

VORABZUG ZUR ABSTIMMUNG

Bauleitplanung der Stadt Gießen, Stadtteil Kleinlinden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. KL 09/05

"Waldweide"

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

Linden, den 09.08.2007

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Frist bis einschließlich 24.11.2005

Stellungnahmen ohne Anregungen

Magistrat der Stadt Weizlar (31.10.2005)

IHK Gießen-Friedberg (23.11.2005)

Stadtwerke Gießen AG, Stromversorgung (08.11.2005)

Stadtwerke Gießen AG, Nahverkehr (02.11.2005)

Stellungnahmen mit Anregungen

Deutsche Telekom AG (14.11.2005)

Kreisausschuss des LK Gießen, Gesundheitsamt (14.11.2005)

Regierungspräsidium Gießen, Bau- und Wohnungswesen (24.11.2005)

Stadtwerke Gießen AG, Gas- und Wasserversorgung (17.11.2005)

Magistrat der Stadt Gießen, Bauordnungsamt (22.11.2005)

Magistrat der Stadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (17.11.2005)

Stellungnahmen interner Ämter

Stellungnahmen interner Ämter ohne Anregungen

Magistrat der Stadt Gießen, Hochbauamt, 65/4 UDB (18.11.2005)

Magistrat der Stadt Gießen, Tiefbauamt (01.11.2005)

Stellungnahmen interner Ämter mit Anregungen

Magistrat der Stadt Gießen, Vermessungsamt, 62 (04.11.2005)

Keine Stellungnahme abgegeben haben

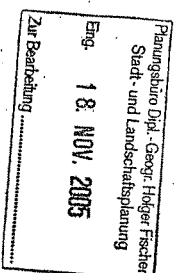
Kreisausschuss des LK Gießen, Amt für Bodenschutz

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

keine

Deutsche Telekom AG, T-Com
Postfach 50 00, 65756 Eschborn

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer Str. 16
35440 Linden



Ihre Referenzen Schade vom 18.10.2005
Unser Zeichen PRT22-42-1, PPB Ost, Gießen, Gerhard Herget
Durchwahl 0641/963-7013

Datum 14. November 2005
Beitritt Bauleitplanung der Stadt Gießen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. KL 09/05 "Waldweide"
BPlan: Beteiligung der Behörden und sonstiger TöB gem. §4(2) BaugB

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen o.g. Maßnahme haben wir keine Einwände.

1. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (siehe Anlage).
2. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit möglicher Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der DTAG, T-Com, TI NL Mitte, PTI 22 Gießen, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

3. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

4. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Deutsche Telekom AG

T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte, Alfred-Henhausen-Allee 7, 65760 Eschborn
Postfach 50 00, 65756 Eschborn, Faxnr.: Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte, Postfach 50 00, 65756 Eschborn
Telefon +49 6196 91-100, Telefax +49 6196 91-199, Internet www.t-com.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 166 116561
Dr. Klaus Zimmerlein (Vorsitzender), Dr. Karl-Gerhard Eck (stellvertretender Vorsitzender),
Dr. Heinz Kirchhammer, René Obermann, Lohar Paulj, Walter Raizner
Amtsgericht Bonn HRB 6794, Sitz der Gesellschaft Bonn, USt-IdNr. DE 123475223
Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 und DIN EN ISO 14001

Deutsche Telekom AG (14.11.2005)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die vorhandene und in dem beiliegenden Plan gekennzeichnete Leitung wurde bereits als „unterirdisch: Fernmeldekabel“ nachrichtlich in die Plankarte zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung, den eigentlichen Adressaten, in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Angemerkt sei, dass der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, die der Einhaltung der o.g. Vorgaben entgegenstehen.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

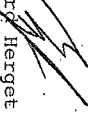
Die Deutsche Telekom AG wird rechtzeitig in die Erschließungsplanung einbezogen.

