

Anlage 2a zu Vorlage STV/0527/2011

Synopse der inhaltlichen Änderungen (zur Information)

Die Textlichen Festsetzungen werden wie folgt gefasst:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN für den Bebauungsplan-Entwurf G 03/03 "Europaviertel" 1. Änderung mit integriertem Landschaftsplan

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der B 457 (Licher Straße) im Süden, der 6. Schneise (Gießener Stadtwald) im Westen, vom Anneröder Weg im Norden und der ehemaligen Panzerstraße sowie der B 49 im Osten begrenzt.

Rechtsgrundlagen für Bebauungsplaninhalt mit textlichen Festsetzungen:

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), die Hessische Bauordnung (HBO) die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise (§§ 1, 8 und 22 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet wird aufgrund unterschiedlicher Standortbedingungen und Nutzungszulässigigkeiten gem. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet 1 - GE1

Zulässig sind:

- Großflächige Großhandels- und Lagerbetriebe, Lagerplätze, die einen Gleisanschluss benötigen,
- Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
- Anlagen für soziale Zwecke.

Gewerbegebiet 2 - GE2

Unzulässig sind:

- Wohnungen
- Einzelhandelsbetriebe, davon ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil des Betriebsgebäudes und der Fläche einnehmen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Gelöscht: Steubenkaserne

Gelöscht: ¶
Das durch

Gelöscht: gekennzeichnete Gebiet

Gelöscht: welches

Gelöscht: wird, umfasst die in der Gemarkung Gießen gelegenen Flurstücke:

Gelöscht: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geändert durch Art.1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.93 (BGBl. I S.446), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127), zul. geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.93 (BGBl. I S. 446) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 8.12.90 (BGBl. I 1991 S. 58). ¶

¶ § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Art. 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.93 (BGBl. I S. 446) § 87 Abs. 1 Nr. 1¶ Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.93 (GVBl. I Nr. 32 S. 655) in Ver-¶ Bindung mit § 5 der Hess. Gemeindeverordnung (HBO) in der Fassung v. 01.04.93 ¶ (GVBl. 1993 I s. 534).¶

Gelöscht: Allgemein

Gelöscht: Unzulässig sind:¶
<#>Einzelhandelsbetriebe¶
<#>Geschäftsgebäude¶
<#>Tankstellen¶
<#>Anlagen für sportliche Zwecke¶
<#>Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke¶
<#>Vergnügungsstätten¶

Gelöscht: Allgemein zulässig sind:¶
- . Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die einen Gleisanschluss benötigen.¶
- . Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude¶
- . Tankstellen¶
- . Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil des Betriebsgebäudes und der Fläche einnimmt. (... [1])

Gelöscht: selbständige

- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

Gewerbegebiet 3 - GE3

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, davon ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil des Betriebsgebäudes und der Fläche einnehmen,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäude dürfen das in der Planzeichnung angegebene Maß H als Traufhöhe, nicht überschreiten.

Bezugspunkt der Gebäudehöhen für GE1 ist $H = 0,00$ bei 191,40 m über N.N.

Bezugspunkt der Gebäudehöhen für GE2 und GE3 ist die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Mittel.

1.3 Bauweise

Eine Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird nicht festgesetzt.

2. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 20 bzw. 25 BauGB.**

2.1 Maßnahmen auf gewerblichen Baugrundstücken

2.1.1 Grundstücksfreiflächen

Mindestens 20 % der Fläche des Baugrundstücks sind zu begrünen, wobei schon vorhandene extensiv genutzte Vegetationsflächen vorrangig zu erhalten sind. Maximal 50 % der zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen aus der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Je 200 m² zu begrünender Fläche ist ein großkroniger Laubbaum aus der Artenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm anzupflanzen. Straßenbegleitende Bäume auf den festgesetzten Pflanzstreifen sind zusätzlich anzupflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Flächen für Anpflanzungen auf den Baugrundstücken sind auf die Flächen nach Satz 1 bis 3 anzurechnen.

