen, aber auch den Schutzbedürfnissen der dort ebenfalls allgemein zulässigen Wohnnutzung regelmäßig entspricht.

Aufgrund der heutigen Abgasreinigungsstandards sowie der im Rahmen der von Landesbehörden betriebenen Luftreinhalte-Überwachung kann allgemein ausgeführt werden, dass eine besondere Belastungssituation durch Autoabgase oder Feinstaub nicht angezeigt ist.

Dennoch wird das Stadtplanungsamt in seiner Stellungnahme zum erforderlichen Bauantrag für das Parkhaus speziell auf diese Aspekte eingehen und ggf. gutachterliche Verträglichkeitsnachweise gegenüber der Bauaufsichtsbehörde an Hand der konkreten Ausgestaltungsplanung einfordern.

in der Dunkelheit der Fahrzeuge, die in dem sechsstöckigen Parkhaus parken und den Aufahrtsturm mehrmals täglich passieren, mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist, die für uns nicht hinnehmbar sind.

Infolge der Einfügung einer festgesetzten Baulinie des Sondergebietes „Messe“ zum Parkhaus ist zu erwarten, dass auf Grund eines möglichen und sich unmittelbar an das Parkhaus angrenzenden Hochregallagers der Messe Gießen die Parkhausgeschosse und der Aufahrtsturm nur noch durch die nördlich und südlich gelegene Kopfseiten be- bzw. entlüftet werden. Wir gehen davon aus, dass die bisherige Konzeption (passive Be-/Entlüftung, keine technischen Hilfsmittel wie z.B. Zu- und Abluftventilatoren) Bestand hat. Anderenfalls sehen wir geänderte Immissionsvorgaben (z.B. Lärm, Abgase), die in ihren gesundheitsbeeinträchtigenden Auswirkungen für unseren Lebensbereich bisher nicht bewertet sind.

4. Erweiterung der Stadtwerke Gießen AG

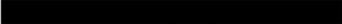
In der Begründung zum Bebauungsplan wird im Abschnitt 9.2 „Verfahrensstand“ aufgeführt, dass wir im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Stadtwerke Gießen AG die Stellung und die Höhe der geplanten Wärmespeicher kritisiert hätten. Das ist so korrekt.

Wir hatten jedoch die langfristige Entwicklung des Stadtwerke-Energiestandorts an dieser Stelle mit keiner Zeile in Frage gestellt, wie dies aus der ablehnenden Begründung einer unserer Einwendungen vermutet werden könnte. Wir sind aber der Überzeugung, dass - auch unter betriebstechnischer und energiepolitischer Sicht - ein besserer nachbarschaftlicher Ausgleich bezüglich der Höhenverteilung der Gebäude gefunden werden kann, als dies bisher der Fall ist, um unseren im Vergleich zu den Anwohnern des Plangebiets als gleichrangig einzustufenden Interessen Rechnung zu tragen.

Dieser Punkt ist gemäß aktuellem Bebauungsplan daher nach wie vor offen. Wir möchten ihn nochmals aufnehmen und verweisen hierzu auf unsere Stellungnahme vom 20.11.2014 zur Offenlage des Bebauungsplans.

Gießen, den 04.01.2015



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.	
Stellungnahme von: 	vom: 05.01.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dennoch ist die Positionierung der Versorgungsgebäude unterschiedlicher Höhe auf die als städtebaulich vertretbar einzustufenden Planungen der Stadtwerke Gießen AG zurückzuführen. Die Verteilung der Anlagen auf dem Grundstück ergibt sich aus internen betriebstechnischen Notwendigkeiten (Synergieeffekte mit den bereits im Bestand vorhandenen Anlagen) sowie den Restriktionen und den damit verbundenen Baubeschränkungen (Schutzabstände von der vorhandenen Gaskugel) auf dem Grundstück selbst.

Zudem muss in diesem Zusammenhang darauf verwiesen werden, dass aus energiepolitischer Sicht die langfristige Entwicklung des Energiestandortes zur Sicherstellung der zukünftigen Versorgung der Weststadt und darüber hinaus zwingend erforderlich ist.



Universitätsstadt Giessen
Stadtplanungsamt
24. NOV. 2014

Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen

Universitätsstadt Giessen
21.11.2014
I II III IV F

BEBAUUNGSPLAN G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 21.10.2014 bis einschließlich 21.11.2014

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

5 Anlage

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: *20.11.2014*

(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: 21.11.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort:) Offenlage
„B-Plan Hessenhalle, 2. Änderung“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN	
hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)	
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.	
Stellungnahme von: [REDACTED]	vom: 20.11.2014

Behandlungsvorschlag:

[REDACTED]
[REDACTED]
35398 Gießen
[REDACTED]
mailto:[REDACTED]

Stadtplanungsamt Gießen
Berliner Platz 1
35353 Gießen

Stichwort: Offenlage B-Plan Hessenhalle, 2. Änderung

Gießen, den 20.11.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie zur Offenlage des Bebauungsplans G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung, unsere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]

Anlage

Seite 1 von 1

Offenlage_G 54_2.Änderung_Stellungnahme Anshr 141120.docx

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.	
Stellungnahme von: [REDACTED]	vom: 20.11.2014

Behandlungsvorschlag:

Offenlage Bebauungsplanentwurf GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“

35398 Gießen

**Betreff: Stellungnahme zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes
G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum offengelegten o.a. Bebauungsplanentwurf nehmen die Unterzeichner wie folgt Stellung:

1. Grünordnerische Konzeption

5.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Punkt 4.1 ausgeführt, dass auf dem Grundstück der SWG straßenbegleitend Bäume gepflanzt werden, die zu einem attraktiven Übergang zwischen den Anlagen der Stadtwerke und dem jeweiligen Straßenraum beitragen sollen.

Im Zuge dieser Maßnahmen sollten auch an der nördlichen Grenze des SWG-Geländes zum Schotterparkplatz der Hessenhallen großkronige Bäume gepflanzt werden, damit auch wir, wie auch die anderen Anwohner des August-Balzer-Weg und der Rodheimer Straße, in deren Blickrichtung das Grundstück der Stadtwerke liegt, von einer attraktiven Gestaltung des Geländes profitieren.

Weiterhin sind als gestalterische Elemente Bäume entlang des Augsut-Balzer-Wegs vorgesehen, die einen „attraktiveren Übergang zwischen dem geplanten Parkhaus und der angrenzenden Wohnbebauung schaffen und einen wichtigen Beitrag zur stadtklimatischen Entwicklung leisten“.

Auch auf der Westseite des geplanten Parkhauses zum August-Balzer-Weg hin sollte ein derartiger attraktiver Übergang sichergestellt werden. Um nicht zuletzt auch der stadtklimatischen Entwicklung Rechnung zu tragen, sollten die Bäume auch in diesem Bereich großkronig sein. Die vorgesehenen säulenförmigen Laubbäume erfüllen bestenfalls dekorative Zwecke, können aber keinen nennenswerten Beitrag zu eben dieser stadtklimatischen Entwicklungsabsicht leisten.

In diesem Zusammenhang wäre es außerdem sinnvoll, den August-Balzer-Weg entlang des Schotterparkplatzes der Hessenhallen ebenfalls mit derartig großkronigen Bäumen zu bepflanzen, die wir ebenfalls als substantiellen Beitrag zur Gestaltung eines attraktiven Übergangs in Richtung geplanter Bebauung wie auch der stadtklimatischen Entwicklung für notwendig erachten.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 20.11.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 5: Die Anregungen zur grünordnerischen Konzeption werden durch die Festsetzung einer straßenbegleitenden Pflanzachse gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB in Kombination mit Festsetzungen zu Anzahl und dem Mindest-Stammumfang der anzupflanzenden Bäume weitestgehend berücksichtigt.

Der Anregung nördlich des Versorgungsstandortes der Stadtwerke Gießen AG ebenfalls großkronige Bäume anzupflanzen kann nicht entsprochen werden. Stattdessen wurden Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b festgesetzt. Auf der mit D bezeichneten Anpflanzfläche ist gemäß den textlichen Festsetzungen eine Mischung aus Sträuchern und Bäumen anzupflanzen. Zudem ist anzumerken, dass die angeregten großkronigen Bäume aufgrund des planungsrechtlich möglichen Hochregallagers von den bestehenden Wohngrundstücken des August-Balzer-Wegs nur stark eingeschränkt wahrnehmbar sein dürften. Zur Verbesserung der stadtgesterischen Situation im Bereich des August-Balzer-Wegs sind die straßenseitig und in einem regelmäßigen Abstand festgesetzten Pflanzachsen wesentlich besser geeignet und erfüllen daher den geforderten Zweck.

Im Bereich der Auffahrtsrampe zu dem Parkhaus kann der Forderung großkronige Bäume anzupflanzen aufgrund der nicht vorhandenen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht entsprochen werden. Eine mangelhafte Wirkung säulenförmiger Bäume kann auch nach Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde nicht bestätigt werden.

6.

2. Lärmschutz

Ebenfalls in Abschnitt 4.1 wird ausgeführt, dass ein fünfgeschossiges Parkhaus als Lärmschutzbebauung zum Schutz der Hinterleger gebaut werden soll.

Wir erwarten, dass im Hinblick auf die offenbar durch die Stadt Gießen unterstellte große Lärmemissionen, die von Veranstaltungen in den Hessenhallen ausgehen, die Konzeption des Parkhauses und der Gebäudeoberflächen so gestaltet wird, dass wir nicht signifikant stärker durch Schallemissionen und -reflexionen belastet werden, als dies den Anwohnern des neuen Siedlungsgebietes zugemutet wird.

7.

3. Höhenfestsetzungen

Im Abschnitt 4.2 wird beschrieben, dass die Höhenfestsetzungen für die Versorgungsfläche der Stadtwerke eine Konzentration der bis 175 m üNN hohen Anlagen entlang des August-Balzer-Wegs vorsieht, während in Richtung Osten die maximale Gebäudehöhe auf 165 m üNN begrenzt wird, um der Nachbarschaft mit der geplanten Wohnbebauung gerecht zu werden.

Auf Grund dieser Vorgaben liegen die hohen Anlagenteile ausschließlich in unserer Blickrichtung und stellen sowohl für uns, wie auch für unsere Nachbarn, durch diese unattraktive Aussicht eine einseitige Benachteiligung dar, da unser Balkon und unser Wohnzimmer, wie auch die unserer Nachbarn, in diese Himmelsrichtung ausgerichtet sind.

8.

4. Klimafunktion

In Abschnitt 6.1. werden die jetzt noch vorhandenen Grünbereiche der Stadtwerke und der Schotterparkplatz als Flächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung eingestuft.

Aus unserer Sicht ist es unabdingbar, nachdem eine Bebauung des Grünbereichs der Stadtwerke mit mehreren Gebäuden zur Wärmespeicherung vorgesehen ist, dass die Schotterparkplatzfläche keinesfalls bebaut oder versiegelt wird, um der bioklimatische Bedeutung dieses Areals zumindest noch in Teilen gerecht zu werden.

Gießen, den 20.11.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 20.11.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 6: Eine zusätzliche Belastung der Anwohner durch gewerblichen Lärm aufgrund des Betriebs des Messegeländes oder durch die im Zusammenhang mit dem geplanten Parkhaus entstehenden Verkehre kann aufgrund des Immissionsgutachtens Nr. 2554 (Stand 19.01.2015) ausgeschlossen werden. Die zu Grunde zu legenden Orientierungswerte werden sowohl zur Tag- als auch Nachtzeit eingehalten, die Schutzbedürftigkeit der bestehenden Bewohner und damit gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt. Eine zusätzliche Belastung durch die geplante Bebauung entsteht zudem nicht.

Zu 7: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (4).

Zu 8: Der Anregung aus stadtklimatischen Gründen das Grundstück Flur 38 Nr. 204/5 von Bebauung freizuhalten kann nicht entsprochen werden. Die geplante Errichtung einer Lagerhalle für Messezwecke auf dem in Erbbaupacht befindlichen Grundstück Flur 38 Nr. 204/5 muss bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden, um eine geordnete Entwicklung der Messe Gießen GmbH zu ermöglichen.

Zudem ist die Fläche bereits heute geschottert und wird zu Messezwecken als Park- und Standfläche genutzt. Dem Wunsch nach einer stadtklimatischen und grünplanerischen Verbesserung wird durch die Festsetzung einer straßenbegleitenden Pflanzachse entlang des August-Balzer-Wegs entsprochen.



BEBAUUNGSPLAN GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 24.07.2014 bis einschließlich 08.08.2014

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

Stellungnahme s. Perbbt

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

07.08.2014

(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: 08.08.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort:) Offenlage
„B-Plan Hessenhalle 2. Änderung“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 06.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Betreff: Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum aktuell offengelegten Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“ haben die Unterzeichner folgende Einwendungen:

9.

1. Auf dem Plan des offengelegten städtebaulichen Konzeptes ist die Abstandfläche der unserem Haus, August-Balzer-Weg 2, gegenüberliegenden Auffahrt zu den Parkhausetagen, gemessen an der sechsstöckigen Höhe des Auffahrturms, zu gering.

10.

2. Zur Höhe der Feinstaub- und Abgasemissionen liegen uns derzeit noch keine Daten aus einem Gutachten vor; die tatsächliche kumulative Belastung kann daher zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden.

Des Weiteren liegt auch das aktuelle Lärmschutzgutachten noch nicht vor.

3. Die in den Erläuterungen zum Bebauungsplan-Konzept aufgeführte Option eines Anbaus an das geplante Parkhaus auf Seiten der Hessenhallen führt zu einer zusätzlichen Belastung an Verkehrslärm, Staub und Abgasen. Diese Belastung wirkt auf der Seite des August-Balzer-Wegs auf unseren Lebensraum kumulativ zu den bereits jetzt von den Hessenhallen ausgehenden Emissionen und zu den Emissionen des neu geplanten Parkhauses.

4. Die gegenüber von unserem Haus vorgesehene Begrünung zwischen dem Parkhaus und dem August-Balzer-Weg soll in jedem Fall durch schnellwachsende, großkronige Bäume vorgenommen werden, um zu gewährleisten, dass die Bäume ihrer Funktion als Sauerstoffproduzent, Schattenspender und Sichtschutz für unseren Lebensraum gerecht werden können. Des Weiteren soll die Begrünung nachhaltig sein und zeitnah zum Bau des Parkhauses vorgenommen werden.

5. Zu den Planungen der Stadtwerke Gießen werden wir nach Konkretisierung der entsprechenden Pläne Stellung nehmen.

Gießen, den 06.08.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von:

vom: 06.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 9: Die Einschätzung über die Überschreitung der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandflächen wird zurückgewiesen.

Die Geschoßhöhen eines Parkhauses und der zugehörigen Auffahrtsrampe sind gegenüber denen von Wohn- oder Bürogebäuden regelmäßig geringer. Zudem dürfen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen gem. § 6 Abs. 2 Satz 2 HBO regelmäßig bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche reichen.

Als Grundlage für die Beurteilung der Abstandflächen muss die geplante tatsächliche Höhe von etwa 15,00 m über Geländeniveau als Berechnungsgrundlage herangezogen werden. Die nach der Hessischen Bauordnung (HBO) einzuhaltenden Mindestabstandflächen werden gegenüber der vorhandenen Bestandsbebauung dementsprechend eingehalten.

Zu 10: Eine Untersuchung bezüglich der Feinstaub- und Abgasemissionen ist nicht angestellt worden und ist aufgrund des zu erwartenden verkehrlichen Aufkommens durch den privaten Pkw-Verkehr nicht erforderlich.

Untersuchungen bzw. Messungen zu Feinstaub- und Abgasemissionen sind regelmäßig im Rahmen der Umsetzung der Luftreinhalteplanung von den zuständigen Landesstellen (Regierungspräsidium, Landesamt für Umwelt und Geologie) durchzuführen. Die Werte für Gießen unterliegen daher der regelmäßigen Überwachung und bewegen sich im Rahmen der zulässigen Grenzwerte bzw. deutlich unterhalb davon.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Errichtung eines Parkhauses, das ausschließlich privaten Zwecken dient. Insgesamt werden in dem Parkhaus etwa 810 PKW-Stellplätze eingeplant. Aufgrund der geplanten Zweckbestimmung des Parkhauses kann von maximal 2,5 Bewegungen pro Stellplatz ausgegangen werden.

Betreff: Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum aktuell offengelegten Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“ haben die Unterzeichner folgende Einwendungen:

10.

1. Auf dem Plan des offengelegten städtebaulichen Konzeptes ist die Abstandfläche der unserem Haus, August-Balzer-Weg 2, gegenüberliegenden Auffahrt zu den Parkhausetagen, gemessen an der sechsstöckigen Höhe des Auffahrturms, zu gering.

11.

2. Zur Höhe der Feinstaub- und Abgasemissionen liegen uns derzeit noch keine Daten aus einem Gutachten vor; die tatsächliche kumulative Belastung kann daher zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden.

Des Weiteren liegt auch das aktuelle Lärmschutzgutachten noch nicht vor.

12.

3. Die in den Erläuterungen zum Bebauungsplan-Konzept aufgeführte Option eines Anbaus an das geplante Parkhaus auf Seiten der Hessenhallen führt zu einer zusätzlichen Belastung an Verkehrslärm, Staub und Abgasen. Diese Belastung wirkt auf der Seite des August-Balzer-Wegs auf unseren Lebensraum kumulativ zu den bereits jetzt von den Hessenhallen ausgehenden Emissionen und zu den Emissionen des neu geplanten Parkhauses.

13.

4. Die gegenüber von unserem Haus vorgesehene Begrünung zwischen dem Parkhaus und dem August-Balzer-Weg soll in jedem Fall durch schnellwachsende, großkronige Bäume vorgenommen werden, um zu gewährleisten, dass die Bäume ihrer Funktion als Sauerstoffproduzent, Schattenspende und Sichtschutz für unseren Lebensraum gerecht werden können. Des Weiteren soll die Begrünung nachhaltig sein und zeitnah zum Bau des Parkhauses vorgenommen werden.

5. Zu den Planungen der Stadtwerke Gießen werden wir nach Konkretisierung der entsprechenden Pläne Stellung nehmen.

Gießen, den 06.08.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von:

vom: 06.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Noch zu (10)

Zusätzlich dazu werden die Fassaden des Parkhauses zur benachbarten Wohnbebauung geschlossen ausgeführt.

Zu 11: Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist gegenüber der Unterrichtung auf die Option eines weiteren Parkhauses auf dem Grundstück der Messe verzichtet und in den weiter westlich gelegenen Lehmweg verlagert worden. Daher kann eine kumulative Belastung durch zusätzliche Parkverkehre ausgeschlossen werden.

Zu 12: Die Anregung wurde im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu (1) verwiesen.

Zu 13: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



BEBAUUNGSPLAN G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Erneute, eingeschränkte Offenlage des Bebauungsplanes
gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 16.12.2014 bis einschließlich 06.01.2015

im Stadtplanungsamt Gießen



Anregungen

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum:

[Redacted] 35398 Gießen
5.1.15

(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: 06.01.2015 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Offenlage
„B-Plan Hessenhalle, 2. Änderung“
Berliner Platz 1
35353 Gießen



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN	
hier: Bebauungsplan G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)	
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.	
Stellungnahme von: [Redacted]	vom: 05.01.2015

Behandlungsvorschlag:

Betreff: Stellungnahme zur eingeschränkten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum offengelegten o.a. Bebauungsplanentwurf nehmen die Unterzeichner wie folgt Stellung:

1. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen

1.

Gemäß „Textliche Festsetzungen“, Abschnitt A, Punkt 5, geht es bei den beschriebenen Pflanzachsen A und B um Bepflanzungen an der „öffentlichen Erschließungsstraße August-Balzer-Weg“. Wir gehen davon aus, dass es sich hierbei gemäß Bebauungsplan um Bepflanzungen westlich des zu bebauenden Areals entlang des Geländes der Stadtwerke und des Parkplatzes der Messe Gießen sowie um den Auffahrtsturm des neuen Parkhauses handelt.

Es muss sichergestellt werden, dass diese Bäume nicht nur als Option auf dem Papier aufgeführt sind, sondern zeitnah, d.h. spätestens mit Abschluss der Bauarbeiten des Parkhauses tatsächlich angepflanzt werden. Unserem Gespräch mit dem Stadtplanungsamt zufolge ist offensichtlich noch nicht geklärt, in welcher Verantwortung die Bäume gepflanzt, fachgerecht gepflegt und bei Ausfällen zeitnah (!) zu ersetzen sind (s. Festsetzung gemäß Punkt 5.4). Wir fordern hier ggfls. ämterübergreifend klare Regelungen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit einer Bepflanzung entlang des August-Balzer-Wegs.

Wir möchten in diesem Zusammenhang auch noch einmal auf das Schreiben von Frau Weigel-Greilich vom 03.06.2014 an uns verweisen, in welchem eine nachbarschaftsverträgliche Gestaltung der Parkhausfront (Begrünung) als wichtiges gestalterisches Anliegen der Stadt festgehalten wurde.

2. Maße des Parkhauses

Im Dokument „Begründung“ zum Bebauungsplan wird im Kapitel 4.2.2 die Parkhaushöhe mit Verweis auf das Immissionsgutachten nun auf „zwingend“ 175 m üNN festgeschrieben, um der schutzbedürftigen Nutzung in dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet MI2 Rechnung zu tragen.

Wir halten diese Begründung aus folgenden Gründen für nicht stichhaltig:

- Im Immissionsgutachten Nr. 2554 wurde zur Bewertung des gewerblichen Lärms „der bis in die Nachtzeit andauernde Konzertbetrieb der Halle 1“ zugrunde gelegt. Tatsächlich finden, wie in den letzten Monaten schon mehrfach erwähnt, die mit Lärmemissionen verbundenen Veranstaltungen (z.B. Feiern, Musikveranstaltungen) fast ausschließlich in der einstöckigen, im Vergleich zur Halle 1 deutlich niedrigeren, an der Hessenhallenstraße gelegenen Halle 4 statt. Das Gutachten geht

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 05.01.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 1: Der Anregung zur Anpflanzung einer Pflanzachse östlich des August-Balzer-Wegs aus stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen wird durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB entsprochen.

Weiterhin werden entlang des August-Balzer-Wegs die Anzahl und der erforderliche Mindest-Stammumfang planungsrechtlich festgesetzt. Die festgesetzten Anpflanzachsen dienen dazu, einen stadtgestalterisch verträglichen Übergang zwischen den östlich des August-Balzer-Wegs geplanten Funktionsgebäuden (Versorgungsgebäude, Lagerhalle und Parkhaus) und der gegenüberliegenden Wohnbebauung zu gewährleisten. Zusätzlich dazu leisten die anzupflanzenden Bäume einen Beitrag zur Verbesserung der lokalen klimatischen- und lufthygienischen Wohlfahrtswirkung (Schattenspende, Vergrößerung der Verdunstungsflächen, Absorption von Luftschadstoffen).

Zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit der Anpflanzungen ist ämterübergreifend abgestimmt worden, dass die Bäume im Bereich des festgesetzten Sondergebietes wegen der noch nicht absehbaren Errichtung der Lagerhalle ersatzweise durch das städtische Gartenamt im Bereich des August-Balzer-Wegs auf städtischen Flächen angepflanzt und entsprechend gepflegt werden können. Für die übrigen Anpflanzabschnitte ergibt sich die Verpflichtung zur Anpflanzung, Unterhaltung und Pflege für die betroffenen Eigentümer sowohl durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Regelungen des städtebaulichen Vertrages.

