

**Universitätsstadt Gießen**

**1. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/31**

**„Johannette-Lein-Gasse“**

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen über die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen**

## **Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen**

### **TöB und Behörden:**

1. Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (21.10.2011)
2. Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (09.11..2011)
3. Universitätsstadt Gießen, Untere Denkmalschutzbehörde (10.11.2011)
4. IHK Gießen-Friedberg (11.11.2011)
5. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (11.11.2011)
6. Regierungspräsidium Gießen (11.11.2011)

## **Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweisen**

### **TöB und Behörden:**

1. Landkreis Gießen, Wasser- und Bodenschutz (16.11.2011)
2. Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragte (26.10.2011)
3. Unternehmensverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd (10.11.2011)

1

Universitätsstadt Gießen  
Der Magistrat

**Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz**

**Gießen**

Abt. Einsatzunterstützung  
Datum: 21.10.2011  
Auskunft erteilt: Herr Mathes  
Telefon: 306-3740  
Gliederungsziffer: 37.40

Universitätsstadt Gießen  
Stadtplanung: smt  
24. OKT. 2011

Stadtplanungsamt – 61-  
Frau Kron

**Beteiligung an der Bauleitplanung  
Bebauungsplan-Entwurf GI 01/31 „Johannette-Lein-Gasse“**

Aus brandschutztechnischer Sicht nehmen wir zu dem Bebauungsplan wie auch schon mit Stellungnahme vom 23.06.2010 wie folgt Stellung:

Die Straßen und Plätze zu der Liegenschaft und um die Liegenschaft werden allesamt als Feuerwehrzufahrt und Bewegungsflächen gemäß DIN 14090 für den Einsatz der Feuerwehr zwingend benötigt. Durch die Enge der Bebauung sind diese Bewegungsflächen der Feuerwehr zwingend erforderlich. Parkplätze und Stellflächen für Fahrzeuge sind hier nicht möglich.

1. Für die geplanten Liegenschaften ist eine Löschwasserversorgung als Grundschatz von mindestens 1600 l/min. über einen Zeitraum von 2 h gemäß §§ 13 + 38 HBO sowie § 3 HBKG sicherzustellen und vorzusehen.  
Eine Löschwasserversorgung (Grundschatz) ist hier auf der Rückseite z.Zt. nicht vorhanden.  
Die Löschwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Gießen auszuführen.  
**Die Löschwasserversorgung ist bindend im Bebauungsplan festzuschreiben.**

**Rechtsgrundlage:**  
Hessische Bauordnung §§ 13 + 38, HBKG §§ 3, 45 + 46  
Hessisches Wassergesetz §§ 49 + 54, Baugesetzbuch

2. Für das geplante Bauvorhaben ist eine Feuerwehrzufahrt, sowie Bewegungs- und Aufstellflächen gemäß DIN 14090 herzustellen. Die vorgesehene Stichstraße von der Schanzenstraße ist über die Johannette-Lein-Gasse bis zur Bahnhofstraße in einer Breite von 5,00 m gemäß DIN 14090 auszuführen und so herzustellen, dass diese durch Feuerwehrfahrzeuge uneingeschränkt nutzbar sind (keine Bestuhlung oder Buden). Die vorhandenen Treppenstufen sind zu entfernen (§ 5 HBO).

**FEUERWEHR**  
Gießen

1.1

1.2

1

Stellungnahme von: **Universitätsstadt Gießen** vom: 21.10.2011  
**Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz**

1.1

**Abwägungsvorschlag:**

bis

1.5

Die Hinweise betreffen den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Johannette-Lein-Gasse“, aber nicht den Inhalt der hier zur Beteiligung stehenden Ergänzung des Bebauungsplanes.

**Auswirkungen auf die Bebauungsplanergänzung:**

keine

zu 1

- 2 -

1.3

3. Die vorgesehenen öffentlichen Straßen dienen der Feuerwehr als Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsfläche gemäß DIN 14090 und sind aus diesem Grund in einer Breite von mindestens 5,00 m auszuführen (§ 5 HBO).

1.4

4. Bei der Bauplanung ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei rückwärtigen Gebäuden ein ausreichender Zu- oder Durchgang benötigt wird. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, werden Hubrettungsfahrzeuge zur Menschenrettung benötigt. In diesem Fall sind gemäß DIN 14090 Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen wie unter Punkt „2“ vorzusehen zu berücksichtigen (§ 5 HBO).