2.1.2 PKW-Stellplatzanlagen und Lagerplätze

Die notwendigen Pkw-Stellplatzanlagen sind je 4 Stellplätze mit einem großkronig werdenden Laubbaum aus Artenliste 1 zu bepflanzen. Die Fläche der Baumscheibe soll mind. 6 m² betragen und eine Mindestbreite von 2 m haben. Je 250 m² Nutzfläche von Lagerplätzen ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

2.1.3 Befestigung von Wegen und Plätzen

Gelöscht: Allgemein zulässig sind:
 ¶
 <#>Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
 ¶
 <#>Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 ¶
 <#>Anlagen für sportliche Zwecke
 ¶
 <#>Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil des Betriebsgebäudes und der Fläche einnimmt
 ¶

Gelöscht: kirchliche,

Gelöscht: <#>Vergnügungsstätten
 ¶

Gelöscht: Unzulässig sind:
 ¶
 <#>- .selbständige Einzelhandelsbetriebe
 ¶
 Tankstellen
 ¶

Stellplätze, Wege und Lagerplätze, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

2.1.4 Feuerwehruzufahrten

Feuerwehruzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2.1.5 Dachbegrünung

Die Dachflächen pro Grundstück sind zu mindestens 40 % extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann die Dachbegrünung auf zweckmäßige Gebäudeteile und auf bis maximal 25° geneigte Dächer begrenzt werden.

2.1.6 Fassadenbegrünung

Gebäudefassaden sind mindestens auf den Teilen flächenhaft mit Rankgewächsen entsprechend der Artenliste 5 zu begrünen, die eine geschlossene Wandfläche von mehr als 5 m Breite oder mehr als 40 m² Fläche aufweisen. Je nach Pflanzenartenwahl und Höhe der Gebäude sind diese mit Rankhilfen zu versehen.

2.1.7 Niederschlagswasserrückhaltung

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne oder in eine offene Regenrückhaltung auf dem Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte mind. 75 l pro m² projizierte Dachfläche betragen, bei begrünter Dachfläche 35 l pro m² Dachfläche. Für Brauchwasserzwecke wie die Bewässerung von Grünanlagen oder Toilettenspülungen ist vorrangig das in Zisternen gesammelte Niederschlagswasser zu verwenden. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Regenwasser-Kanal anzuschließen ist oder zur gezielten Vernässung von Vegetationsbereichen dient.

Gelöscht: Das im Plan dargestellte öffentliche Regenrückhaltebecken muss gleichzeitig eine Löschwasserreserve von mind. 1000 m³ enthalten und ist als unterirdische Anlage mit extensiver Begrünung der Erdatdeckung herzustellen.

2.1.8 Bestimmungen zu der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der mit A1 bezeichneten Fläche ist die Eingrünung gem. der Artenliste 1 vorzunehmen.

Auf der mit A2 bezeichneten Fläche sind flächenhafte Sichtschutzpflanzungen gem. der Artenlisten 2 und 4 anzulegen, wobei mindestens 25 % schnellwachsende Pflanzenarten nach Artenliste 4 zu verwenden sind.

Auf der mit A3 bezeichneten Fläche ist eine Sichtschutzpflanzung gem. der Artenliste 1 und 4 anzulegen.

Auf der mit A4 bezeichneten Fläche ist ein Magerrasen anzulegen.

Auf der mit A5 bezeichneten Fläche sind 5 flache Amphibientümpel anzulegen.

Die Anpflanzungen sind entsprechend zu erhalten.

2.1.9 Behandlung vorhandener Vegetation

Vorhandene Vegetationsbereiche, die außerhalb geplanter Neubebauung liegen, sind zu erhalten und gem. den Vorgaben des Landschaftsplanes weiter zu entwickeln. Die extensive Pflege dieser Flächen hat ohne Düngung und Biozideinsatz zu erfolgen.

2.2 Maßnahmen außerhalb gewerblicher Baugrundstücke

2.2.1 Pflanzstreifen für straßenbegleitende Bäume

Die Bäume gem. Artenliste¹ sind in einem Regelabstand von 10,0 bis 15,0 m anzupflanzen.