Datum 14. November 2005
Empfänger Planungsbüro Holger Fischer
Blatt 2

5. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, ungeduldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümern) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BaugB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. 
Gerhart Hergert

i. A. 
Waltraud Sehlhoff

Anlage

1 Lageplan

Zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Angesprochen ist hier der Vollzug des Bebauungsplanes, so dass das vorliegende Aufstellungsverfahren ohne Zeitversatz fortgeführt werden kann.

Es sei dennoch bereits an dieser Stelle festgehalten, dass sich die Stadt Gießen gegen eine oberirdische Versorgung ausspricht, wobei nicht verkannt wird, dass die Deutsche Telekom im Rahmen der Erbringung von Universaldienstleistungen die kostengünstigste Versorgungsmethode wählen kann und gegebenenfalls anfallende zusätzliche Kosten durch den Verursacher zu tragen sind.

| | | | |
|------------|----------|------------------------|-----------------|
| T1 ML | | Mitarbeiter (Leistung) | |
| PTI | Gleichen | | |
| ONB | Gleichen | | |
| Bemerkung: | | | |
| ASB | 2 | VSB | 54/1A |
| | | Name | Felixus, Helmut |
| | | Datum | 07.11.2005 |
| | | Blatt | 1 |
| | | Maßstab | 1:500 |
| | | Sicht | Lageplan |

AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag
 AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag



Anlage – Leitungsplan der Deutschen Telekom AG



Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss, Postfach 11 07 60, 35392 Gießen

Universitätsstadt Gießen
- Der Magistrat -
Stadtplanungsamt
Alte Weg 45
35392 Gießen

| | |
|--|--|
| Universitätsstadt Gießen Stadtplanungsamt | |
| 21. NOV. 2005 | |
| Reg. | |

Fachbereich: Gesundheit & Verbraucherschutz
Fachdienst: Gesundheitsamt
Sachgebiet: Infektionsschutz/Hygienenaufsicht
Name: Frau Zerbe
Zimmer: 105a
Gebäude: Ostanlage 45
Telefon: (0641) 93 90 - 584
Fax: (0641) 93 90 - 605
E-Mail: gertrud.zerbe@lkgi.de

Ihr Zeichen: _____
Ihr Schreiben vom: _____
Unser Zeichen: 53.30.11 Zr
Datum: 14.11.2005

Bauleitplanung der Stadt Giessen
- Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. KL 09/05 „Waldweide“ nach § (4)2 und § 4a (2) BaugB

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Anforderungen zum Schallimmissionsschutz wurden ausreichend berücksichtigt. Wir verweisen außerdem auf unser Schreiben vom 27.04.2005 (AZ 53.30.11 Zr). Bei Berücksichtigung der dort genannten Punkte bestehen aus amtsärztlicher Sicht keine Bedenken gegen die Ausführung des Vorhabens.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Kristin Laack
Dr. Breitbach
stellv. Amtsärztin

Landkreis Gießen
Der Kreisausschuss
Postfach 11 07 60
35392 Gießen
Telefon: (06 41) 93 90-0
Fax: (06 41) 3 34 48
E-Mail: info@lkgi.de
Internet: <http://www.lkgi.de>
Konten der Kreiskasse Gießen:
Sparkasse Gießen, Nr. 200 503 367 (BLZ 513 500 26)
Volksbank Gießen, Nr. 1088 01 (BLZ 513 900 00)
Postbank Frankfurt a. M., Nr. 326 78-601 (BLZ 500 100 60)
Informationen zu unseren Öffnungszeiten erhalten Sie von unserem Service-Punkt, Telefon (06 41) 93 90-7 14
Nutzen Sie die Vorteile des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).

Kreisausschuss des LK Gießen, Gesundheitsamt (14.11.2005)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

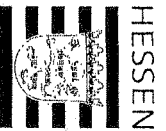
Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 27.04.2005 weist u.a. auf die in technischen Vorschriften/DIN-Normen geregelte Ausbildung von Anlagen zur Regenwassernutzung und die Anzeigepflicht (gem. § 13 Abs. 1 der Trinkwasserordnung) des Betreibers an die Stadt/Gemeinde bzw. der Stadt/Gemeinde an das Gesundheitsamt hin, damit dieses den Betreiber informieren kann.