Betreff: Stellungnahme zur eingeschränkten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum offengelegten o.a. Bebauungsplanentwurf nehmen die Unterzeichner wie folgt Stellung:

1. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen

Gemäß „Textliche Festsetzungen“, Abschnitt A, Punkt 5, geht es bei den beschriebenen Pflanzachsen A und B um Bepflanzungen an der „öffentlichen Erschließungsstraße August-Balzer-Weg“. Wir gehen davon aus, dass es sich hierbei gemäß Bebauungsplan um Bepflanzungen westlich des zu bebauenden Areals entlang des Geländes der Stadtwerke und des Parkplatzes der Messe Gießen sowie um den Auffahrtsturm des neuen Parkhauses handelt.

Es muss sichergestellt werden, dass diese Bäume nicht nur als Option auf dem Papier aufgeführt sind, sondern zeitnah, d.h. spätestens mit Abschluss der Bauarbeiten des Parkhauses tatsächlich angepflanzt werden. Unserem Gespräch mit dem Stadtplanungsamt zufolge ist offensichtlich noch nicht geklärt, in welcher Verantwortung die Bäume gepflanzt, fachgerecht gepflegt und bei Ausfällen zeitnah (!) zu ersetzen sind (s. Festsetzung gemäß Punkt 5.4). Wir fordern hier ggfls. ämterübergreifend klare Regelungen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit einer Bepflanzung entlang des August-Balzer-Wegs.

Wir möchten in diesem Zusammenhang auch noch einmal auf das Schreiben von Frau Weigel-Greilich vom 03.06.2014 an uns verweisen, in welchem eine nachbarschaftsverträgliche Gestaltung der Parkhausfront (Begrünung) als wichtiges gestalterisches Anliegen der Stadt festgehalten wurde.

2. Maße des Parkhauses

Im Dokument „Begründung“ zum Bebauungsplan wird im Kapitel 4.2.2 die Parkhaushöhe mit Verweis auf das Immissionsgutachten nun auf „zwingend“ 175 m üNN festgeschrieben, um der schutzbedürftigen Nutzung in dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet MI2 Rechnung zu tragen.

Wir halten diese Begründung aus folgenden Gründen für nicht stichhaltig:

- Im Immissionsgutachten Nr. 2554 wurde zur Bewertung des gewerblichen Lärms „der bis in die Nachtzeit andauernde Konzertbetrieb der Halle 1“ zugrunde gelegt. Tatsächlich finden, wie in den letzten Monaten schon mehrfach erwähnt, die mit Lärmemissionen verbundenen Veranstaltungen (z.B. Feiern, Musikveranstaltungen) fast ausschließlich in der einstöckigen, im Vergleich zur Halle 1 deutlich niedrigeren, an der Hessenhallenstraße gelegenen Halle 4 statt. Das Gutachten geht

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 05.01.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 2: Die festgesetzte (zwingende) Höhe des Parkhauses ist sowohl aus Gründen des Immissionsschutzes als auch zur Befriedigung des durch die zukünftige Wohnbebauung ausgelösten Stellplatzbedarfes notwendig.

Das Immissionsgutachten Nr. 2554 (Stand 19.01.2015) geht von der Halle 1 auf dem Messegelände als maßgebliche gewerbliche Lärmquelle aus, da die Messehalle gemäß erteilter Genehmigung sowie der bisher bzw. zumindest zu früheren Zeiten üblichen Nutzung auch für nächtliche Musikveranstaltungen beurteilt werden muss. Demnach sind, auch unter Berücksichtigung eines vor Jahren erzielten gerichtlichen Vergleiches, pro Jahr fünf größere Konzertveranstaltungen (z.B. Rockkonzerte) als zulässig anzusetzen. Ungeachtet dessen, dass in der Halle 4 regelmäßig vergleichsweise kleinere Konzerte stattfinden, muss für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von dem näher an der geplanten Wohnbebauung gelegenen Immissionsort ausgegangen werden.

Darüber hinaus ergibt sich tatsächlich aus dem vorliegenden Gutachten keine Auflage die Höhe des geplanten Parkhauses zwingend festzusetzen, allerdings ist diese Festsetzung aufgrund nachfolgender Abstimmungsgespräche mit dem Gutachter für sinnvoll erachtet und dementsprechend ergänzt worden.

Die Festsetzung schallschutztechnischer Vorkehrungen ist für die außerhalb des Plangeltungsbereiches liegende Bestandsbebauung nicht möglich. Allerdings wurden die Auswirkungen auf die bereits vorhandene Bebauung im August-Balzer-Weg gutachterlich überprüft und die Verträglichkeit für den gewerblichen und den durch das Parkhaus induzierten Verkehrslärm inklusive möglicher Schallreflexionen nachgewiesen.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es ein stark durchgrüntes und von ruhendem Verkehr befreites Wohnquartier (Wohnpark) zu entwickeln. Die Ausmaße des Parkhauses sind auf Grundlage dieser Maßgabe und der erforderlichen Stellplatzanzahl ermittelt worden. Die Stellplätze innerhalb des Parkhauses stehen ausschließlich der geplanten Wohnbebauung zur Verfügung und der Zugang wird

daher von einer falschen Position der Hauptlärmquelle aus. Daher ist eine zwingend vorgegebene Höhe von 175 m üNN nicht gerechtfertigt.

- Im Immissionsgutachten ist unseres Erachtens außerdem an keiner Stelle als Schlussfolgerung vorgegeben, dass die sogenannte Schutzfunktion des Parkhauses für das Plangebiet nur bei einer zwingend einzuhaltenden Höhe von 175 m üNN gegeben ist.

Ergänzend möchten wir festhalten, dass der in Halle 4 entstehende Lärm für unsere Wohninheit infolge von Echo-Effekten an den jetzt relativ niedrigen Außenwänden der Schlachthofgebäude schon aktuell deutlich über die im Immissionsgutachten softwaretechnisch ermittelte Lärmbelastung hinaus. Vergleichbare, wenn nicht größere Reflektions- bzw. Echo-Effekte für unsere Wohninheit sind daher auch von der Außenwand eines in dieser Höhe geplanten Parkhauses zu erwarten, wie auch von der Außenwand eines zu einem späteren Zeitpunkt zu bauenden Hochregallagers der Messe Gießen.

Unseres Erachtens bewertet das Gutachten den Einfluss eines solch dimensionierten Gebäudes auf unser Anwesen nicht in ausreichender Weise. Es werden im Gegensatz zur Wohnbebauung im Plangebiet für unser Anwesen keine ausreichenden schallschutztechnischen Maßnahmen festgelegt, die gesunde Lebensverhältnisse auch für uns sicherstellen.

- Des Weiteren wird in den „Textlichen Festsetzungen“, Abschnitt A, Punkt 7, nun festgelegt, dass das Parkhaus zu allererst vor Errichtung der Wohngebäude im Plangebiet zu errichten ist. Sicher ist es sinnvoll, zuerst den tatsächlichen Bedarf an PKW-Stellplätzen zu ermitteln, bevor ein derart großzügig dimensioniertes fünfstöckiges Parkhaus (plus einem Offendeck!) gebaut wird.
- In der Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitt 4.1, dient das Parkhaus nur noch „weitestgehend“ der Befriedigung des durch die Wohnbebauung erforderlichen Stellplatzbedarfs. Es ist eine unmissverständliche Festlegung des Verwendungszwecks dieses Parkhauses erforderlich, die eine Nutzung ausschließlich durch Anwohner der Wohnbebauung vorgibt.

3. Ausgestaltung des Parkhauses

Durch die Verbreiterung des Auffahrtsturms um ca. 1,5 m in nördlicher Richtung liegt der Auffahrtsturm genau unserem Lebensbereich gegenüber. Wir halten es für zwingend erforderlich, dass der Auffahrtsturm vollständig, d.h. ohne Fenster, Lüftungsöffnungen, etc., geschlossen ist, da ansonsten durch Abgase, Feinstäube, Lärm, wandernde Lichtkegel in der Dunkelheit mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist, die für uns nicht hinnehmbar sind.

Des Weiteren hatte sich bei einem Gespräch auf dem Stadtplanungsamt ergeben, dass auf Grund des möglichen und unmittelbar an das Parkhaus angrenzenden Hochregallagers der Messe Gießen die Parkhausgeschosse nur noch durch die nördlich und südlich gelegene Kopfseite belüftet werden. Wir gehen dennoch davon aus, dass die bisherige Konzeption einer passiven Belüftung weiterhin Bestand hat und keine diesbezüglichen technischen Hilfsmittel wie z.B. Zu- und Abluftventilatoren installiert werden. Anderenfalls sehen wir geänderte Immissionsvorgaben (Lärm und Abluft), die bisher nicht bewertet sind.

4. Erweiterung der Stadtwerke Gießen AG

In der Begründung zum Bebauungsplan wird im Abschnitt 9.2 „Verfahrensstand“ aufgeführt, dass wir im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans im Zusammenhang mit

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 05.01.2015

Behandlungsvorschlag:

noch zu (2)

dementsprechend mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Zugang über Chipkarte) reglementiert. Mithilfe dieser Maßnahme wird gewerblicher oder öffentlicher Verkehr als zusätzliche Belastung für die angrenzende Bewohnerschaft ausgeschlossen. Zudem werden durch die geringfügige Verschiebung der Auffahrtsrampe die gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) einzuhaltenden Mindestabstände weiterhin eingehalten bzw. unterschritten.

Bezüglich der vorgetragenen

- Hinweise auf die von der Halle 4 ausgehenden Emissionen und
- Verstärkungen der Lärmbelastung des innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes liegenden Wohngebäudes durch Schallreflexionen

wird darauf hingewiesen, dass das Immissionsgutachten alle relevanten Einflüsse zur Bewertung der Immissionssituation im Umfeld des Planvorhabens ausreichend berücksichtigt hat.

Das Gutachten enthält keine Empfehlungen zur Festsetzung z.B. von passiven Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern o.ä.) aufgrund der vorgesehenen baulichen Veränderungen, da die gemäß Technischen Anleitung/TA Lärm anzulegenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden. Somit sind gesunde Wohnverhältnisse auch weiterhin gewährleistet.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bauleitplanung sowie auch einer etwaigen gerichtlichen Überprüfung gutachterliche Aussagen und Empfehlungen ausschließlich auf der Grundlage EDV-gestützter Prognosen und Ausbreitungsberechnungen nach genau definierten Ermittlungsmethoden zulässig sind. Die schallschutzrechtliche Bewertung an Hand der vorgegebenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm muss darüber hinaus, im Gegensatz von subjektiven Erfahrungen oder auch Messergebnissen einzelner Lärmspitzen, berücksichtigen, dass Tageswerte gemittelt und nur in der Nachtzeit auf die lauteste Spitzenstunde abgezielt wird.

2.

daher von einer falschen Position der Hauptlärmquelle aus. Daher ist eine zwingend vorgegebene Höhe von 175 m üNN nicht gerechtfertigt.

- Im Immissionsgutachten ist unseres Erachtens außerdem an keiner Stelle als Schlussfolgerung vorgegeben, dass die sogenannte Schutzfunktion des Parkhauses für das Plangebiet nur bei einer zwingend einzuhaltenden Höhe von 175 m üNN gegeben ist.

Ergänzend möchten wir festhalten, dass der in Halle 4 entstehende Lärm für unsere Wohninheit infolge von Echo-Effekten an den jetzt relativ niedrigen Außenwänden der Schlachthofgebäude schon aktuell deutlich über die im Immissionsgutachten softwaretechnisch ermittelte Lärmbelastung hinaus. Vergleichbare, wenn nicht größere Reflektions- bzw. Echo-Effekte für unsere Wohninheit sind daher auch von der Außenwand eines in dieser Höhe geplanten Parkhauses zu erwarten, wie auch von der Außenwand eines zu einem späteren Zeitpunkt zu bauenden Hochregallagers der Messe Gießen.

Unseres Erachtens bewertet das Gutachten den Einfluss eines solch dimensionierten Gebäudes auf unser Anwesen nicht in ausreichender Weise. Es werden im Gegensatz zur Wohnbebauung im Plangebiet für unser Anwesen keine ausreichenden schallschutztechnischen Maßnahmen festgelegt, die gesunde Lebensverhältnisse auch für uns sicherstellen.

- Des Weiteren wird in den „Textlichen Festsetzungen“, Abschnitt A, Punkt 7, nun festgelegt, dass das Parkhaus zu allererst vor Errichtung der Wohngebäude im Plangebiet zu errichten ist. Sicher ist es sinnvoll, zuerst den tatsächlichen Bedarf an PKW-Stellplätzen zu ermitteln, bevor ein derart großzügig dimensioniertes fünfstöckiges Parkhaus (plus einem Offendeck!) gebaut wird.
- In der Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitt 4.1, dient das Parkhaus nur noch „weitestgehend“ der Befriedigung des durch die Wohnbebauung erforderlichen Stellplatzbedarfs. Es ist eine unmissverständliche Festlegung des Verwendungszwecks dieses Parkhauses erforderlich, die eine Nutzung ausschließlich durch Anwohner der Wohnbebauung vorgibt.

3.

3. Ausgestaltung des Parkhauses

Durch die Verbreiterung des Auffahrtsturms um ca. 1,5 m in nördlicher Richtung liegt der Auffahrtsturm genau unserem Lebensbereich gegenüber. Wir halten es für zwingend erforderlich, dass der Auffahrtsturm vollständig, d.h. ohne Fenster, Lüftungsöffnungen, etc., geschlossen ist, da ansonsten durch Abgase, Feinstäube, Lärm, wandernde Lichtkegel in der Dunkelheit mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist, die für uns nicht hinnehmbar sind.

Des Weiteren hatte sich bei einem Gespräch auf dem Stadtplanungsamt ergeben, dass auf Grund des möglichen und unmittelbar an das Parkhaus angrenzenden Hochregallagers der Messe Gießen die Parkhausgeschosse nur noch durch die nördlich und südlich gelegene Kopfseite belüftet werden. Wir gehen dennoch davon aus, dass die bisherige Konzeption einer passiven Belüftung weiterhin Bestand hat und keine diesbezüglichen technischen Hilfsmittel wie z.B. Zu- und Abluftventilatoren installiert werden. Anderenfalls sehen wir geänderte Immissionsvorgaben (Lärm und Abluft), die bisher nicht bewertet sind.

4.

4. Erweiterung der Stadtwerke Gießen AG

In der Begründung zum Bebauungsplan wird im Abschnitt 9.2 „Verfahrensstand“ aufgeführt, dass wir im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans im Zusammenhang mit

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 05.01.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 3: Der Anregung den Auffahrtsturm des Parkhauses geschlossen auszuführen wird gefolgt. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen werden die Fassaden des Auffahrtsturms mit Ausnahme für die Zu- und Abfahrt des Parkhauses geschlossen ausgeführt werden.

Aufgrund der Notwendigkeit, die westliche Fassade des Parkhauses für einen optionalen Anbau eines Hochregallagers der Messe Gießen GmbH mit einer Brandwand geschlossen auszubilden, wird die geplante Querlüftung zugunsten einer Längslüftung in Süd-Nord-Richtung geändert. Darüber hinaus sind keine technischen Hilfsmittel (z.B. Zu- und Abluftventilatoren) auf dem Dach bzw. an den Fassaden des Parkhauses vorgesehen. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung des August-Balzer-Wegs zu erwarten.

Es besteht auf der Ebene der Bauleitplanung kein Bedarf zur näheren gutachterlichen Überprüfung und für einen Verträglichkeitsnachweis bezüglich der neben dem Verkehrslärm genannten anderen Emissionen (Abgase, Feinstäube, Licht), da ein Parkhaus mit seiner spezifischen Emissionsstruktur auch in der geplanten Größenordnung innerhalb eines Mischgebietes allgemein zulässig wäre und somit dem Störgrad dortiger Anlagen, aber auch den Schutzbedürfnissen der dort ebenfalls allgemein zulässigen Wohnnutzung regelmäßig entspricht.

Aufgrund der heutigen Abgasreinigungsstandards sowie der im Rahmen der von Landesbehörden betriebenen Luftreinhalte-Überwachung kann allgemein ausgeführt werden, dass eine besondere Belastungssituation durch Autoabgase oder Feinstaub nicht angezeigt ist.

Dennoch wird das Stadtplanungsamt in seiner Stellungnahme zum erforderlichen Bauantrag für das Parkhaus speziell auf diese Aspekte eingehen und ggf. gutachterliche Verträglichkeitsnachweise gegenüber der Bauaufsichtsbehörde an Hand der konkreten Ausgestaltungsplanung einfordern.

4.

der geplanten Erweiterung der Stadtwerke Gießen AG die Stellung und die Höhe der geplanten Wärmespeicher kritisiert hätten. Das ist so korrekt.

Wir hatten jedoch die langfristige Entwicklung des Stadtwerke-Energiestandorts an dieser Stelle mit keiner Zeile in Frage gestellt, wie dies aus der ablehnenden Begründung einer unserer Einwendungen vermutet werden könnte. Wir sind aber der Überzeugung, dass - auch unter betriebstechnischer und energiepolitischer Sicht - ein besserer nachbarschaftlicher Ausgleich bezüglich der Höhenverteilung der Gebäude gefunden werden kann, als dies bisher der Fall ist.

Dieser Punkt ist gemäß aktuellem Bebauungsplan daher nach wie vor offen. Wir möchten ihn nochmals aufnehmen und verweisen hierzu auf unsere Stellungnahme vom 20.11.2014 zur Offenlage des Bebauungsplans.

Gießen, den 02.01.2015

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 05.01.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dennoch ist die Positionierung der Versorgungsgebäude unterschiedlicher Höhe auf die als städtebaulich vertretbar einzustufenden Planungen der Stadtwerke Gießen AG zurückzuführen. Die Verteilung der Anlagen auf dem Grundstück ergibt sich aus internen betriebstechnischen Notwendigkeiten (Synergieeffekte mit den bereits im Bestand vorhandenen Anlagen) sowie den Restriktionen und den damit verbundenen Baubeschränkungen (Schutzabstände von der vorhandenen Gaskugel) auf dem Grundstück selbst.

Zudem muss in diesem Zusammenhang darauf verwiesen werden, dass aus energiepolitischer Sicht die langfristige Entwicklung des Energiestandortes zur Sicherstellung der zukünftigen Versorgung der Weststadt und darüber hinaus zwingend erforderlich ist.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



BEBAUUNGSPLAN G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 21.10.2014 bis einschließlich 21.11.2014

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen



(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]
Datum: 35398 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: 21.11.2014 (Posteingang)



Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Offenlage
„B-Plan Hessenhalle, 2. Änderung“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN	
hier: Bebauungsplan G1 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)	
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.	
Stellungnahme von: [Redacted]	vom: 20.11.2014

Behandlungsvorschlag:

[REDACTED]
[REDACTED]
35398 Gießen

Stadtplanungsamt Gießen
Berliner Platz 1
35353 Gießen

Stichwort: Offenlage B-Plan Hessenhalle, 2. Änderung

Gießen, den 20.11.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie zur Offenlage des Bebauungsplans G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung, unsere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Anlage

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.	
Stellungnahme von: [REDACTED]	vom: 20.11.2014

Behandlungsvorschlag:

**Betreff: Stellungnahme zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes
G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum offengelegten o.a. Bebauungsplanentwurf nehmen die Unterzeichner wie folgt Stellung:

1. Grünordnerische Konzeption

5.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Punkt 4.1 ausgeführt, dass auf dem Grundstück der SWG straßenbegleitend Bäume gepflanzt werden, die zu einem attraktiven Übergang zwischen den Anlagen der Stadtwerke und dem jeweiligen Straßenraum beitragen sollen.

Im Zuge dieser Maßnahmen sollten auch an der nördlichen Grenze des SWG-Geländes zum Schotterparkplatz der Hessenhallen großkronige Bäume gepflanzt werden, damit auch wir, wie auch die anderen Anwohner des August-Balzer-Weg und der Rodheimer Straße, in deren Blickrichtung das Grundstück der Stadtwerke liegt, von einer attraktiven Gestaltung des Geländes profitieren.

Weiterhin sind als gestalterische Elemente Bäume entlang des August-Balzer-Wegs vorgesehen, die einen „attraktiveren Übergang zwischen dem geplanten Parkhaus und der angrenzenden Wohnbebauung schaffen und einen wichtigen Beitrag zur stadtklimatischen Entwicklung leisten“.

Auch auf der Westseite des geplanten Parkhauses zum August-Balzer-Weg hin sollte ein derartiger attraktiver Übergang sichergestellt werden. Um nicht zuletzt auch der stadtklimatischen Entwicklung Rechnung zu tragen, sollten die Bäume auch in diesem Bereich großkronig sein. Die vorgesehenen säulenförmigen Laubbäume erfüllen bestenfalls dekorative Zwecke, können aber keinen nennenswerten Beitrag zu eben dieser stadtklimatischen Entwicklungsabsicht leisten.

In diesem Zusammenhang wäre es außerdem sinnvoll, den August-Balzer-Weg entlang des Schotterparkplatzes der Hessenhallen ebenfalls mit derartig großkronigen Bäumen zu bepflanzen, die wir ebenfalls als substantiellen Beitrag zur Gestaltung eines attraktiven Übergangs in Richtung geplanter Bebauung wie auch der stadtklimatischen Entwicklung für notwendig erachten.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 20.11.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 5: Die Anregungen zur grünordnerischen Konzeption werden durch die Festsetzung einer straßenbegleitenden Pflanzachse gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB in Kombination mit Festsetzungen zu Anzahl und dem Mindest-Stammumfang der anzupflanzenden Bäume weitestgehend berücksichtigt.

Der Anregung nördlich des Versorgungsstandortes der Stadtwerke Gießen AG ebenfalls großkronige Bäume anzupflanzen kann nicht entsprochen werden. Stattdessen wurden Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b festgesetzt. Auf der mit D bezeichneten Anpflanzfläche ist gemäß den textlichen Festsetzungen eine Mischung aus Sträuchern und Bäumen anzupflanzen. Zudem ist anzumerken, dass die angeregten großkronigen Bäume aufgrund des planungsrechtlich möglichen Hochregallagers von den bestehenden Wohngrundstücken des August-Balzer-Wegs nur stark eingeschränkt wahrnehmbar sein dürften. Zur Verbesserung der stadtgestalterischen Situation im Bereich des August-Balzer-Wegs sind die straßenseitig und in einem regelmäßigen Abstand festgesetzten Pflanzachsen wesentlich besser geeignet und erfüllen daher den geforderten Zweck.

Im Bereich der Auffahrtsrampe zu dem Parkhaus kann der Forderung großkronige Bäume anzupflanzen aufgrund der nicht vorhandenen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht entsprochen werden. Eine mangelhafte Wirkung säulenförmiger Bäume kann auch nach Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde nicht bestätigt werden.

2. Lärmschutz

6.

Ebenfalls in Abschnitt 4.1 wird ausgeführt, dass ein fünfgeschossiges Parkhaus als Lärmschutzbebauung zum Schutz der Hinterleger gebaut werden soll.

Wir erwarten, dass im Hinblick auf die offenbar durch die Stadt Gießen unterstellte große Lärmemissionen, die von Veranstaltungen in den Hessenhallen ausgehen, die Konzeption des Parkhauses und der Gebäudeoberflächen so gestaltet wird, dass wir nicht signifikant stärker durch Schallemissionen und -reflexionen belastet werden, als dies den Anwohnern des neuen Siedlungsgebietes zugemutet wird.

3. Höhenfestsetzungen

7.

Im Abschnitt 4.2 wird beschrieben, dass die Höhenfestsetzungen für die Versorgungsfläche der Stadtwerke eine Konzentration der bis 175 m üNN hohen Anlagen entlang des August-Balzer-Wegs vorsieht, während in Richtung Osten die maximale Gebäudehöhe auf 165 m üNN begrenzt wird, um der Nachbarschaft mit der geplanten Wohnbebauung gerecht zu werden.

Auf Grund dieser Vorgaben liegen die hohen Anlagenteile ausschließlich in unserer Blickrichtung und stellen sowohl für uns, wie auch für unsere Nachbarn, durch diese unattraktive Aussicht eine einseitige Benachteiligung dar, da unser Balkon und unser Wohnzimmer, wie auch die unserer Nachbarn, in diese Himmelsrichtung ausgerichtet sind.

