



**Begründung zum Bebauungsplan  
GI 03/03 "Europaviertel" 1. Änderung  
(ehem. Steubenkaserne)**

**Planstand: 10.11.2011**

**Stadtplanungsamt Gießen**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planänderung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zu den Änderungen .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>9</b>

## **1. Anlass der Planänderung**

Das Gelände der ehemaligen Steubenkaserne wurde nach der Aufgabe der militärischen Nutzung im Jahr 1993 zum Gewerbegebiet "Europaviertel" entwickelt. Die vorlaufenden Rahmenpläne mit den funktionalen und gestalterischen Zielen für die angestrebte gewerbliche Folgenutzung des Geländes bildeten die Grundlage für den Konversionsprozess und den Bebauungsplan G 3/03 "Steubenkaserne", der seit 25.01.1995 rechtskräftig ist.

Bei der Erschließung und Besiedlung des Gewerbegebietes "Europaviertel" lagen die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im besonderen öffentlichen Interesse. Das Projekt wurde deshalb als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (gem. § 165 BauGB) vollzogen. Die am 19.11.1994 öffentlich bekannt gemachte Satzung über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Gewerbegebiet Steubenkaserne" wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 24.03.2011 (Bekanntmachung am 26.03.2011) aufgehoben. Damit endet die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts.

Im "Europaviertel" hat sich eine Mischung aus unterschiedlichen Gewerbebranchen und Betriebsgrößen herausgebildet. Einen großen Anteil bei der Ansiedlung bzw. Neugründung nahmen wissenschaftlich-technologisch spezialisierte Unternehmen ein, vielfach Kleinunternehmen mit hochqualifizierter Mitarbeiterschaft.

Diese seitens der Stadt besonders begrüßte und unterstützte Branchenentwicklung im "Europaviertel" war in den früheren Planungen nicht das vorrangige Ansiedlungsziel. Vielmehr waren die eingesetzten planerischen Instrumente tendenziell auf eine schnelle Realisierung der Konversionsmaßnahme mit der Ansiedlung von Großbetrieben ausgerichtet.

Dementsprechend zeigt auch der Bebauungsplan G 3/03 "Steubenkaserne" nur eine begrenzte Regelungstiefe für die städtebauliche Entwicklung von Gewerbegebieten mit einer hohen Anzahl kleinerer und hochspezialisierter Betriebe.

Die künftige städtebauliche Ordnung und Weiterentwicklung des Gebietes soll deutlicher auf die entstandene, durch die bereits angesiedelten Betriebe geprägte Situation und Nachbarschaft ausgerichtet werden.

Darüber hinaus bietet die beendete Entwicklungsmaßnahme den Zeitpunkt für die redaktionelle Überarbeitung des Bebauungsplanes hinsichtlich der zwischenzeitlich realisierten Maßnahmen (z.B. Erschließung, Sanierung von Altlasten, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Freiraumgestaltung) und ebenso - soweit erforderlich - der Aktualisierungen im bauplanungsrechtlichen Instrumentarium.

## **2. Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung**

Das Gewerbegebiet "Europaviertel" (Gelände der ehem. Steubenkaserne) liegt im Stadtwald im Osten des Giessener Stadtgebietes, nördlich der B 457 Licher Straße. Die militärische Nutzung des Geländes bestand bis zum 30. September 1993.

Das Gewerbegebiet "Europaviertel" ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als "Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe" und als "Regionales Logistikzentrum" festgelegt.

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich überwiegend dargestellt als "Gewerbliche Baufläche" mit kleineren Flächenanteilen "Grün- und Freifläche" sowie "Fläche für die Forstwirtschaft". Die Europastraße ist entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion dargestellt als "Sonstige örtliche Hauptverkehrsstraße".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes G 3/03 "Steubenkaserne" (rechtskräftig seit 25.01.1995) umfasst ca. 59,66 ha. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich A - Gewerbegebiet – einschließlich der Textlichen Festsetzungen.