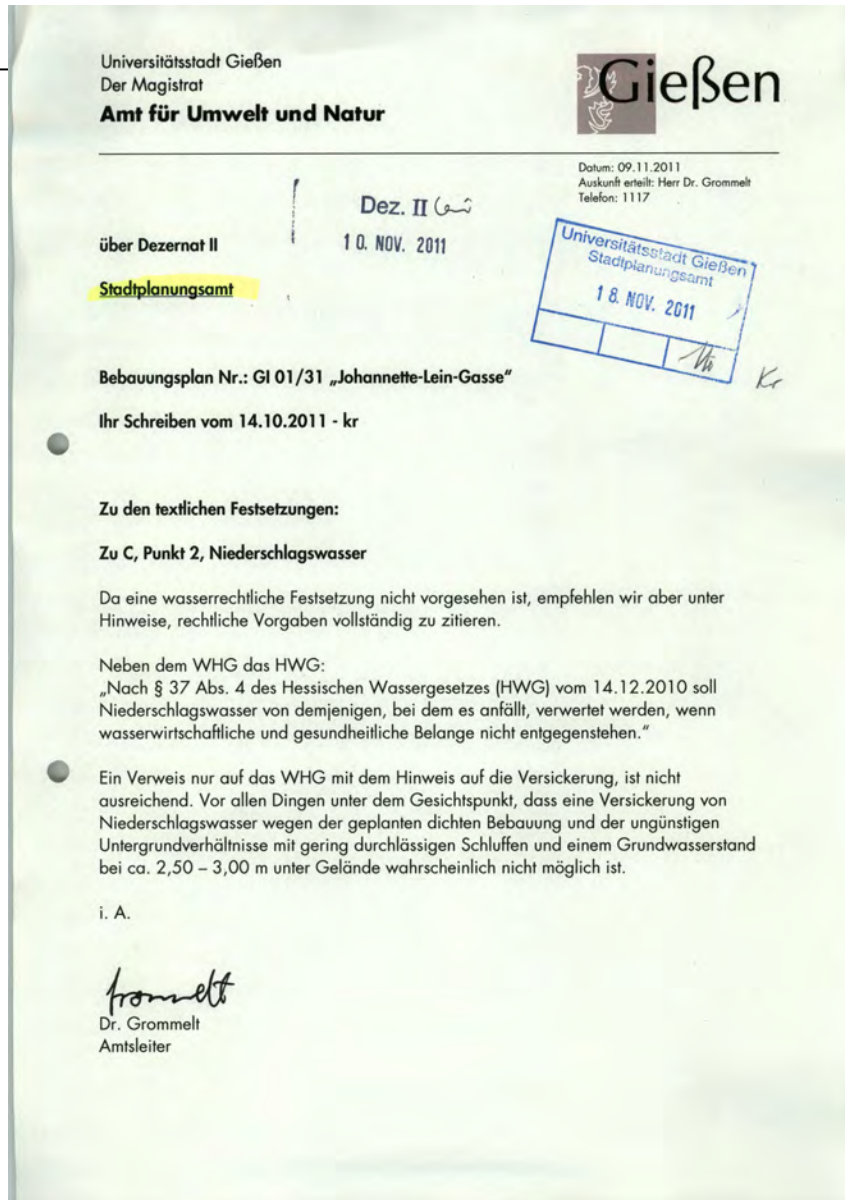
1.5

5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.



Mathes  
Abteilungsleiter

2



2.1

2.2

2

Stellungnahme von: **Universitätsstadt Gießen**  
**Amt für Umwelt und Natur**

vom 09.11.2011

2.1  
und  
2.2

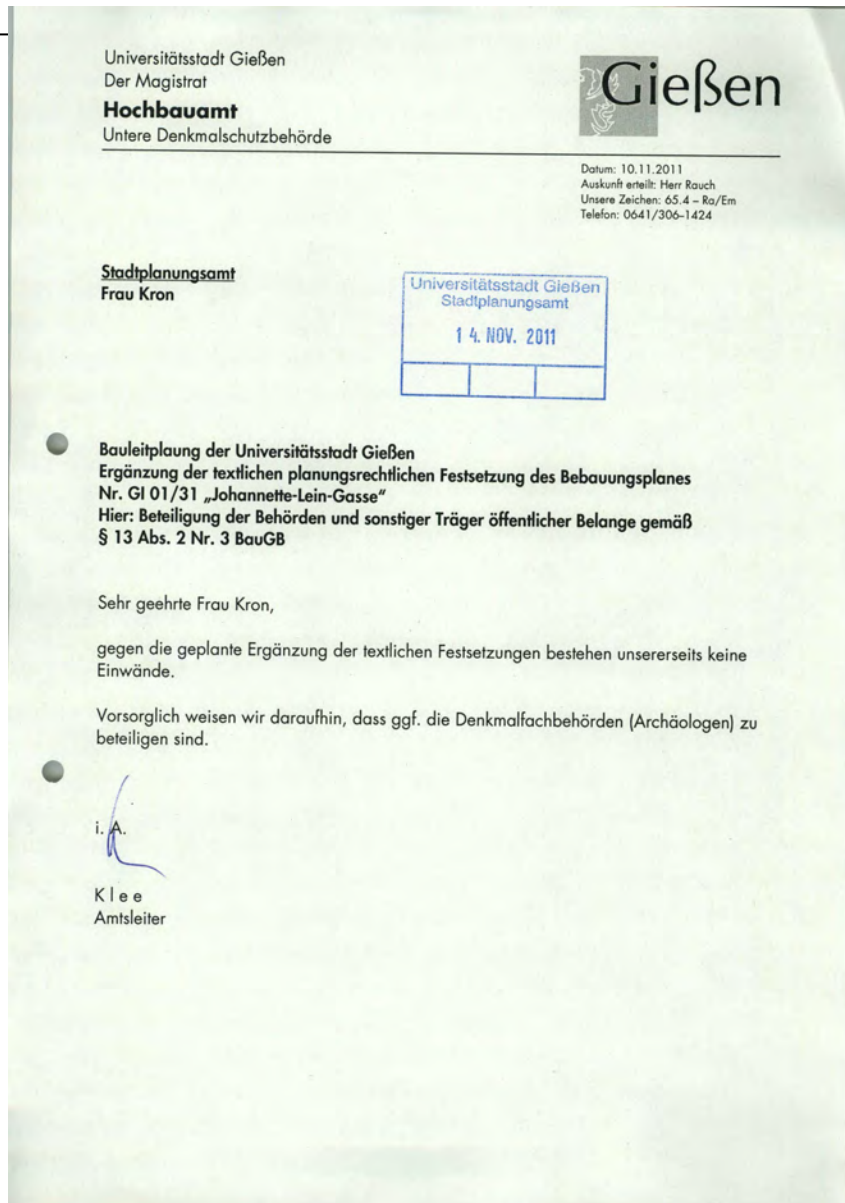
**Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise betreffen den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Johannette-Lein-Gasse“, aber nicht den Inhalt der hier zur Beteiligung stehenden Ergänzung des Bebauungsplanes.