4. Klimafunktion

8.

In Abschnitt 6.1 werden die jetzt noch vorhandenen Grünbereiche der Stadtwerke und der Schotterparkplatz als Flächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung eingestuft.

Aus unserer Sicht ist es unabdingbar, nachdem eine Bebauung des Grünbereichs der Stadtwerke mit mehreren Gebäuden zur Wärmespeicherung vorgesehen ist, dass die Schotterparkplatzfläche keinesfalls bebaut oder versiegelt wird, um der bioklimatische Bedeutung dieses Areals zumindest noch in Teilen gerecht zu werden.



Gießen, den 20.11.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: 

vom: 20.11.2014

Behandlungsvorschlag:

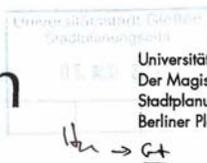
Zu 6: Eine zusätzliche Belastung der Anwohner durch gewerblichen Lärm aufgrund des Betriebs des Messegeländes oder durch die im Zusammenhang mit dem geplanten Parkhaus entstehenden Verkehre kann aufgrund des Immissionsgutachtens Nr. 2554 (Stand 19.01.2015) ausgeschlossen werden. Die zu Grunde zu legenden Orientierungswerte werden sowohl zur Tag- als auch Nachtzeit eingehalten, die Schutzbedürftigkeit der bestehenden Bewohner und damit gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt. Eine zusätzliche Belastung durch die geplante Bebauung entsteht zudem nicht.

Zu 7: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen zu (4).

Zu 8: Der Anregung aus stadtklimatischen Gründen das Grundstück Flur 38 Nr. 204/5 von Bebauung freizuhalten kann nicht entsprochen werden. Die geplante Errichtung einer Lagerhalle für Messezwecke auf dem in Erbbaupacht befindlichen Grundstück Flur 38 Nr. 204/5 muss bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden, um eine geordnete Entwicklung der Messe Gießen GmbH zu ermöglichen.

Zudem ist die Fläche bereits heute geschottert und wird zu Messezwecken als Park- und Standfläche genutzt. Dem Wunsch nach einer stadtklimatischen und grünplanerischen Verbesserung wird durch die Festsetzung einer straßenbegleitenden Pflanzachse entlang des August-Balzer-Wegs entsprochen.



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen

Handwritten: *Handwritten mark* → *GT*

BEBAUUNGSPLAN GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 24.07.2014 bis einschließlich 08.08.2014

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: *7.8.2014*

(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: 08.08.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort:) Offenlage
„B-Plan Hessenhalle 2. Änderung“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.	
Stellungnahme von: [REDACTED]	vom: 06.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum aktuell offengelegten Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“ haben die Unterzeichner folgende Einwendungen:

9.

1. Zur Höhe der Feinstaub- und Abgasemissionen liegen uns derzeit noch keine Daten aus einem Gutachten vor; die tatsächliche kumulative Belastung kann daher zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden.

Des Weiteren liegt auch das aktuelle Lärmschutzgutachten noch nicht vor.

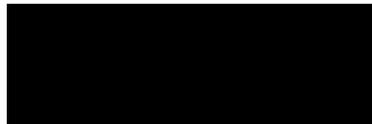
10.

2. Die in den Erläuterungen zum Bebauungsplan-Konzept aufgeführte Option eines Anbaus an das geplante Parkhaus auf Seiten der Hessenhallen führt zu einer zusätzlichen Belastung an Verkehrslärm, Staub und Abgasen. Diese Belastung wirkt auf der Seite des August-Balzer-Wegs auf unseren Lebensraum kumulativ zu den bereits jetzt von den Hessenhallen ausgehenden Emissionen und zu den Emissionen des neu geplanten Parkhauses.

3. Die gegenüber von unserem Haus August-Balzer-Weg 4 vorgesehene Begrünung zwischen dem Parkhaus und dem August-Balzer-Weg soll in jedem Fall durch schnellwachsende, großkronige Bäume vorgenommen werden, um zu gewährleisten, dass die Bäume ihrer Funktion als Sauerstoffproduzent, Schattenspende und Sichtschutz für unseren Lebensraum gerecht werden können. Des Weiteren soll die Begrünung nachhaltig sein und zeitnah zum Bau des Parkhauses vorgenommen werden.

4. Zu den Planungen der Stadtwerke Gießen werden wir nach Konkretisierung der entsprechenden Pläne Stellung nehmen.

Gießen, den 06.08.2014



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von:

vom: 06.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 9: Eine Untersuchung bezüglich der Feinstaub- und Abgasemissionen ist nicht angestellt worden und ist aufgrund des zu erwartenden verkehrlichen Aufkommens durch den privaten Pkw-Verkehr nicht erforderlich.

Untersuchungen bzw. Messungen zu Feinstaub- und Abgasemissionen sind regelmäßig im Rahmen der Umsetzung der Luftreinhalteplanung von den zuständigen Landesstellen (Regierungspräsidium, Landesamt für Umwelt und Geologie) durchzuführen. Die Werte für Gießen unterliegen daher der regelmäßigen Überwachung und bewegen sich im Rahmen der zulässigen Grenzwerte bzw. deutlich unterhalb davon.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Errichtung eines Parkhauses, das ausschließlich privaten Zwecken dient. Insgesamt werden in dem Parkhaus etwa 210 PKW-Stellplätze eingeplant. Aufgrund der geplanten Zweckbestimmung des Parkhauses kann von maximal 2,5 Bewegungen pro Stellplatz ausgegangen werden. Zusätzlich dazu werden die Fassaden des Parkhauses zur benachbarten Wohnbebauung geschlossen ausgeführt.

Zu 10: Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist gegenüber der Unterrichtung auf die Option eines weiteren Parkhauses auf dem Grundstück der Messe verzichtet und in den weiter westlich gelegenen Lehmweg verlagert worden. Daher kann eine kumulative Belastung durch zusätzliche Parkverkehre ausgeschlossen werden.

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum aktuell offengelegten Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“ haben die Unterzeichner folgende Einwendungen:

1. Zur Höhe der Feinstaub- und Abgasemissionen liegen uns derzeit noch keine Daten aus einem Gutachten vor; die tatsächliche kumulative Belastung kann daher zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden.

Des Weiteren liegt auch das aktuelle Lärmschutzgutachten noch nicht vor.

2. Die in den Erläuterungen zum Bebauungsplan-Konzept aufgeführte Option eines Anbaus an das geplante Parkhaus auf Seiten der Hessenhallen führt zu einer zusätzlichen Belastung an Verkehrslärm, Staub und Abgasen. Diese Belastung wirkt auf der Seite des August-Balzer-Wegs auf unseren Lebensraum kumulativ zu den bereits jetzt von den Hessenhallen ausgehenden Emissionen und zu den Emissionen des neu geplanten Parkhauses.

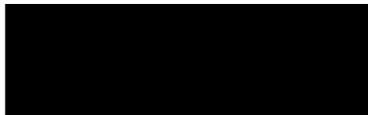
11.

3. Die gegenüber von unserem Haus August-Balzer-Weg 4 vorgesehene Begrünung zwischen dem Parkhaus und dem August-Balzer-Weg soll in jedem Fall durch schnellwachsende, großkronige Bäume vorgenommen werden, um zu gewährleisten, dass die Bäume ihrer Funktion als Sauerstoffproduzent, Schattenspendler und Sichtschutz für unseren Lebensraum gerecht werden können. Des Weiteren soll die Begrünung nachhaltig sein und zeitnah zum Bau des Parkhauses vorgenommen werden.

12.

4. Zu den Planungen der Stadtwerke Gießen werden wir nach Konkretisierung der entsprechenden Pläne Stellung nehmen.

Gießen, den 06.08.2014



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: 

vom: 06.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 11: Die Anregung wurde im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu (1) verwiesen.

Zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Name, Telefon

Datum
Chernnitz
2015-01-06

vorab per Telefax: 0641/306-2352

2. Änderung des Bebauungsplans GI 54 "Hessenhalle" (Teilgebiet Schlachthof)

2. öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 16.12.2014 erfolgte nunmehr die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Entwurfes der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 54 "Hessenhalle" (Teilgebiet Schlachthof).

1.

Angesichts der Wahl des Zeitraumes dieser Offenlegung (16.12.2014 bis 06.01.2015, Anzahl der Feiertage in diesem Zeitraum, die auf einen Arbeitstag fielen bzw. fielen: 25.12.2014, 26.12.2014, 01.01.2015 sowie 06.01.2015, verkürzte Arbeitstage: 24.12.2014, 31.12.2014, effektiv zur Verfügung stehende Zeit zur Einsichtnahme, Formulierung einer Stellungnahme und Einreichung derselben: 11 Arbeitstage) in Kombination mit dem Gebrauch der Möglichkeit einer verkürzten Auslegungsfrist kann es kaum Ziel der Stadt Gießen (gewesen) sein, die (betref-

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: vom: 06.01.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 1: Der Kritik bezüglich der Angemessenheit der Auslegungsfrist für die erneute und eingeschränkte Offenlage wird widersprochen. Der Bundesgesetzgeber hat in § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB die Kommunen ausdrücklich legitimiert die Frist der Offenlegung angemessen zu verkürzen. Diesem Gebot entspricht die gewählte Auslegungsfrist von 3 Wochen bzw. 11 Arbeitstagen vollumfänglich.

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit wird in der einschlägigen Kommentierung dieses Gesetzes durch die Festsetzung einer Frist von mindestens 2 Wochen als erfüllt angesehen, zumal die Änderungen des Bebauungsplanentwurfes in diesem konkreten Fall nicht die Grundzüge der Planung betrafen.

Der Einschätzung, die zeitliche Anordnung und Dauer der Auslegung hätte das Ziel verfolgt die Beteiligung für die Öffentlichkeit zumindest zu erschweren, wird auch aufgrund der Tatsache, dass die betroffene und in vorherigen Verfahrensschritten beteiligte Öffentlichkeit sowie die M.A.T. Objekt GmbH persönlich über die anstehende Offenlage informiert wurde, widersprochen. Diese Information erfolgte mitsamt dem Hinweis auf die Zugänglichkeit der Teilnehmungsunterlagen im Internet frühzeitig und erreichte auch ihr Ziel, da viele der angesprochenen Stellen erneut und fristgerecht Einwände vorgetragen haben. Weiterhin wurde die betroffene Nachbarschaft in einem individuellen Gesprächstermin über den Umfang und den Hintergrund der einzelnen Änderungen detailliert unterrichtet.

Ebenfalls wurden die vorgenommenen Änderungen in sämtlichen Teilnehmungsunterlagen entsprechend markiert, wodurch unseres Erachtens nach eine erhebliche Unterstützung der interessierten Öffentlichkeit im Sinne einer qualifizierten Abfassung der Stellungnahmen stattgefunden hat.

1.

fene) Öffentlichkeit auf jeden Fall zu erreichen und ihr hinreichend Gelegenheit zur Abfassung und Einreichung erschöpfender Stellungnahmen zu geben. Dieser Umstand spricht zum einen für sich und unterstützt die Vermutung unserer Klientinnen, wie wir sie bereits in unseren Stellungnahmen vom 08.08.2014, Seite 10 f., sowie vom 21.11.2014, Seite 10, geäußert haben. Zum anderen wird diesseits davon ausgegangen, dass die Wahl der Lage und Dauer des Auslegungszeitraumes nicht angemessen im Sinne des § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB erfolgte.

Lediglich vorsorglich für den Fall, dass sowohl der Auslegungszeitraum als auch die Auslegungsdauer angemessen bestimmt worden sein sollte, nehmen wir nachfolgend fristwährend und unter Aufrechterhaltung des vorbeschriebenen Einwandes für die M. A. T. Objekt GmbH und die Messe Gießen GmbH zu dem Planentwurf Stellung. Unsere Legitimation hatten wir Ihnen bereits mit der der Stellungnahme vom 08.08.2014 beigefügten Vollmacht nachgewiesen.

Auch nach dem Studium der erneut ausgelegten Unterlagen sind die für unsere Klientinnen mit Schreiben vom 08.08.2014 sowie vom 21.11.2014 geäußerten Bedenken nicht ausgeräumt.

Im Einzelnen:

1. Gebietsänderung zu Lasten unserer Klientinnen

a)

Bereits mit Stellungnahme vom 08.08.2014 sowie mit Schriftsatz vom 21.11.2014 haben wir für unsere Klientinnen vorgetragen, dass sich diese angesichts der in Planung befindlichen Errichtung einer massiven Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft des Unternehmensstandortes unserer Klientinnen ganz erheblich in ihren Rechten und Interessen beeinträchtigt sehen. Auf unsere Ausführungen mit Schreiben vom 08.08.2014, Seite 1 ff., sowie mit Stellungnahme vom 21.11.2014,

2a.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 06.01.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 2a: Der Aussage, dass die Anzahl der zulässigen Wohngeschosse im Bereich August-Balzer-Weg/Schlachthofstraße gegenüber dem Planentwurf aus der ersten Offenlage erhöht wurde, wird widersprochen.

Die vorliegende Änderung sieht lediglich eine Differenzierung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen zwischen der Bestandsbebauung entlang der Rodheimer Straße und der Neuplanung vor. Die Festsetzung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Bestandsbebauung entlang der Rodheimer Straße überwiegend durch eine Dreigeschossigkeit geprägt ist und auch die Schutzwürdigkeit der vorhandenen Denkmale besser berücksichtigt werden kann.

Bezüglich der Einschätzung die heranrückende Bebauung würde den Unternehmensstandort der M.A.T. Objekt GmbH erheblich in Ihren Rechten und Interessen aufgrund der geplanten Massivität beeinträchtigen wird auf die Ausführungen zu 2b verwiesen.

Seite 2 ff., wird Bezug genommen. Bei den dort geäußerten Bedenken verbleibt es.

Die aktuelle Fassung des Planentwurfes (Planungsstand 15.12.2014) entkräftet die bis dato vorgebrachten Einwendungen unserer Klientinnen nicht. Ganz im Gegenteil: Die Massivität der heranrückenden Wohnbebauung soll nunmehr in Form einer Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohngeschosse im Bereich August-Balzer-Weg/Schlachthofstraße sogar noch verstärkt werden.

b)

Es verbleibt auch bei dem bisherigen Vortrag, dass durch die vorgesehene Planung die derzeit bestehenden Nutzungsmöglichkeiten unserer Klientinnen betreffend die Grundstücke Flurstück Nr. 204/4 und 204/5 in einem für diese nicht zumutbaren Maße eingeschränkt werden. Mit den eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten gehen selbstredend wirtschaftliche Einbußen unserer Klientinnen einher.

(1)

Die als „neu“ suggerierte Möglichkeit der Errichtung einer (einfachen) „Lagerhalle“ auf dem Grundstück Flurstück Nr. 204/5 erweitert das Spektrum der Nutzungsmöglichkeiten durch unsere Klientinnen nicht, sondern schränkt es ein. Bis dato war bzw. ist dieses Grundstück für Zwecke der Entwicklung des Unternehmensstandortes unserer Klientinnen entsprechend der bisherigen Gebietsfestsetzung (Sondergebietsfläche [Ausstellungsgelände]) und der umliegenden Bebauung vielfältig bebaubar. Es stand bzw. steht im Belieben unserer Klientinnen – soweit bauplanerisch und bauordnungsrechtlich zulässig - bspw. Verwaltungsgebäude, Ausstellungsgebäude, Lagergebäude oder eben auch Stellplätze zu errichten. Durch die vorgesehene Überplanung der benachbarten Grundstücke und des Grundstückes unserer Klientinnen werden die Nutzungsmöglichkeiten unserer Klientinnen minimiert. Es soll eben nur noch die Errichtung einer Lagerhalle in dem vorgegebenen Rahmen bzw. die Errichtung von Stellplätzen möglich sein.

2b.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 06.01.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 2b: Die vorgetragene Erwartung einer durch das 2. Planänderungsverfahren bewirkten Einschränkung der betrieblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Gießener Messegesellschaft kann nicht nachvollzogen werden, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) – wie übrigens auch durch das parallel durchgeführte 3. Änderungsverfahren westlich des Lehmweges -

- a) **keine Änderungen der Festsetzungen bezüglich des Kernbereiches (des) sowie auch mittelbare Auswirkungen auf den genehmigten Messebestand(es) und**
- b) **erstmalig eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem (als einziges im Planänderungsbereich liegenden) Erbbaugrundstück Flur 38 Nr. 204/5 der M.A.T. Objekt GmbH in einem Umfang ermöglicht wird, der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes G 54 „Hessenhalle“ nicht gegeben ist.**

Die spezifischen Belange und Schutzanforderungen des Messebetriebes wurden von Beginn der beiden Planänderungsverfahren an ausreichend berücksichtigt.

Bei den Festsetzungen des seit 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes G 54 „Hessenhalle“ handelt es sich für den gesamten Bereich des Sondergebiets „Ausstellungsgelände“ um einen einfachen Bebauungsplan, da es an den gem. § 30 Abs. 1 BauGB notwendigen Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan mangelt. Demzufolge richtet sich die Zulässigkeit gem. § 30 Abs. 3 BauGB im Übrigen nach § 34 BauGB.

Eine Bebaubarkeit des in Erbaurecht befindlichen Grundstückes Flur 38 Nr. 204/5 richtet sich demzufolge nach der Eigenart der näheren Umgebung, weshalb auch die vorhandene kleinteilige Wohnbebauung, die kleineren Hallen auf dem Schlachthofgelände und die baulichen Anlagen der Stadtwerke Gießen AG in die

2b.

Im Übrigen haben unsere Klientinnen auch kein Interesse an der Errichtung einer – in ihrer Höhe mit dem geplanten Parkhaus vergleichbaren – Lagerhalle signalisiert, sondern an der Errichtung einer Messehalle mit Hochregallager in noch unbestimmter Lage und Abmessung sowie bis dato noch nicht festgelegten Nutzungsbereichen. Hierfür benötigen unsere Klientinnen die (weitgehenden) Gestaltungsmöglichkeiten, über die sie derzeit eben (noch) verfügen.

(2)

Die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten durch unsere Klientinnen wird zudem dadurch verstärkt, dass entlang der gesamten (!) östlichen Grundstücksseite die Bebauung mit einem massiven 5-geschossigen (!) (in Richtung des Standortes unserer Klientinnen offenen) Parkhauses geplant ist. Das geplante Parkhaus würde in seinem Ausmaß – insbesondere in seiner Länge und Höhe – im Verhältnis zu allen an dem Standort unserer Klientinnen vorhandenen Bauwerken überdimensional wirken und letztere in ihrer Bedeutung herabsetzen. Gegenüber dem Parkhaus erschienen die Gebäude nur noch klein und unwichtig. Für die Außenwahrnehmung und damit für die geschäftlichen Interessen unserer Klientinnen wäre dies äußerst abträglich. Das geplante Parkhaus ist in seinen Ausmaßen und in seiner grenznahen Bebauung dringend standortgemäß zu korrigieren.

(3)

Hinzu kommen die Nutzungs- und Bebauungseinschränkungen gemäß Buchstabe A), Pkt. 1.3.1. sowie 1.3.2. der Textlichen Festsetzungen (Planungsstand 15.12.2014) und gemäß den zur Festsetzung geplanten Baulinien bzw. Baugrenzen, von denen ein Abweichen nur dann möglich sein soll, wenn ein Mindestabstand von fünf (!) Metern gegenüber dem angrenzend zur Errichtung geplanten Parkhaus eingehalten wird (Buchstabe A), Pkt. 3.3). Demzufolge soll also offenbar nicht einmal mehr eine zuvor mögliche Grenzbebauung möglich sein. Hierdurch

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von:

vom: 06.01.2015

Behandlungsvorschlag

noch zu (2b)

Rahmenbildung einzubeziehen sind. Der Bau einer Messehalle mit Hochregallager in dem nun planungsrechtlich möglichen Umfang wäre bei der damaligen Rechtslage nicht ohne Weiteres möglich gewesen.

Die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes räumen ein Maximum an Bebaubarkeit des betreffenden Grundstückes zur Errichtung einer Messehalle zu Lagerzwecken ein, das aus städtebaulicher Sicht als vertretbar eingestuft werden kann. Die Festsetzungen unter A.1.3.1 sind so flexibel anzuwenden, dass die geplante Messehalle mit Hochregallager für Messebaumaterialien (siehe Schreiben der M.A.T. Objekt GmbH vom 18.11.2014) planungsrechtlich möglich ist. Darüber hinaus kann das Grundstück ebenfalls als Stellplatz- und in gewissem Umfang auch als Veranstaltungsfläche genutzt werden, was der tatsächlichen aktuellen Nutzung entspricht.

Seit der Vorbereitung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes (ab 2012) wurde die M.A.T. Objekt GmbH in die Planungsüberlegungen bezüglich der Errichtung eines gemeinsamen Parkhauses auf dem Erbbaugrundstück Flur 38 Nr. 204/5 für die zukünftigen Bewohner und Messezwecke intensiv eingebunden. Der Vorteil eines gemeinsamen Parkhauses hätte insbesondere darin bestanden, dass der vorhandene Parkdruck der Besucher von Messeveranstaltungen während der Ausstellungszeiten erheblich hätte reduziert werden können. Trotz intensiver Erörterung zahlreicher Umsetzungsvarianten dieses Planungszieles zwischen der M.A.T., dem Investor für das Schlachthofgelände und dem Magistrat konnte keine Einigung erzielt werden, weshalb das Parkhaus nun ausschließlich auf dem benachbarten Schlachthofgelände sowie nur für Anwohnerzwecke errichtet werden soll. Die mittels Baulinien festgesetzte Grenzbebauung ermöglicht der M.A.T. Objekt GmbH ebenfalls einen direkten Anbau an das geplante Parkhaus, ohne die

würden sich aber die derzeit nutzbaren Grundstücksflächen ganz erheblich mindern.

(4)

Nach wie vor wirkt auch die vorgesehene Anpflanzung "standortgerecht(er) Laubbäume in einem jeweils gleichmäßigen Abstand untereinander von max. 10,00 m (Pflanzachse A) bzw. 5,00 m (Pflanzachse B) und mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm" (wenn auch inzwischen - nur noch -) mit einer "Baumscheibe (...) von mindestens 4,00 m²" beschränkend. Hierin liegt eine weitere Minderung bis dato nutzbarer Grundstücksflächen.

2b.

(5)

Nichtgerechtfertigt nutzungseinschränkend wirkt schließlich die vorgesehene Festsetzung gemäß Buchstabe D), Pkt. 3.2.

c)

Zusammenfassend ist die (erneute) Änderung des Planentwurfes (Stand 15.12.2014) nicht geeignet, die schon vorgetragenen Einwendungen unserer Klientinnen zu entkräften. Unsere Klientinnen schätzen zwar die Bemühungen der Stadt Gießen, ein etwaiges zukünftiges Bauvorhaben unserer Klientinnen bereits jetzt in bauplanerischer Hinsicht als zulässig „einzutakten“. Diese ändern allerdings nichts daran, dass unsere Klientinnen bei Legitimation und Realisierung der avisierten Planung (Wohnbauvorhaben nebst Parkhaus auf dem nachbarlichen Grundbesitz) unter gleichzeitiger Reglementierung der Nutzungsmöglichkeiten betreffend die Grundstücke Flurstücke Nr. 204/4 sowie 204/5 in ihren Rechten und Interessen ganz erheblich beeinträchtigt werden. Ob unsere Klientinnen und (wenn ja) in welchem Umfang sowie in welcher Ausgestaltung nämlich ihr Bauvorhaben realisieren können und wollen, ist bis dato noch völlig offen. An die Stadt Gießen (Referat Liegenschaften) wurde lediglich eine unverbindliche Voranfrage gestellt. Erstaunlich ist jedenfalls das sofortige Aufgreifen der Stadt Gießen (Refe-

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 06.01.2015

Behandlungsvorschlag

noch zu (2b)

Einhaltung bauordnungsrechtlich erforderlicher Grenzabstände. Nach dem bislang geltenden Baurecht hätte die Messe Gießen GmbH bei der Bebauung ihres Erbbaugrundstückes die bereits im Bestand vorhandene Grenzbebauung auf dem Schlachthofgelände berücksichtigen und einen entsprechenden Mindestabstand einhalten müssen.

