



## **Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

### **1. Änderung des Bebauungsplanes "Europaviertel" (ehem. "Steubenkaserne")**

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der  
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher  
Belange gem. § 4 (2) BauGB (12.03.2012 bis 12.04.2012)  
eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Bebauungsplan-Änderung erfolgte im Zeitraum 12.03.2012 bis 12.04.2012.

#### Stellungnahmen mit Anregungen/Bedenken

1. Landrat d. Landkreises Gießen –Untere Wasserbehörde (05.04.2012)
2. Landesamt für Denkmalpflege Hessen (12.04.2012)
3. Herrn Manfred Blechschmidt, - Archäolog. Denkmalpfleger (08.03.2012)
4. Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst des -Landes Hessen (22.03.2012)
5. Deutsche Bahn AG (18.04.2012)
6. Deutsche Telekom AG (22.03.2012)

Universitätsstadt Gießen:

7. -63- Bauordnungsamt Untere Bauaufsichtsbehörde (10.04.2012)
8. -39- Amt für Umwelt und Natur (10.04.2012)
9. -62- Vermessungsamt (29.03.2012)
10. Dezernat III/1 Wirtschaftsförderung (12.04.2012)

Stellungnahmen mit Anregungen/Bedenken von Privatpersonen/Firmen  
sind nicht eingegangen.

#### Stellungnahmen ohne Anregungen

1. Regierungspräsidium Gießen (11.04.2012)
2. Kreisausschuss d. LK Gießen Kreisstraßen, Veterinäramt (14.03.2012)
3. Wehrbereichsverwaltung (22.03.2012)
4. Hess. Baumanagement - RNL Mitte (20.03.2012)
5. Hotel- u. Gaststättenverband - Mittelhessen e. V. (19.03.2012)
6. Industrie- und Handelskammer (28.03.2012)
7. Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e.V. (28.03.2012)
8. Landrat d. Lahn-Dill-Kreises Hauptabteilung Landwirtschaft - Forsten und Naturschutz (20.03.2012)
9. Polizeipräsidium Mittelhessen Regionaler Verkehrsdienst (15.03.2012)
10. Hessen Mobil Dezernat Verkehr Westhessen (12.04.2012)
11. Eisenbahn-Bundesamt (12.04.2012)
12. -81- Stadtwerke Gießen Abt. Nahverkehr (21.03.2012)
13. Rhein -Main-Verkehrsverbund GmbH (12.03.2012)
14. Ericsson Services GmbH (16.03.2012)
15. e.on Netz GmbH, Lehrte (13.03.2012)
16. e.on Mitte AG, Dillenburg (02.04.2012)
17. TenneT TSO GmbH (15.03.2012)
18. PLEdoc GmbH (16.03.2012)
19. Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (14.03.2012)
20. Kirchenverwaltung der Ev. Kirche in Hessen u. Nassau (14.03.2012)
21. Bischöfliches Ordinariat, Dezernat VIII Finanzen u. Vermögen, Liegenschaften (12.03.2012)
22. Magistrat der Stadt Wetzlar (15.03.2012)
23. Magistrat der Stadt Pohlheim (28.03..2012)
24. Gemeindevorstand der Gemeinde Buseck (13.03.2012)
25. Gemeindevorstand der Gemeinde Hüttenberg (12.03.2012)
26. -37- Amt für Brandschutz (02.04.2012)
27. -23- Liegenschaftsamt (27.03.2012)
28. -51- Jugendamt 10.04.2012)
29. -70- Stadtreinigungs- u. Fuhramt (13.03.2012)
30. Behindertenbeauftragte der Universitätsstadt Gießen (07.03..2012)

1. Landrat d. Landkreises Gießen –Untere Wasserbehörde (05.04.2012)



Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss, Postfach 11 07 60, 35352 Gießen

**Fachbereich Bauordnung und Umwelt  
Fachdienst Wasser- und Bodenschutz  
35394 Gießen, Riversplatz 1-9, Gebäude E**

Magistrat  
der Stadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
Berliner Platz 1

35390 Gießen



Name: Herr Halblaub  
Zimmer: 106  
Telefon: 0641 9390 1222  
Fax: 0641 9390 1239  
E-Mail: Thomas.Halblaub@lkgi.de

Ihr Zeichen  
61/ Ri

Ihre Nachricht vom  
05.03.2012

Unser Zeichen  
73-4-142-31

Datum  
05.04.2012

**Bauleitplanung der Stadt Gießen, Stadtteil Gießen;  
hier: Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 03/03 „Europaviertel“  
(ehemals „Steubenkaserne“)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für die Sachgebiete „Abwasser“ sowie „Grundwasser- und Bodenschutz“ aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht keine relevanten Veränderungen gegenüber der Ursprungsplanung.

Die projektierten Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Flächen M 2 sowie M 5 – M 10 sind im Hinblick auf ggf. zu berücksichtigende wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Anforderungen frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Dies gilt analog auch für die entsprechenden Maßnahmen in den Teilbereichen B, C und D

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
  
Halblaub

Landkreis Gießen  
Der Kreisausschuss  
Postfach 11 07 60  
35352 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 25)  
Volksbank Gießen, Nr. 1066.01 (BLZ 513 900 00)  
Postbank Frankfurt a. M., Nr. 328 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).

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

Bei der Umsetzung künftiger Ausgleichsmaßnahmen werden weiterhin die wasserrechtlichen Vorschriften beachtet.