Die Hinweise wurden bereits zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung, den eigentlichen Adressaten in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Angemerkt sei, dass der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, die den genannten Vorgaben entgegenstehen.

| | | | | |
|--------------------------|----|-----|----|---|
| Universitätsstadt Gießen | | | | |
| 100915 29.11.05 | | | | |
| I | II | III | IV | F |



Regierungspräsidium Gießen · Postfach 100951 · 35336 Gießen

Universitätsstadt Gießen

Stadtplanungsamt

Aulweg 45

| | |
|--------------------------|--|
| Universitätsstadt Gießen | |
| Stadtplanungsamt | |
| 29. NOV. 2005 | |
| Reg. | |

Bau- und Wohnungswesen,
Krankenhaushilfe

Geschäftszeichen:

III 32 - 61 d 04/01 - Klein-Linden - 8-

Bearbeiter/in:

Herr Decker

Telefon:

0641 303-23 51

Telefax:

0641 303-23 59

E-Mail:

G.Decker@rptgpl.hessen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom: 18.10.05

Datum:

24. November 2005

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen;
hier: Bebauungsplan Nr. KL 09/05 „Waldweide“

Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 18.10.2005, hier eingegangen am 20.10.2005

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Altlasten, Grundwasserschadensfälle

(Dez. 41.5. Bearbeiter: Herr Frensch. Tel: 0641/303-4274)

Die Hinweise in der Begründung sind zu beachten.

Immissionsschutz

(Dez. 43.2. Bearbeiter: Herr Looitze. Tel: 0641/303-4471)

Bedingt durch die Vorlage des mehrfach modifizierten Gutachtens und den darin dargestellten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, bestehen nach Umsetzung aller Maßnahmen, keine Bedenken mehr im Hinblick auf eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit im Sinne des § 50 BImSchG. Somit ist sichergestellt, dass durch das Vorhaben hervorgerufene Auswirkungen, soweit als möglich, minimiert werden.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass bei Durchführung aller Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände, Schallschutzfenster, geräuscharme Anlagen etc. ...) ein verträgliches Wohnen im Umfeld, ohne zu erwartende gesundheitliche Nachteile für die Wohnnachbarschaft, möglich ist. Die Errichtung der Schallschutzwände und der

Regierungspräsidium Gießen, Bau- und Wohnungswesen (24.11.2005)

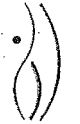
Beschlussempfehlungen

Altlasten, Grundwasserschadensfälle

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz

Zu 2.: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen



3. Einbau von Schallschutzfenstern (siehe Gutachten), sind als verbindlich anzusehen.

4. Insofern werden keine weiteren immissionschutzrechtlichen Anregungen zum Planvorhaben mehr vorgebracht.

5. Von den übrigen Dezernaten meines Hauses (Dez. 31 Obere Landesplanungsbehörde; Dez. 41.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung; Dez. 41.2 Abfallverhältnisse, Hydrologie; Dez. 41.3 Kommunales Abwasser; Dez. 44/W/z Bergaufsicht;) werden keine Anregungen vorgebracht.

6. Die Dezernate 53.3 Obere Forstbehörde, 51.1 Landwirtschaft, Marktstruktur und 53.1 Obere Naturschutzbehörde wurden im Verfahren von Ihnen nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Decker

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen haben Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Waldweide“ sowie in den Durchführungsvertrag gefunden, so dass diese bei Bauplanung und Bauausführung weitergehende Berücksichtigung finden können.

Die zuständige Behörde wird darüber hinaus im Bauantragsverfahren beteiligt.