**Auswirkungen auf die Bebauungsplanergänzung:**

keine

3



3.1

3

Stellungnahme von: **Universitätsstadt Giessen**  
**Untere Denkmalschutzbehörde**

vom: 10.11.2011

3.1

**Abwägungsvorschlag:**

Der Verweis auf die notwendige Beteiligung anderer Denkmalfachbehörden  
wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Neben der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde auch die Abteilung Ar-  
chäologie und Paläontologie des Landesamtes für Denkmalpflege in Wiesba-  
den beteiligt.

**Auswirkungen auf die Bebauungsplanergänzung:**

keine

11-NOV-2011 18:13 IHK GIESSEN-FRIEDBERG +49 6031 6092030 S.01/01

**IHK** Industrie- und Handelskammer  
Gießen-Friedberg

Die Unternehmer-Mitmachorganisation

**Telefax**  
Diese Nachricht besteht aus 1 Seite(n)  
einschließlich dieser Seite.

Universitätsstadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
Postfach 11 08 20  
35353 Gießen

Ihre Zeichen/Nachricht von  
Kt / 14.10.2011  
Ihr Ansprechpartner  
Jessica Volke  
E-Mail  
volke@giessen-friedberg.ihk.de  
Tel.  
(06031) 609 - 2020  
Fax  
(06031) 609 - 52020

14. NOV. 2011

11.11.2011

Fax (0641) 306-2335  
**Betreff:**  
**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**  
**Ergänzung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**  
**Nr. GI 01/31 „Johannette-Lein-Gasse“**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information über die Planung. Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft sehen wir die Reduktion von Stellplätzen in der Innenstadt grundsätzlich kritisch. Für den innerstädtischen Einzelhandel ist eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen wichtig, um gegenüber Einzelhandelsangeboten an der Peripherie konkurrenzfähig zu sein. Auch der Wegfall privat genutzter Stellplätze erhöht den Druck auf öffentliche Parkplätze.

Gleichwohl ist der Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet nachvollziehbar. Es wäre zu begrüßen, wenn sich eine andere Lösung finden würde, um an dieser Stelle Parkplätze zu realisieren.

Mit freundlichen Grüßen

Jessica Volke  
(Dipl.-Ing. Stadtplanung)

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg  
**Sitz und Geschäftsstelle Gießen**  
Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg | Postfach 11 12 20 | 35357 Gießen  
Hausanschrift: Lonystraße 7 | 35390 Gießen |  
Tel. (0641) 7954-0 | Fax (0641) 79514 |  
E-Mail: zentralee@giessen-friedberg.ihk.de | Internet: www.giessen-friedberg.ihk.de  
Sparkasse Oberhessen | Konto 005 000 28 10 | BLZ 518 500 79 | IBAN DE80 6185 0079 0050 5028 10 | BIC HELADEF3301  
Volksbank Mittelhessen eG | Konto 302 902 | BLZ 513 900 00 | IBAN DE92 5139 0000 0000 3029 02 | BIC VBMHDE33

**Geschäftsstelle Friedberg**  
Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 55 | 61144 Friedberg  
Hausanschrift: Goetheplatz 3 | 61169 Friedberg |  
Tel. (06031) 609-0 | Fax (06031) 609-3720

GESAMTSEITEN 01

4.1

4.2

**4.1 Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die beabsichtigte Bebauungsplanergänzung hat nicht die Reduktion von Stellplätzen zum Ziel, sondern die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen. Eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen wird zudem unabhängig vom Bebauungsplan durch die Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen gesichert.

Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes Schanzenstraße/Mühlstraße, in dem vorrangig die Wohnnutzung gestärkt werden soll. Auch wenn dieser Bereich lt. Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH GMA, Köln November 2011) der zentralen Gießener „Einkaufsinnenstadt“ zuzurechnen ist, so soll hier auch weiterhin das Wohnen gestärkt werden.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes GI 01/31 „Johannette-Lein-Gasse“ ist es daher, die innenstadtnahe Wohnnutzung zu stärken, das Quartier an der Bahnhofstraße als innerstädtisches Gebiet mit gemischten Nutzungen zu stabilisieren und zu attraktivieren. Dementsprechend sollen die innerstädtischen Erdgeschosszonen mit sinnvollen Nutzungen belegt werden, die eine Belebung der Fußgängerbereiche bewirken (qualitätvolle Verzahnung von Innen- und Außenräumen).

**Auswirkungen auf die Bebauungsplanergänzung:**

keine

**4.2 Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Durch den Ausschluss ebenerdiger Stellplätze und Garagen soll eine Beeinträchtigung des Stadtbildes und der Aufenthaltsqualität verhindert und die städtebauliche Verträglichkeit der notwendigen Einstellplätze gesichert werden.