## 2. Landesamt für Denkmalpflege Hessen (12.04.2012)

**Von:** Dr. Udo Recker [u.recker@denkmalpflege-hessen.de]

**Gesendet:** Donnerstag, 12. April 2012 16:42

**An:** Richter, Manfred

**Betreff:** B-Plan GI 03/03 Europaviertel 1. Änd.

**Wichtigkeit:** Hoch

Sehr geehrter Herr Richter,

der Bebauung des o. g. Plangebietes/der Baumaßnahme kann von Seiten unseres Amtes vorerst nicht zugestimmt werden, da im beplanten Bereich eine archäologische Fundstelle (Laténezeitliche Siedlungsfunde) bekannt ist.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, ist als Ergänzung zum o. g. Bauleitplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.

Die vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Udo Recker

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen**  
(siehe nachfolgende Stellungnahme vom 23.04.2012)

**Von:** Dr. Udo Recker [u.recker@denkmalpflege-hessen.de]

**Gesendet:** Montag, 23. April 2012 14:20

**An:** Richter, Manfred

**Betreff:** Re: AW: B-Plan GI 03/03 Europaviertel 1. Änd.

Sehr geehrter Herr Richter,

nach Vorlage des aktuellen Bebauungsstands ergeht in Abänderung unserer Stellungnahme vom 12.04.2012 folgende denkmalschutzrechtliche Genehmigung:

**Gegen die o.g. Bebauungsplanänderung werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.**

**Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen:**

**„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“**

**Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.**

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Udo Recker

### **Den Anregungen wird gefolgt.**

In den Bebauungsplan wird unter dem Punkt Hinweise als Textliche Festsetzung aufgenommen:

"Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 DSchG HE)."

**3. Herrn Manfred Blechschmidt, - Archäolog. Denkmalpfleger  
(08.03.2012)**

Universitätsstadt Gießen  
Der Magistrat  
**Stadtplanungsamt**  
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN  
UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE  
AN DER BAULEITPLANUNG**

gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB

Mit der Beteiligung wird Ihnen als 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-Entwurf GI 03/03 "Europaviertel" 1. Änd. (ehem. "Steubenkaserne"**

Frist für die Stellungnahme: **12.04.2012**

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange / Nachbargemeinde

Absender: Archäologischer Datum: 03.2012  
Denkmalpfleger Telefon: 0640314800  
Telefax: \_\_\_\_\_  
Bearbeiter: Manfred Blechschmidt  
Az.: \_\_\_\_\_

Keine Äußerung

Keine Beteiligung zur Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes mehr notwendig, so fern sich nicht wesentliche Änderungen der Planungsziele ergeben.

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 berühren 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

*Allgemeiner Hinweis auf Pflicht zur Fundmeldung nach Denkmalschutzgesetz*

Gießen, 8.3.2012  
Ort, Datum

M. Bleckschmidt, Arch. Denkmal-  
Unterschrift, Dienstbezeichnung *pflege*

### Den Anregungen wird gefolgt.

In den Bebauungsplan wird unter dem Punkt Hinweise als Textliche Festsetzung aufgenommen:

"Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 DSchG HE)."

#### 4. Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst des -Landes Hessen (22.03.2012)

Regierungspräsidium Darmstadt	Universitätsstadt Gießen Stadtplanungsamt 26. MRZ. 2012	HESSSEN 
Regierungspräsidium Darmstadt, 64270 Darmstadt	<b>Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen</b> Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05- <b>GI 533-2012</b>	<i>Gi 533-2012</i>
Universitätsstadt Gießen Der Magistrat Stadtplanungsamt Berliner Platz 1 35390 Gießen	Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Ihr Ansprechpartner: Zimmernummer: Telefon/ Fax: E-Mail: Kampfmittelräumdienst: Datum:	Herr Hölscher 12.03.2012 Dieter Schwetzler 3.52 06151 12 57 14 / 12 5133 dieter.schwetzler@rpda.hessen.de kmrdrpda.hessen.de 22.03.2012
<b>Gießen, "Europaviertel", ehem. "Streubenkaserne" Bereichprüfung, Bebauungsplan Nr. GI 03/03 1. Änderung Kampfmittelbelastung und -räumung</b>		
Sehr geehrte Damen und Herren,		
die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder 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 Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten 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 Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.		
Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen 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 Flächensondierung begleitet werden.		
Regierungspräsidium Darmstadt Luisenplatz 2, Kollegiengebäude 64283 Darmstadt Internet: <a href="http://www.rp-darmstadt.hessen.de">www.rp-darmstadt.hessen.de</a>	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

#### Den Anregungen wird gefolgt.

In den Bebauungsplan wird unter dem Punkt Hinweise als Textliche Festsetzung aufgenommen:

„Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.“

Die weiteren detaillierten Angaben in der Stellungnahme zum allgemeinen Umgang mit Kampfmitteln, den Baugrunduntersuchungen usw. werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.



Mit einer Luftbilddetailauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

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

**Lagepläne und Merkblatt**

## 5. Deutsche Bahn AG (18.04.2012)



DB Services Immobilien GmbH • Camberger Strasse 10 • 60327 Frankfurt/Main

Universitätsstadt Gießen  
Der Magistrat  
Stadtplanungsamt  
**z.Hd. Dr. Richter**  
Berliner Platz 1

35390 Gießen



DB Services Immobilien GmbH  
Camberger Strasse 10  
60327 Frankfurt/Main  
www.deutschebahn.com/dbsimm

Michael Stahl  
Telefon 069 26541383  
Telefax 069 26541379  
Kompetenzteam Baurecht  
michael.stahl@deutschebahn.com  
Zeichen FRI-FFM 12 Sta

**TÖB-FFM-12-7793**

18.04.2012

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen; Bebauungsplan Nr. GI 03/03 „Europaviertel“ 1. Änderung (ehem. Steubenkaserne).**

**Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB**

**Plangebiet an der DB-Strecke: 3700 mit Anschlussgleis zur ehem. Steubenkaserne bei ca. km 4,40**

Sehr geehrter Herr Dr. Richter,

die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen nach den uns vorliegenden Unterlagen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. a. 1. Änderung des Bebauungsplanes „Europaviertel“.

Gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes „Europaviertel“ in Gießen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der DB Netz AG keine Bedenken.

Durch den Bebauungsplan, darf die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke 3700 nicht gefährdet werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

Mit den vorgesehenen Änderungen der Festsetzungen sind keine Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs zu erwarten.

Schutzmaßnahmen zu sorgen. Planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen sind nachrichtlich als solche darzustellen. Sie unterliegen nicht der Planungshoheit der Gemeinden.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH

Niederlassung Frankfurt

i.V. Trotsch

  
i. A. Stahl

## 6. Deutsche Telekom AG (22.03.2012)



Deutsche Telekom Technik GmbH  
Postfach 50 00, 65756 Eschborn

Der Magistrat  
Stadtplanungsamt  
Herr Dr. Richter  
Berliner Platz 1

35390 Gießen



Co-Ri  
R

Ihre Referenzen Ihr Schreiben vom 05.03.2012  
Ansprechpartner Fuat Dalar  
Durchwahl (0641) 963-7000  
Datum 22.03.2012  
Betrifft Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen  
Bebauungsplan Nr. GI 03/03 „Europaviertel“ 1. Änderung (ehem. Steubenkaserne)

Sehr geehrter Herr Dr. Richter,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich bereits hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zur Erstversorgung neuer Gebäude wenden Sie sich bitte an die Deutschen Telekom

Technik, Bauherrenberatung, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Peter Wawretschka

i.A.

Bettina Klose

Anlage  
2 Lagepläne

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

Mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen baulichen Erschließungsmaßnahmen verbunden.

**Universitätsstadt Gießen:**

**7. -63- Bauordnungsamt Untere Bauaufsichtsbehörde (10.04.2012)**

Universitätsstadt Gießen  
Der Magistrat  
**Bauordnungsamt**



Datum: 22. März 2012  
Auskunft erteilt: Herr Herfert  
Telefon: 2294  
Fax: 2295  
AZ: He

Stadtplanungsamt

*He* *Ri*

**Bebauungsplan GI 03/03 „Europaviertel“ – Teilgebiet A**

**Ihr Schreiben vom 05.03.2012 – 61/Ri**

Zu dem übersandten Änderungsentwurf ist folgendes anzumerken:

**I. Planzeichnung**

Mangels entsprechender Maßangaben kann dem Bebauungsplan nicht entnommen werden, wo genau die darin festgelegten Baugrenzen verlaufen.

**II. Rechtsgrundlagen**

Aus dem in Art. 20 Abs. 3 GG verankerten Rechtsstaatsprinzip und Art. 14 GG ergibt sich, daß die Ermächtigungsgrundlagen exakt anzugeben sind (vgl. VG Koblenz, Ur. v. 28.07.2009, 7 K 13/09.KO – juris bzgl. einer Werbeanlagensatzung). Dazu gehört auch die Angabe der jeweils angewandten Gesetzesfassung.

**III. Textliche Festsetzungen**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen (A)**

a) Zu 1.1

Alle unter dieser Nr. aufgeführten Festsetzungen beziehen sich auf Gewerbegebiete, die im folgenden auch noch einmal einzeln genannt werden. Das Wort „Gewerbegebiet“ in der Überschrift ist daher zu streichen.

Begründungen gehören nicht in die textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Der Einleitungssatz unter der Überschrift ist daher ersatzlos zu streichen.

aa) zum GE1

Ausnahmsweise zulässig sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sein, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

**Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**

Die Rechtsgrundlagen und die jeweils zugrundeliegende Gesetzesfassung werden in der Begründung benannt.

**Der Anregung wird gefolgt.**

Zur besseren Verständlichkeit wird der Textabschnitt gestrichen (redaktionelle Änderung).

Damit wird auf § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Bezug genommen, der jedoch auch Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nennt. Außerdem heißt es dort, daß die Wohnungen in Grundfläche und Baumasse dem Gewerbebetrieb untergeordnet sein müssen.

Fraglich ist, ob hier tatsächlich nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise für zulässig erklärt werden sollen. Eine sachlicher Grund dafür, der den Ausschluß von Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu rechtfertigen vermag, ist nicht erkennbar.

bb) zum GE2

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit sollte der 3. und 4. Spiegelstrich zusammengefaßt werden.

cc) zum GE3

Hinsichtlich der Zulässigkeit nur von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen wird auf die Anmerkungen zum GE1 verwiesen.

b) Zu 1.2

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind der untere und der obere Bezugspunkt anzugeben. Unterer Bezugspunkt ist im Gewerbegebiet 191,40 m üNN. Unklar ist, welche Straßenverkehrsfläche als unterer Bezugspunkt maßgebend sein soll.

Da „Traufhöhe“ kein feststehender Begriff ist, ist zur Klarstellung eine Definition in die Festsetzung aufzunehmen.

Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen.