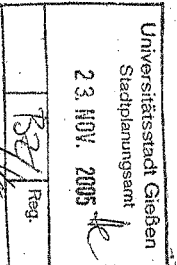
Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadtwerke Gießen AG, Postfach 100 953, 35339 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt - 61 -
Aulweg 45
35398 Gießen



Gas- und Wasserversorgung

Netze
Bernold Liebau
T 0641 708-13 12
F 0641 708-33 67
bliebau@stadtwerke-giessen.de
Unser Zeichen: T21 L/KL
17. November 2005

Bauleitplanung der Stadt Gießen

Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. KL 09/05 „Waldweide“
Bplan: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB²⁰⁰⁴

Sehr geehrte Damen und Herren,
vom Planungsbüro Holger Fischer haben wir die Planunterlagen für oben genannten Bebauungsplan erhalten, mit der Bitte um Weiterleitung unserer Stellungnahme an das Stadtplanungsamt.

In der Begründung des Bebauungsplanentwurfes Nr. KL 09/05 wird in Punkt 11 „Wasserswirtschaftliche Belange“ unter der Rubrik „Löschwasserversorgung“ darauf hingewiesen, dass keine ausreichende Löschwasserversorgung und kein ausreichender Wasseindruck zur Verfügung gestellt werden kann.

In unserer Stellungnahme vom 6. September 2005 (siehe beigegefügtes Schreiben) an die Feldmann Architekten haben wir darauf hingewiesen, dass nach DVGW-Arbeitsblatt „W-405“ die ausgewiesene Feuerlöschmenge für Wohngebiete (Dieser Bereich ist ein reines Wohngebiet) von 800 l/min = 48 m³/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bezogen werden kann.

Für ein Objekt mit größerer Feuerlöschmenge hat der Objekteigentümer für die Deckung der Restmenge zu sorgen (Objektschutz).

Im Bereich der Gasversorgung haben wir keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Gießen AG

| | | | | | |
|--|--|---|--|--|----------------------------------|
| Vorstand: | Aufsichtsrat: | Postfach: | Hausanschrift: | Bankverbindung: | Sitz: |
| Wolfgang Seifemann Vorstandsvorsitzender Karlshofer Paul | Dr. Volker Koch Vorsitzender des Aufsichtsrates | Stadtwerke Gießen AG Postfach 100 953 35339 Gießen Telefon 0641 708-3367 | Stadtwerke Gießen AG Lahnstraße 31 35398 Gießen Telefon 0641 708-10 | Schaukasse Gießen (01 2 513 500 25) 200510002 Volksbank Mittelhessen AG (01 2 513 500 00) 17205 | Gießen AG Gießen HRB 39089 |

Anlage

Stadtwerke Gießen AG, Gas- und Wasserversorgung (17.11.2005)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Grundschutz für Wohngebiete von 800 l/min = 48 m³/h kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bezogen werden.

Was die Realisierung des Lebensmittelmarktes anbetrifft, so wird gegenwärtig geprüft, ob und welche Maßnahmen (z.B. Zisterne, Sprinkleranlage mit geschlossenem Wasserkreislauf etc.) angemessen, wirtschaftlich und erforderlich sind, damit neben der als gewährleistet zu betrachtenden Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage eine ausreichende Löschwassermenge bereit gestellt werden kann.

Der Bauantrag wird frühzeitig mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abgestimmt.

Zu 2.: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Stadtwerke Gießen AG, Postfach 100 953, 35339 Gießen

FELDMANN ARCHITEKTEN
Schillerstraße 26
35390 Gießen

Gas- und Wasserversorgung
Netze
Bernd Liebau
T 0641 708-13 12
F 0641 708-33 67
bliebau@stadtwerke-giessen.de
Unser Zeichen: T21 L/Ba

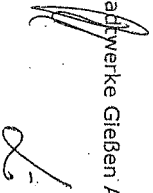
6. September 2005

Bauvorhaben: Neubau eines Lebensmittelmarktes
in Gießen, Kleinlinden, Waldweide
Bauherr: Sireo Real Estate Asset Management GmbH
Brüder-Grimm-Str. 13, 60314 Frankfurt
Hier: Anfrage zur Löschwasserversorgung