In Hinblick auf die im Plangebiet mögliche hohe bauliche Verdichtung, ist der Ausschluss ebenerdiger Stellplätze aus städtebaulichen Gründen erforderlich, auch wenn dieser zu einer höheren wirtschaftlichen Belastung der Bauherren führen sollte.

**Auswirkungen auf die Bebauungsplanergänzung:**

keine

Regierungspräsidium Darmstadt

Universitätsstadt Gießen  
16. NOV. 2011

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Universitätsstadt Gießen  
15. 11. 2011

HESSEN

**Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
**GI 510-2011**

Ihr Zeichen: kr

Ihre Nachricht vom: 14.10.2011

Ihr Ansprechpartner: Dieter Schwetzler

Zimmernummer: 3.52

Telefon/ Fax: 06151 12 57 14 / 12 5133

E-Mail: dieter.schwetzler@rpd.hessen.de

Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpd.hessen.de

Datum: 11. November 2011

**Gießen, Johannette-Lein-Gasse, Bauleitplanung; Ergänzung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. GI 01/31  
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau- maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbruch- arbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrund- untersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfol- gen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittel- räummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondie- rung begleitet werden.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

Internet:  
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

5.1

5.1

**Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise wurden in der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes GI 01/31 berücksichtigt, betreffen aber nicht den Inhalt der hier zur Beteili- gung stehenden Bebauungsplanergänzung.

**Auswirkungen auf die Bebauungsplanergänzung:**

Keine



Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden. Wir bitten Sie, uns nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/ Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung- und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dieter Schwetzler

## Allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen

Auftraggeber für Kampfmittelräumarbeiten sind das Land Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt), Kommunen, Private und Bundesbehörden.

Kampfmittelräumarbeiten sind insbesondere:

### Aufsuchen, Bergen und Zwischenlagern von Kampfmitteln

- Systematische Untersuchung von Flächen mit Sonden
- Systematische Entmunitionierung von Flächen mit Oberflächensuchgeräten
- Punktuelle Untersuchung von Blindgängerverdachtspunkten
- Herstellen von Sondierbohrungen, Meßwertaufnahmen und Interpretation der Messergebnisse auf Bombenblindgänger
- Aufgrabung der detektierten Anomalien
- Identifizierung der Kampfmittel
- Zwischenlagerung von Kampfmitteln
- Berichtsführung

### 1. Durchführungsbestimmungen

Die Arbeiten sind jeweils nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen. Dies ist bei der Auftragsbestätigung zu versichern.

Dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen sind **rechtzeitig** mitzuteilen:

- Auftraggeber (Auftrag und Auftragsbestätigung)
- Verantwortliche Person (Befähigungsschein und Ausbildungsnachweis)
- Arbeitsaufnahme und Arbeitszeit, gegebenenfalls Arbeitsunterlagen
- Aktenzeichen des Kampfmittelräumdienstes

Die untersuchten bzw. entmunitionierten Flächen sind in Lageplänen M 1 : 1 000 zu dokumentieren. Eine Ausfertigung ist dem KMRD nach Beendigung der Arbeiten zu übergeben. Kampfmittelräumarbeiten sind nach den üblichen Gesetzen, Verordnungen und Regeln der Technik insbesondere auch nach den Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz beim Zerlegen von Gegenständen mit Explosivstoff oder beim Vernichten von Explosivstoff oder Gegenständen mit Explosivstoff BGR 114, Anhang 5, des HVBG Fachausschuß „Chemie“ durchzuführen.

### 2. Sicherheitsbestimmungen

Die Kampfmittelräumarbeiten dürfen nur unter ständiger Aufsicht einer Verantwortlichen Person (Befähigungsinhaber/in nach § 20 SprengG) durchgeführt werden.

An der Arbeitsstelle ist gut sichtbar ein Alarmplan anzubringen, der folgende Informationen enthält:

- Verantwortliche Person der Arbeitsstelle
- Tel.-Nr. und Adresse des nächsten Unfallkrankenhauses
- Tel.-Nr. des nächsten Hubschrauberrettungsdienstes
- Tel.-Nr. und Adresse des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen

Die geborgenen Kampfmittel, Munitionsteile sowie alle anderen Objekte, die im Zusammenhang mit Kampfmitteln stehen, sind sofort listenmäßig zu erfassen und nachzuweisen. Sofern Kampfmittel nicht transportfähig sind oder nicht verlagert werden können, ist von der Kampfmittelräumfirma der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen. Bei Gefahr im Verzug ist die Verantwortliche Person berechtigt und verpflichtet, sofort die zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Polizei, Bürgermeister/in, Oberbürgermeister/in) zu verständigen und die seiner/ihrer Meinung nach erforderlichen Absperrmaßnahmen zu veranlassen. Die Entschärfung, Sprengung sowie der Abtransport von Kampfmitteln ist ausschließlich dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen oder der von ihm beauftragten Person überlassen.

### 3. Ergänzende Bestimmungen

Bergungsfremde Gegenstände, die bei den Arbeiten gefunden werden und keine Kampfmittelseigenschaft aufweisen, sind dem Eigentümer des Grundstücks zu überlassen. Sofern ehem. reichseligene Kampfmittel gefunden werden, besteht die Möglichkeit der Kostenerstattung durch den Bund. Er macht allerdings zur Auflage, dass der Kampfmittelräumdienst die von der Fachfirma gestellte Rechnung zur Prüfung erhält und diese mit einem Sichtvermerk kennzeichnet. Dies setzt in jedem Falle die Einhaltung der vorgenannten Bestimmungen voraus. Weiterhin ist zu erklären, ob das betreffende Grundstück vom Bund erworben wurde.