2.2.2 Bestimmungen der Maßnahmen zu den festgesetzten Ausgleichsflächen

Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind die nachfolgend bestimmten Maßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten:

Für Teilgebiet A:

Flächen und Maßnahmen

- M 1: Anlage einer flächenhaften Gehölzpflanzung gem. Artenliste 1 und 2
- M 2: a) Innerhalb der Fläche Herstellung eines naturnahen Bachlaufes
 b) Anlage einer bachbegleitenden Gehölzpflanzung gem. Artenlisten 3
 c) Vernässung der Fläche durch entsprechenden Ausbau des Bachlaufs und die Einleitung von Dachflächenwasser aus angrenzenden Baugrundstücken.
- M 3: Anlage einer flächenhaften Sichtschutzpflanzung gem. Artenlisten 1, 2 und 4, mit 25 % schnellwachsenden Pflanzenarten.
- M 4: Anlage eines standortgerechten Mischwaldes
 Hinweis:
 Die Fläche dient der Ersatzaufforstung von gerodetem Wald innerhalb der Baugebietsflächen. Es ist die Durchführung eines Verfahrens gem. § 11 Hess. Forstgesetz erforderlich.
- M 5: a) Innerhalb der Fläche Herstellung eines naturnahen Bachlaufes
 b) im übrigen Erhaltung bzw. Herstellung einer extensiven Frischwiese ("Glatthaferwiese").
- M 6: a) Innerhalb der Fläche Herstellung eines naturnahen Bachlaufes
 b) Vernässung der Fläche zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung von Feuchtwiesen
- M 7: a) Renaturierung des vorhandenen wegbegleitenden Entwässerungsgrabens
 b) Vernässung der Fläche durch Einleitung von Drainage- und Dachflächenwasser zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung von Feuchtwiesen und flachen Tümpeln.
 c) Grabenbegleitende Sichtschutzpflanzung gem. Artenliste 3.
- M 8: a) Renaturierung des Quellgebietes unter Beibehaltung der Quelfassung, Rückbau von Rohrleitungen und befestigten Gräben
 b) Vernässung der Fläche
 c) Umwandlung von Fichtenforst in ein Feuchtbiotop
- M 9: Renaturierung des wasserführenden Grabens
- M 10: Renaturierung des Quellbereichs, Auslichtung stark schattenspendenden Bewuchses
- M 11: Aufgabe der verkehrlichen Nutzung, Anlage einer Fläche für magere Sukzession
- M 12: Anlage eines ausreichend belichteten Durchlassbauwerkes für Amphibien

Für Teilgebiet B:

Fläche und Maßnahmen

- M 13: Renaturierung der Happelswiesen
 a) Umwandlung von Pappel- und Fichtenforst in Feuchtwiesen. Einzelne Pappeln können als Totholz belassen werden.

- b) Umwandlung von Pappel- und Fichtenforst in Auwald. Geschlagene Fichten sind grundsätzlich zu entfernen, Seggen- und Röhrichtbestände dürfen nicht bepflanzt werden.
- c) Rückbau von Drainagegräben.
- d) Renaturierung und Bachsohlenanhebung des Mühlbaches unter Berücksichtigung eventuell vorhandener erhaltenswerter Gewässerabschnitte.
- e) Vernässung von Flächen im Nahbereich des Mühlbaches und im Einzugsbereich rückgebauter Drainagegräben.