Sehr geehrte Damen und Herren,

In Beantwortung Ihrer Anfrage vom 15. August 2005 teilen wir mit, dass aus dem öffentlichen Trinkwassernetz in der Brüder-Grimm-Straße unter der Voraussetzung, dass die überörtlichen sowie die örtlichen Betriebsverhältnisse (Druck und Durchfluss) ihren normalen Betriebszustand haben und keine Versorgungsstörung irgendwelcher Art vorliegt, die nach dem DVGW-Arbeitsblatt „W 405“ ausgewiesene Löschwassermenge für Wohngebiete von 800 l/min \approx 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden bezogen werden kann

Mit freundlichen Grüßen
Stadtwerke Gießen AG



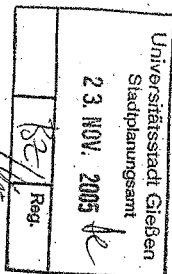
Ø T21

Anlage - Schreiben der Stadtwerke vom 06.09.2005

Bauordnungsamt
He

Gießen, 22. November 2005
Auskunft erteilt: Herr Herfert
Zimmer-Nr. 317
Telefon: (06 41) 3 06-2294
Telefax: (06 41) 3 06-2295

Stadtplanungsamt



Bebauungsplan KL 09/05 „Waldweide“

Schreiben des Planungsbüros Holger Fischer vom 18.10.2005

Zu dem übersandten Entwurf des Bebauungsplanes ist folgendes anzumerken:

1. Präambel

Die Angabe des Jahrgangs ist hinter die Quellenangabe zu setzen "... (PlanZV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 59)".

Nachdem zwischenzeitlich die Hess. Bauordnung durch Gesetz vom 28.09.2005 zum 4. Male geändert worden ist, muß es heißen: "Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.09.2002 (GVBl. I. S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I. S. 662)".

Durch das gleiche Gesetz ist auch die Hess. Gemeindeordnung geändert worden. Hier muß es deshalb heißen: "§§ 5, 51 Nr. 6 der Hess. Gemeindeordnung i. d. F. vom 01.04.2005 (GVBl. I. S. 142), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I. S. 662)".

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

Zu Nr. 2.2.2

1. Absatz 1

Soweit aus der übersandten Planzeichnung ersichtlich ist, gibt es nur eine Grundstückszufahrt. Daher muß es in Satz 1 heißen: "...außer im Bereich der Grundstückszufahrt unzulässig".

Bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf wurde darauf hingewiesen, daß kein Grund für eine Beschränkung der Werbeanlagen auf solche "mit geringer Absprahlung von ultraviolettem Licht sowie geringerer Oberflächentemperatur" erkennbar ist.

Magistrat der Stadt Gießen, Bauordnungsamt (22.11.2005)

Beschlussempfehlungen

I. Präambel

Zu 1.: Den Hinweisen wird entsprochen,
die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

II. Textliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

Zu 2.: Der Anregung wird entsprochen,
die Formulierung auf Singular umgestellt.

Zu 3.: Der Anregung wird entsprochen,

die Texpassage entfällt.

Darüber hinaus fehlt es bereits an der hinreichenden Bestimmtheit dieser Festsetzung, weil nirgends festgelegt ist, wann die Abstrahlung von ultraviolettem Licht bzw. die Oberflächentemperatur "gering" sein soll.

Da Werbeanlagen im Geltungsbereich einer Gestaltungsatzung i.S.d. Abschnitt I Nr. 10.1.6 der Anlage zu § 55 HBO baugenehmigungsfrei sind, wenn diese den Festsetzungen entsprechen, findet im Regelfall keine präventive bauaufsichtliche Kontrolle statt. Die Einhaltung dieser Festsetzung ist daher bauaufsichtlich nicht oder nur schwer zu überwachen und sollte daher ersatzlos gestrichen werden.

2. Absatz 2

4. Nach der in Satz 2 verwendeten Formulierung, sollen Werbefahnen an einem der Waldweide abgewandten Standort zulässig sein. Dies bedeutet nicht zwingend, daß Werbefahnen nur im Bereich der Frankfurter Straße hin zulässig sind (siehe dazu Stellungnahme zum Vorentwurf unter II 2 b)).