Regierungspräsidium Gießen  
Universitätsstadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
18. NOV. 2011

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 100851 • 35338 Gießen

Magistrat der Stadt Gießen  
-Stadtplanungsamt-  
Postfach 11 08 20  
35353 Gießen

Geschäftszeichen:  
III 32 - 61 d 04/01 – Gießen - 152-  
Bearbeiter/-in: Herr Decker  
Telefon: 0641 303-23 51  
Telefax: 0641 303-23 59  
E-Mail: max-gunther.decker@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen: kr  
Ihre Nachricht vom: 14.10.11  
Datum: 11. November 2011

**Bauleitplanung der Stadt Gießen;**  
**hier: Bebauungsplan Nr. GI 01/31 „Johanette-Lein-Gasse“, 1. Ergänzung**

**Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB**

**Ihr Schreiben vom 14.10.2011, hier eingegangen am 21.10.2011**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Grundwasserschutz, Wasserversorgung**  
( Dez. 41.1, Bearbeiterin: Frau Theiß, Tel: 0641/303-4151)

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

**Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**  
( Dez. 41.2, Bearbeiter: Herr Hilmar Koch, Tel: 0641/303-4173)

Überschwemmungsgebiete, die eine Genehmigung nach §78 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch meine Behörde erfordern, werden nicht berührt.

Sonstige Gewässer bezogene Belange (z.B. Ausgleichsmaßnahmen in und am Gewässer, Kreuzungsbauwerke, etc.), werden von der zuständigen Unteren Wasserbehörde bewertet.

**Altlasten, Grundwasserschadensfälle, Bodenschutz**  
( Dez. 41.4, Bearbeiterin: Frau Schaffert, Tel: 0641/303-4262)


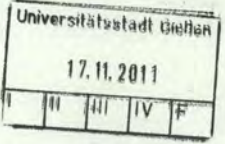
Im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt u. Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7  
Telefonzentrale: 0641 303-0  
Zentrales Telefax: 0641 303-2197  
E-Mail: rp-giessen@rpgi.hessen.de  
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 8:30 bis 12:00 Uhr  
13:30 bis 15:30 Uhr  
Freitag 8:30 bis 12:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:  
35390 Gießen  
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7

HESSEN



**61. Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; Bedenken oder weitere Anregungen werden nicht geäußert.

**Auswirkungen auf die Bebauungsplanergänzung:**

Keine

**Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.**

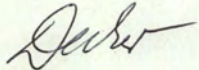
Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen - soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) - in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstillegungen aus dem Gewerbeverzeichnis) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

Von den übrigen Dezernaten meines Hauses ( Dez. 41.3 Kommunales Abwasser; Dez. 43.2 Immissionsschutz; Dez. 44 Bergaufsicht ) werden keine Anregungen vortragen.

Die Dezernate 31 Obere Landesplanungsbehörde, 53.1 Obere Forstbehörde, 53.1 Obere Naturschutzbehörde und 51.1 Landwirtschaft, Marktstruktur wurden im Verfahren von Ihnen nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Decker

**Universitätsstadt Gießen**

**1. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/31**

**„Johannette-Lein-Gasse“**

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen**

## **Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen**

### **Öffentlichkeit:**

1. Dipl.-Ing. M. (17.10.2011)
2. Bürgerinitiative „Johannette-Lein-Gasse“ (09.11.2011)

## **Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweisen**

### **Öffentlichkeit:**

keine



7.1

7.2

7.3

7.1

**Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise sind unzutreffend. Grundsätzlich sind die in der Bauvoranfrage angestrebten 16 Neubauwohnungen innerhalb der zulässigen Geschossflächen auf dem Grundstück zu verwirklichen. Erforderlich sind hierfür laut Stellplatzsatzung der Stadt Gießen 24 Stellplätze, nicht wie angeführt 32 Stellplätze.

Der Nachweis, dass die angedachten 16 Wohneinheiten innerhalb des Grundstückes mit einer satzungskonformen Erschließung untergebracht werden können, fehlt. Die in der Anlage zur Stellungnahme dargestellte Planung entspricht nicht den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplanes "Johannette-Lein-Gasse". Die festgesetzten GRZ-Werte werden überschritten, die geforderte Begrünung von 15% der Grundstücksfläche ist nicht erfolgt und nach HBO erforderliche Grenzabstände werden nicht eingehalten. Das Vorhaben ist auch ohne die Bebauungsplanergänzung nicht wie abgebildet genehmigungsfähig und realisierbar.

**Auswirkungen auf die Bebauungsplanergänzung:**

Keine.

7.2

**Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Eine Tiefgaragenrampe kann innerhalb des Baugrundstückes nachgewiesen werden, ohne dadurch die laut Stellplatzsatzung erforderliche Stellplatzanzahl zu unterschreiten. Zudem ist eine Tiefgarage mit einem PKW-Aufzug flächensparend auf dem Grundstück realisierbar.

Darüber hinaus besteht gem. § 1 Absatz 1 und 4 Absatz 1 der Giessener Stellplatzsatzung die Möglichkeit, Stellplätze an einem geeigneten Standort in zumutbarer Entfernung außerhalb des Baugrundstückes, z.B. im Parkhaus an der Westanlage, nachzuweisen.