Für Teilgebiet C:

Fläche und Maßnahmen

- M 14: Renaturierung wasserführender Gräben
- a) Rückbau der Grabensohlenbefestigung
 - b) Grabensohlenanhebung
 - c) Herstellung eines mäandrierenden Grabenverlaufs mit abgeflachten Ufer

Für Teilgebiet D:

Fläche und Maßnahme

- M 15: Umwandlung von Lager- und teilbefestigten Flächen in extensives Grünland (Glatthaferwiesen)

2.3 Zuordnung von Festsetzungen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen (§ 1a BauGB)

ZA Die mit "ZA" bezeichneten Flächen und die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 2.2.2 werden allen Grundstücksflächen, die als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches Teil A festgesetzt sind, für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Z1 Die mit "Z1" bezeichneten Flächen und die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 2.2.2 werden zusätzlich denjenigen Grundstücksflächen, die als Teil-Gewerbegebiet 1 (GE1) innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches Teil A festgesetzt sind, für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Gleis: Die mit "Gleis" bezeichneten Flächen und die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 2.2.2 werden entsprechend dem landschaftsplanerischen Begleitplan zur Planfeststellung des Stammgleises für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

3. Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
Sichtflächen für Verkehrsanlagen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
4. Flächen, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 (1) 21 BauGB)
Für die mit R1 gekennzeichneten Flächen bestehen Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger und Entwässerung.
Für die mit R2 gekennzeichneten Flächen bestehen Fahrrechte zugunsten der Feuerwehr sowie Geh- u. Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zur Erschließung des GE1

Gelöscht: . Hinweis:¶
. Die Maßnahmen M8, M10 und M13 liegen innerhalb des einstweilig sichergestellten NSG „Hohe Warte“ und sind in Abstimmung mit dem noch zu erstellenden Pflegeplan und nach naturschutzrechtlicher bzw. forstrechtlicher Genehmigung durchzuführen.¶

Gelöscht: gem. § 8a Abs.1 Satz 4 BNatSchG

Gelöscht: gem. § 8a Abs.1 Satz 4 BNatSchG

Artenlisten für Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen

Artenliste 1

Leitbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Der Stammumfang von Straßenbäumen, Bäumen auf Stell- und Lagerplätzen und in Grundstücksfreiflächen muss mindestens **18 - 20 cm** betragen. In flächenhaften Gehölzpflanzungen müssen 1 % der gesamten Pflanzenmenge Leitbäume der Artenliste 1 sein mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm.

Artenliste 2

Sträucher und kleinkronige Laubbäume für flächenhafte Gehölzpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Fallbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Alle Gehölze der Artenliste 2 müssen mindestens zweimal verpflanzt und mindestens 100 cm hoch sein.

Artenliste 3

Gehölzarten für die Pflanzung in feuchten Bereichen

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Viburnum opulus Schneeball

Alle Gehölze müssen mindestens zweimal verpflanzt und mindestens 100 cm hoch sein.

Artenliste 4

Zusätzliche Baumarten für Sichtschutzpflanzungen

Populus berolinensis	Berliner Lorbeerpyramidenpappel
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Aspe, Zitterpappel

Gelöscht: Populus x canadensis
„Robusta“ .. Kanadische Pappel

Vereinzelt sind heimische Koniferen (Waldkiefer, Pinus sylvestris), zulässig (Sichtschutz im Winter).

Gelöscht: als

Gelöscht: heimische Kiefer

Es sind Heister, mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 250 cm hoch zu verwenden.

Sobald die Gehölze der Artenlisten 1 und 3 die Höhe von 15 m überschritten haben, kann Populus berolinensis des betroffenen Wuchsbereiches entfernt werden.

Gelöscht: können

Gelöscht: und Populus x canadensis

Artenliste 5

Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata. "Veitchii"	Selbstklimmender Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Clematis vitalba	Waldrebe

Nicht selbstklimmende Arten sind mit geeigneten Rankhilfen zu versehen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Einfriedigungen

Auf Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedigungen auf der Baugrenze sind bis maximal 2,20 m Höhe zulässig. Einzäunungen müssen eine Maschenweite von mindestens 5 cm sowie eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf Dachflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. An Fassaden sind Werbeanlagen und Leuchtreklamen nur bis zur Dachhöhe und höchstens bis 12 m Höhe und nur als Firmennamen zulässig. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht verwendet werden. Blinklichter sind nicht zulässig. Es sind Beleuchtungskörper mit geringer Hitzeentwicklung bzw. geringer Oberflächentemperatur einzusetzen. Vor weißen und reflektierenden Fassaden sowie in Gehölzen sind keine Leuchten anzubringen. Die Größe der Werbeanlage darf 10 m² nicht überschreiten.