Die mittels Festsetzung einer Baulinie nun mögliche direkte Anbaubarkeit sowie die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zulässigen Gebäudehöhe stellen künftig eine deutliche Verbesserung der baulichen Ausnutzung im Vergleich zum bisherigen Baurecht gemäß Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“ dar.

Bezüglich der vermuteten Einschränkungen (der Stellplatznutzung) durch die festgesetzte Baumreihe entlang des August-Balzer-Weges kann im Rahmen einer bauleitplanerischen Abwägung nur auf die tatsächliche Ausnutzbarkeit des Erbbaugrundstückes Flur 38 Nr. 204/5 aufgrund einer erstmalig zu beantragenden Baugenehmigung für die Errichtung einer Parkplatzfläche abgestellt werden. Gemäß § 4 Abs. 4 der städtischen Stellplatzsatzung ist pro 8 Stellplätze jeweils ein standortgerechter, großkroniger Baum zu pflanzen. Die festgesetzten 10 großkronigen Bäume auf dem betroffenen Erbbaugrundstück bzw. entlang seiner Grenze zum städtischen, ohne Erbbaurecht belasteten August-Balzer-Weg sind gemäß der Textlichen Festsetzung A. 5.1 auf die Anpflanzpflicht anzurechnen. In Verbindung mit der ohne Planänderung erforderlichen Einhaltung von Grenzabständen, auch für Stellplatzanlagen, ergäbe sich eine maximal mögliche Stellplatzanzahl von 80-90. Diese Anzahl ist auch weiterhin auf der Grundlage des 2. Planänderungsverfahrens auf dem Erbbaugrundstück unterzubringen.

Art und Maß von zulässigen Messeveranstaltungen auf diesem Grundstück sind bisher weder planungsrechtlich noch bauordnungsrechtlich geprüft worden. Ausgehend von der vorherrschenden Nutzung als ungeordnete Stellplatzfläche kann

rat Stadtplanung) und der Versuch der Verbindlichmachung der vermeintlichen Projektidee in dem neuerlichen Planentwurf (Stand 15.12.2014). Unsere Klientinnen müssen es indes nicht hinnehmen, auf ein Projekt „festgeschrieben“ zu werden, das bis heute im Hause unserer Klientinnen noch nicht über den Stand einer unverbindlichen Voranfrage an die zuständige Behörde hinaus gediehen ist.

2. Immissionsschutzrechtliche Belange

Auch hinsichtlich der von uns schon vorgetragenen immissionsschutzrechtlichen Bedenken (Schriftsatz vom 08.08.2014, Seite 4 ff., Schriftsatz vom 21.11.2014, Seite 4 ff.) verbleibt es bei den bisherigen Ausführungen.

Der Versuch, (aktiven) Lärmschutz dadurch zu erreichen, dass „Wohngebäude und Büroräume bzw. Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen nur zulässig (sein sollen), wenn das innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck ‚Parkhaus für Wohnzwecke‘ vorgesehene Parkhaus errichtet worden ist“ (Buchstabe A), Pkt. 7 der Textlichen Festsetzungen – Planungsstand 15.12.2014 -, erscheint in seiner Wirksamkeit fraglich. Zum einen gibt es hierfür keinen schallschutztechnischen Nachweis, zum anderen lag bzw. liegt das Augenmerk ungerechtfertigterweise nur auf Schutzmaßnahmen für die heranrückende Wohnbebauung nicht aber auf einem erforderlichen Schutz der Unternehmenstätigkeit unserer Klientinnen. Diesseits wird nämlich nach wie vor davon ausgegangen, dass die im Zusammenhang mit der Unternehmenstätigkeit unserer Klientinnen stehenden Immissionen und die verkehrlichen Immissionen ausgehend von dem in Richtung des Standortes unserer Klientinnen offenen Parkhauses zu Schallreflexionen führen, die sich sowohl auf den Unternehmensstandort unserer Klientinnen als auch auf die übrige umliegende Bebauung negativ auswirken. Außerdem wurden – wie schon moniert – die Auswirkungen der Immissionen des Parkhauses auf den Unternehmensstandort unserer Klientinnen nicht geprüft.

3.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 06.01.2015

Behandlungsvorschlag:

Noch zu (2b)

angenommen werden, dass der in der Planänderung unter A.1.3.2 und D.3.2 konkretisierte Rahmen an zulässigen Messeveranstaltungen nicht einschränkend im Vergleich zur bisher zulässigen (jedoch noch nicht genehmigt ausgeübten) Nutzung wirkt. Zudem stehen der M.A.T. Objekt GmbH künftig auch im Bereich westlich des Lehmwegs Flächen für Messesparks und zur Durchführung von Messeveranstaltungen in größerem Umfang zur Verfügung. Der dort zulässige Nutzungskatalog wurde gemeinsam mit der M.A.T. Objekt GmbH in 2013 intensiv vorabgestimmt.

Zusammenfassend kann Folgendes festgestellt werden:

Der Magistrat geht davon aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) geeignet sind einen Interessensausgleich zwischen einer gewünschten städtebaulich geordneten (Nachfolge-)Entwicklung des Schlachthofgeländes und der Schutzbedürftigkeit der umgebenden Nutzungen inklusive der Messenutzung und dem Versorgungsstandort der SWG herbeizuführen. Durch die vorrangig wohnbauliche Umstrukturierung der Schlachthof-Brache sowie die geplanten Eingrünungsmaßnahmen wird der Gießener Messestandort sogar aufgewertet. Die Einschätzung, die M.A.T. Objekt GmbH würde in ihrer Entwicklung erheblich beeinträchtigt werden, kann nicht nachvollzogen werden.

Vielmehr wurde das Schreiben der M.A.T. Objekt GmbH vom 18.11.2014 (an das Liegenschaftsamt, mit Ankündigung der Einreichung eines Bauantrages im Jahr 2015) zum Anlass genommen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Gunsten der weiteren Entwicklung des Messegrundstückes um die Zulässigkeit einer Messehalle mit Hochregallager in größerem Umfang als bisher zulässig zu erweitern.

Zu 3: Die dargestellten immissionsschutzrechtlichen Bedenken werden nicht geteilt. Die immissionsschutzrechtlich relevanten Konflikte wurden gutachterlich untersucht, die Verträglichkeit nachgewiesen (siehe

rat Stadtplanung) und der Versuch der Verbindlichmachung der vermeintlichen Projektidee in dem neuerlichen Planentwurf (Stand 15.12.2014). Unsere Klientinnen müssen es indes nicht hinnehmen, auf ein Projekt „festgeschrieben“ zu werden, das bis heute im Hause unserer Klientinnen noch nicht über den Stand einer unverbindlichen Voranfrage an die zuständige Behörde hinaus gediehen ist.

2. Immissionsschutzrechtliche Belange

Auch hinsichtlich der von uns schon vorgetragenen immissionsschutzrechtlichen Bedenken (Schriftsatz vom 08.08.2014, Seite 4 ff., Schriftsatz vom 21.11.2014, Seite 4 ff.) verbleibt es bei den bisherigen Ausführungen.

Der Versuch, (aktiven) Lärmschutz dadurch zu erreichen, dass „Wohngebäude und Büroräume bzw. Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen nur zulässig (sein sollen), wenn das innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck ‚Parkhaus für Wohnzwecke‘ vorgesehene Parkhaus errichtet worden ist“ (Buchstabe A), Pkt. 7 der Textlichen Festsetzungen – Planungsstand 15.12.2014 -), erscheint in seiner Wirksamkeit fraglich. Zum einen gibt es hierfür keinen schallschutztechnischen Nachweis, zum anderen lag bzw. liegt das Augenmerk ungerechtfertigterweise nur auf Schutzmaßnahmen für die heranrückende Wohnbebauung nicht aber auf einem erforderlichen Schutz der Unternehmenstätigkeit unserer Klientinnen. Diesseits wird nämlich nach wie vor davon ausgegangen, dass die im Zusammenhang mit der Unternehmenstätigkeit unserer Klientinnen stehenden Immissionen und die verkehrlichen Immissionen ausgehend von dem in Richtung des Standortes unserer Klientinnen offenen Parkhauses zu Schallreflexionen führen, die sich sowohl auf den Unternehmensstandort unserer Klientinnen als auch auf die übrige umliegende Bebauung negativ auswirken. Außerdem wurden – wie schon moniert – die Auswirkungen der Immissionen des Parkhauses auf den Unternehmensstandort unserer Klientinnen nicht geprüft.

3.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 06.01.2015

Behandlungsvorschlag:

Noch zu (3)

Immissionsgutachten Nr. 2554, Stand 19.01.2015) und auch das Regierungspräsidium Gießen als zuständige Immissionsschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 20.11.2014 keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planungen vorgetragen.

Der so genannte Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG (bezüglich gegeneinander immissionsschutzverträglicher Baugebietsarten und Nutzungen), wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt. Der Bebauungsplan setzt zwischen dem Sondergebiet „Messe“ und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet eine Fläche besonderen Nutzungszwecks gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB fest, auf welcher ausschließlich ein Parkhaus zu errichten ist. Dieses Parkhaus dient neben dem Stellplatznachweis auch als aktiver Lärmschutz, der die Wohnruhe im neuen Quartier vor dem Lärm des angrenzenden Messegeländes (insbesondere bei nächtlichen Musikveranstaltungen) sichert. Dabei wurden selbstverständlich auch die Reflexionswirkungen der an der Grenze stehenden Brandwand des Parkhauses, beispielsweise auf die vorhandene Wohnbebauung am August-Balzer-Weg, berücksichtigt. Eine Einschränkung des Unternehmensstandortes aufgrund immissionsschutzrechtlicher Konflikte mit der zukünftigen Wohnbebauung wird daher nicht erwartet

Der Auffassung, die Textlichen Festsetzungen zu A.7 würden die beabsichtigte Wirkung verfehlen, wird widersprochen. Das Immissionsgutachten hat das geplante Parkhaus in seinen tatsächlichen Ausmaßen als elementare Grundlage seiner Untersuchung vorausgesetzt. Ohne die Errichtung des Parkhauses als aktive Lärmschutzmaßnahme wären die Anforderungen des Immissionsschutzes in Bezug auf die sogenannten schutzbedürftigen Nutzungen nicht gegeben. Obwohl das Immissionsgutachten keine diesbezügliche Festsetzung empfiehlt, wurde dieses Vorgehen in Absprache mit dem verantwortlichen Gutachter für zielführend erachtet. Auch der formulierte Ausnahmetatbestand der Textlichen Festsetzung A.3.4 kann nicht zum Anlass für einen Zweifel an der Wirksamkeit des notwendigen Immissionsschutzes herangezogen werden. Der Ausnahmetatbestand ist eindeutig mit der Notwendigkeit einer gutachterlichen Stellungnahme verbunden. Die

Im Übrigen enthalten bereits Buchstabe A), Pkt. 2.3 sowie Pkt. 3.4 der Textlichen Festsetzungen (Planungsstand 15.12.2014) als Ausnahmen gestaltete Aufweichungen des als Baubedingung gestalteten (aktiven) Lärmschutzes. Das Vorliegen solcher Ausnahmetatbestände kann wiederum lediglich im Rahmen einer bauordnungsrechtlichen Prüfung - zudem nach nicht vorgegebenen Kriterien und mit derzeit nicht vorhersehbarem Ergebnis - festgestellt und überprüft werden.

Was die Hinweise auf (passive) Schallschutzmaßnahmen (Buchstabe D), Pkt. 3.1 der Textlichen Festsetzungen - Planungsstand 15.12.2014 -) betrifft, so haben wir auch auf die hiermit verbundenen Probleme bereits hingewiesen (Schriftsatz vom 21.11.2014, Seite 5). Dem ist mangels einer dem Missstand abhelfenden Änderung in dem ausliegenden Planentwurf nichts hinzuzufügen.

3. Verkehrliche Belange

Auch was die in Bezug auf verkehrliche Belange bereits vorgetragenen Bedenken betrifft, ist keine Abstandnahme von den bisherigen Einwendungen (Schriftsatz vom 08.08.2014, Seite 6 f., sowie Schriftsatz vom 21.11.2014, Seite 8 ff.) geboten.

4a.

Die Änderungen in dem Planentwurf (Buchstabe A), Pkt. 3.7 sowie Buchstabe C) der Textlichen Festsetzungen - Planungsstand 15.12.2014 -) zeigen vielmehr, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen resultierend aus einer Realisierung der beabsichtigten Wohnbebauung doch höher erscheint als erwartet. Zu vermischen ist indes eine plausible Berechnung zur durch die avisierte Nutzung der überplanten Flächen hervorgerufenen Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsbelastung (insbesondere auch mit Blick auf den zu befriedigenden Stellplatzbedarf) sowie ein schlüssiges Konzept dafür, wie mit der erhöhten Verkehrsbelastung (insbesondere auch hinsichtlich des zu befriedigenden

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 06.01.2015

Behandlungsvorschlag:

Noch zu (3)

bauordnungsrechtliche Prüfung kann gem. § 56 Abs. 2 Nr. 5 HBO trotz möglicher Genehmigungsfreistellung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde angeordnet werden. Der Mangel eines entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Nachweises wäre in diesem Fall die Grundlage für ein derartiges Vorgehen. Ebenfalls kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich die Immissionen des Parkhauses aufgrund des entstehenden Parkverkehrs negativ auf den Unternehmensstandort der M.A.T. Objekt GmbH auswirken. Eine Immissionsbelastung kann alleine schon deshalb nicht erwartet werden, da die Fassade des Parkhauses zur Grundstücksgrenze der M.A.T. Objekt GmbH geschlossen als Brandwand ausgeführt werden muss.

Zu 4 a: Der Einschätzung, das Verkehrsaufkommen würde sich gegenüber dem Planungsstand des 1. Bebauungsplanentwurfes durch die vorgenommenen Änderungen erhöhen, wird widersprochen. Es sind gegenüber den erstmals ausgelegten Unterlagen keine Änderungen erfolgt, die Auswirkungen auf die Anzahl und Größe der geplanten Gebäude haben. Auch eine Erhöhung der zulässigen Anzahl zusätzlicher Geschosse hat nicht stattgefunden.

Der tatsächliche Stellplatzbedarf wird erstmals konkret im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Selbstverständlich findet im Vorfeld eine Überprüfung des städtebaulich bedeutsamen Themas „ruhender Verkehr“ statt. Das Ergebnis dieser Prüfung schlägt sich in den getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Festsetzung einer Fläche besonderen Nutzungszwecks „Parkhaus“, der textlichen Festsetzungen A.3.6. und A.3.7 zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sowie in den dafür vorgesehen Flächen wieder.

Stellplatzbedarfs) verfahren werden soll. Es wird auch nicht deutlich, welche konkrete Abhilfe die angesprochenen Änderungen hier schaffen sollen.

4b.

Nach wie vor wird zudem - trotz Reduzierung des geplanten Umfangs der Anpflanzungen (vgl. Buchstabe A), Pkt. 5.1 der Textlichen Festsetzungen – Planungsstand 15.12.2014 -) - davon ausgegangen, dass die Anpflanzungen entlang der Grundstücke unserer Klientinnen zu deren Lasten stellplatzbeschränkend wirken.

4. Unzumutbare Grenzbebauung

5.

Zu dem Einwand "unzumutbare Grenzbebauung" (vgl. Stellungnahme vom 08.08.2014, Seite 8 f., sowie Stellungnahme vom 21.11.2014, Seite 10) verhalten sich die erneut ausgelegten Unterlagen nicht. Er bleibt deshalb erhalten. Im Übrigen verweisen wir in diesem Zusammenhang auf unsere Ausführungen gemäß Ziffer 1.

5. Ansprüche erbaurechtlicher Natur

6.

Auch zu dem Einwand "Ansprüche erbaurechtlicher Natur" sind den erneut ausgelegten Unterlagen keine Ausführungen zu entnehmen. Es verbleibt deshalb bei der Argumentation gemäß Stellungnahme vom 08.08.2014, Seite 9, sowie mit Stellungnahme vom 21.11.2014, Seite 11.

6. Zusammenfassung

7.

Nach alledem wird keine Veranlassung gesehen, von den bisher vorgetragenen Einwendungen Abstand zu nehmen. Diesseits wird davon ausgegangen, dass auch die erneut geänderte Planung keine nachhaltige Grundlage für eine zukünftige Bebauung des überplanten Standortes darstellen dürfte. Sie ist nicht geeignet,

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 06.01.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 4 b und 5:

Siehe Empfehlungen zur Anregung 2b (S. 5 des Anwalts-Schreibens)

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 7:

Siehe nächste Seite

- 9 -

7.

die sich aus der vorhandenen und der avisierten Bebauung ergebenden Konflikte zu vermeiden bzw. in einem für die Beteiligten - insbesondere für unsere Klientinnen - vertretbaren Umfang gering zu halten.

Mit der erneuten Bitte um Berücksichtigung der vorgebrachten Einwendungen verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

durch

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 06.01.2015

Behandlungsvorschlag:

Zu 7: Der Magistrat der Stadt Gießen geht davon aus, dass der Bebauungsplan G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet.

Insbesondere vor dem Hintergrund des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Revitalisierung des brach gefallenen Industriegeländes Schlachthof ermöglicht. Darüber hinaus werden gleichwertige Ziele wie die Sicherung und Entwicklung Gießens als Messestandort und der Energieversorgung vor dem Hintergrund der Wahrung der Belange der umgebenden Nachbarschaft langfristig gesichert. Darüber hinaus werden durch die getroffenen Festsetzungen grünplanerische und stadtklimatische Ziele erreicht.

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1
35390 Gießen



Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Name, Telefon

Datum

Chemnitz
2014-11-21

vorab per Fax: 0641/306-2352

2. Änderung des Bebauungsplans GI 54 "Hessenhalle" (Teilgebiet Schlachthof)

Öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 21.10.2014 erfolgte die öffentliche Auslegung des Entwurfes der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 54 "Hessenhalle" (Teilgebiet Schlachthof). Zu dem Entwurf nehmen wir für die M. A. T. Objekt GmbH und die Messe Gießen GmbH nachfolgend Stellung. Unsere Legitimation hatten wir Ihnen bereits mit der der Stellungnahme vom 08.08.2014 beigefügten Vollmacht nachgewiesen.

Bereits mit Schreiben vom 08.08.2014 hatten wir für unsere Klientinnen umfassende Bedenken zu dem Planungsvorhaben angemeldet. Insofern hätte man es angesichts der Massivität des Vorhabens sicherlich erwarten dürfen, dass stadtseitig das persönliche Gespräch mit unseren Klientinnen, als unmittelbare Nachbarinnen, gesucht wird. Offenbar wurde dies allerdings nicht für nötig befunden. Jedenfalls sind die für unsere Klientinnen geäußerten Bedenken auch nach dem Studium der ausgelegten Unterlagen nicht ausgeräumt.

8.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 21.11.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 8: Der Vorwurf, von Seiten des Magistrates hätte kein Interesse an einer konsensfähigen Lösung und persönlichen Abstimmung mit der M.A.T. Objekt GmbH bestanden, wird zurückgewiesen. Wie bereits unter Punkt 2 b erwähnt, haben im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der Bebauungsplanänderung mehrfache und intensive Verhandlungen mit der M.A.T. Objekt GmbH stattgefunden, die leider nicht zu einem gemeinsamen Ergebnis geführt haben.

Die regelmäßigen Abstimmungsgespräche zur schrittweisen Entwicklung des Gießener Messestandortes seit Abschluss des Erbbaurecht-Vertrages wurden nach der Präsentation eines Endausbaukonzeptes im Herbst 2011 intensiviert. Insbesondere im Zusammenhang mit der nach dem Ausscheiden des rd. 19.000 m² großen städtischen Grundstückes westlich des Lehmweges aus der Variantenprüfung für den Neubau eines Gefahrenabwehrzentrums wurde mit M.A.T. ein vollständiger oder teilweiser Verkauf, im Nachgang auch noch eine Verpachtung, für die langfristige Standortentwicklung verhandelt. Bedauerlicherweise ohne ein entsprechendes Ergebnis. Daher hat das Liegenschaftsamt ab 2013 eine anderweitige Vermarktungsstrategie verfolgt, wobei an diesem Standort jedoch noch im Jahr 2015 ein über 200 Stellplätze umfassender städtischer Parkplatz entstehen wird, der auch zum Messeparken sowie in einem begrenzten Rahmen auch für Messereveranstaltungen genutzt werden kann und soll.

Auch bei den ab 2011 zur konzeptionellen Vorabstimmung begonnenen Verhandlungen zur Schlachthof-Nachfolge wurde die Messegesellschaft frühzeitig eingebunden.

Im Einzelnen:

1. Gebietsänderung zu Lasten unserer Klientinnen

Schon mit Stellungnahme vom 08.08.2014, Seite 2 ff., wurde ausgeführt, dass der Bebauungsplan GI 54 "Hessenhalle" in seiner bisherigen Fassung für das jetzt zur Überplanung anstehende Gelände eine Sondergebietsfläche (Schlachthof) und für die Flurstücke Nr. 204/4 und 204/5 eine Sondergebietsfläche (Ausstellungsgelände) vorsieht. Nach dem vorliegenden Planentwurf soll für einen Teil der zu überplanenden Fläche eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet erfolgen. Im Übrigen soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Was schließlich die Flurstücke Nr. 204/4 und 204/5 betrifft, so ist eine Festsetzung als Fläche für sonstige Sondergebiete (Messeparken, Ausstellungsgelände) vorgesehen.

a)

Diesseits wird nach wie vor die Auffassung vertreten, dass der Gebietscharakter der vorgesehenen Bebauung (Wohnbebauung nebst Kindergarten und Altenpflegeheim sowie nicht störende Büro-, Atelier- und/oder Galerienutzungen) - jedenfalls im inneren Bereich der zur Überplanung vorgesehenen Fläche - einem reinen Wohngebiet bzw. - jedenfalls im äußeren Bereich der zur Überplanung anstehenden Fläche - einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Die Festsetzung eines Gebietes in einem Bebauungsplan darf nämlich nur entsprechend der tatsächlich beabsichtigten Nutzung erfolgen. Angesichts dieses Umstandes sehen sich unsere Klientinnen zukünftig Nutzungskonflikten ausgesetzt, wie sie mit einer heranrückenden (reinen) Wohnbebauung an den gewerblichen Standort unserer Klientin verbunden sein werden. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die von dem Standort unserer Klientinnen ausgehenden Lärmimmissionen sowie auf die mit ihrem Unternehmensbetrieb im Zusammenhang stehende verkehrliche Frequentierung. Im Moment gibt es insoweit aufgrund der Angrenzung des Unternehmensstandortes unserer Klientinnen an die Sondergebietsfläche (Schlachthof) keine Probleme. Hierbei spielt es - anders als dies in der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 54 "Hessenhalle" (Teilgebiet Schlachthof), Stand 17.09.2014,

9a.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 21.11.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 9 a: Die Einschätzung, die Änderung der Baugebietsart von Sondergebiet „Viehmarkthallen/Schlachthof“ in ein Allgemeines Wohngebiet führe zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten zwischen der M.A.T. Objekt GmbH und den künftigen Anwohnern, wird nicht geteilt, da die entsprechenden Verträglichkeitsnachweise vorgelegt wurden. Ebenfalls wird der Vorwurf des sogenannten „Etikettenschwindels“ zurückgewiesen.