Die Erschließungssituation ändert sich nicht durch diese Bebauungsplanergänzung. Sie ist vorgegeben durch den rechtskräftigen Bebauungsplan und die unabhängig von dieser Bebauungsplanänderung erbrachten Straßenplanung.

zu 7

7.4

7.5

7.6

7.7

7.8

Die Kosten könnten überschlägig ermittelt so aussehen :

$700 \text{ qm} \times 3,50 \text{ m} = 2.450 \text{ cbm} \times 500,00 \text{ €/cbm} = 1.225.000 \text{ €}$  für die Tiefgarage  
Daraus ergibt sich ein pro Platz Wert von 102.083 €/Stellplatz.

Eine sicherlich unwirtschaftliche Lösung, aus diesem Grunde verfolgt unsere Planung die Anordnung der Stellplätze oberirdisch und die Reduzierung der Wohnungen auf 10 Einheiten ab dem 1. Obergeschoss. Hiervon werden 5 als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025 T 1 geplant, die anderen als altengerechte Wohnungen.

Die oben genannte 1. Änderung zum B-Plan lässt Stellplätze ebenerdig für Menschen mit Behinderung zu, aus vorgenannten Kostengründen werden andere ebenfalls ausgeführt. Die dargestellte Planung weist somit 22 Stellplätze aus, 5 für die barrierefreien WE, 5 für das altengerechte Wohnen, der Rest für Mieter Bahnhofstraße 22. Es ist vorgesehen den Bereich im Erdgeschoss so auszubilden, dass keine Garage vermutet wird, es werden Festverglasungen vorgesehen und eine betonte Sockelgestaltung und die Anzahl der Zufahrt auf eine beschränkt. Über die genaue Lage muss noch diskutiert werden, es ist aber auszuschließen, dass mehrere Zufahrten geplant sind.

Dem Hinweis in der amtlichen Bekanntmachung möchte ich in der Form widersprechen, dass bei Anordnung von Wohnraum in ebenerdiger Lage ein erhöhtes Sicherheitsrisiko besteht und die Vermarktung erschwert wird. Auch ist damit zu rechnen, dass Schutzmaßnahmen installiert werden und keine Balkone, bzw. Terrassen auszubilden sind.

Die bauliche Nutzung der oben geschilderten Maßnahme stellt sich wie folgt dar :

WB 3	GRZ 0,48 < 0,6	GZF 1,90 < 2,0
WB 4	GRZ 0,48 < 0,6	GZF 1,44 < 1,6

Ich möchte mit den geschilderten Fakten meine Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Planes darlegen, eine Umsetzung in der Form halte ich für nicht sinnvoll und den Betroffenen nicht zumutbar.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen

Zu  
7.2

**Auswirkungen auf die Bebauungsplanergänzung:**

Keine.

7.3

**Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise sind unzutreffend. Bei einer Tiefgaragenzufahrt, die zwischen den beiden Neubauten vom Erdgeschossniveau aus angefahren würde, wäre ein Höhenunterschied von ca. 2,70 m zu überwinden. Bei einer Neigung von 15% entspricht dieses einer Rampenlänge von ca. 18 m zuzüglich der ca. 2,5 m tiefen Abrundungsflächen am Beginn und Ende der Rampe. Selbst die angegebene Rampe nimmt keinesfalls 25%, sondern mit der angeführten Länge von 35,0 m und einer Breite von 4,50 m nur 157,5 m<sup>2</sup>, das heißt 10,8% des Baugrundstückes ein.

Zudem ist flächensparend die Erschließung der Tiefgarage durch einen Autotiefgaragenaufzug möglich. Je nach Garagen- und Gebäudekonzept kann eine Tiefgarage auch anders als in der dargestellten Planung (siehe „Skizze einer Tiefgarage“) ausgeführt werden.

**Auswirkungen auf die Bebauungsplanergänzung:**

Keine.

7.4

**Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise sind unzutreffend Die Kostenberechnung für die Tiefgarage ist nicht nachvollziehbar.

Die für 16 Wohneinheiten laut Stellplatzsatzung erforderlichen 24 Stellplätze benötigen nach § 2 Abs.1 Nr.1 der Giessener Stellplatzsatzung jeweils 25m<sup>2</sup> Fläche, also 600 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung notwendiger Belüftungseinrichtungen und Unterkonstruktionen ist für die Tiefgarage nur eine Höhe von 3,00 m, nicht 3,50 m anzurechnen, da nach Garagenverordnung nur eine lichte einbaufreie Höhe von 2 m in Tiefgaragen zu gewährleisten ist.

Damit ergibt sich für die Tiefgarage ein Bauvolumen von 1.800 m<sup>3</sup>.

Für voll ausgebaute Wohn- oder Büroräume können Kosten von 500 €/m<sup>3</sup> angenommen werden. Für einen Ausbaustandard in einer Tiefgarage sind nach Erfahrung städtischer Fachämter nur rund 225 €/m<sup>3</sup> anzunehmen.



zu 7



- Zu** Damit ergeben sich für die Tiefgarage Kosten von rund 405.000 €, das bedeutet rund 17.000 € je Stellplatz.
- 7.4** Selbst unter der Annahme, dass aufgrund der kleinen Grundstücksgröße ein Tiefgaragenaufzug für PKWs erforderlich wird und dieser mit höchstens 100.000 € zusätzlich zu veranschlagen ist, ergäben sich Stellplatzkosten von jeweils rund 21.000 €, nicht aber wie angegeben in Höhe von 102.083 €.