*„Unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung angegebene Gebäudehöhen H ist im GE1 191,40 m üNN und im GE2 und GE3 die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen lotrecht vor dem Gebäude. Oberer Bezugspunkt ist die Traufe als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut, ansonsten die Gebäudeoberkante.“*

c) Zu 1.3

Eine Bauweise kann nur festgesetzt, aber nicht festgesetzt werden. Ob eine solche festgesetzt ist, ergibt sich üblicherweise aus der Planzeichnung. Soweit darin keine entsprechende Festsetzung enthalten ist, gelten die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften pur und nicht etwa die offene Bauweise (BVerwG, Beschl. v. 09.10.1990, 4 B 119.90 – juris).

A 1.3 ist daher ersatzlos zu streichen!

### **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Die Möglichkeit der Wohnnutzung ist an eine betrieblich begründete Notwendigkeit geknüpft.

Zur Vermeidung von Konflikten mit anderen Betrieben im Europaviertel sollen Wohnungen für Betriebsinhaber/Betriebsleiter auch zukünftig nicht zulässig sein.

### **Der Anregung wird gefolgt.**

Zur besseren Verständlichkeit werden die Textabschnitte zusammengefasst (redaktionelle Änderung).

### **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Wohnungen für Betriebsinhaber/Betriebsleiter sollen auch zukünftig nicht zulässig sein.

### **Der Anregung wird gefolgt.**

Die vorgeschlagene Formulierung dient der Klarstellung und wird zur besseren Verständlichkeit aufgenommen (redaktionelle Änderung).

### **Der Anregung wird gefolgt.**

Zur besseren Verständlichkeit wird der Textabschnitt gestrichen (redaktionelle Änderung).



## d) Zu 2.1.2

Die Festsetzung in Satz 1 bezieht sich nach der jetzigen Formulierung nur auf notwendige Stellplätze, d.h. für andere Stellplätze gilt das Pflanzgebot nicht. Das dürfte wohl nicht gemeint sein.

Weiterhin geht aus der jetzigen Formulierung nicht hervor, wo diese Bäume gepflanzt werden sollen.

Im übrigen wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit als Satz 1 folgende Formulierung vorgeschlagen:

*„Je 4 Stellplätze ist diesen räumlich zugeordnet ein großkronig werdender Laubbaum aus der Artenliste 1 anzupflanzen.“*

## e) Zu 2.1.3 und 2.1.4.

Da es bei beiden Festsetzungen um die Befestigung von Grundstücksflächen geht und beide das gleiche Ziel verfolgen, sollten diese wie folgt zusammengefaßt werden:

*„Wege, Feuerwehruzufahrten, Stellplätze sowie Lagerplätze, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert und umgeschlagen werden, sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen.“*

## f) Zu 2.1.7

Ermächtigungsgrundlage für das vorgeschriebene Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser zur Toilettenspülung und der Grünflächenbewässerung soll wohl § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sein. Danach können Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Die vorgesehene Festsetzung ist rechtswidrig, da es an dem für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erforderlichen städtebaulichen Grund fehlt. Das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser fehlt der bodenrechtliche Bezug, da der Einsatz von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung oder im Haushalt keine Bodennutzung i.S.d. des Städtebaurechts ist (BVerwG, Ur. v. 30.08.2001, 4 CN 9/00 – juris Rn 19).

Die vorgesehene Festsetzung stellt auch keine Maßnahme zum Ausgleich oder zum Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 1 a Abs. 3, 200 a Satz 1 BauGB dar. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, sinnvolle ökologische Ziele ohne gleichzeitig gegebene städtebauliche Rechtfertigung durchzusetzen (BVerwG, Ur. v. 30.08.2001, a.a.O.).

## g) Zu 2.1.6.

Um zu vermeiden, daß jeder Satz mit „Auf der mit [...] bezeichneten Fläche“ anfängt, wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

**Der Anregung wird gefolgt.**

Der Formulierungsvorschlag für Satz 1 dient der Klarstellung und wird übernommen: "Je 4 Stellplätze ist diesen räumlich zugeordnet ein großkronig werdender Laubbaum aus der Artenliste 1 anzupflanzen." (redaktionelle Änderung).

**Der Anregung wird gefolgt.**

Der Formulierungsvorschlag wird zur Klarstellung übernommen (redaktionelle Änderung).

**Der Anregung wird gefolgt.**

Da zum aktuellen Stand der planungsrechtlichen Bewertung keine städtebauliche Begründung für Festsetzungen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser gegeben ist, wird die Satzungsermächtigung aus § 37 Abs. 4 HWG herangezogen. Eingefügt wird ein neuer Abschnitt C:

**C) Wasserrechtliche Festsetzungen****(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Es werden Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser vorgeschrieben.

Der bisherige Abschnitt "C Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise" wird danach umbenannt in Abschnitt D.



„Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- A1: Eingrünung mit Bäumen aus der Artenliste 1
- A2: Anlage flächenhafter Sichtschutzpflanzungen mit Arten aus der Artenliste 2 und 4, wobei mindestens 25% schnellwachsende Pflanzenarten nach der Artenliste 4 zu verwenden sind
- A3: Anlage einer Sichtschutzpflanzung mit Arten aus der Artenliste 1 und 4
- A4: Anlage eines Magerrasens
- A5: Anlage von 5 flachen Amphibientümpeln.“

h) Zu 2.2.2.

Der Text zu M 1 bis M 15 sowie ZA, Z1 und Gleis ist einzurücken, so daß dieser in einer Reihe unter dem linken Textrand stehen.

Unter der Zeile „Für Teilgebiet B“ muß es heißen: „**Flächen und Maßnahmen**“.

i) Zu 3.

Nach der jetzigen Formulierung können bauliche Anlagen über 0,80 m, die keine sichtbehindernde Wirkung haben, in den Sichtflächen errichtet werden. Dies dürfte wohl nicht gewollt sein, da Sichtflächen doch von jeglichen baulichen Anlagen und nicht nur von solchen über 0,80 m freizuhalten sein dürften damit auch Pkw-Fahrer nicht die Sicht eingeschränkt wird.