Der potentielle Konflikt zwischen dem im Bestand vorhandenen, emittierenden Betrieb der Messe Gießen GmbH und der schutzbedürftigen Wohnnutzung wurde in dem Immissionsgutachten Nr. 2554 (Stand 19.01.2015) untersucht und durch die Vorgabe entsprechender lärmindernder Maßnahmen als verträglich eingestuft. Der Bau des Parkhauses mit den in dem Bebauungsplan festgesetzten Ausmaßen dient neben der Befriedigung des Stellplatzbedarfes auch als aktive bauliche Lärmschutzmaßnahme zur Bewältigung des beschriebenen Konflikts.

Der Vorwurf des sogenannten „Etikettenschwindels“ wird zurückgewiesen. Der Bebauungsplan setzt für den überwiegend wohnbaulich geprägten Bereich ein Allgemeines Wohngebiet und für den für eine Mischnutzung vorgesehen Teilbereich ein Mischgebiet fest. Das qualitative Verhältnis zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung ist im Mischgebiet unbestimmt. Aufgrund der Tatsache, dass das denkmalgeschützte Schlachthofgebäude überwiegend einer gewerblichen und gastronomischen/kulturellen Nutzung zugeführt wird, ist das gebotene Mischungsverhältnis erfüllt.

Seite 33, zu lesen ist - überhaupt keine Rolle, ob sich der Schlachthof derzeit in Nutzung befindet oder nicht. Maßgeblich ist allein, dass unsere Klientinnen Konflikte, resultierend aus der Nutzung des Standortes unserer Klientinnen auf der einen Seite und aus der Nutzung des (ehemaligen) Schlachthofgeländes auf der anderen Seite, nicht ausgesetzt waren bzw. sind. Bei einer Nutzung des bisherigen Schlachthofgeländes als Standort für ein reines bzw. ein allgemeines Wohngebiet werden sie in ihren - heute möglichen - Nutzungen zukünftig ganz erheblich eingeschränkt sein. Inanspruchnahmen unserer Klientinnen durch die zuständigen Behörden und/oder durch die Anwohner sind vorprogrammiert.

Die avisierte 2. Bebauungsplanänderung schafft also insofern Konflikte, die bis dato nicht vorhanden waren und die unseren Klientinnen auch nicht zumutbar sind. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf unsere Stellungnahme vom 08.08.2014, Seite 2 ff., verwiesen.

b)

Im Übrigen werden durch die vorgesehene Planung die derzeit bestehenden Nutzungsmöglichkeiten unserer Klientinnen auf den Flurstücken 204/4 und 204/5 - bisherige Gebietsfestsetzung: Sondergebietsfläche (Ausstellungsgelände), zukünftige Gebietsfestsetzungen: Flächen mit besonderem Nutzungszweck (Parkhaus) bzw. sonstige Sondergebiete (Messeparken/Ausstellungsgelände) - erheblich beschränkt. Die Nutzung des Flurstücks Nr. 204/4 wäre unseren Klientinnen zukünftig überhaupt nicht mehr möglich. Die Nutzungsmöglichkeiten für das Flurstück Nr. 204/5 würden (auch wegen der vorgesehenen Grenzbebauung mit einem 6-geschossigen Parkhaus) mehr oder weniger auf eine Nutzung zu Parkzwecken reduziert. Selbst letztere wäre nur in eingeschränktem Umfang möglich, denn gemäß Ziffer A., 5., 5.1 der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen ist entlang dem August-Balzer-Weg eine Anpflanzung "standortgerechte(r) Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm" bei einer "Baumscheibe (...)" (pro Baum) von mindestens 6 m² vorgesehen.

9b.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 21.11.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 9 b: Der Einschätzung, die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten auf dem Erbbaugrundstück Flur 38 Nr. 204/5 würden durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) erheblich eingeschränkt, wird widersprochen.

Im Wesentlichen wird auf die Ausführungen zu Punkt 2 b verwiesen.

Die Nutzung des Flurstücks Flur 38 Nr. 204/4 unterlag zu keinem Zeitpunkt den Bestimmungen des zwischen der Stadt Gießen und der M.A.T. Objekt GmbH bestehenden Erbbaurechtsvertrages. Darüber ist die M.A.T. Objekt GmbH in einem Schreiben des Liegenschaftsamtes vom 14.08.2014 auch noch einmal ausdrücklich hingewiesen worden. Das Grundstück wurde vielmehr unter Duldung der Stadt Gießen als Eigentümerin durch die M.A.T. Objekt GmbH genutzt, den Tatbestand des Gewohnheitsrechtes gibt es nicht.

Darüber hinaus kann der Verlust der Nutzungsmöglichkeit des oben genannten Grundstückes zu Parkzwecken durch die M.A.T. Objekt GmbH nicht geltend gemacht werden, da in der Vergangenheit keine Baugenehmigung zur erstmaligen Erstellung einer ordentlichen Stellplatzanlage beantragt wurde.

Nunmehr wird das Grundstück im Zusammenhang mit der Revitalisierung des brachgefallenen Schlachthofgeländes für die geplante städtebauliche Entwicklung benötigt.

Einschränkend würden zudem die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß Ziffer A., 1.3, 1.3.1 bis 1.3.4. wirken. Hier läge eine deutliche Reglementierung der Nutzungsmöglichkeiten unserer Klientinnen, die ihnen sowohl auf der Grundlage des im Moment gültigen Bebauungsplanes als auch auf der Basis des Erbbaurechtsvertrages vom 18.12.2006 offen stünden. Insbesondere das durch unsere Klientinnen auf dem Flurstück Nr. 204/5 geplante – der Stadt Gießen bereits angezeigte – Bauvorhaben „Errichtung einer Messehalle mit Hochregallager“ könnten sie nicht realisieren.

c)

Alles in allem werden durch die Überplanung sowohl der an dem Standort unserer Klientinnen angrenzenden Grundstücke als auch diejenige von Teilen des Standortes unserer Klientinnen deren Nutzungsmöglichkeiten unzulässigerweise zugunsten der heranrückenden Wohnbebauung erheblich eingeschränkt. Dies muss unsere Mandatschaft nicht hinnehmen.

9c.

2. Immissionsschutzrechtliche Belange

10.

Die unter Ziffer 1. erörterten Nutzungskonflikte entfalten vor allem in puncto "Immissionsschutz" Relevanz. Auf unsere Ausführungen bereits mit Stellungnahme vom 08.08.2014, Seite 4 ff., wird zunächst Bezug genommen. Hierbei verbleibt es auch angesichts des inzwischen vorliegenden Immissionsgutachtens Nr. 2554 des Schalltechnischen Büros A. Pfeifer vom 08.08.2014.¹

Selbst der Gutachter weist – jedenfalls im Hinblick auf die verkehrliche Lärmbelastung - auf eine zu erwartende Überschreitung der erwarteten Immissionsrichtwerte an den untersuchten Standorten sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit hin. Lapidar wird diesbezüglich in der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 54 "Hessenhalle", Stand 17.09.2014, Seite 21, geschlussfolgert, dass eben

¹ Die in der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 54 "Hessenhalle", Stand 17.09.2014, Seite 34, erwähnte aktualisierte Schalltechnische Untersuchung vom 11.08.2014 ist im Übrigen den ausgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 21.11.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 9 c: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu 2 b und 2 c.

Zu 10: Die verkehrlichen Lärmbelastungen im Plan(änderungs)gebiet werden durch die Vorbelastung der Rodheimer und Heuchelheimer Straße sowie der auf der anderen Lahnseite verlaufenden Bahnstrecke (Main-Weser-Bahn) geprägt. Einer im Bestand bereits vorhandenen verkehrlichen Vorbelastung kann im Rahmen der Abwägung eine gesonderte Stellung gegenüber der durch die Planungen ausgelösten Verkehrsbelastungen eingeräumt werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind im Zusammenhang mit den Emittenten Rodheimer Straße bzw. Heuchelheimer Straße baulich nicht möglich und städtebaulich auch nicht vertretbar. Aus diesem Grund sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen worden, die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu überprüfen sind. Obwohl grundsätzlich gem. § 56 Hessischer Bauordnung (HBO) bei Erfüllung der beschriebenen Tatbestände die Möglichkeit der Genehmigungsfreistellung gibt, kann von Seiten der Gemeinde dennoch ein Baugenehmigungsverfahren gefordert werden (§ 54 Abs. 2 Nr. 5 HBO). Die Überprüfung des Belanges Immissionsschutz wäre in diesem Fall die Grundlage für ein derartiges Vorgehen.

"für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen sind". Zwar mag es in bestimmten Fällen möglich sein, erwartete Überschreitungen von Lärmorientierungswerten bzw. von Lärmwertgrenzen durch passive Lärmschutzmaßnahmen abzumildern. Vorliegend ist hierfür allerdings kein Raum:

• Eine Überschreitung von Orientierungswerten ist allenfalls bis zu 5 db (A) zulässig. Das Gutachten weist allerdings höhere Überschreitungen in Sachen Verkehrslärm aus, und zwar sowohl tags als auch nachts (Seite 24 des Gutachtens).

10.

• Auf der Maßnahmenseite ist (lediglich) die Vornahme passiver Schallschutzmaßnahmen vorgesehen (Seite 26 des Gutachtens). Das Gutachten lässt hierbei unberücksichtigt, dass es bauordnungsrechtlich für die Errichtung von Wohngebäuden ggf. keiner Baugenehmigung bedarf, wenn sich das Bauvorhaben – wie hier - im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans befindet. Damit wäre es der Bauaufsichtsbehörde nicht möglich, die Einhaltung baurechtlicher Anforderungen vor der Bauausführung nachzuprüfen. Es wäre also völlig ungewiss, ob die geforderten passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Errichtung der Gebäude zukünftig tatsächlich eingehalten würden. Die Verlagerung der Problemlösung auf die Erteilung von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren ist vorliegend folglich nicht Erfolg versprechend. Wenn aber bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offengelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird, ist die Grenze einer zulässigen Konfliktverlagerung überschritten.

Zudem leidet das Immissionsgutachten an den folgenden Mängeln:

11a.

• Fehlerhaft geht das Gutachten davon aus, dass es sich bei den bewerteten Immissionsorten (innerhalb der zur Überplanung anstehenden Flächen) um solche in einem Mischgebiet handelt. Vielmehr ist nämlich davon auszugehen, dass es sich um Immissionsorte in einem allgemeinen Wohngebiet bzw. in einem reinen Wohngebiet handelt (vgl. die Ausführungen unter Ziff. 1).

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von:

vom: 21.11.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 11a: Die Annahme, die (bzw. alle) Immissionsorte lägen in einem allgemeinen Wohngebiet bzw. reinen Wohngebiet, ist unrichtig.

Der Bebauungsplan Nr. G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) setzt nach der tatsächlich geplanten Nutzung differenziert ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet fest.

11b

• Grundsätzlich mag es zwar möglich sein, die DIN 18005 im Rahmen der städtebaulichen Planung in Schallschutzfragen als Orientierungsgrundlage anzuwenden. Allerdings dürfte der Anwendungsbereich der Norm überdehnt sein, wenn es - wie hier - um die konkrete bauplanerische Ausgestaltung bestimmter Einzelvorhaben (wie das zur Errichtung beabsichtigte Parkhaus) geht.

11c

• Das Gutachten beschränkt sich - zumindest überwiegend - darauf, die erwarteten Auswirkungen vorhandenen Lärms auf die geplante Bebauung zu prüfen. Mit Ausnahme des geplanten Parkhauses verhält sich das Gutachten weder zu hinzutretendem Lärm noch zu erwartenden Wechselwirkungen bzw. Lärmreflexionen zwischen der vorhandenen und der neu hinzutretenden Lärmsituation. Insbesondere findet zu Unrecht keine Berücksichtigung, dass das in Richtung des Standortes unserer Klientinnen offene Parkhaus störende Emissionen in Richtung des Standortes unserer Klientinnen bewirken werden wird. Relevant dürfte dies zum Beispiel für den Fall der Durchführung "ruhigerer Veranstaltungen", wie Tagungen, Lesungen etc. am Standort unserer Klientin werden.

11d

• Zum Teil stützt sich das Gutachten zudem auf rein fiktive Gegebenheiten. (vgl. Seite 20 des Gutachtens: „Der derzeit noch vorhandene Gemischkühler sowie die Traforaumlüftung werden so lärmgedindert, dass die Quellen nicht mehr relevant sind. Beide Quellen wurden nicht mehr berücksichtigt.“) Ein Abstellen auf derart unsichere Faktoren kann allerdings kaum Basis für eine korrekte Abwägung sein.

• Außerdem entsprechen die angenommenen Parameter für die Ermittlung des vorhandenen gewerblichen Lärms nicht den Tatsachen. Was den Unternehmensstandort unserer Klientinnen betrifft, werden z.B. (nur) die gewerblichen Geräusche, resultierend aus einem "bis in die Nachtzeit andauernde(n) Konzertbetrieb in der Halle 1 sowie die Anfahrt von 200 Pkw zur Tagzeit und deren Abfahrt zur Nachtzeit berücksichtigt" (Seite 20 des Gutachtens). Mögliche Veranstaltungen in mehreren Hallen der Mandantschaft sowie die durchaus mögliche An- und Abfahrt von mehr als 200 Pkw zur Tag- und Nachtzeit werden genauso wenig berücksich-

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 21.11.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 11 b: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Die städtebauliche Planung sieht zur Einhaltung des so genannten Trennungsgrundsatzes gem. § 50 BImSchG die Errichtung eines Parkhauses als aktive Lärmschutzmaßnahme vor. Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund dieser Maßnahme weist die Verträglichkeit der städtebaulichen Planung mit der auf die geplanten schutzbedürftigen Einrichtungen einwirkenden Schallemissionen nach.

Zu 11 c: Das Immissionsgutachten Nr.2554 (Stand 19.01.2015) berücksichtigt selbstverständlich die Schallreflexionen des gewerblichen Lärms bei Veranstaltungen auf dem Messegrundstück. Die Verträglichkeit der Lärmemissionen mit der bestehenden Wohnbebauung wird gutachterlich nachgewiesen. Davon ausgehend, dass für den in einem Sondergebiet liegenden Messebetrieb eine vergleichsweise geringere Schutzbedürftigkeit angenommen werden kann, werden die Belange der M.A.T. Objekt GmbH (zudem als Emittent) in diesem Kontext ausreichend gewahrt.

Darüber hinaus wird die zum Erbaugrundstück Flur 38 Nr. 204/5 orientierte Fassade des Parkhauses geschlossen als Brandwand ausgeführt, weshalb eine zusätzliche Belastung durch die Parkverkehre auch für „ruhigere Veranstaltungen“ nicht zu erwarten ist.

Zu 11 d: Die Einschätzung es handele sich bei der Annahme der geplanten Lärminderungen an den baulichen Anlagen der Stadtwerke Gießen AG um fiktive Gegebenheiten wird nicht geteilt. Die Lärminderung des Gemischkühlers sowie der Traforaumlüftung ist eine der Voraussetzung für die Zulässigkeit der geplanten baulichen Anlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet.

• Grundsätzlich mag es zwar möglich sein, die DIN 18005 im Rahmen der städtebaulichen Planung in Schallschutzfragen als Orientierungsgrundlage anzuwenden. Allerdings dürfte der Anwendungsbereich der Norm überdehnt sein, wenn es - wie hier - um die konkrete bauplanerische Ausgestaltung bestimmter Einzelvorhaben (wie das zur Errichtung beabsichtigte Parkhaus) geht.

• Das Gutachten beschränkt sich - zumindest überwiegend - darauf, die erwarteten Auswirkungen vorhandenen Lärms auf die geplante Bebauung zu prüfen. Mit Ausnahme des geplanten Parkhauses verhält sich das Gutachten weder zu hinzutretendem Lärm noch zu erwartenden Wechselwirkungen bzw. Lärmreflexionen zwischen der vorhandenen und der neu hinzutretenden Lärmsituation. Insbesondere findet zu Unrecht keine Berücksichtigung, dass das in Richtung des Standortes unserer Klientinnen offene Parkhaus störende Emissionen in Richtung des Standortes unserer Klientinnen bewirken werden wird. Relevant dürfte dies zum Beispiel für den Fall der Durchführung "ruhigerer Veranstaltungen", wie Tagungen, Lesungen etc. am Standort unserer Klientin werden.

11d

• Zum Teil stützt sich das Gutachten zudem auf rein fiktive Gegebenheiten. (vgl. Seite 20 des Gutachtens: „Der derzeit noch vorhandene Gemischkühler sowie die Traforaumlüftung werden so lärmgemindert, dass die Quellen nicht mehr relevant sind. Beide Quellen wurden nicht mehr berücksichtigt.“) Ein Abstellen auf derart unsichere Faktoren kann allerdings kaum Basis für eine korrekte Abwägung sein.

11e.

• Außerdem entsprechen die angenommenen Parameter für die Ermittlung des vorhandenen gewerblichen Lärms nicht den Tatsachen. Was den Unternehmensstandort unserer Klientinnen betrifft, werden z.B. (nur) die gewerblichen Geräusche, resultierend aus einem "bis in die Nachtzeit andauernde(n) Konzertbetrieb in der Halle 1 sowie die Anfahrt von 200 Pkw zur Tagzeit und deren Abfahrt zur Nachtzeit berücksichtigt" (Seite 20 des Gutachtens). Mögliche Veranstaltungen in mehreren Hallen der Mandantschaft sowie die durchaus mögliche An- und Abfahrt von mehr als 200 Pkw zur Tag- und Nachtzeit werden genauso wenig berücksich-

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 21.11.2014

Behandlungsvorschlag

Noch zu (11 d)

Die Umsetzung der genannten Lärminderungsplanungen ist zudem Bestandteil des städtebaulichen Vertrages, der vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit dem Investor abgeschlossen wurde.

Zu 11 e: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Immissionsgutachten Nr. 2554 (Stand 19.01.2015) geht von der Halle 1 auf dem Messegelände sowie der Anfahrt von 200 Pkw zur Tagzeit und deren Abfahrt zur Nachtzeit als maßgebliche gewerbliche Lärmquelle aus, da die Messehalle gemäß erteilter Genehmigung sowie der bisher bzw. zumindest zu früheren Zeiten üblichen Nutzung auch für nächtliche Musikveranstaltungen beurteilt werden muss. Demnach sind, auch unter Berücksichtigung eines vor Jahren erzielten gerichtlichen Vergleiches, pro Jahr fünf größere Konzertveranstaltungen (z.B. Rockkonzerte) als zulässig anzusetzen. Ungeachtet dessen, dass in der Halle 4 regelmäßig vergleichsweise kleinere Konzerte stattfinden, muss für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von dem näher an der geplanten Wohnbebauung gelegenen Immissionsort ausgegangen werden.

11e.

tigt wie etwaiger An- und Ablieferverkehr sowie Lärm aufgrund von Montage- und Demontearbeiten im Zusammenhang mit dem Veranstaltungsbetrieb.

11f.

• Ferner wird auf die Immissionen und deren Auswirkungen auf die beabsichtigten sensiblen Nutzungen (Kindertagesstätte, Altenpflegeheim) unkorrekterweise nicht eingegangen.

11g.

• Weiterhin geht es – wie erwähnt - bei der avisierten zukünftigen Bebauung nicht um ein Gebiet mit Mischcharakter, sondern um ein reines bzw. ein allgemeines Wohngebiet. Legte man indes die Werte für letztere zugrunde, so dürfte in allen Bereichen (Gewerbe, Verkehr, Parkhaus) jeweils eine Überschreitung der vorgegebenen Orientierungswerte, und zwar sowohl tags als auch nachts, vorliegen.

11h.

• Zusätzlich berücksichtigt das Gutachten nicht, dass im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes G 54 "Hessenhalle" (Teilgebiet Lehmweg) Stellplätze für einen Bedarf von "200 zusätzlichen ebenerdigen Stellplätzen" bzw. die Errichtung eines "Parkhauses für 400 Stellplätze" vorgesehen sind. Angesichts dieses erkannten Stellplatzbedarfs ist also mit einem erheblich höheren Verkehrsaufkommen, auch im Bereich der hier zur Überplanung anstehenden Flächen, zu rechnen, als in dem Gutachten angenommen.

11i.

• Letztendlich findet in dem Gutachten keine Berücksichtigung, dass die beabsichtigte Wohnbebauung aller Voraussicht nach zeitgemäß, d.h. also mit Balkonen, Loggien und/oder Terrassen o.ä. errichtet werden wird. Auch insoweit ist – wie nicht geschehen - planerisch darauf zu achten, dass lärmseitig den berechtigten Wohnertwartungen genügt werden muss.

11j.

Nach alledem ist – auch und insbesondere mit Blick auf die Vorgaben der Rechtsprechung² - mitnichten davon auszugehen, dass die erwarteten Konflikte in Sachen "Lärm" bewältigt wären. Die bloße Feststellung "Die Befürchtungen immissi-

² Vgl. bspw. Hessischer VGH, Urteil vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 21.11.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 11 f: Die sensiblen Nutzungen Kindertagesstätte und Altenpflegeheim liegen gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) innerhalb eines Mischgebietes. Das Immissionsgutachten weist die Verträglichkeit der genannten schutzbedürftigen Nutzungen mit den vorhandenen gewerblichen Lärmemissionen zur Tages- und Nachtzeit nach, es werden sogar die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Zu 11 g: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 3, 10 und 11a.

Zu 11 h: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes G 54 „Hessenhalle“, 3. Änderung (Teilgebiet Lehmweg) bzgl. der Errichtung von Stellplätzen bzw. eines Parkhauses stehen in keinem Zusammenhang mit einem durch die Planungen des Bebauungsplanes G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) ausgelösten erhöhten Verkehrsaufkommens.

Die im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung notwendigen Stellplätze werden in dem geplanten Parkhaus und auf den Grundstücken selbst nachgewiesen. Die Stellplatzanlage am Lehmweg ist vielmehr als Kompensation für die wegfallenden öffentlichen Stellplätze im Bereich der Rodheimer Straße anzuerkennen. Es ist durchaus vorstellbar, dass im Zuge der Umsetzung der genannten Bebauungspläne eine Nutzung dieser Stellplatzanlage am Lehmweg auch durch die M.A.T. Objekt GmbH zu Messezwecken verhandelt werden kann.

Zu 11 i: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 3 und 10.

Zu 11 j: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird diesbezüglich insbesondere auf die Ausführungen zu Punkt 3.

11j.

onsschutzrechtlicher Konflikte wurden durch die planerische Konzeption des Parkhauses als Lärmschutzriegel aus dem Weg geräumt." (Begründung zum Bebauungsplan G 54 "Hessenhalle", 2. Änderung [Teilgebiet Schlachthof], Stand 17.09.2014, Seite 33) greift ersichtlich zu kurz. Die Wirkungen "des Parkhauses als Lärmschutzriegel" sind fraglich und nicht nachgewiesen.

3. Verkehrliche Belange

12a.

Mit Stellungnahme vom 08.08.2014, Seite 6 f., wurde auch eingewandt, dass die Konzeptionierung des gesamten zukünftigen Stellplatzbedarfes - resultierend aus der beabsichtigten Nutzung der zur Überplanung anstehenden Flächen sowie aus der Nutzung der nachbarschaftlichen Flächen (einschließlich des Standortes unserer Klientinnen) - unplausibel ist. Das geplante Stellplatzangebot erscheint nicht geeignet, um in dem Gesamtgebiet eine reibungslose Abwicklung des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten:

12b.

- Der Stellplatzbedarf für die avisierte Wohnbebauung (120 bis 160 Wohneinheiten) soll über die Kapazität des geplanten Parkhauses (160 Stellplätze) befriedigt werden. Es ist indes nicht davon auszugehen, dass es pro Wohnung nur um ein Fahrzeug, für das ein Stellplatzbedarf besteht, gehen wird. Viele Familien verfügen über mehr als ein Fahrzeug. Hinzu kommen die Fahrzeuge von Gästen, die es abzustellen gilt.