**Auswirkungen auf die Bebauungsplanergänzung:**  
Keine.

- 7.5 Abwägungsvorschlag:**  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**  
Die Hinweise sind unzutreffend.

Wie im Vorhergehenden (zu 7.1 bis 7.4) ausgeführt, ist eine Reduzierung der Wohneinheiten nicht zwingend erforderlich aufgrund eines Tiefgaragenbaus.

Den Kosten für die Tiefgarage ist der mögliche Ertrag aus der Nutzung und Vermarktung der Erdgeschossflächen für hier beispielsweise zulässige Wohnungen, Läden, Hotels, Schank- und Speisewirtschaften, Büros und Praxen entgegenzusetzen.

Für diese Nutzungen stehen laut Bebauungsplan über 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoss zur Verfügung.

Diese Bebauungsplanänderung dient der nachhaltigen Sicherung der Sanierungsziele. Die Stadtsanierung soll zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation im Quartier führen, die wiederum letztlich zu einem Ansteigen der Verkehrswerte führen wird.

Ein Nachteil bzw. Wertminderung des Grundstückes kann nicht erkannt werden.

**Auswirkungen auf die Bebauungsplanergänzung:**  
Keine.

- 7.6 Abwägungsvorschlag:**  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 7



Zu

**Begründung:**

7.6 Die Belegung der Erdgeschosse mit Stellplätzen widerspricht dem vorrangigen Ziel der Stadterneuerung, innerstädtische Erdgeschosszonen mit sinnvollen Nutzungen zu belegen, die eine Belebung der Fußgängerbereiche herbeiführen und die öffentlichen Platz- und Straßenflächen aufwerten (z.B. Dienstleistungen, Läden oder Wohnungen im Erdgeschoss).

Die in der beigefügten Planung im „Übersichtsplan EG“ im Hof dargestellten Behindertenstellplätze entsprechen nicht den Anforderungen der DIN 18026, da sie nicht wettergeschützt ausgeführt sind. Behindertenstellplätze wären auch in einer Tiefgarage möglich, wenn diese durch eine Aufzugsanlage mit den Wohngeschossen verbunden ist.

Zudem ist in der Planung vorgesehene die fast vollflächige Versiegelung der Außenflächen auch nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Johannette-Lein-Gasse“ nicht zulässig.

**Auswirkungen auf die Bebauungsplanergänzung:**

Keine.

**Abwägungsvorschlag:**

7.7 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Hochwertige Wohnungen mit zum nicht öffentlichen und begrünten Hof ausgerichteten Terrassen sind hier durchaus möglich. „Schutzmaßnahmen“ sind nach heutigem Standard schon mit verschließbaren Fenster- und Türbeschlägen zu erreichen. Insbesondere barrierefreie Wohnungen für Menschen mit Gehbehinderungen oder Senioren sind hier mit geringem Aufwand in zentraler Innenstadtlage ebenerdig herstellbar.

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohnungen sind hier in den Besonderen Wohngebieten auch Läden, Hotels, Schank- und Speisewirtschaften, Büros und Praxen, Einrichtungen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke und Gewerbebetriebe, die mit dem Wohnen und der Eigenart des Gebietes vereinbar sind, zulässig.

**Auswirkungen auf die Bebauungsplanergänzung:**

Keine.

zu 7



#### Abwägungsvorschlag:

7.8 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

Die Angaben der Maße der baulichen Nutzung für die im Anhang zur Stellungnahme enthaltene Planung sind nicht korrekt angegeben.

Unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnenden Stellplätzen und deren Zufahrten, ergibt sich für den Bereich des „WB 3“ eine GRZ von 0,95 und für das „WB 4“ eine GRZ von 1,0. Diese Ausnutzungsziffern übertreffen nicht nur die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Werte, sondern auch die nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte.

Im „WB 3“ wird auch die festgesetzte Geschossflächenzahl übertreten, da hier nicht eine GFZ 1,90, sondern tatsächlich eine weder städtebaulich akzeptable noch zulässige GFZ 2,66 erreicht.

#### Auswirkungen auf die Bebauungsplanergänzung:

Keine.

8



Dez. II (ei) → Hr. Pansch  
 11. NOV. 2011  
 Giessen, den 09.11.2011

Magistrat der Stadt Giessen  
 Z.Hd. Frau Bürgermeisterin Weigel-Greilich  
 Berliner Platz 1

35390 Giessen

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

in Anlage überreiche ich Ihnen im Original

Petition der Bürgerinitiative „Johannette-Lein-Gasse“,

bestehend aus den dortigen Anliegern, zum einen zur Kenntnisnahme und zur weiteren Veranlassung.

8.1

Um juristische Weiterungen in der Angelegenheit zu ersparen, darf ich Sie bitten, mit mir Kontakt aufzunehmen und den Termin für die aus unserer Sicht dringend notwendige Bürgeraussprache zu vereinbaren.

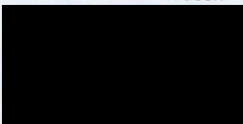
8.2

Da die gesetzliche Einspruchsfrist in dieser Sache am 11.11.2011 endet, möchte ich Sie bitten den fristgerechten Eingang unserer Petition schriftlich zu bestätigen.

8.3

Die Anlieger hoffen, dass Sie die Wichtigkeit ihres Anliegens erkennen und bitten Sie um einen zeitnahen Termin für eine Bürgeraussprache.