Deshalb wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Sichtflächen für Verkehrsanlagen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.“

j) Artenlisten

Nach den bisherigen Gepflogenheiten sind die Artenlisten immer nach den Hinweisen aufgenommen worden. Dies sollte auch weiter so gehandhabt werden, da ansonsten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen leicht übersehen werden können.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

a) Rechtsgrundlage

Die Ermächtigungsgrundlagen für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht angegeben!

b) Zu 1.

Hier sollte eine einheitliche Maßeinheit (m) verwendet werden.

### Der Anregung wird gefolgt.

Die Schreibweise bei der Aufzählung wird wie vorgeschlagen vereinfacht (redaktionelle Änderung)

### Der Anregung wird gefolgt.

Redaktionelle Korrektur.

### Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es handelt sich um den Einmündungsbereich zur B 457; zur Vermeidung von Sichtbehinderung auch durch Pflanzenwuchs bleibt die bisherige Formulierung bestehen.

### Der Anregung wird gefolgt.

Redaktionelle Umstellung.

### Der Anregung wird gefolgt.

Neufassung der Überschrift: "Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)" (redaktionelle Änderung).

c) Zu 2.

Zu den Werbeanlagen gehören auch „Leuchtreklamen“. Warum in Absatz 1 insoweit unterschieden wird, ist nicht ersichtlich.

Unklar ist, was mit der Größe der Werbeanlage gemeint ist und für welche Werbeanlagen diese gelten soll. Ist damit die Ansichtsfläche gemeint oder die Fläche der Werbeanlage an sich? Gilt die Beschränkung nur für die Werbeanlagen an Gebäudewänden oder auch für freistehende Werbeanlagen?

Freistehende Werbeanlagen können auch Plakatschlagtafeln sein.

Aus Satz 1 ergibt sich, daß Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig sind. Daraus folgt, daß freistehende Werbeanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können.

Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

*„Freistehende Werbeanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen bis zur Dachhöhe der Bebauung des jeweiligen Grundstückes, höchstens aber bis zu einer Höhe von 12,00 m über der Geländeoberfläche zulässig. Je 3.000,00 qm überbaubare Grundstücksfläche ist höchstens eine freistehende Werbeanlage zulässig.“*

*An Gebäuden sind Werbeanlagen nur unterhalb des Daches, höchstens aber bis zu einer Höhe von 12,00 m über der Geländeoberfläche und nur mit dem Firmennamen zulässig.*

*Zur Beleuchtung von Werbeanlagen darf nur Licht mit einer geringen Abstrahlung von ultraviolettem Licht verwendet werden. Es dürfen nur Beleuchtungskörper mit geringer Hitzeentwicklung bzw. geringer Oberflächentemperatur eingesetzt werden. Vor weißen und reflektierenden Fassaden sowie in Gehölzen dürfen keine Leuchten angebracht werden. Blinklichter sind nicht zulässig.*

*Die Ansichtsfläche einer Werbeanlagen darf insgesamt nicht größer als 10,00 qm sein.“*

d) Zu 3.

Satz 1 entspricht inhaltlich § 9 HBO. Da dieser für alle baulichen Anlagen im gesamten Lande Hessen gilt und letztlich nur wiederholt wird, was sowieso schon von Gesetzes wegen gilt, ist dieser Satz zu streichen.

Für die in Satz 2 vorgesehene Festsetzung gibt es keine entsprechende Ermächtigungsgrundlage in der Hess. Bauordnung. Dieser ist daher ebenfalls ersatzlos zu streichen.

Damit entfällt die gesamte Nr. 3!

### **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Die Verwendung der Dimension m (Meter) und cm (Zentimeter) ist jeweils in Relation zu der Größe der beschriebenen Objekte anzupassen. Mit der vorgeschlagenen Änderung ist keine Klarstellung zu erreichen.

### **Der Anregung wird gefolgt.**

Der Formulierungsvorschlag dient der Klarstellung der Zulässigkeit von Werbeanlagen (redaktionelle Änderung).

### **Der Anregung wird gefolgt.**

Die bisherige Festsetzung wird gestrichen, da die beabsichtigte Regelung bzw. Wirkung bereits durch die HBO erzielt wird.

e) Zu 5.

Nachdem § 81 Abs. 2 HBO bei der am 03.12.2010 in Kraft getretenen Novellierung der Hess. Bauordnung entfallen ist, gibt es keine bauordnungsrechtliche Ermächtigungsgrundlage mehr für eine derartige Festsetzung.

In diesem Zusammenhang wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß nach § 78 Abs. 7 Nr. 3 HBO auf § 81 Abs. 2 HBO gestützte Satzungen am 03.12.2010 außer Kraft getreten sind.

Ein Anschluß- und wohl auch Benutzungszwang kann nur durch eine entsprechende Satzung nach § 19 Abs. 2 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) begründet werden. Eine solche Satzung ist außerhalb eines Bebauungsplanverfahrens zu beschließen.

Im Auftrag

Herfert

**Der Anregung wird gefolgt.**

Diese Festsetzung ist nach den aktuellen Rechtsvorschriften nicht mehr anzuwenden.