Gelöscht: i

Gelöscht: r

Freistehende Werbeanlagen (Fahnenstangen, Pylone etc.) sind nur auf überbaubaren Grundstücksflächen und bis zur Dachhöhe der Bebauung und höchstens bis 12,0 m

Höhe zulässig. Je 3000 qm überbaubare Grundstücksfläche ist maximal eine Anlage zulässig.

Im GE1 sind an der Nordseite der Gebäude Werbeanlagen unzulässig.

3. Gestaltung

Bauliche Anlagen sind in Werkstoff, Farb- und Fassadengestaltung so auszuführen, daß sie nicht verunstaltend wirken und das Orts- und Landschaftsbild in der Nah- und Fernwirkung nicht beeinträchtigen. Im Bauantrag sind Material- und Farbwahl gem. § 12 HBO in Verbindung mit § 64 (3) HBO in den Bauvorlagen darzustellen.

4. Flachdächer

Flache und flachgeneigte Dächer bis 25°, die nicht begrünt werden, sind mit hellen, nicht glänzenden Materialien mit einer geringen Wärmespeicherkapazität zu decken, deren Hellbezugswert über 50 % liegt.

5. Wärmeversorgung

Für alle baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten GE1, GE2 und GE3 besteht Anschlusspflicht an die zentrale Nah- und Fernwärmeversorgung des im Plangebiet bestehenden Heizkraftwerkes.

C Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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

Der Bereich der ehem. US-Richtfunkstation und angrenzende Flächen ist gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet

Das Naturschutzgebiet "Hohe Warte" ist nachrichtlich übernommen.

Die Planung des Stammgleises unterliegt dem Planfeststellungsverfahren nach dem Hess. Gesetz für Eisen- und Bergbahnen (EBG).

Die Planung des Rad- und Gehweges Gießen-Steinbach entlang der B 457 unterliegt dem Planfeststellungsverfahren nach dem Hessischen Straßengesetz.

Eingriffe in besondere Lebensräume wie die Feuchtbereiche erfordern eine eigenständige Genehmigung nach § 30 (3) BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde bzw. bei Eingriffen in die Lebensräume besonders geschützter Arten nach § 44 (1) BNatSchG durch die Obere Naturschutzbehörde. Diese Genehmigungen sind vorgreiflich gegenüber einer Baugenehmigung.

Zur Unterstützung der nach § 15 (2) BNatSchG festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in vorhandene Lebensräume sollen an Baukörpern und auf nicht überbaubaren Flächen für unterschiedliche Vogel-, Fledermaus- und Insektenarten durch Aufstellen von Sitzstangen und das Anbringen von Nisthilfen, Kästen und Nisthölzern entsprechend den Gebäudehöhen und der Exposition geeignete Lebensräume geschaffen werden.

Gelösch: Im westlichen Bereich des Flurstücks Flur 50 Nr. 3/10 sind im GE 2 zwei Teilflächen, für die vertiefende Untersuchungen angeordnet sind, als Altlastverdachtsflächen gekennzeichnet. ¶

¶
Eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen werden im Vollzug des HABfAG festgestellt und hiernach bzw. nach der HBO durchgeführt. Nach einer Freigabe kann die vorgesehene Grundstücksnutzung erfolgen. ¶

¶
Gem. § 18 HABfAG wird aufgrund der lokalen Kontamination im Bereich der ehemaligen US-Richtfunkstation in der Gemarkung Gießen, Flur 50 das Flurstück 3/13 durch Bescheid vom 18.04.94 des Regierungspräsidiums Gießen zur Altlast erklärt worden. Die Sanierung erfolgt gem. § 20 HABfAG nach behördlicher Anordnung. ¶

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die einen Gleisanschluss benötigen.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil des Betriebsgebäudes und der Fläche einnimmt.

Unzulässig