Mit freundlichen Grüßen



Der Petition der Bürgerinitiative wurden 18 Unterschriftenlisten beigefügt. Diese enthielten insgesamt Unterschriften von 117 Personen. Davon waren 43 Personen Anlieger bzw. Anwohner.

Aus Datenschutzgründen können die Listen nicht in dieser öffentlichen Beschlussvorlage wiedergegeben werden.

### 8.1. Abwägungsvorschlag:

und Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

8.3

Am 20.03.2012 fand im Rahmen der Stadtsanierung eine öffentliche Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung betreffend die Neugestaltung der Johannette-Lein-Gasse statt.

### Auswirkungen auf die Bebauungsplanergänzung:

Keine.

### 8.2 Abwägungsvorschlag:

Der Bitte wurde entsprochen.

### Begründung:

Frau Bürgermeisterin Weigel-Greilich hat Herrn Höchst den Eingang der Unterschriftenlisten am 11.11.2011 mit Schreiben vom 23.11.2011 bestätigt.

### Auswirkungen auf die Bebauungsplanergänzung:

Keine.

zu 8

#### Kein Autoverkehr in die Johannette-Lein-Gasse

Seit dem Ausbau der Johannette-Lein-Gasse zu einer Fußgängerzone hat sie sich in unserem Viertel Mühlstraße/ Schanzenstraße/Bahnhofstraße zu einem neuen Mittelpunkt mit attraktiven Cafés und Geschäften entwickelt. Diese Fußgängerzone verbindet nicht nur den Seltersweg mit dem Parkhaus Schanzenstraße, sondern wird auch von zahlreichen Spaziergängern und einem regen Kundenstrom zwischen Seltersweg und dem Einkaufszentrum Neustädter Tor angenommen. Da die Fußgängerzone nur wenige Meter breit und beidseits mit Bäumen bepflanzt ist, würde eine ernsthafte Störung eintreten, wenn hier Autoverkehr zugelassen wird. Uns ist bewußt, dass die Freiflächen an der Johannette-Lein-Gasse zukünftig bebaut werden und dadurch Anliegerverkehr entsteht. Dieser Anliegerverkehr sollte allerdings auf dem kürzesten Weg auf die Grundstücke geführt werden, nämlich von der Mühlstraße aus zwischen den Häusern 11 und 15 auf den dort vorhandenen Freiplatz. Dieser Freiplatz ist weder attraktiv noch von der Bevölkerung angenommen worden, weshalb auch eine Erweiterung dieses Platzes nicht sinnvoll ist. Das urbane Leben spielt sich in der Johannette-Lein-Gasse ab und sollte dort erhalten bleiben. In dieser Einschätzung sind sich alle Unterzeichner einig, die als Bewohner und Geschäftsinhaber Anlieger in diesem Viertel sind. Wir bitten daher die neue Stadtrregierung, die bisherige Planung in diesem Punkt zu ändern, zumal es nicht um höhere Kosten, sondern um die Berücksichtigung eines Wunsches der betroffenen Bürger geht. Gegen jegliche Planung, die diesem Wunsch widerspricht, erheben wir hiermit Einspruch. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Johannette-Lein-Gasse“ und seine Änderungen und Ergänzungen, die einen Autoverkehr in dieser Fußgängerzone zur Folge hätten.

Wir bitten um eine Bürgeraussprache und schlagen als Treffpunkt die „Chocolaterie“ im Haus Mühlstraße 3 vor.

Name: Wohn-, Geschäfts- oder Grundstücksadresse: Unterschrift:

8.4

8.5

8.6

8.7

8.8

#### 8.4 Abwägungsvorschlag:

bis Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

8.7

#### Begründung:

Die Hinweise betreffen den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Johannette-Lein-Gasse“, aber nicht den Inhalt der hier zur Beteiligung stehenden Ergänzung des Bebauungsplanes.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Johannette-Lein-Gasse“ betrifft lediglich eine ergänzende Festsetzung zum ruhenden Verkehr, welche die Unterbringung von Stellplätzen ausschließlich in Tiefgaragen zulässt, sodass oberirdische Stellplätze ausgeschlossen werden.

Der Ursprungs-Bebauungsplan GI 01/31 „Johannette-Lein-Gasse“ ist seit dem 18.12.2010 rechtskräftig und setzt für den Bereich der Johannette-Lein-Gasse eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich“ fest. Die Erschließung der Grundstücke muss jedoch gewahrt bleiben, sodass ausschließlich der Anliegerverkehr, der keine hohe Verkehrsbelastung darstellt, zulässig sein wird. Weiterhin sind der Erhalt und die Neuanpflanzung von Bäumen im Bereich des neu zu gestaltenden Platzes festgesetzt. Damit sollen die Ziele der Sanierung gemäß des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Rahmenplanes zur Stadtsanierung „Schanzenstraße/Mühlstraße“ umgesetzt werden.

Die hier geäußerten Befürchtungen, Wünsche und Ziele betreffen somit nicht die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

#### Auswirkungen auf die Bebauungsplanergänzung:

Keine.

#### Abwägungsvorschlag:

8.8 Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

Am 20.03.2012 fand im Rahmen der Stadtsanierung eine öffentliche Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung betreffend die Neugestaltung der Johannette-Lein-Gasse statt.

#### Auswirkungen auf die Bebauungsplanergänzung:

Keine.