Grundstücke:

Die Grundstücke bzw. Grundstücksnummerierung wurde im Zuge der Vermarktung sowie der Entwicklungs- und Erschließungsmaßnahmen verändert. Eine Übereinstimmung mit dem Ausgangsbestand ist nicht mehr gegeben. Im Geltungsbereich A liegen folgende Grundstücke:

Flur 45: Nr. 1/2, 1/3

Flur 48: Nr. 1/11, 1/19, 1/21, 1/23, 1/24, 1/25

Flur 49: Nr. 5/10, 6/8, 6/12, 6/13, 6/14

Flur 50: Nr. 2/9, 3/3, 3/27, 3/31, 3/37, 3/41, 3/50, 3/51, 3/56, 3/57, 3/69, 3/72, 3/73, 3/74, 3/84, 5/0, 6/0, 7/0, 8/0, 9/0, 10/0, 11/0, 12/2, 12/3, 12/4, 13/0, 14/1, 15/0, 16/0, 17/0, 18/0, 19/0, 20/3, 20/5, 20/7, 20/8, 21/0, 23/1, 24/0, 25/1, 25/2, 26/0, 27/0, 28/1, 28/2, 29/0, 30/0, 31/0, 32/0, 34/0, 35/0, 36/0, 37/0, 38/0, 39/0, 40/0, 41/0, 42/0, 43/0, 44/0, 45/1, 45/2, 46/0, 47/0

Die externen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Geltungsbereiche B, C und D) sind nicht Gegenstand dieser 1. Änderung.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen stärker auf die innerhalb des Gebietes entstandene Branchen- und Betriebsstruktur sowie deren Erfordernisse für die Weiterentwicklung der städtebaulichen Ordnung ausgerichtet werden.

Im Mittelpunkt steht dabei das Teilgebiet GE3 mit seiner kleinteiligen Mischung verschiedener wissenschaftlich-technisch ausgerichteter Betriebe. Die aktuell zu beobachtenden Standortansprüche von ansiedlungsinteressierten Betrieben aus diesen Branchen bestätigen die eine Präferenz für das im Europaviertel angetroffene Umfeld. Dieser Standortcharakter soll gesichert werden.

Die Ergebnisse aus dem Vergnügungsstättenkonzept und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Universitätsstadt Gießen sollen berücksichtigt und eingearbeitet werden.

Darüber hinaus sollen die präzisierten Festsetzungen dazu dienen, die wenigen noch verfügbaren Grundstücke gezielter präsentieren und vermarkten zu können.

Die Veränderung des Umfangs der für die gewerbliche Nutzung überbaubaren Flächen oder die Ausweitung der öffentlichen Erschließung ist nicht vorgesehen. Dementsprechend wird sich bei der bisher erzielten Kompensationsbilanz ebenfalls keine Änderung ergeben.

Insbesondere sind folgende Planungsziele der vorgesehenen 1. Änderung des Bebauungsplanes G 3/03 "Steubenkaserne" zu benennen:

- die Ausrichtung der Festsetzungen auf die sich im Gebiet eingestellte Struktur, an das Branchenspektrum und die Betriebsgrößen sowie die damit verbundenen Ansprüche an bauliche Nutzungen, Nachbarschaft und Gestaltung,
- die Steuerung der stabilen gewerblichen Weiterentwicklung im Gebiet, z.B. auch durch Zulassung bzw. Ausschluss spezieller Nutzungen,
- die Vorbeugung vor möglichen gegenseitigen Störungen der Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE3 und innerhalb dieser Teilbereiche,
- die Anpassung an die aktuellen bauplanungsrechtlichen Instrumente und Begriffe zur Präzisierung der Steuerungswirkungen des Bebauungsplans für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung,
- die Anpassung an die sich eingestellte Situation städtebauliche Situation nach Abschluss der Ordnungsmaßnahmen, der Erschließung und Bepflanzung.

Die im Zuge der Freiraumgestaltung, durch die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie durch natürliche Sukzessionsprozesse geschaffenen bzw. entstandenen Grünflächen haben zwischenzeitlich Entwicklungsstadien erreicht, die eine Modifizierung einzelner Festsetzungen rechtfertigen. Aus diesem Grund werden für einzelne Maßnahmen die langfristigen Pflege- und Entwicklungsziele an die sich tatsächlich eingestellte Bewuchs- und Biotopsituation angepasst.

Im Zuge des Änderungsverfahrens werden ebenfalls redaktionelle Anpassungen vorgenommen (z.B. Aktualisierung nachrichtlicher Übernahmen, Aktualisierung der Bestandssituation, Verwendung des aktuellen Katasters als Kartengrundlage).

#### **4. Erläuterungen zu den Änderungen**

Der Bebauungsplan G 3/03 "Steubenkaserne" wird im Zuge der 1. Änderung umbenannt in **GI 03/03 "Europaviertel" 1. Änderung**. Damit ist die zwischenzeitlich geläufige Bezeichnung "Europaviertel" aufgegriffen und eine Identität zwischen dem aktuellen Gebietsnamen und der Bauleitplanung wieder hergestellt. Der Begriff "Steubenkaserne" ist nach der fast 20 Jahre zurückliegenden Aufgabe der militärischen Nutzung nicht mehr gebräuchlich.