Aus hiesiger Sicht müssen Werbefahnen an der Frankfurter Straße aus Lärmschutzgründen einen gebührenden Abstand zu den auf beiden Seiten des Baugrundstückes vorhandenen Wohnhäuser einhalten. Dazu enthält die jetzige Festsetzung keine Aussage.

Aufgrund von Anwohnerbeschwerden über störende Klappengeräusche von Werbefahnen in vergleichbaren städtebaulichen Lagen sind wir nunmehr allerdings zu der Erkenntnis gelangt, daß auch an der Frankfurter Straße auf die Errichtung von Werbefahnen verzichtet werden sollte. Um den nötigen Kontakt nach außen herzustellen, reicht die vorgesehene Mastwerbeanlage aus.

5. Im übrigen sollte sich um einen einheitlichen Sprachgebrauch bemüht werden. Da in Satz 1 des ersten Absatzes von einer "Grundstückzufahrt" die Rede ist, sollte dieser Begriff auch in Satz 3 Verwendung finden (statt "Einfahrt").

III. Hinweise (Teil C)

1. Zu Nr. 3.1

6. In welcher Hinsicht die Stellplatzatzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgeändert wird, ist nicht ersichtlich. Sollte dies für die Anzahl und den Standort der nach § 4 Abs. 4 der Stellplatzatzung zu pflanzenden Bäume gelten, so ist diese Vorschrift insoweit im Teil B für nicht anwendbar zu erklären oder zu modifizieren.

Im übrigen wird auf § 6 der Stellplatzatzung hingewiesen, wonach abweichende Festsetzungen in rechtswirksamen Bebauungsplänen unberührt bleiben.

Der Hinweis ist schon wegen seiner mangelnden Bestimmtheit ersatzlos zu streichen.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Planung des Vorrabens wird auch ein Werbekonzept erstellt. Details zu dem Werbekonzept werden im Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Zu 5.: Der Anregung wird entsprochen.

III. Hinweise

Zu 6.: Der Anregung wird entsprochen,

der Hinweis auf die Stellplatzatzung wird gestrichen.

2. Zu Nr. 3.4

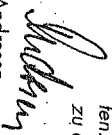
7

Statt "Tagzeitraum" sollte formuliert werden "am Tage" (vgl. 6.4 der TA Lärm).

Schallschutzmaßnahmen sind nur für schützenswerte Räume im Sinne von Nr. 4.1 der DIN 4109 erforderlich und nicht für alle Gebäuden (Garagen, Nebengebäude usw.), die von den Lärmimmissionen betroffen sind. Dies sind Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, Wohnkellern, Küchen (sofern keine Wohnküche), Flure oder Badezimmer gehören nicht dazu.

Es wird daher folgende Formulierung vorgeschlagen:

"Die betroffenen schützenswerten Räume sind mit Schallschutzfenstern auszustatten. Die Durchführung der Schallschutzmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan geregelt."


Andresen

Zu 7.: Die Anregungen zur Umformulierung des Hinweises werden berücksichtigt.

Universitätstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Aulweg 45
35392 Gießen

Für Ihre Rückantwort

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AN DER BAULEITPLANUNG

gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB₂₀₀₄)

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Behörde bzw. als sonstiger Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Stadt Gießen.

Bebauungsplan Nr. KL 09/05 "Waldweide" in Gießen, Str. Kleinlinden
Planstand: Entwurf

Frist für die Stellungnahme: **24.11.2005** (§ 4 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange / Nachbargemeinde

Absender: **Universitätstadt Gießen** Datum: **17.11.2005**
Der Magistrat Telefon: **1117**
-Kritik für Umwelt und Natur- Telefax: **2191**
Bearbeiter: **Dr. Grömmelt**
Az.: **39.1**

Keine Äußerung

Äußerung siehe Rückseite

Äußerung siehe Anlage

Magistrat der Stadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (17.11.2005)

Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 16 ff.