8. -39- Amt für Umwelt und Natur (10.04.2012)

Universitätsstadt Gießen  
Der Magistrat  
**Amt für Umwelt und Natur**



Datum: 10.04.2012  
Auskunft erteilt: Herr Dr. Grommelt  
Telefon: 1117

über Dezernat II

Dez. II *Ge*  
11. APR. 2012



**Stadtplanungsamt**

**Bebauungsplan Nr.: GI 03/3 „Europaviertel“ 1. Änderung (ehem. Steubenkaserne);  
hier: Beteiligung der Behörden**

Ihr Schreiben vom 05.03.2012 – 61/Ri

1. Zur Plankarte und den textlichen Festsetzungen:

1.1 Zu 2.1.8, Fläche A2



Die nördlich des Heizkraftwerks dargestellte Fläche A2 ist in A6 umzubenennen. In den textlichen Festsetzungen ist folgendes zu ergänzen. Die mit A6 bezeichnete Fläche ist frei von Sukzession zu halten.

1.2 Zu 2.1.8, Fläche A5

Folgendes ist zu ergänzen: Das Wort „besonnte“ ist vor dem Wort „Amphibientümpel“ einzufügen. Zudem ist folgender Satz hinzuzufügen: Um eine Besonnung sicherzustellen, sind die Nahbereiche der Tümpel von Bewuchs freizuhalten.

**Der Anregung wird gefolgt.**

Die zeichnerische Darstellung und der Text (A6) werden entsprechend geändert bzw. ergänzt.

**Der Anregung wird gefolgt.**

Der Text wird ergänzt durch das Wort "besonnte" (Amphibientümpel). In der Begründung wird die erforderliche Freihaltung der Nahbereiche ergänzt.

## 2. Zur Begründung

### 2.1 Zu 4.2

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Absatz 2 ist um folgenden Satz zu ergänzen: Dieser Bereich wird als Fläche A6 festgesetzt.

In Absatz 3 ist der 2. Satz („Dieser Bereich wird...“) durch folgenden Satz zu ersetzen:  
Dieser Bereich wird als Fläche A5 festgesetzt.

### 2.2 Zu 7.

Richtigerweise muss es zum Bundesnaturschutzgesetz „zuletzt geändert ...durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)“ heißen.

## 3. Zu A: Planungsrechtliche Festsetzungen

### 3.1. Zu 2.1.7

Wir empfehlen folgende Ergänzungen und Änderungen:

Die Überschrift wird ergänzt: „Niederschlagswasser **und Nutzung**“. Der erste Satz wird ergänzt: „Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist **bedarfsgerecht** über ein ...“. Der Satz: „**Das Fassungsvermögen sollte mindestens 75 l pro ...bei begrünten Dachflächen 35 l pro m<sup>2</sup> Dachflächen**“ soll gestrichen werden. Im Satz „Für Brauchwasserzwecke, wie die Bewässerung von Grünanlagen oder Toilettenspülungen ...“ ist das Wort „oder“ durch „**und**“ zu ersetzen.

Begründung:

Nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt wurden bei Bauanträgen in diesem Gebiet in der Regel Befreiungen für die Vorgaben - mindestens 75 l/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche - erteilt, da die Zisternen, insbesondere bei großen Hallen, überdimensioniert wären und die Forderung bei geringer Nutzung für WC (z. B. bei Lagerhallen) unverhältnismäßig waren. Daher sollen Vorgaben zum Fassungsvermögen der Zisternen gestrichen und der Begriff „bedarfsgerecht“ eingefügt werden. Da es sich in der Regel um gewerbliche Nutzung und nicht um Gartenbaubetriebe mit regelmäßigem Bedarf an Regenwasser für Grünanlagen handelt, wurde anstelle von „oder“ das „und“ eingefügt.

i. A.



Dr. Grommelt  
Amtsleiter

### Der Anregung wird gefolgt.

Die Begründung (4.2 Absatz 2) wird zur Klarstellung ergänzt:  
"Dieser Bereich wird als Fläche A6 festgesetzt." und  
(4.2 Absatz 3) wird zur Klarstellung geändert:  
"Dieser Bereich wird als Fläche A5 festgesetzt."

### Der Anregung wird gefolgt.

Redaktionelle Ergänzung der aktuellen Zitierform.

### Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die bisherige Formulierung unter Nr. A 2.1.7 wird an dieser Stelle gestrichen, da keine städtebauliche Rechtfertigung gegeben ist.  
Eine Satzungsermächtigung ergibt sich dagegen aus § 37 Abs. 4 HWG.

Eingefügt wird ein neuer Abschnitt C:

### C) Wasserrechtliche Festsetzungen

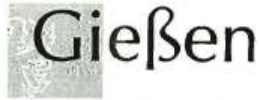
#### (Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Es werden Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser vorgeschrieben.

Der bisherige Abschnitt "C Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise" wird danach umbenannt in Abschnitt D.

9. -62- Vermessungsamt (29.03.2012)

Universitätsstadt Gießen  
Der Magistrat  
**Stadtplanungsamt**  
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Handwritten initials: Q-R

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN  
UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE  
AN DER BAULEITPLANUNG**

gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB

Mit der Beteiligung wird Ihnen als 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-Entwurf GI 03/03 "Europaviertel" 1. Änd. (ehem. "Steubenkaserne")**

Frist für die Stellungnahme: **12.04.2012**

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange / Nachbargemeinde

Absender: Universitätsstadt Gießen Datum: 29.03.2012  
Der Magistrat Telefon: 0641 306 1204  
Vermessungsamt Telefax: 0641 306 2250  
Postfach 11 08 20 Bearbeiter: Wortenschek  
35353 Gießen Az.: GI 03/03 1. Änderung

Keine Äußerung

Keine Beteiligung zur Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes mehr notwendig, so fern sich nicht wesentliche Änderungen der Planungsziele ergeben.