12c.

- Was den Stellplatzbedarf für die zur Errichtung geplanten sozialen Einrichtungen betrifft, so verhalten sich die ausgelegten Unterlagen hierzu nicht.

12d.

- Auch für den aus der Nachnutzung der historischen Schlachthofgebäude resultierenden ruhenden Verkehr ist keine Stellplatzkonzeption zu erkennen.

12e.

- Entlang der Rodheimer Straße soll zudem ein großer städtischer Parkplatz, der bis dato der Öffentlichkeit zur freien Verfügung steht, durch Schließung einer Baulücke wegfallen. "Die wegfallenden Stellplätze (sollen) an anderer Stelle am

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 21.11.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 12 a: Der Auffassung, der städtebaulich wichtige Belang des ruhenden Verkehrs sei unplausibel abgearbeitet, wird widersprochen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu den folgenden Punkten 12 b-e.

Zu 12 b: Die Stadt Gießen hat zur Schaffung notwendiger Stellplätze eine seit 2011 rechtskräftige Stellplatzsatzung, die sich in der praktischen Anwendung bewährt hat.

Der tatsächliche Stellplatzbedarf ergibt sich erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei Vorlage der konkret geplanten Anzahl an Wohneinheiten. Die städtische Stellplatzsatzung setzt die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze entsprechend der jeweiligen geplanten baulichen Anlage fest. Dabei wird u.a. davon ausgegangen, dass bei Einfamilienhäusern 2 Stellplätze sowie bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten sind.

Zu 12 c: Die textlichen Festsetzungen unter Punkt A.3 treffen Regelungen für die Herstellung von Garagen und Stellplätzen, die auf den gesamten Geltungsbereich anzuwenden sind. Selbstverständlich ist auch im Zusammenhang mit der Errichtung sozialer Einrichtungen der Bedarf an ausreichend Stellplätzen verbunden. Der konkrete Bedarf ergibt sich aus der städtischen Stellplatzsatzung.

Zu 12 d: Der Bebauungsplan trifft selbstverständlich auch Regelungen für den Stellplatznachweis im Zusammenhang mit der Nachnutzung des denkmalgeschützten Schlachthofes und setzt Stellplatzflächen unmittelbar angrenzend fest.

12e.

Lehmweg kompensiert (werden). Der vorgesehene Parkplatz am Lehmweg soll indes nach den in dem Bebauungsplanverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes G 54 "Hessenhalle" (Teilgebiet Lehmweg) ausgelegten Unterlagen der Schaffung von Kapazitäten im Zusammenhang mit der Nutzung des Standortes unserer Klientinnen dienen (Festsetzung als Sondergebiet [Ausstellungsgelände/Parken] mit der Option der Errichtung eines [privaten] Parkhauses [durch unsere Klientinnen]). Damit stehen diese Flächen der Öffentlichkeit eben gerade nicht zur Verfügung.

13.

• Die geplante Festsetzung betreffend das Grundstück, Flurstück Nr. 204/5, (Sondergebiet [Messeparken/Ausstellungsgelände]) entspricht außerdem keiner Kompensationsmaßnahme. Diese Flächen sind in dem im Moment gültigen Bebauungsplan G 54 "Hessenhalle" bereits als Sondergebiet (Ausstellungsgelände) festgesetzt. Zudem ist unserer Klientin, der M. A. T. Objekt GmbH, die uneingeschränkte Nutzung dieses Grundstückes zur Durchführung von Messen, Ausstellungen und anderen Veranstaltungen sowie zur Errichtung eines oder mehrerer Gebäude für Messe- und Ausstellungszwecken vertraglich zugestanden (Erbbaurechtsvertrag vom 18.12.2006). Unsere Klientinnen nutzen das Grundstück seit Jahren zum Zwecke der Durchführung von Messen, Ausstellungen und anderen Veranstaltungen. Ein dementsprechendes Bauvorhaben unserer Klientinnen auf diesem Grundstück ist in Planung (s.o.). Neue Möglichkeiten für unsere Klientinnen werden also mit den geplanten Festsetzungen nicht geschaffen. Sie wirken im Vergleich zu den bisherigen Möglichkeiten unserer Klientinnen erheblich einschränkend.

14.

• Ferner dürften durch die zur Festsetzung beabsichtigten Vorgaben für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pkt. 5 der textlichen Festsetzungen zu dem Bebauungsplan GI 54 "Hessenhalle", 2. Änderung [Teilgebiet Schlachthof], Planstand 17.09.2014) eine deutliche Reduzierung der bisher gegebenen (Stellplatz-) Möglichkeiten bedeuten.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von:

vom: 21.11.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 12 e: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 11 h

Zu 13 und 14: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu den Punkten 9 b und 2 b.

15.

• Hinzu kommt der Wegfall der von unseren Klientinnen seit Januar 1995 genutzten Stellplätze auf dem Flurstück Nr. 204/4. Insoweit wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen bereits mit Stellungnahme vom 08.08.2014, Seite 6 f., verwiesen.

16.

• Unsere Klientinnen schätzen es zwar, dass im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes G 54 "Hessenhalle" (Teilgebiet Lehmweg) in Form der geplanten Festsetzung Sondergebiet (Ausstellungsgelände/Parken) Stellplatzflächen gesichert werden sollen. Allerdings ist unklar, welchen Verkehr diese Flächen konkret aufnehmen sollen (Verkehr der Öffentlichkeit? Verkehr im Zusammenhang mit der Nutzung des Standortes unserer Klientinnen? Verkehr resultierend aus der Nutzung durch andere Veranstalter?). Außerdem sollen diese Flächen (auch) der Durchführung von Messen, Ausstellungen und/oder Veranstaltungen dienen. Wo soll in diesen Zeiten eine Aufnahme des ruhenden Verkehrs erfolgen?

17.

• Schließlich kann ein im Rahmen der Abwägung erkannter Konflikt nicht dadurch gelöst werden, dass einem Privaten eine Option zur eigenen Besichtigung der Missstände (Errichtung eines Parkhauses) eingeräumt wird.

Im Ergebnis erscheinen deshalb auch die im Zusammenhang mit der geplanten zukünftigen Bebauung zu erwartenden Konflikte in Sachen "verkehrliche Belange" nach wie vor als nicht gelöst.

4. Unzumutbare Grenzbebauung

18.

Mit Stellungnahme vom 08.08.2014, Seite 8 f., wurde ausführlich dazu Stellung genommen, dass die vorgesehene Errichtung eines 6-geschossigen (!) Parkhauses über nahezu die gesamte Länge des Grundstückes Flurstück Nr. 204/5 einer ganz erheblichen Beeinträchtigung der Nutzung des Grundstückes gleichkommt. (Auch und insbesondere das o. g. Bauvorhaben unserer Klientinnen wäre aller Voraussicht nach nicht zu verwirklichen.) Zu diesem Einwand verhalten sich die ausgelegten Unterlagen nicht. Er bleibt deshalb aufrecht erhalten.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 21.11.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 15: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu 9 b.

Zu 16: Die geplante Stellplatzfläche am Lehmweg dient insbesondere der Kompensation der wegfallenden öffentlichen Stellplätze im Bereich der Rodheimer Straße. Eine Nutzung durch die M.A.T. Objekt GmbH kann im Zuge der Umsetzung der genannten Bebauungspläne verhandelt werden.

Sollten auf dieser in erster Linie als Stellplatzanlage geplanten Fläche Messeveranstaltungen durchgeführt werden, stehen die südlich gelegene öffentliche Stellplatzanlage an der Straße An der Hessenhalle zur Verfügung. Darüber hinaus kann auch das Erbbaugrundstück Flur 38 Nr. 204/5 genutzt werden.

Zu 17: Der Magistrat der Stadt Gießen geht davon aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) durchaus geeignet sind neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch die verkehrsplanerischen Fragestellungen angemessen zu beantworten.

Insbesondere die Festsetzungen einer öffentlichen Verkehrsfläche, einer Fläche besonderen Nutzungszwecks „Parkhaus“, die textlichen Festsetzungen der textlichen Festsetzungen A.3.6. und A.3.7 zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sowie in den dafür vorgesehen Flächen sind das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung mit den verkehrlichen Belangen.

Zu 18: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 2b.

5. Ansprüche erbaurechtlicher Natur

19.

Auch die mit Stellungnahme vom 08.08.2014, Seite 9, dargelegten befürchteten Einschränkungen der Rechte unserer Klientinnen aus dem Erbaurechtsvertrag vom 18.12.2006 werden in den ausgelegten Unterlagen lediglich damit abgetan, dass "(d)ie Festsetzungen des Bebauungsplanes (...) den vertraglichen Vereinbarungen des Erbaurechtsvertrages aus Sicht des Magistrats der Stadt Gießen demzufolge nicht entgegen (stehen)." Bei dem Einwand unserer Klientinnen verbleibt es daher ebenfalls.

6. Zusammenfassung

20.

Im Ergebnis sind die Einwendungen unserer Mandantschaft nach wie vor veranlasst. Wie bereits mit Stellungnahme vom 08.08.2014, Seite 10 f., beschrieben, wird seitens unserer Klientinnen davon ausgegangen, dass die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplanes allein der Legalisierung eines investoreneitigen Vorhabens dienen soll und es deshalb an einem Planungserfordernis bzw. einer Planungsbefugnis fehlt. Zusätzlich zu den bereits mit Stellungnahme vom 08.08.2014, Seite 10 f., aufgeführten Gründen wird dies auch und insbesondere daran deutlich, dass sich die ausgelegten Unterlagen augenscheinlich einzig damit beschäftigen, wie die geplante Wohnbebauung in ihren Schutzbedürfnissen planungstechnisch gesichert werden kann (Begründung zum Bebauungsplan G 54 "Hessenhalle", 2. Änderung, Planstand 17.09.2014, Seite 6). Die Befriedigung des jeweiligen Schutzbedürfnisses der vorhandenen Nutzungen scheint indes eine völlig untergeordnete Rolle zu spielen. Dies kann jedoch nicht Basis einer interessengerechten Abwägung sein.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 21.11.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 19: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu 9 b und 2 b.

Zu 20: Dem Vorwurf des mangelnden Aufstellungserfordernisses wird widersprochen.

Ziele des Bebauungsplanes sind neben der planungsrechtlichen Vorbereitung einer wohnbaulichen und gewerblichen Nachfolgenutzung für das brachgefallene Schlachthofgelände die Sicherung der langfristigen Energieversorgung der gesamten Weststadt durch den Ausbau des bereits vorhandenen Versorgungsstandortes der Stadtwerke Gießen AG, die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Messestandortes der M.A.T. Objekt GmbH sowie die Beseitigung einer städtebaulich unbefriedigenden Situation im Bereich des städtischen Parkplatzes an der Rodheimer Straße zugunsten der Errichtung sozialer Infrastrukturen (Kita, Altenpflegeheim). Darüber hinaus wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen und teilweise denkmalgeschützten baulichen Bestandes entlang der Rodheimer Straße gewährleistet. Zusätzlich dazu werden mithilfe der Festsetzungen des Bebauungsplanes die vorhandenen grünplanerischen Qualitäten gesichert und ausgebaut.

- 12 -

Mit der Bitte um Berücksichtigung sämtlicher vorgenannter Einwendungen verbleiben wir deshalb

mit freundlichen Grüßen

durch

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 21.11.2014

Behandlungsvorschlag:

[REDACTED]

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Name, Telefon	Datum
	[REDACTED]	[REDACTED]	Chemnitz 2014-08-08

vorab per Fax: 0641/306-2352

2. Änderung des Bebauungsplanes GI 54 "HESSENHALLE" Unterrichtung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Sache zeigen wir an, dass uns sowohl die M. A. T. Objekt GmbH als auch die Messe Gießen GmbH, beide ansässig An der Hessenhalle 11, 35398 Gießen, mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt haben. Zum Zwecke des Nachweises unserer Legitimation übermitteln wir anliegend eine Kopie unserer Vollmacht.

Unsere Klientin, die M. A. T. Objekt GmbH, ist Inhaberin eines Erbbaurechts, lastend an den Grundstücken der Gemarkung Gießen, eingetragen im Grundbuch von Gießen, Blatt 9538, diverse Flurstücke (vormals Flurstück Nr. 177/5) sowie Flurstück Nr. 204/5. Auf diesen - unmittelbar an den Bereich der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes GI 54 "HESSENHALLE" angrenzenden bzw. durch diese zur Überplanung anstehenden - Grundstücken unterhält unsere Klientin, die Messe Gießen GmbH, einen Unternehmensstandort, an dem sie Messen,

[REDACTED]

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 08.08.2014

Behandlungsvorschlag:

- 2 -

Ausstellungen und Veranstaltungen durchführt. Zu diesem Zwecke sind ihr die genannten Grundstücke nebst aufstehender Gebäude miethalber von M. A. T. Objekt GmbH überlassen.

Über die zur Unterrichtung der Öffentlichkeit bei der Stadt Gießen derzeit ausliegenden Unterlagen erhielten unsere Klientinnen Ende Juli 2014 Kenntnis über den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans GI 54 "HESSENHALLE". Nach Einsichtnahme in die ausliegenden Unterlagen befürchten unsere Klientin für den Fall der Realisierung des Konzeptes ganz erhebliche Beeinträchtigungen.

Im Einzelnen:

1. Gebietsänderung zu Lasten unserer Klientinnen

Sowohl der Bebauungsplan GI 54 "HESSENHALLE" in der Fassung seiner 1. Änderung als auch der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen sehen für das jetzt zur Überplanung anstehende Gelände eine Sondergebietsfläche (Schlachthof) vor. Speziell für das Grundstück, Flurstück Nr. 204/4, liegt eine Festsetzung als Sondergebietsfläche (Ausstellungsgelände) vor.

Nach dem städtebaulichen Konzept für die 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen diese Flächen zukünftig ganz überwiegend der Neuerrichtung von Wohngebäuden sowie von Gebäuden für den sozialen Bedarf (Kindergarten, Altenpflegeheim) dienen. Auch für die historischen Gebäude des ehemaligen Schlachthofes ist offenbar - jedenfalls teilweise - eine Wohnnutzung vorgesehen. Im Übrigen sollen (lediglich) nicht störende Büro-, Atelier- oder Galerienutzungen zulässig sein. Dem Gebietscharakter nach dürfte es sich um die Planung eines allgemeinen bzw. ggf. eines reinen Wohngebietes i. S. d. §§ 4 Abs. 1 bzw. 3 Abs. 1 BauNVO handeln.

21.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 08.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 21: Der Vorwurf des sogenannten „Etikettenschwindels“ wird zurückgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt für den überwiegend wohnbaulich geprägten Bereich ein Allgemeines Wohngebiet und für den für eine Mischnutzung vorgesehen Teilbereich ein Mischgebiet fest. Das qualitative Verhältnis zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung ist im Mischgebiet unbestimmt. Aufgrund der Tatsache, dass das denkmalgeschützte Schlachthofgebäude überwiegend einer gewerblichen und gastronomischen/kulturellen Nutzung zugeführt wird, ist das gebotene Mischungsverhältnis erfüllt.

21.

Die Festsetzung eines Mischgebietes, wie es in der Schallschutztechnischen Stellungnahme vom 05.08.2013 vorgeschlagen wird, dürfte für die vorgesehene Nutzung kaum in Betracht kommen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts¹ darf die Gebietsfestsetzung in einem Bebauungsplan nur nach der in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Typisierung zulässiger Nutzungen erfolgen. Durch die Nutzung der gemäß §§ 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO eröffneten Möglichkeiten zur Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen darf die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes nicht verloren gehen. Im Übrigen ist jeglicher sogenannter „Etikettenschwindel“ verboten. Vorliegend dürfte es deshalb kaum möglich sein - um z.B. höhere zulässige Lärmschutzwerte zu generieren - ein Mischgebiet festzusetzen und hernach feinsteuernde Regelungen zu treffen, die das Gebiet faktisch zu einem reinen bzw. allgemeinen Wohngebiet machen, was es natürlich tatsächlich ist.

22.

Die bisherige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung betreffend das zur Überplanung anstehende ehemalige Schlachthofgelände („Sondergebiet“/Schlachthof) harmonierte mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung des Standortes unserer Klientinnen („Sondergebiet“/Ausstellungsgelände). Nutzungskonflikte waren bzw. sind - insbesondere mit Blick auf die von dem Standort unserer Klientinnen ausgehenden Lärmimmissionen sowie die mit dem Unternehmensbetrieb im Zusammenhang stehende verkehrliche Frequentierung - nahezu ausgeschlossen.

23.

Sollte die 2. Bebauungsplanänderung - wie konzeptionell vorgesehen - beschlossen und letztendlich baulich vollzogen werden, so ist bereits jetzt eine ganz erhebliche Einschränkung der wirtschaftlichen Nutzung des Standortes unserer Klientinnen - einschließlich der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten - vorherzusehen. Ihnen stehen deshalb (bereits im Bauleitplanverfahren²) Abwehransprüche hiergegen zu.

¹ BVerwG, Urteil vom 23.04.2009, Az: 4 CN 5/07, - zitiert nach juris.

² BVerwG, Beschluss vom 14.02.1991, Az: 4 NB 25/89, - zitiert nach juris.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 08.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 22: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird im Übrigen auf die Ausführungen zu Punkt 9 a

Zu 23: Die Einschätzung, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) führen zu einer ganz erheblichen Einschränkung der wirtschaftlichen Nutzung und betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten des Messestandortes, wird nicht geteilt. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in Form des Trennungsgrundsatzes gem. § 50 BImSchG wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt und ein potentieller immissionsrechtlicher Konflikt darüber hinaus gutachterlich widerlegt.

Verwiesen wird im Übrigen auf die Ausführungen zu den Punkten 2 b und 3.



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN	
hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)	
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.	
Stellungnahme von: 	vom: 08.08.2014

23.

Hierbei spielt es keine Rolle, dass im Rahmen der avisierten 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht die Art des Baugebietes geändert werden soll, auf dem unsere Klientinnen ihren Standort unterhalten, sondern (nur) die Art eines angrenzenden Baugebietes. Es ist nämlich anerkannt, dass dem Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 Abs. 1 BauNVO) auch in derartigen Fällen zu entsprechen ist.³ Außerdem ist im Zusammenhang mit einer heranrückenden Wohnbebauung der vorhandenen baulichen Nutzung Schutz zu gewähren. Ein Wohnbauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft eines bereits vorhandenen emittierenden Gewerbebetriebes ist unzulässig, wenn dieses hierbei Immissionen ausgesetzt ist, die nach der Eigenart des (festgesetzten) Gebietes unzumutbar sind.⁴

Sowohl dem städtebaulichen Konzept als auch den Erläuterungen zum Bebauungsplan-Konzept ist zu entnehmen, dass die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplanes der Legalisierung eines massiven Wohnbauprojekts einschließlich sozialer Nutzungen mit untergeordneter sonstiger Nutzung (Ateliers, Büros, Galerien) dient. Insbesondere mit Bezug auf immissionsschutzrechtliche und verkehrliche Belange⁵ sind aufgrund der Wechselwirkung mit der Standortnutzung und -entwicklung durch unsere Klientinnen ganz erhebliche Konflikte zu erwarten. Die avisierte 2. Bebauungsplanänderung schafft insofern Konflikte, sie löst sie nicht - wie erforderlich.⁶

2. Immissionsschutzrechtliche Belange

Dass erwartende Nutzungskonflikte infolge von Lärmimmissionen in sogenannten Gemengelagen, d.h. in Bereichen, in denen Gebiete unterschiedlicher Qualität und

24.

³ BVerwG, NVwZ 2008, S. 427 ff.).
⁴ BVerwG, Urteil vom 23.09.1999, Az: 4 C 6/98, - zitiert nach juris.
⁵ Siehe hierzu Ziff. 2 und 3.
⁶ BVerwG, DOV 1995, Seite 33 f.

Behandlungsvorschlag:

Zu 24: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
 Verwiesen wird auf die Ausführungen zu 23, 3 und 2 b.

24.

Schutzwürdigkeit zusammentreffen, nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme⁷ (bereits) im Bebauungsplanverfahren abwägungshalber zu berücksichtigen sind,⁸ hieran dürfte kein Zweifel bestehen.

24a.

Die Schallschutztechnische Stellungnahme vom 05.08.2013 weist sowohl auf die Standortnutzung unserer Klientinnen als gewerbliche Geräuschquelle im Westen als auch auf Geräuschemittenten in nördlicher, südlicher und östlicher Richtung des geplanten Wohngebietes hin. Tags und nachts seien dieserhalb Belastungen zu erwarten, die für ein allgemeines Wohngebiet nicht zulässig sind.

24b.

Der Vorschlag des Sachverständigen, das faktische allgemeine bzw. reine Wohngebiet als Mischgebiet zu deklarieren, dürfte aus den bereits erwähnten Gründen keine tragfähige Lösung sein. Auch die Auferlegung etwaiger nachträglicher Auflagen den vorhandenen Emittenten halten wir in ihrer rechtlichen Zulässigkeit und Durchsetzbarkeit für sehr fraglich. Schließlich mag es zwar zulässig sein, die späteren Baugenehmigungen mit Schallschutzaufgaben zu versehen. Dass hierdurch die erforderlichen⁹ Immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden können, mag indes bezweifelt werden.

24c.

Auch das den Erläuterungen zum Bebauungsplan-Konzept zu entnehmende Argument, das zur Errichtung beabsichtigte 6-geschossige Parkhaus, welches der Befriedigung des durch die Wohnbebauung ausgelösten Stellplatzbedarfs dienen soll, fungiere (auch) als "Lärmschutzbebauung", erscheint in der suggerierten Wirkung fraglich. Zum einen wurde dies schallschutztechnisch bisher nicht untersucht. Zum anderen dürften die durch eine Errichtung des Parkhauses hervorgerufenen Schallreflexionen zwischen diesem und dem Standort unserer Klientinnen die Gemengelage eher noch verstärken. Außerdem soll das Parkhaus in Richtung

⁷ BVerwG, Beschluss vom 12.09.2007, Az: 7 B 24/07, - zitiert nach juris.

⁸ OVG RP, Urteil vom 15.11.2011, Az: 8 C 10906/11, - zitiert nach juris.

⁹ BVerwG, Beschluss vom 26.05.2004, Az: 4 BN 24/04, - zitiert nach juris.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von:

vom: 08.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 24a: Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes durch die verkehrlichen Vorbelastung im Plan(änderungs)gebiet der Rodheimer und Heuchelheimer Straße sowie der auf der anderen Lahnseite verlaufenden Bahnstrecke (Main-Weser-Bahn) geprägt. Einer im Bestand bereits vorhandenen verkehrlichen Vorbelastung kann im Rahmen der Abwägung eine gesonderte Stellung gegenüber der durch die Planungen ausgelösten Verkehrsbelastungen eingeräumt werden.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 10.

Zu 24 b und c: Die immissionsschutzrechtlichen Bedenken können nicht geteilt werden.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 11 a und 3.

des Standortes unserer Klientinnen offen sein. Dies bedeutet, dass die verkehrliche Frequentierung des Parkhauses Lärm in Richtung des Standortes unserer Klientinnen emittiert. Diese Emissionen schränken natürlich wiederum die Möglichkeiten unserer Klientinnen ein, selbst Lärm zu emittieren.

Auch dieserhalb stehen unseren Klientinnen ggf. Abwehransprüche zu, die sie zum einen bereits im Bauleitplanverfahren geltend machen kann, in jedem Falle aber in gegen die entsprechenden Baugenehmigungen gerichteten Verfahren.