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen):

Einwendung: _____

Rechtsgrundlage: _____

Möglichkeiten der Überwindung: _____


2. Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte):

a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstands:

b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Siehe Anlage

Gießen, 17.11.2005
Ort, Datum


Unterschrift, Dienstbezeichnung
Dr. Grommelt (Amtsleiter)

1. **Zu den Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch ist zuletzt am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) geändert worden, die Hessische Bauordnung am 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).

2. **Zum Plan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen.

Begründung:

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes umfasst folgenden Altstandort:

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Adresse | altlastenrelevante Nutzung |
|-------------|------|-----------|--------------|---|
| Kleinlinden | 1 | 405/5 | Waldweide 22 | - Militärische Nutzung - Deutsche Telekom, Betriebsfläche |

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wurde uns folgende umweltrechtliche Untersuchung vorgelegt:

Umweltgeologisches Gutachten zum Neubau eines Geschäfts- und Wohnhauses vom 04.07.2001, erstellt vom Beratungsbüro für Boden und Umwelt, C. Schubert GmbH Hofgeismar, Projekt 20108.

Danach wurden im Bereich der Rammkernsondierung RKS 101 ca. 100 mg/kg polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) – verursacht durch teerpechhaltige Einlagerungen in der Schottertragsschicht - analysiert. Die ebenfalls nachgewiesenen leicht erhöhten Nickel/Gehalte sind erfahrungsgemäß typisch für den aus dem Vogelsberg stammenden Basaltkörper.

Im Hinblick auf den o.g. Bebauungsplan ist festzustellen, dass grundsätzlich aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die geplante Nutzung des Grundstückes keine Bedenken bestehen, jedoch sind neben den festgestellten Kontaminationen weitere lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen nicht auszuschließen, diese wären im Zuge der geplanten Baumaßnahme zu sanieren.

Dies bedeutet, dass bei Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial bei der Beseitigung oder einer Wiederverwertung außerhalb des Baugrundstückes höhere Kosten verursachen kann.

3. **Zu den textlichen Festsetzungen**

3.1 Es ist folgendes zu ergänzen:

3.1.1 „**Altlastenrechtlicher Hinweis** (§§ 4,7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenebene vom 22.08.2002 -Staatsanzeiger 37/2002, S. 3432 -)

Zu 1.: Dem Hinweis wird entsprochen.

Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

Zu 2.: Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

In den zwischen Investor und Stadt Gießen abzuschließenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wird aufgenommen, dass der Vollzug des Bebauungsplanes fachtechnisch zu begleiten ist und gegebenenfalls auftretende lokale Bodenbelastungen nach den gesetzlichen Vorschriften im Rahmen der geplanten Baumaßnahme zu sanieren sind.
Darüberhinaus wird die Thematik in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erörtert.

Von einer pauschalen Kennzeichnung der Fläche als Altstandort im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird insofern abgesehen.

Zu 3.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Da eine über die Behandlung im Durchführungsvertrag und die Begründung hinausgehende Kennzeichnung des gesamten Bereiches als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ nicht erforderlich ist, erübrigen sich an dieser Stelle die altlastenrechtlichen und abfallrechtlichen Hinweise.

Der Vollzug des Bebauungsplanes wird fachtechnisch begleitet. Eine entsprechende Regelung findet Eingang in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Bei Baumaßnahmen auf der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung staatliches Umweltamt Marburg, zu beteiligen."

3.1.2 „Abfallrechtlicher Hinweis (§ 4 Abs. 1 KrW-/AbfG, §§ 4, 7 und 9 BBodSchG)

Bei Baumaßnahmen auf der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche sind sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Staatliche Umweltaämter zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (jeweils neueste Fassung) zu beachten.

Anfallender Erdaushub ist bei organoleptischen Auffälligkeiten entsprechend den Vorgaben der „Gemeinsamen Richtlinie für die Verwertung von Bodennaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen“ (Stadsanzeiger 41/2002, S. 3884) zu untersuchen."