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 berühren 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, dem 29.3.2012  
Ort, Datum

  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift, Dienstbezeichnung

Zu Punkt 2 Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Planung

Die Flurstücksangaben müssen wie folgt ergänzt bzw. berichtigt werden:

Die Flurstücke Gemarkung Gießen Flur 45 Nummer 1/2, 1/3  
Flur 48 Nummer 1/11, 1/24  
Flur 49 Nummer 5/10, 6/13

liegen teilweise im Geltungsbereich.

Die Flurstücke Gemarkung Gießen Flur 50 Nummer 3/85, 3/86 sind in der Aufzählung zu ergänzen.

Das Flurstück Gemarkung Gießen Flur 50 Nummer 3/51 ist zu streichen.

**Der Anregung wird gefolgt.**

Die aktualisierten Flurstücksangaben werden in der Begründung ergänzt (redaktionelle Änderung).



## 10. Dezernat III/1 Wirtschaftsförderung

2

Universitätsstadt Gießen  
Der Magistrat  
**Wirtschaftsförderung**



-61-

Datum: 12.04.2012  
Auskunft erteilt: Frau Schön  
Zimmer-Nr.: 04-046  
Telefon: 0641 306 1061  
E-Mail: sylvia.schoen@giessen.de

### **Bebauungsplan Nr. GI 03/03 „Europaviertel“ Stellungnahme der Wirtschaftsförderung Gießen**

Für ein Gespräch am 13.04.2011 während dem bestehende Probleme des Europaviertels und Anregungen für die zukünftige Entwicklung erörtert wurden, hatte die Wirtschaftsförderung Gießen schriftlich Vermarktungshemmnisse zusammengefasst. Aus unserer Sicht haben die damals geäußerten Anmerkungen auch weiterhin Bestand und wir verweisen daher im Rahmen unserer Stellungnahme auf unsere Auflistung der Probleme und Anregungen. Die Auflistung wurde um weitere Punkte ergänzt.

Seit der Entwicklung des Gewerbegebiets vom ehemaligen Militärstandort hin zum Gewerbegebiet Europaviertel haben sich über 100 Unternehmen angesiedelt mit ca. 1000 zum großen Teil hochqualifizierten Beschäftigten. In einer Vielzahl von Gesprächen mit den dort ansässigen Unternehmen und mit Kaufinteressenten an den dort verfügbaren Gewerbeflächen konnten wir Erfahrungen sammeln, die wir im Folgenden zusammengefasst haben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans bietet aus unserer Sicht die Chance, die vorgegebenen Rahmenbedingungen an die Nachfrage anzupassen.

Die genannten Themenfelder stellen Hinderungsgründe bei der Vermarktung dieser Flächen dar.

Bestehende Probleme/ Anregungen	Anmerkungen hierzu
Festsetzung der Grundflächen auf 0,6  - Diese ist im Vergleich zu üblichen Festsetzungen in Gewerbegebieten sehr niedrig angesetzt und sollte erhöht werden.	Nach unserer Erfahrung empfinden Interessenten eine mögliche Bebaubarkeit von nur 60 % als große Einschränkung. In Verbindung mit dem im Vergleich hohen Grundstückspreis ist dies ein Verkaufshemmnis. Die Realität bei der Umsetzung hat zwar gezeigt, dass die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,6 oft genügend Spielräume lässt. Dies wird von den Investoren aber nicht so empfunden. Eine Erhöhung der GRZ würde außerdem den Unternehmen Erweiterungsinvestitionen wesentlich erleichtern.

### **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Für das Gewerbegebiet "Europaviertel" wurde bewusst eine großzügige und durchgrünte Gestaltung angestrebt und als besonderes Merkmal herausgestellt. Eine Veränderung z.B. des Anteils der überbaubaren Flächen würde von diesem Planungsziel abweichen und insbesondere die Grundzüge der Planung berühren.

Die planerische Gesamtkonzeption (u.a. auch die Bemessung der Eingriffswirkungen und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen) ist auf diese Größenordnung der überbaubaren Flächenanteile ausgerichtet. Darüber hinaus können die umfangreichen bereits vollzogenen Ansiedlungen als Beleg für die Akzeptanz dieses Konzeptes gesehen werden.