3. Verkehrliche Belange

Nach dem städtebaulichen Konzept und den Erläuterungen zum Bebauungsplan-Konzept soll der Stellplatzbedarf für die avisierte Wohnbebauung (120 bis 150 Wohneinheiten) über die Kapazität des geplanten Parkhauses (160 Stellplätze) befriedigt werden. Was die zur Errichtung geplanten sozialen Einrichtungen betrifft, ist unklar, wie der Stellplatzbedarf befriedigt werden soll. Gleiches gilt für die Nachnutzung der historischen Schlachthofgebäude. Die Konzeptionierung des zukünftigen Stellplatzbedarfs resultierend aus den Nutzungen in dem neuen Bau-gebiet ist mithin unplausibel bzw. unzureichend. Beeinträchtigungen der nachbarlichen Nutzungen einschließlich derjenigen unserer Klientinnen sind deshalb vor-programmiert.

Ferner soll das bisher durch unsere Klientinnen zur Befriedigung deren Stellplatzbedarfs genutzte Grundstück, Flurstück Nr. 204/4, der Nutzung durch unsere Klientinnen entzogen und einer Nutzung als Parkhauseinfahrt zugeführt werden. Dieses Vorhaben trägt zum einen enteignenden Charakter, zum anderen werden unseren Klientinnen auf diese Art und Weise wichtige Stellplatzkapazitäten genommen:

Das Grundstück, Flurstück Nr. 204/4, wird von unseren Klientinnen seit Januar 1995 genutzt. Zunächst basierte die Nutzung auf einem Pachtvertrag. Mit Ab-

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 08.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 25: Die Befürchtung, die Konzeptionierung des zukünftigen Stellplatzbedarfs führe zu Beeinträchtigungen des Messestandortes, kann nicht nachvollzogen werden.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 9b sowie 12 a-e.

Zu 26: Die Auffassung, die geplante zukünftige Nutzung des Grundstückes Flur 38 Nr. 204/4 hätte enteignenden Charakter, wird nicht geteilt. Darüber hinaus kann ein Verlust an Stellplätzen auf diesem Grundstück zulasten der M.A.T. Objekt GmbH nicht geltend gemacht werden.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 9 b.

25.

26.

26.

schluss des diesen Vertrag ersetzenden Erbbaurechtsvertrages im Dezember 2006 wurde zwar dieses Grundstück nicht in das Erbbaurechtsverhältnis einbezogen. Allerdings wurde das insofern bestehende Nutzungsverhältnis einvernehmlich fortgesetzt. Der Entzug der Möglichkeit der Nutzung dieses Grundstückes durch unsere Klientinnen hätte damit eine enteignende Wirkung zu Lasten unserer Klientinnen.

Die hier in Rede stehende Fläche dient unseren Klientinnen im Rahmen des Veranstaltungsbetriebes als Stellfläche mit einer Kapazität von 30 – 40 Pkw. Die Eliminierung dieser Nutzungsmöglichkeit trägt zu einer Verschlechterung der bereits ohnehin angespannten Parkplatzsituation im Zusammenhang mit der Standortnutzung durch unsere Klientinnen bei. Die Problematik der Stellplatzknappheit wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes gesehen. Die Schaffung von Abhilfe wurde seinerzeit über die Errichtung eines Unterführungsbauwerkes zur Erschließung eines Bedarfsparkplatzes für den Ausstellungs- und Veranstaltungsbetrieb der HESSENHALLE zugesagt (Begründung zum Bebauungsplan G 54 "HESSENHALLE", 1. Änderung). Bis heute wurde dieses Vorhaben nicht realisiert.

4. Unzumutbare Grenzbebauung

27.

Auch die als Grenzbebauung vorgesehene Errichtung eines 6-geschossigen Parkhauses über nahezu die gesamte Länge des Grundstückes, Flurstück Nr. 204/5, sowie die (zu Ausgleichszwecken?) vorgesehene Begrünung dieses Grundstückes beeinträchtigt unsere Klientinnen ganz erheblich in der Nutzung des Grundstückes und kommt damit einer faktischen Enteignung unserer Klientinnen gleich.

Nach § 6 Abs. 10 HBO ist es zwar zulässig, dass Garagen ohne Einhaltung von Abstandsflächen an der Grenze zum nachbarlichen Grundstück errichtet werden dürfen. Allerdings dürfen die Länge der Grenzbebauung 15 m nicht überschreiten,

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan G1 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 08.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 27: Dem Vorwurf, die als Grenzbebauung vorgesehene Errichtung eines 6-geschossigen Parkhauses käme einer faktischen Enteignung gleich, wird widersprochen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 2 b.

27.

die mittlere Wandhöhe über der Geländeoberfläche nicht höher als 3 m und die Fläche der Wände an der Nachbargrenze nicht größer als 25 m sein. Diese Vorgaben dürften im Zusammenhang mit der Errichtung des avisierten Parkhauses zweifelsohne extrem überschritten sein. Wenngleich § 6 Abs. 11 HBO vorsieht, dass den Festsetzungen in einem Bebauungsplan im Verhältnis zu § 6 Abs. 10 HBO der Vorrang gebührt, so verbietet schon das Gebot der Rücksichtnahme auf nachbarliche Belange eine exzessive Ausnutzung der hiermit verbundenen städteplanerischen Möglichkeiten.

27.

Nach dem momentan gültigen Bebauungsplan ist das Grundstück, Flurstück Nr. 204/5, als Sondergebietsfläche (Ausstellungsgelände) ausgewiesen. Gemäß dem Erbbaurechtsvertrag sind unseren Klientinnen zudem (auch) hinsichtlich des vorgenannten Grundstückes vollumfängliche Rechte zur Nutzung für die Durchführung von Messen, Ausstellungen und Veranstaltungen sowie zur Errichtung eines oder mehrerer Gebäude für Messe- und Ausstellungszwecke eingeräumt (§ 2 Abs. 1 des Erbbaurechtsvertrages).

Durch das Vorhaben wird unseren Klientinnen die bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstücks, Flurstück Nr. 204/5, weitgehend entzogen. Einzig die Möglichkeit für eine Stellplatznutzung bzw. für die eigene Errichtung eines Parkhauses - was für unsere Klientinnen bereits aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht kommt - verbleibt ihr. Eine Bebauung ihres Grundstückes wäre in Zukunft ausgeschlossen. Die exzessive Grenzbebauung mit dem geplanten 6-geschossigen, in Richtung des Standortes unserer Klientinnen offenen Parkhauses würde eine solche nicht mehr zulassen (keine Möglichkeit der Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen, fehlende Belichtung und Besonnung, keine Blickfreiheit, unmittelbar benachbarte Lärmquelle).

Hierin liegt eine erhebliche Verminderung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes und damit eine maßgebliche Wertbeeinträchtigung.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von:

vom: 08.08.2014

Behandlungsvorschlag:

- 9 -

5. Ansprüche erbaurechtlicher Natur

Nach dem Erbbaurechtsvertrag vom 18.12.2006 sind unsere Klientinnen berechtigt und verpflichtet, den ihnen überlassenen Grundbesitz nebst aufstehenden Gebäuden für Messe-, Ausstellungs- und Veranstaltungszwecke zu nutzen, instandzuhalten und weiterzuentwickeln. Das Erbbaurechtsverhältnis dauert noch bis in das Jahr 2046 an. Der Erbbauzins bewegt sich jährlich in 6-stelliger Höhe.

Die Wirtschaftlichkeit der Verwertung der ihnen eingeräumten Rechte in Form einer rentablen Bewirtschaftung des Standortes war und ist für unsere Klientinnen Vertragsgrundlage. Außerdem hat sich die Stadt Gießen verpflichtet, die Maßnahmen der Erbbauberechtigten zur Entwicklung des Messegeländes nach besten Kräften zu unterstützen (§ 14 des Erbbaurechtsvertrages).

Wenn nunmehr seitens der Stadt Gießen mit der beabsichtigten Überplanung sowohl der benachbarten als auch eines Teils der mit dem Erbbaurecht belegten Flächen Maßnahmen getroffen werden, die geeignet sind, unsere Klientinnen (mitteilbar) in der Nutzung und Weiterentwicklung des Gebietes als Messe-, Ausstellungs- und Veranstaltungszentrum zu gefährden statt zu fördern, dürfte hierin eine Verletzung der Pflichten der Stadt Gießen resultierend aus dem Erbbaurechtsverhältnis liegen. Indem die Stadt Gießen Nutzungsbeschränkungen der erbaurechtbelasteten Flächen forciert, zudem in deren unmittelbaren Umfeld Konfliktpotenzial zu Lasten unserer Klientinnen schafft und schließlich dafür sorgt, dass Weiterentwicklungen praktisch nicht mehr möglich sind, unterstützt sie nämlich ihre Vertragspartner nicht wie vertraglich vereinbart, sondern behindert sie.

Die Geltendmachung (zivilrechtlicher) Unterlassungs- und/oder Schadenersatzansprüche bleibt deshalb vorbehalten.

28.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 08.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 28: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 9 b und 2 b.

6. Zusammenfassung

29.

Alles in allem drängt sich der Eindruck auf, dass die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplanes mehr oder weniger allein der Legalisierung eines Großwohnbauvorhabens eines privaten Investors dienen soll. Sollte dies der Fall sein, würde es indes bereits von vorne herein an einem Planungserfordernis und damit auch an einer Planungsbefugnis fehlen. Für die Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes, die (nur) deshalb forciert wird, um einem Eigentümer zu einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit seines Grundstückes zu verhelfen, gibt es nämlich keine Rechtfertigung im öffentlichen Interesse.¹⁰ Ein Bebauungsplan, dem es an einer Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB fehlt, ist unwirksam.¹¹

Selbst einem unvoreingenommenen Betrachter dürfte das "Hineinpressen" einer extensiven Wohnbebauung in eine bestehende Gemengelage unter Inkaufnahme ungünstiger Bedingungen und der Schaffung zahlreicher Folgekonflikte nicht als von Privatinteressen unbeeinflusst vorkommen. Ausweislich der eingeholten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, denen im Übrigen offenbar Art und Ausmaß des Bauvorhabens zum Teil nicht näher erläutert wurde, haben diese jedenfalls auf ein erhebliches Konfliktpotenzial hingewiesen:

29a.

- Der investorensseitig beauftragten schallschutztechnischen Stellungnahme ist bspw. zu entnehmen, dass auf das zur Bebauung vorgesehene Gelände tags und nachts Geräuschimmissionen wirken, die für ein allgemeines Wohngebiet nicht zulässig sind.

29b.

- Die altlastenfachliche Stellungnahme beinhaltet Hinweise darauf, dass es sich bei dem Großteil der relevanten Flächen um Altlastenverdachtsflächen handelt,

¹⁰ BVerwGE 34, Seite 301 ff.

¹¹ Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1, Rn. 31.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 08.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 29: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 20.

Zu 29 a: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführungen zu Punkt 10.

Zu 29 b: Die altlastenfachliche Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist vollumfänglich in dem Bebauungsplan G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) berücksichtigt worden und die betroffenen Bereiche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet worden. Darüber hinaus werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Nutzung vorgetragen. Die betroffenen Ämter sind sowohl im Baugenehmigungsverfahren wie auch im Freistellungsverfahren zu beteiligen.



29b.

deren Gefährdungspotenzial von unbedenklich bis sehr hoch einzuschätzen ist und die deshalb für eine sensible Bebauung u. U. gar nicht in Frage kommen.

29c.

• In dem – ebenfalls bauherrseitig in Auftrag gegebenen - denkmalfachlichen Gutachten vom 02.06.2014 wird immer wieder darauf hingewiesen, dass Aussagen über eine zukünftige Nutzung - jedenfalls der historischen Gebäude - nicht vorliegen. Die Brauchbarkeit des Gutachtens ist schon allein deshalb fraglich. Auch die Harmonie zwischen Alt- und Neubebauung wird lediglich kurz damit abgetan, dass gegen die städtebauliche Anordnung keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen. Insbesondere mit Blick auf die Massivität der avisierten Wohnbebauung sowie des zur Errichtung geplanten Parkhauses wären hier sicherlich nähere Ausführungen zu erwarten gewesen. Faktisch dürfte es nämlich so sein, dass die historischen Schlachthofgebäude bei Verwirklichung des Projektes allenfalls noch von der Schlachthofstraße aus exklusiv in Erscheinung treten.

Abschließend wird deshalb gebeten, sämtliche vorerwähnten Argumente zu prüfen und entsprechende Veranlassungen zu treffen.

[Redacted]

durch

[Redacted]

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.	
Stellungnahme von: [Redacted]	vom: 08.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 29 c: Die Auffassung, die geplante Bebauung sei aufgrund ihrer Massivität gegenüber dem Kulturdenkmal Schlachthof als nicht denkmalverträglich einzustufen, kann nicht geteilt werden. Vielmehr ist die planerische Konzeption mit der zuständigen Bezirkskonservatorin des Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde intensiv abgestimmt worden. Darüber hinaus wurde die planerische Konzeption im Rahmen einer Sitzung des Gießener Denkmalbeirates vorgestellt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des denkmalfachlichen Gutachtens im Juni 2014 waren die tatsächlichen zukünftigen Nutzungen bzgl. des Schlachthofgebäudes noch nicht absehbar, so dass keine belastbare Aussage getroffen werden konnte. Im Zuge der planerischen Weiterentwicklung konnten die Nutzungen jedoch konkretisiert werden und die Denkmalverträglichkeit der beabsichtigten Nachfolgenutzung von den zuständigen Stellen bescheinigt werden.



Universitätsstadt Giessen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Giessen



Flu - Gt

BEBAUUNGSPLAN G 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
vom 21.10.2014 bis einschließlich 21.11.2014

im Stadtplanungsamt Giessen

- 1.
- 2.
- 3.

Anregungen *1) Das Überfahrrecht sollte im verkehrsberechtigten Bereich auch zugunsten des Radverkehrs festgesetzt werden.
2) Es sollte darauf hingewirkt werden, dass die Fahrradstellplätze nicht im Parkhaus, sondern wohnungswirtschaftsplanerisch gemäß § 5.12 der Bebauungsplanung.
3) Für die geplanten 100 Wohneinheiten sind laut Stellplatzsatzung ~~300~~ mind. 320 Fahrradstellplätze erforderlich und nicht wie in der Begründung genannt, 200 Fahrradstellplätze. Der Investor sollte entsprechend frühzeitig kommen werden.*

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]
Datum: 30.10.2014

(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: 21.11.2014 (Posteingang)



Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort:) Offenlage
„B-Plan Hessenhalle, 2. Änderung“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN
hier: Bebauungsplan G1 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [Redacted] vom: 30.10.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 1: Der Anregung kann aufgrund einer fehlenden Gesetzesgrundlage nicht gefolgt werden. Die Möglichkeit ein Überfahrrecht für Radverkehr festzusetzen gibt es im Baugesetzbuch nicht.

Allerdings ist eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt worden, die selbstverständlich auch von Radfahren genutzt werden kann. Die hier gewählte Darstellung soll verdeutlichen, dass es zu keinem Durchgangsverkehr in dem Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zulasten der Anwohner kommen soll und dies bei der praktischen Umsetzung durch den Einbau von Pollern realisiert werden wird.

Zu 2: Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die beschriebenen Fahrradabstellplätze in dem Parkhaus in erster Linie den unmittelbar angrenzenden Reihenhäusern und darüber liegenden Wohnungen zur Verfügung stehen werden. Darüber hinaus steht es dem Investor im Zuge der Realisierung der Wohnsolitäre frei Fahrradabstellplätze in den Gebäude selbst zu integrieren.

Weiterhin ermöglichen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter A.3.5 die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb sowie bis zu einer maximalen Größe von 20 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Investor im Zuge der Bauberatung auf die entsprechenden Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung hingewiesen.



BEBAUUNGSPLAN GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 24.07.2014 bis einschließlich 08.08.2014

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [Redacted]
Adresse: [Redacted]
Datum: 30.08.2014 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: 08.08.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Offenlage
„B-Plan Hessenhalle 2. Änderung“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof) Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.	
Stellungnahme von: [Redacted]	vom: 06.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum aktuell offengelegten Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“ haben die Unterzeichner folgende Einwendungen:

1.

1. Zur Höhe der Feinstaub- und Abgasemissionen liegen uns derzeit noch keine Daten aus einem Gutachten vor; die tatsächliche kumulative Belastung kann daher zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden.

Des Weiteren liegt auch das aktuelle Lärmschutzgutachten noch nicht vor.

2.

2. Die in den Erläuterungen zum Bebauungsplan-Konzept aufgeführte Option eines Anbaus an das geplante Parkhaus auf Seiten der Hessenhallen führt zu einer zusätzlichen Belastung an Verkehrslärm, Staub und Abgasen. Diese Belastung wirkt auf der Seite des August-Balzer-Wegs auf unseren Lebensraum kumulativ zu den bereits jetzt von den Hessenhallen ausgehenden Emissionen und zu den Emissionen des neu geplanten Parkhauses.
3. Die gegenüber von unserem Haus August-Balzer-Weg 4 vorgesehene Begrünung zwischen dem Parkhaus und dem August-Balzer-Weg soll in jedem Fall durch schnellwachsende, großkronige Bäume vorgenommen werden, um zu gewährleisten, dass die Bäume ihrer Funktion als Sauerstoffproduzent, Schattenspendler und Sichtschutz für unseren Lebensraum gerecht werden können. Des Weiteren soll die Begrünung nachhaltig sein und zeitnah zum Bau des Parkhauses vorgenommen werden.
4. Zu den Planungen der Stadtwerke Gießen werden wir nach Konkretisierung der entsprechenden Pläne Stellung nehmen.

Gießen, den 06.08.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 06.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 1: Eine Untersuchung bezüglich der Feinstaub- und Abgasemissionen ist nicht angestellt worden und ist aufgrund des zu erwartenden verkehrlichen Aufkommens durch den privaten Pkw-Verkehr nicht erforderlich.

Untersuchungen bzw. Messungen zu Feinstaub- und Abgasemissionen sind regelmäßig im Rahmen der Umsetzung der Luftreinhalteplanung von den zuständigen Landesstellen (Regierungspräsidium, Landesamt für Umwelt und Geologie) durchzuführen. Die Werte für Gießen unterliegen daher der regelmäßigen Überwachung und bewegen sich im Rahmen der zulässigen Grenzwerte bzw. deutlich unterhalb davon.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Errichtung eines Parkhauses, das ausschließlich privaten Zwecken dient. Insgesamt werden in dem Parkhaus etwa 210 PKW-Stellplätze eingeplant. Aufgrund der geplanten Zweckbestimmung des Parkhauses kann von maximal 2,5 Bewegungen pro Stellplatz ausgegangen werden. Zusätzlich dazu werden die Fassaden des Parkhauses zur benachbarten Wohnbebauung geschlossen ausgeführt.

Zu 2: Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist gegenüber der Unterrichtung auf die Option eines weiteren Parkhauses auf dem Grundstück der Messe verzichtet und in den weiter westlich gelegenen Lehmweg verlagert worden. Daher kann eine kumulative Belastung durch zusätzliche Parkverkehre ausgeschlossen werden.

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum aktuell offengelegten Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“ haben die Unterzeichner folgende Einwendungen:

1. Zur Höhe der Feinstaub- und Abgasemissionen liegen uns derzeit noch keine Daten aus einem Gutachten vor; die tatsächliche kumulative Belastung kann daher zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden.
Des Weiteren liegt auch das aktuelle Lärmschutzgutachten noch nicht vor.
2. Die in den Erläuterungen zum Bebauungsplan-Konzept aufgeführte Option eines Anbaus an das geplante Parkhaus auf Seiten der Hessenhallen führt zu einer zusätzlichen Belastung an Verkehrslärm, Staub und Abgasen. Diese Belastung wirkt auf der Seite des August-Balzer-Wegs auf unseren Lebensraum kumulativ zu den bereits jetzt von den Hessenhallen ausgehenden Emissionen und zu den Emissionen des neu geplanten Parkhauses.
3. Die gegenüber von unserem Haus August-Balzer-Weg 4 vorgesehene Begrünung zwischen dem Parkhaus und dem August-Balzer-Weg soll in jedem Fall durch schnellwachsende, großkronige Bäume vorgenommen werden, um zu gewährleisten, dass die Bäume ihrer Funktion als Sauerstoffproduzent, Schattenspende und Sichtschutz für unseren Lebensraum gerecht werden können. Des Weiteren soll die Begrünung nachhaltig sein und zeitnah zum Bau des Parkhauses vorgenommen werden.
4. Zu den Planungen der Stadtwerke Gießen werden wir nach Konkretisierung der entsprechenden Pläne Stellung nehmen.

3.

4.

Gießen, den 06.08.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 06.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 3: Der Anregung zur Anpflanzung einer Pflanzachse östlich des August-Balzer-Wegs aus stadtgestalterischen und stadökologischen Gründen wird durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB entsprochen.

Weiterhin werden entlang des August-Balzer-Wegs die Anzahl und der erforderliche Mindest-Stammumfang planungsrechtlich festgesetzt. Die festgesetzten Anpflanzachsen dienen dazu, einen stadtgestalterisch verträglichen Übergang zwischen den östlich des August-Balzer-Wegs geplanten Funktionsgebäuden (Versorgungsgebäude, Lagerhalle und Parkhaus) und der gegenüberliegenden Wohnbebauung zu gewährleisten. Zusätzlich dazu leisten die anzupflanzenden Bäume einen Beitrag zur Verbesserung der lokalen klimatischen- und lufthygienischen Wohlfahrtswirkung (Schattenspende, Vergrößerung der Verdunstungsflächen, Absorption von Luftschadstoffen).

Zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit der Anpflanzungen ist ämterübergreifend abgestimmt worden, dass die Bäume im Bereich des festgesetzten Sondergebietes wegen der noch nicht absehbaren Errichtung der Lagerhalle ersatzweise durch das städtische Gartenamt im Bereich des August-Balzer-Wegs auf städtischen Flächen angepflanzt und entsprechend gepflegt werden können. Für die übrigen Anpflanzabschnitte ergibt sich die Verpflichtung zur Anpflanzung, Unterhaltung und Pflege für die betroffenen Eigentümer sowohl durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Regelungen des städtebaulichen Vertrages.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“

35398 Giessen



Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum aktuell offengelegten Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“ haben die Unterzeichner folgende Einwendungen:

1.

1. Auf dem Plan des offengelegten städtebaulichen Konzeptes ist die Abstandfläche der unserem Haus, August-Balzer-Weg 2, gegenüberliegenden Auffahrt zu den Parkhausetagen, gemessen an der sechsstöckigen Höhe des Aufahrturms, zu gering.

2.

2. Zur Höhe der Feinstaub- und Abgasemissionen liegen uns derzeit noch keine Daten aus einem Gutachten vor; die tatsächliche kumulative Belastung kann daher zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden.

Des Weiteren liegt auch das aktuelle Lärmschutzgutachten noch nicht vor.

3. Die in den Erläuterungen zum Bebauungsplan-Konzept aufgeführte Option eines Anbaus an das geplante Parkhaus auf Seiten der Hessenhallen führt zu einer zusätzlichen Belastung an Verkehrslärm, Staub und Abgasen. Diese Belastung wirkt auf der Seite des August-Balzer-Wegs auf unseren Lebensraum kumulativ zu den bereits jetzt von den Hessenhallen ausgehenden Emissionen und zu den Emissionen des neu geplanten Parkhauses.

4. Die gegenüber von unserem Haus vorgesehene Begrünung zwischen dem Parkhaus und dem August-Balzer-Weg soll in jedem Fall durch schnellwachsende, großkronige Bäume vorgenommen werden, um zu gewährleisten, dass die Bäume ihrer Funktion als Sauerstoffproduzent, Schattenspende und Sichtschutz für unseren Lebensraum gerecht werden können. Des Weiteren soll die Begrünung nachhaltig sein und zeitnah zum Bau des Parkhauses vorgenommen werden.