3.1.3 „Wasserrechtliche Festsetzung (§ 42 (3) HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsfahren und Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ohne Dachbegrünung zu sammeln und einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen. Eine grundstückbezogene Versickerung ist wegen der ungünstigen Untergrundverhältnisse nicht möglich."

Begründung:

Wir weisen darauf hin, dass es aus Gründen der Planungsicherheit und des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht ausreicht, den Gesetzestext in der Begründung zu zitieren. „Soll“ im § 42 Abs. 3 HWG bedeutet Bindung für den Regelfall. Gestattet sind hier Abweichungen aus den genannten Gründen, nämlich aus gesundheitlichen und wasserwirtschaftlichen (z. B. wenn die Versickerung nicht möglich ist) Gründen.

Nach dem Hessischen Wassergesetz sind sämtliche auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswassermengen angesprochen und es besteht die Wahl zwischen Nutzung und Versickerung. Im Plangebiet ist eine komplette Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aber aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse nicht möglich. Dies soll ausdrücklich nicht erst auf der Baugenehmigungsebene festgestellt werden.

Zu B 2.2.1:

Wir empfehlen Dach- und Fassadenbegrünung

Zu 4.: Dem Hinweis wird nicht entsprochen.

Planziel ist die Schaffung von Baurecht für einen Lebensmittelmarkt. Der Umfang der Substitution des zu erwartenden Trinkwasserbedarfs wird bei dem Vorhaben derart gering sein, dass hier von einer Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben z.B. im Hinblick auf die Festsetzung einer Zisterne zur Brauchwassernutzung abgesehen werden muss.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anstelle einer Dachbegrünung ist die Errichtung von Solaranlagen auf der süd-exponierten einseitig geneigten Dachfläche des Pultdachs geplant. Ein entsprechender Passus wird in den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan aufgenommen.

4. Zur Begründung:

4.1 Zu A.4.1:
Absatz 2 und Satz 1 von Absatz 3 sind zu streichen (Begründung: siehe 3.1.3).

4.2 Zu A.11:

4.2.1 Zur Wasserversorgung:

Wir bitten um Aufnahme folgender Erläuterung:

„Hinweise zur Regenwassernutzung:

Der Bauherrschafft ist freigestellt, Innen tanks für Betriebswasser (z. B. WC, Klimaanlage, Löschwasser) anstelle von Erdzisternen aufzustellen. Eine Speicherung in Form von Erdzisternen ist nicht zwingend erforderlich. Bei gewerblicher Nutzung ist eine Speicherung durch Aufstellung von oberirdischen Tanks sinnvoller und auch kostengünstiger.

Das Auffangvolumen ist im Rahmen eines Bewirtschaftungsplanes bedarfsorientiert zu bemessen. Die Vorschriften zu Regenwassernutzungsanlagen sind umfassend in der DIN 1989 geregelt.“

4.2.2 Altlastenverdächtigen Flächen/Altlasten:

Wir bitten den Text aus planungsrechtlichen Gründen durch folgenden zu ersetzen:

„Bei dem Grundstück Gem. Kleinlinden, Flur 1, Flurstück 405/5 handelt es sich gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 BBodSchG um einen Altstandort, da auf ihm im Rahmen der Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Da somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Dieser Verdacht wurde durch die umwelttechnische Untersuchung vom 04.07.2001, erstellt durch das Beratungsbüro für Boden und Umwelt, C. Schubert GmbH Hofgeismar verifiziert.

Grundsätzlich bestehen aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die bauplanungsrechtliche Ausweisung keine Bedenken, jedoch ist nicht auszuschließen, dass weitere lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser vorhanden sind.

Aus diesem Grunde sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umweltamt, rechtzeitig zu beteiligen.“

Zu 6.: Dem Hinweis wird nicht entsprochen.

vgl. die Ausführungen unter Ziffer 4.

Zu 7.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

vgl. die Ausführungen unter Ziffer 4.

Zu 8.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

vgl. die Ausführungen unter Ziffer 3.