Der Schwerpunkt der Änderungen betrifft die Textlichen Festsetzungen – A Planungsrechtliche Festsetzungen mit den Festsetzungen zu 1.1 "Art der baulichen Nutzung". Hier erfolgt nunmehr eine eindeutige Formulierung der in den drei Teilbereichen des Gewerbegebietes zulässigen bzw. unzulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

##### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Die Grundzüge der städtebaulichen und grünordnerischen Ziele werden von den Änderungen nicht berührt. Vielmehr steht die Wahrung des Gebietscharakters mit seiner umfangreichen Durchgrünung und z.T. parkartigen Gestaltung im Vordergrund.

Die Übernahme der baulichen Bestandssituation im Gebiet, der Infrastrukturanlagen (z.B. Straßenlage) erfolgt als redaktionelle und Anpassung an die aktuelle Katastergrundlage.

## **4.2. Textliche Festsetzungen**

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das Gewerbegebiet 3 - GE3 sind Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten künftig unzulässig. Die bisherige ausnahmsweise Zulässigkeit ist mit dem Ziel der stärkeren Profilierung der gewerblichen technologischen Nutzung bzw. auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Vergnügungsstättenkonzepts der Universitätsstadt Gießen aufgehoben. Im gesamten "Europaviertel" sind damit Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

Unzulässig bleiben weiterhin Einzelhandelsbetriebe. In den Gewerbegebieten GE2 und GE3 sind davon ausgenommen die Betriebe mit Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil des Betriebsgebäudes und der Fläche einnehmen.

Mit dieser textlichen Festsetzung ist dem Ergebnis des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts weiterhin Rechnung getragen und eine klare und eindeutige Formulierung gewählt, ohne die Betriebe unzumutbar einzuschränken.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den Flächen mit naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie mit Bepflanzungen haben sich mehrere Jahre nach Abschluss der Maßnahmen spezifische Standorteigenschaften und Lebensgemeinschaften eingestellt. In Anpassung an diese überwiegend durch Sukzession begonnene bzw. entstandene Standortsituation und deren weitere Unterstützung werden für diese Flächen am östlicher Gebietsrand entlang der ehemaligen "Panzerstraße" die Festsetzungen zu Anpflanzungen - A2 (§ 9 (1) 25a, i.V.m. Nr. 13.2.1. PlanzV) aufgehoben.

Im Abschnitt nördlich des Heizkraftwerkes sind wertvolle Lebensräume für Vogelarten des Offenlandes entstanden, auf denen zwischenzeitlich eine Population der Heidelerche anzutreffen ist. Für diesen Lebensraum wird das bisherige Ziel der (Gehölz-)Anpflanzung aufgegeben.

Im südlichen Abschnitt (zwischen "Netanyastraße" und ehem. "Panzerstraße") wird die entstandene besondere Lebensraumqualität für die Gelbbauchunke mit der Anlage von Amphibienteichen unterstützt. Dieser Bereich wird festgesetzt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – M12 (§ 9 (1) 20 i.V.m. Nr. 13.1.PlanzV).

Die zu Ziff. 2.1.7 Niederschlagswasserrückhaltung festgesetzte Herstellung einer Löschwasserreserve von mind. 1.000 m<sup>3</sup> als unterirdische Anlage wird aufgehoben, da der erforderliche Löschwasserbedarf aus dem bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden kann.

In der Artenliste 4 für Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen ist die *Populus x canadensis* (Kanadische Pappel) als heute nicht mehr zu empfehlende Baumart gestrichen.

Die als winterlicher Sichtschutz zulässige vereinzelte Verwendung von Koniferen wird auf heimische Arten (Waldkiefer, *Pinus sylvestris*) eingegrenzt.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bei Ziff. 2 Werbeanlagen wird die zulässige Anzahl für freistehende Werbeanlagen auf eine Anlage je 3.000 qm überbaubare Grundstücksfläche begrenzt. Damit ist bei künftig ggf. kleineren, geteilten Grundstücken die Entstehung einer hohen Dichte von Werbeanlagen vermieden, ein weiterer Beitrag zur Wahrung des aktuellen Gebietscharakters geleistet und die heute im übrigen Stadtgebiet vorgesehene Handhabung auch auf das Europaviertel übertragen.

Mit den neugefassten Textlichen Festsetzungen werden die bisherigen Textlichen Festsetzungen insgesamt aufgehoben.

### Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise:

#### Naturschutzgebiet (§ 9 (6) BauGB i.V.m. Nr. 13.3. PlanzV)

Das Naturschutzgebiet NSG "Hohe Warte bei Gießen" wurde am 15.07.1999 ausgewiesen, die Verordnung wurde im Staatsanzeiger für Hessen veröffentlicht: StAnz. 32/1999 S.2482, vom 15.07.1999. Die einstweilige Sicherstellung ist damit aufgehoben.

#### Altlasten (§ 9 (5) 3 u. (6) BauGB i.V.m. Nr. 15.12. PlanzV)

Die im Geltungsbereich gelegenen Altlasten sind im Rahmen der Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen auf dem ehemaligen Kasernengelände überprüft und teilweise saniert worden. In das Änderungsverfahren ist eine Anpassung an den aktuellen Untersuchungs- und Sanierungsstand aufgenommen.

Dementsprechend werden drei der gekennzeichneten Flächen mit Altlasten und Flächen mit Bodenverunreinigungen (§ 9 (5) 3 u. (6) BauGB i.V.m. Nr. 15.12. PlanzV) gelöscht, da die Sanierung dieser Standorte inzwischen erfolgt ist; eine weitere Fläche Bereich M4 Europastraße (ehem. US-Richtfunkstation) wird in der Abgrenzung erweitert.

Wegen der bis 1993 andauernden militärischen Nutzung des heutigen Europaviertels wird die gesamte Fläche beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Nr. 531.005.030.001.001 als Altstandort geführt.

Im Rahmen der Bauleitplanung und bisherigen Umnutzung wurden die altlastenrelevanten Bereiche der ehemaligen Steubenkaserne umwelttechnisch untersucht und – soweit notwendig – saniert. Entsprechende Gutachten und Sanierungsdokumentationen können beim Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen eingesehen werden.

Aufgrund geogen bedingter Belastungen sowie infolge anthropogener Einflüsse kann nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass bei Tiefbauarbeiten ausschließlich

abfallrechtlich unbelastete Aushubmassen, also Böden der Zuordnungsklasse Z0 der Länderarbeitsgemeinschaft (LAGA), anfallen.

Aus diesem Grund ist im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel - Abteilungen Umwelt - zur "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben ist das Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 20.09.2011)

## **5. Kosten**

Der Universitätsstadt Gießen entstehen aus dem Vollzug der Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

## **6. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 24.03.2011 mit Bekanntmachung am 26.03.2011. Als Änderungsbereich ist der gesamte Geltungsbereich A (Gewerbegebiet an der Licher Straße – B 457) mit einer Größe von 59,66 ha beschlossen.

Die 1. Änderung wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, d.h. die Verfahrensschritte nach § 3 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und nach § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) sowie die Umweltprüfung entfallen. Dieser Verfahrensweg ist gerechtfertigt und zulässig, da mit den vorgesehenen Änderungen der Festsetzungen

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- keine Veränderung der vorhandenen Eigenart des Gebietes veranlasst wird,
- keine Änderung des bereits festgesetzten Umfangs der Bebauung erfolgt.

Von der Umweltprüfung § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht § 2a, der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) wird ebenfalls abgesehen, da mit den vorgenommenen Änderungen keine neuen Eingriffe bzw. Wirkungen auf die Schutzgüter verbunden sind bzw. vorbereitet werden.

Eine Änderung (Erweiterung) der überbaubaren Flächen bzw. Grundstücksausnutzung erfolgt nicht. Die bisherige Eingriffsermittlung (Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) und die darauf abgestimmten Kompensationsmaßnahmen haben weiterhin Bestand.

Nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung erfolgen der Satzungsbeschluss und die Bekanntmachung.



Aufstellungsbeschluss:	24.03.2011
Vorgezogene Bürgerbeteiligung:	nicht vorgesehen
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: (§ 4 (1) Verfahren gem. BauGB)	nicht vorgesehen
Entwurfsbeschluss:	
Offenlegung:	
Satzungsbeschluss:	
Ausfertigung	
Bekanntmachung, Rechtswirksamkeit ab:	

Zur Sicherung der Planung wird für den künftigen Planbereich wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 03/03 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB zeitgleich beschlossen.

## **7. Rechtsgrundlagen**

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

### **Baugesetzbuch**

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

### **Baunutzungsverordnung**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. Nr. 1, S. 466),

### **Planzeichenverordnung**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

### **Bundesnaturschutzgesetz**

BNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986),

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, S.629),

### **Hessische Bauordnung**

HBO in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 274).

Aufgestellt: November 2011

Stadtplanungsamt Gießen