5. Zu den Planungen der Stadtwerke Giessen werden wir nach Konkretisierung der entsprechenden Pläne Stellung nehmen.

Giessen, den 06.08.2014

Seite 1 von 1

Schlachthof_B-Plan_Vorprüfung_Einwendung 140808

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von:

vom: 06.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 1: Die Einschätzung über die Überschreitung der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandflächen wird zurückgewiesen.

Die Geschoßhöhen eines Parkhauses und der zugehörigen Auffahrtsrampe sind gegenüber denen von Wohn- oder Bürogebäuden regelmäßig geringer. Zudem dürfen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen gem. § 6 Abs. 2 Satz 2 HBO regelmäßig bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche reichen.

Als Grundlage für die Beurteilung der Abstandflächen muss die geplante tatsächliche Höhe von etwa 15,00 m über Geländeneiveau als Berechnungsgrundlage herangezogen werden. Die nach der Hessischen Bauordnung (HBO) einzuhaltenden Mindestabstandflächen werden gegenüber der vorhandenen Bestandsbebauung dementsprechend eingehalten.

Zu 2: Eine Untersuchung bezüglich der Feinstaub- und Abgasemissionen ist nicht angestellt worden und ist aufgrund des zu erwartenden verkehrlichen Aufkommens durch den privaten Pkw-Verkehr nicht erforderlich.

Untersuchungen bzw. Messungen zu Feinstaub- und Abgasemissionen sind regelmäßig im Rahmen der Umsetzung der Luftreinhalteplanung von den zuständigen Landesstellen (Regierungspräsidium, Landesamt für Umwelt und Geologie) durchzuführen. Die Werte für Giessen unterliegen daher der regelmäßigen Überwachung und bewegen sich im Rahmen der zulässigen Grenzwerte bzw. deutlich unterhalb davon.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Errichtung eines Parkhauses, das ausschließlich privaten Zwecken dient. Insgesamt werden in dem Parkhaus etwa 810 PKW-Stellplätze eingeplant. Aufgrund der geplanten Zweckbestimmung des Parkhauses kann von maximal 2,5 Bewegungen pro Stellplatz ausgegangen werden.

Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“

35398 Giessen



Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum aktuell offengelegten Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“ haben die Unterzeichner folgende Einwendungen:

1. Auf dem Plan des offengelegten städtebaulichen Konzeptes ist die Abstandfläche der unserem Haus, August-Balzer-Weg 2, gegenüberliegenden Auffahrt zu den Parkhausetagen, gemessen an der sechsstöckigen Höhe des Auffahrtturms, zu gering.
2. Zur Höhe der Feinstaub- und Abgasemissionen liegen uns derzeit noch keine Daten aus einem Gutachten vor; die tatsächliche kumulative Belastung kann daher zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden.
Des Weiteren liegt auch das aktuelle Lärmschutzgutachten noch nicht vor.
3. Die in den Erläuterungen zum Bebauungsplan-Konzept aufgeführte Option eines Anbaus an das geplante Parkhaus auf Seiten der Hessenhallen führt zu einer zusätzlichen Belastung an Verkehrslärm, Staub und Abgasen. Diese Belastung wirkt auf der Seite des August-Balzer-Wegs auf unseren Lebensraum kumulativ zu den bereits jetzt von den Hessenhallen ausgehenden Emissionen und zu den Emissionen des neu geplanten Parkhauses.
4. Die gegenüber von unserem Haus vorgesehene Begrünung zwischen dem Parkhaus und dem August-Balzer-Weg soll in jedem Fall durch schnellwachsende, großkronige Bäume vorgenommen werden, um zu gewährleisten, dass die Bäume ihrer Funktion als Sauerstoffproduzent, Schattenspende und Sichtschutz für unseren Lebensraum gerecht werden können. Des Weiteren soll die Begrünung nachhaltig sein und zeitnah zum Bau des Parkhauses vorgenommen werden.
5. Zu den Planungen der Stadtwerke Giessen werden wir nach Konkretisierung der entsprechenden Pläne Stellung nehmen.

Giessen, den 06.08.2014

Seite 1 von 1

Schlachthof_B-Plan_Vorprüfung_Einwendung 140808

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED] vom: 06.08.2014

Behandlungsvorschlag:

noch zu (2)

Zusätzlich dazu werden die Fassaden des Parkhauses zur benachbarten Wohnbebauung geschlossen ausgeführt.

Zu 3: Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist gegenüber der Unterrichtung auf die Option eines weiteren Parkhauses auf dem Grundstück der Messe verzichtet und in den weiter westlich gelegenen Lehmweg verlagert worden. Daher kann eine kumulative Belastung durch zusätzliche Parkverkehre ausgeschlossen werden.

Zu 4: Der Anregung zur Anpflanzung einer Pflanzachse östlich des August-Balzer-Wegs aus stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen wird durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB entsprochen.

Weiterhin werden entlang des August-Balzer-Wegs die Anzahl und der erforderliche Mindest-Stammumfang planungsrechtlich festgesetzt. Die festgesetzten Anpflanzachsen dienen dazu, einen stadtgestalterisch verträglichen Übergang zwischen den östlich des August-Balzer-Wegs geplanten Funktionsgebäuden (Versorgungsgebäude, Lagerhalle und Parkhaus) und der gegenüberliegenden Wohnbebauung zu gewährleisten. Zusätzlich dazu leisten die anzupflanzenden Bäume einen Beitrag zur Verbesserung der lokalen klimatischen- und lufthygienischen Wohlfahrtswirkung (Schattenspende, Vergrößerung der Verdunstungsflächen, Absorption von Luftschadstoffen).

Zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit der Anpflanzungen ist ämterübergreifend abgestimmt worden, dass die Bäume im Bereich des festgesetzten Sondergebietes wegen der noch nicht absehbaren Errichtung der Lagerhalle ersatzweise durch das



Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum aktuell offengelegten Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“ haben die Unterzeichner folgende Einwendungen:

1. Auf dem Plan des offengelegten städtebaulichen Konzeptes ist die Abstandfläche der unserem Haus, August-Balzer-Weg 2, gegenüberliegenden Auffahrt zu den Parkhausetagen, gemessen an der sechsstöckigen Höhe des Aufahrturms, zu gering.
2. Zur Höhe der Feinstaub- und Abgasemissionen liegen uns derzeit noch keine Daten aus einem Gutachten vor; die tatsächliche kumulative Belastung kann daher zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden.
Des Weiteren liegt auch das aktuelle Lärmschutzgutachten noch nicht vor.
3. Die in den Erläuterungen zum Bebauungsplan-Konzept aufgeführte Option eines Anbaus an das geplante Parkhaus auf Seiten der Hessenhallen führt zu einer zusätzlichen Belastung an Verkehrslärm, Staub und Abgasen. Diese Belastung wirkt auf der Seite des August-Balzer-Wegs auf unseren Lebensraum kumulativ zu den bereits jetzt von den Hessenhallen ausgehenden Emissionen und zu den Emissionen des neu geplanten Parkhauses.
4. Die gegenüber von unserem Haus vorgesehene Begrünung zwischen dem Parkhaus und dem August-Balzer-Weg soll in jedem Fall durch schnellwachsende, großkronige Bäume vorgenommen werden, um zu gewährleisten, dass die Bäume ihrer Funktion als Sauerstoffproduzent, Schattenspende und Sichtschutz für unseren Lebensraum gerecht werden können. Des Weiteren soll die Begrünung nachhaltig sein und zeitnah zum Bau des Parkhauses vorgenommen werden.
5. Zu den Planungen der Stadtwerke Giessen werden wir nach Konkretisierung der entsprechenden Pläne Stellung nehmen.

4.

5.

Giessen, den 06.08.2014

Seite 1 von 1

Schlachthof_B-Plan_Vorprüfung_Einwendung 140808

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [Redacted] vom: 06.08.2014

Behandlungsvorschlag:

noch zu (4)

städtische Gartenamt im Bereich des August-Balzer-Wegs auf städtischen Flächen angepflanzt und entsprechend gepflegt werden können. Für die übrigen Anpflanzabschnitte ergibt sich die Verpflichtung zur Anpflanzung, Unterhaltung und Pflege für die betroffenen Eigentümer sowohl durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Regelungen des städtebaulichen Vertrages.

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum aktuell offengelegten Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“ haben die Unterzeichner folgende Einwendungen:

1.

1. Zur Höhe der Feinstaub- und Abgasemissionen liegen uns derzeit noch keine Daten aus einem Gutachten vor; die tatsächliche kumulative Belastung kann daher zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden.

Des Weiteren liegt auch das aktuelle Lärmschutzgutachten noch nicht vor.

2.

2. Die in den Erläuterungen zum Bebauungsplan-Konzept aufgeführte Option eines Anbaus an das geplante Parkhaus auf Seiten der Hessenhallen führt zu einer zusätzlichen Belastung an Verkehrslärm, Staub und Abgasen. Diese Belastung wirkt auf der Seite des August-Balzer-Wegs auf unseren Lebensraum kumulativ zu den bereits jetzt von den Hessenhallen ausgehenden Emissionen und zu den Emissionen des neu geplanten Parkhauses.

3. Die gegenüber von unserem Haus August-Balzer-Weg 4 vorgesehene Begrünung zwischen dem Parkhaus und dem August-Balzer-Weg soll in jedem Fall durch schnellwachsende, großkronige Bäume vorgenommen werden, um zu gewährleisten, dass die Bäume ihrer Funktion als Sauerstoffproduzent, Schattenspendender und Sichtschutz für unseren Lebensraum gerecht werden können. Des Weiteren soll die Begrünung nachhaltig sein und zeitnah zum Bau des Parkhauses vorgenommen werden.

4. Zu den Planungen der Stadtwerke Gießen werden wir nach Konkretisierung der entsprechenden Pläne Stellung nehmen.


Gießen, den 06.08.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: 

vom: 06.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 1: Eine Untersuchung bezüglich der Feinstaub- und Abgasemissionen ist nicht angestellt worden und ist aufgrund des zu erwartenden verkehrlichen Aufkommens durch den privaten Pkw-Verkehr nicht erforderlich.

Untersuchungen bzw. Messungen zu Feinstaub- und Abgasemissionen sind regelmäßig im Rahmen der Umsetzung der Luftreinhalteplanung von den zuständigen Landesstellen (Regierungspräsidium, Landesamt für Umwelt und Geologie) durchzuführen. Die Werte für Gießen unterliegen daher der regelmäßigen Überwachung und bewegen sich im Rahmen der zulässigen Grenzwerte bzw. deutlich unterhalb davon.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Errichtung eines Parkhauses, das ausschließlich privaten Zwecken dient. Insgesamt werden in dem Parkhaus etwa 210 PKW-Stellplätze eingeplant. Aufgrund der geplanten Zweckbestimmung des Parkhauses kann von maximal 2,5 Bewegungen pro Stellplatz ausgegangen werden. Zusätzlich dazu werden die Fassaden des Parkhauses zur benachbarten Wohnbebauung geschlossen ausgeführt.

Zu 2: Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist gegenüber der Unterrichtung auf die Option eines weiteren Parkhauses auf dem Grundstück der Messe verzichtet und in den weiter westlich gelegenen Lehmweg verlagert worden. Daher kann eine kumulative Belastung durch zusätzliche Parkverkehre ausgeschlossen werden.

Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum aktuell offengelegten Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“ haben die Unterzeichner folgende Einwendungen:

1. Zur Höhe der Feinstaub- und Abgasemissionen liegen uns derzeit noch keine Daten aus einem Gutachten vor; die tatsächliche kumulative Belastung kann daher zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden.
Des Weiteren liegt auch das aktuelle Lärmschutzgutachten noch nicht vor.
2. Die in den Erläuterungen zum Bebauungsplan-Konzept aufgeführte Option eines Anbaus an das geplante Parkhaus auf Seiten der Hessenhallen führt zu einer zusätzlichen Belastung an Verkehrslärm, Staub und Abgasen. Diese Belastung wirkt auf der Seite des August-Balzer-Wegs auf unseren Lebensraum kumulativ zu den bereits jetzt von den Hessenhallen ausgehenden Emissionen und zu den Emissionen des neu geplanten Parkhauses.
3. Die gegenüber von unserem Haus August-Balzer-Weg 4 vorgesehene Begrünung zwischen dem Parkhaus und dem August-Balzer-Weg soll in jedem Fall durch schnellwachsende, großkronige Bäume vorgenommen werden, um zu gewährleisten, dass die Bäume ihrer Funktion als Sauerstoffproduzent, Schattenspende und Sichtschutz für unseren Lebensraum gerecht werden können. Des Weiteren soll die Begrünung nachhaltig sein und zeitnah zum Bau des Parkhauses vorgenommen werden.
4. Zu den Planungen der Stadtwerke Gießen werden wir nach Konkretisierung der entsprechenden Pläne Stellung nehmen.

Gießen, den 06.08.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**
Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 06.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 3: Der Anregung zur Anpflanzung einer Pflanzachse östlich des August-Balzer-Wegs aus stadtgestalterischen und stadökologischen Gründen wird durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB entsprochen.

Weiterhin werden entlang des August-Balzer-Wegs die Anzahl und der erforderliche Mindest-Stammumfang planungsrechtlich festgesetzt. Die festgesetzten Anpflanzachsen dienen dazu, einen stadtgestalterisch verträglichen Übergang zwischen den östlich des August-Balzer-Wegs geplanten Funktionsgebäuden (Versorgungsgebäude, Lagerhalle und Parkhaus) und der gegenüberliegenden Wohnbebauung zu gewährleisten. Zusätzlich dazu leisten die anzupflanzenden Bäume einen Beitrag zur Verbesserung der lokalen klimatischen- und lufthygienischen Wohlfahrtswirkung (Schattenspende, Vergrößerung der Verdunstungsflächen, Absorption von Luftschadstoffen).

Zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit der Anpflanzungen ist ämterübergreifend abgestimmt worden, dass die Bäume im Bereich des festgesetzten Sondergebietes wegen der noch nicht absehbaren Errichtung der Lagerhalle ersatzweise durch das städtische Gartenamt im Bereich des August-Balzer-Wegs auf städtischen Flächen angepflanzt und entsprechend gepflegt werden können. Für die übrigen Anpflanzabschnitte ergibt sich die Verpflichtung zur Anpflanzung, Unterhaltung und Pflege für die betroffenen Eigentümer sowohl durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Regelungen des städtebaulichen Vertrages.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



BEBAUUNGSPLAN GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 24.07.2014 bis einschließlich 08.08.2014

im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: [REDACTED]
Adresse: [REDACTED]
Datum: 07.08.2014

(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: 08.08.2014 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort:) Offenlage
„B-Plan Hessenhalle 2. Änderung“
Berliner Platz 1
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 07.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum aktuell offengelegten Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“ hat der Unterzeichner folgende Einwendungen:

1.

1. Auf dem Plan des offengelegten städtebaulichen Konzeptes ist die Abstandfläche des unserem Haus, Rodheimer Straße 43, gegenüberliegenden Parkhauses zu gering.

2.

2. Zur Höhe der Feinstaub- und Abgasemissionen liegen mir derzeit noch keine Daten aus einem Gutachten vor; die tatsächliche kumulative Belastung kann daher zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden.

Des Weiteren liegt auch das aktuelle Lärmschutzgutachten noch nicht vor.

3. Die in den Erläuterungen zum Bebauungsplan-Konzept aufgeführte Option eines Anbaus an das geplante Parkhaus auf Seiten der Hessenhallen führt zu einer zusätzlichen Belastung an Verkehrslärm, Staub und Abgasen. Diese Belastung wirkt auf der Seite des August-Balzer-Wegs auf meinen Lebensraum kumulativ zu den bereits jetzt von den Hessenhallen ausgehenden Emissionen und zu den Emissionen des neu geplanten Parkhauses.

4. Die gegenüber von meinem Haus vorgesehene Begrünung zwischen dem Parkhaus und dem August-Balzer-Weg soll in jedem Fall durch schnellwachsende, großkronige Bäume vorgenommen werden, um zu gewährleisten, dass die Bäume ihrer Funktion als Sauerstoffproduzent, Schattenspender und Sichtschutz für meinen Lebensraum gerecht werden können. Des Weiteren soll die Begrünung nachhaltig sein und zeitnah zum Bau des Parkhauses vorgenommen werden.

5. Zu den Planungen der Stadtwerke Gießen werde ich nach Konkretisierung der entsprechenden Pläne Stellung nehmen.

Gießen, den 07.08.2014

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von: 

vom: 07.08.2014

Behandlungsvorschlag:

Zu 1: Die Einschätzung über die Überschreitung der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandflächen wird zurückgewiesen.

Die Geschoßhöhen eines Parkhauses und der zugehörigen Auffahrtsrampe sind gegenüber denen von Wohn- oder Bürogebäuden regelmäßig geringer. Zudem dürfen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen gem. § 6 Abs. 2 Satz 2 HBO regelmäßig bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche reichen.

Als Grundlage für die Beurteilung der Abstandflächen muss die geplante tatsächliche Höhe von etwa 15,00 m über Geländeneiveau als Berechnungsgrundlage herangezogen werden. Die nach der Hessischen Bauordnung (HBO) einzuhaltenden Mindestabstandflächen werden gegenüber der vorhandenen Bestandsbebauung dementsprechend eingehalten.

Zu 2: Eine Untersuchung bezüglich der Feinstaub- und Abgasemissionen ist nicht angestellt worden und ist aufgrund des zu erwartenden verkehrlichen Aufkommens durch den privaten Pkw-Verkehr nicht erforderlich.

Untersuchungen bzw. Messungen zu Feinstaub- und Abgasemissionen sind regelmäßig im Rahmen der Umsetzung der Luftreinhalteplanung von den zuständigen Landesstellen (Regierungspräsidium, Landesamt für Umwelt und Geologie) durchzuführen. Die Werte für Gießen unterliegen daher der regelmäßigen Überwachung und bewegen sich im Rahmen der zulässigen Grenzwerte bzw. deutlich unterhalb davon.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Errichtung eines Parkhauses, das ausschließlich privaten Zwecken dient. Insgesamt werden in dem Parkhaus etwa 810 PKW-Stellplätze eingeplant. Aufgrund der geplanten Zweckbestimmung des Parkhauses kann von maximal 2,5 Bewegungen pro Stellplatz ausgegangen werden.

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum aktuell offengelegten Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“ hat der Unterzeichner folgende Einwendungen:

1. Auf dem Plan des offengelegten städtebaulichen Konzeptes ist die Abstandfläche des unserem Haus, Rodheimer Straße 43, gegenüberliegenden Parkhauses zu gering.
2. Zur Höhe der Feinstaub- und Abgasemissionen liegen mir derzeit noch keine Daten aus einem Gutachten vor; die tatsächliche kumulative Belastung kann daher zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden.
Des Weiteren liegt auch das aktuelle Lärmschutzgutachten noch nicht vor.
3. Die in den Erläuterungen zum Bebauungsplan-Konzept aufgeführte Option eines Anbaus an das geplante Parkhaus auf Seiten der Hessenhallen führt zu einer zusätzlichen Belastung an Verkehrslärm, Staub und Abgasen. Diese Belastung wirkt auf der Seite des August-Balzer-Wegs auf meinen Lebensraum kumulativ zu den bereits jetzt von den Hessenhallen ausgehenden Emissionen und zu den Emissionen des neu geplanten Parkhauses.
4. Die gegenüber von meinem Haus vorgesehene Begrünung zwischen dem Parkhaus und dem August-Balzer-Weg soll in jedem Fall durch schnellwachsende, großkronige Bäume vorgenommen werden, um zu gewährleisten, dass die Bäume ihrer Funktion als Sauerstoffproduzent, Schattenspende und Sichtschutz für meinen Lebensraum gerecht werden können. Des Weiteren soll die Begrünung nachhaltig sein und zeitnah zum Bau des Parkhauses vorgenommen werden.
5. Zu den Planungen der Stadtwerke Gießen werde ich nach Konkretisierung der entsprechenden Pläne Stellung nehmen.

Gießen, den 07.08.2014



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von:

vom: 07.08.2014

Behandlungsvorschlag:

noch zu (2)

Zusätzlich dazu werden die Fassaden des Parkhauses zur benachbarten Wohnbebauung geschlossen ausgeführt.

Zu 3: Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist gegenüber der Unterrichtung auf die Option eines weiteren Parkhauses auf dem Grundstück der Messe verzichtet und in den weiter westlich gelegenen Lehmweg verlagert worden. Daher kann eine kumulative Belastung durch zusätzliche Parkverkehre ausgeschlossen werden.

Zu 4: Der Anregung zur Anpflanzung einer Pflanzachse östlich des August-Balzer-Wegs aus stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen wird durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB entsprochen.

Weiterhin werden entlang des August-Balzer-Wegs die Anzahl und der erforderliche Mindest-Stammumfang planungsrechtlich festgesetzt. Die festgesetzten Anpflanzachsen dienen dazu, einen stadtgestalterisch verträglichen Übergang zwischen den östlich des August-Balzer-Wegs geplanten Funktionsgebäuden (Versorgungsgebäude, Lagerhalle und Parkhaus) und der gegenüberliegenden Wohnbebauung zu gewährleisten. Zusätzlich dazu leisten die anzupflanzenden Bäume einen Beitrag zur Verbesserung der lokalen klimatischen- und lufthygienischen Wohlfahrtswirkung (Schattenspende, Vergrößerung der Verdunstungsflächen, Absorption von Luftschadstoffen).

Zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit der Anpflanzungen ist ämterübergreifend abgestimmt worden, dass die Bäume im Bereich des festgesetzten Sondergebietes wegen der noch nicht absehbaren Errichtung der Lagerhalle ersatzweise durch das

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum aktuell offengelegten Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle 2. Änderung“ hat der Unterzeichner folgende Einwendungen:

1. Auf dem Plan des offengelegten städtebaulichen Konzeptes ist die Abstandfläche des unserem Haus, Rodheimer Straße 43, gegenüberliegenden Parkhauses zu gering.
2. Zur Höhe der Feinstaub- und Abgasemissionen liegen mir derzeit noch keine Daten aus einem Gutachten vor; die tatsächliche kumulative Belastung kann daher zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden.
Des Weiteren liegt auch das aktuelle Lärmschutzgutachten noch nicht vor.
3. Die in den Erläuterungen zum Bebauungsplan-Konzept aufgeführte Option eines Anbaus an das geplante Parkhaus auf Seiten der Hessenhallen führt zu einer zusätzlichen Belastung an Verkehrslärm, Staub und Abgasen. Diese Belastung wirkt auf der Seite des August-Balzer-Wegs auf meinen Lebensraum kumulativ zu den bereits jetzt von den Hessenhallen ausgehenden Emissionen und zu den Emissionen des neu geplanten Parkhauses.
4. Die gegenüber von meinem Haus vorgesehene Begrünung zwischen dem Parkhaus und dem August-Balzer-Weg soll in jedem Fall durch schnellwachsende, großkronige Bäume vorgenommen werden, um zu gewährleisten, dass die Bäume ihrer Funktion als Sauerstoffproduzent, Schattenspender und Sichtschutz für meinen Lebensraum gerecht werden können. Des Weiteren soll die Begrünung nachhaltig sein und zeitnah zum Bau des Parkhauses vorgenommen werden.
5. Zu den Planungen der Stadtwerke Gießen werde ich nach Konkretisierung der entsprechenden Pläne Stellung nehmen.

4.

5.

Gießen, den 07.08.2014



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan GI 54 „Hessenhalle“, 2. Änderung (Teilgebiet Schlachthof)

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden.

Stellungnahme von:

vom: 07.08.2014

Behandlungsvorschlag:

noch zu (4)

städtische Gartenamt im Bereich des August-Balzer-Wegs auf städtischen Flächen angepflanzt und entsprechend gepflegt werden können. Für die übrigen Anpflanzabschnitte ergibt sich die Verpflichtung zur Anpflanzung, Unterhaltung und Pflege für die betroffenen Eigentümer sowohl durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Regelungen des städtebaulichen Vertrages.

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.