<p>Zwang des Miterwerbs von Pflanzstreifen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Pflanzstreifen, Sichtschutzpflanzungen, der im Osten gelegenen Grundstücke sind von den Grundstücksinteressenten mitzuerwerben. Das ist ein absolutes Verkaufshemmnis und sollte dringend geändert werden.</li> <li>- Die geplante Festsetzung, die für die östlich der Netanyastraße gelegene Fläche „A 5“ die Anlage von Amphibientümpeln vorsieht, erschwert einen Verkauf zusätzlich.</li> </ul>	<p>Der Pflanzstreifen muss zum gleichen Preis wie der bebaubare Anteil erworben werden. Bei der Entwicklung des Europaviertels wurde ursprünglich angenommen, dass Grundstücke in der Größenordnung von ca. 14.000 m<sup>2</sup> bzw. 16.000 m<sup>2</sup> komplett veräußert werden. Beispiel: Grundstück Flur 50, Flurstück 20/8. Dieses Grundstück beinhaltet einen Pflanzstreifen, der bei einer Grundstücksgröße von insgesamt ca. 16.000 m<sup>2</sup> einen akzeptablen Anteil ausgemacht hätte. Die Nachfrage hat allerdings ergeben, dass insbesondere der an der Netanyastraße liegende Grundstücksteil eher von Interessenten nachgefragt wird, die kleine Flächen suchen. Der Verkauf ist bisher letztendlich gescheitert, weil der Grünanteil bei diesen kleinen, nachgefragten Flächen im Verhältnis zur bebaubaren Fläche zu hoch ist. (Siehe beiliegende Übersicht)</p> <p>Der jetzt vorliegende Entwurf sieht östlich der Netanyastraße für alle Grundstücke die Anlage von insgesamt 5 Amphibientümpeln vor, Kennzeichnung „A 5“. Dies bedeutet gegenüber der zurzeit bestehenden Festsetzung, Sichtschutzpflanzung, eine Änderung von der Privatflächen und das obengenannte städtische Grundstück betroffen sind.</p> <p>Aus unserer Sicht wäre mit der neuen Festsetzung für den östlichen Bereich des Grundstücks Flur 50, Flurstück 20/8 zwingend ein Verzicht auf die Veräußerung des Pflanzstreifens, auf dem jetzt zusätzlich Amphibientümpel vorgesehen sind, verbunden.</p>
<p>Zwang zur Dach- und Fassadenbegrünung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrünungszwang sollte aufgehoben bzw. Öffnungsklauseln vorgesehen werden.</li> </ul>	<p>Die Unternehmen im Bereich des Europaviertels, die technologieorientiert ausgerichtet sind, empfinden den hohen Grünanteil und die Lage des Gebiets im Wald teilweise durchaus als positiv.</p> <p>Die Begrünungspflicht schafft im Einzelfall jedoch Probleme für die Unternehmen, die zum Beispiel Reinraumlabore oder große Hallen bauen wollen.</p>
<p>Pflanzgebote auf den Stellplätzen und Befestigung von Wegen und Freiflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzungen verhindern im Einzelfall den Betriebsablauf, deshalb sollte es Öffnungsklauseln geben</li> </ul>	<p>Erfahrungen mit in Gießen ansässigen Unternehmen wie zum Beispiel Werth Messtechnik oder Hübner haben gezeigt, dass technologieorientierte Unternehmen auch in der Fertigung tätig sind, das heißt Produktionsanteile haben, die neben Büro- bzw. Laborbauten auch Hallenbauten brauchen. Auf dem Be-</p>

### Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die intensive Durchgrünung des Europaviertels gilt als ein besonderes charakterisierendes Merkmal; sie soll im Zuge dieser Änderung des Bebauungsplanes gewahrt bleiben.

Die Kalkulation der Grundstückspreise und die Dimensionierung der Grundstücksflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Diese Aspekte sind primär in den objektbezogenen Verkaufsverhandlungen zu erörtern.

### Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Mit dieser Festsetzung ist die Anlage von 5 Amphibientümpeln in der Gesamtläche A 5 vorgesehen. Der angeregte Verzicht auf die Veräußerung des Pflanzstreifen ist für eine Festsetzung im Bebauungsplan weniger geeignet; vielmehr sollte dieser Aspekt primär der Vermarktung des Gebiets bzw. bei Verkaufsverhandlungen erörtert werden.

### Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Begrünungsmaßnahmen bilden eine wesentliche Komponente bei der Entwicklung und Gestaltung des Europaviertels und sie werden weiterhin entsprechend festgesetzt. Sofern in Einzelfall bei besonderen Unternehmen bzw. Ansiedlungsprojekten hier Probleme bestehen, bieten das Bauantragsverfahren bzw. ggf. die Anlagengenehmigung entsprechende Handlungsspielräume für Lösungsmöglichkeiten.

### Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Pflanzgebote und die Festsetzungen für die Befestigung von Wegen und Freiflächen bilden eine wesentliche Komponente bei der Entwicklung und Gestaltung des Europaviertels. Sie werden weiterhin entsprechend festgesetzt.

	<p>triebsgelände findet sowohl Lieferverkehr als auch „Binnenverkehr“ statt (Gabelstapler). Dies sollte weder durch Bepflanzungen noch durch ungeeigneten Bodenbelag behindert werden.</p>
<p>Zulässigkeit nach § 8, Absatz 3 Baunutzungsverordnung (ausnahmsweise können zugelassen werden)</p> <p>- Wir begrüßen, dass hier unsere Anmerkungen vom letzten Jahr berücksichtigt wurden. Wir gehen davon aus, dass die Möglichkeit der Ansiedlung eines adäquaten gastronomischen Angebots durch die Festsetzungen gewährleistet ist.</p>	<p>Im Europaviertel fehlt ein gastronomisches Angebot. Dies wird von den dort ansässigen Unternehmen als großer Mangel benannt. Versuche, kleinere gastronomische Unternehmen anzusiedeln, sind bisher gescheitert. Für die „Pascoe Fläche“ im Eingangsbereich gab es darüber hinaus Interessenten, die hier Gastronomie mit Backwarenverkauf ins Gespräch gebracht haben. Des Weiteren wurden Flächen für Gastronomiekonzepte mit überörtlicher Bedeutung nachgefragt. Auch diese Varianten des Gastronomieangebots sollten im Europaviertel zukünftig möglich sein.</p>
<p>Werbeanlagen</p> <p>- Im Entwurf wurde unter B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen unter Punkt 2 festgesetzt, dass „je 3000 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche maximal eine Anlage zulässig ist“. Aus unserer Sicht sollte es jeden Grundstückseigentümer möglich sein, werben zu können, auch wenn das Grundstück kleiner ist.</p>	<p>Im Europaviertel gibt es einige Grundstücke, die kleiner sind als 3000 m<sup>2</sup>. Die bestehende Nachfrage zeigt auf, dass der Bedarf auch weiterhin eher in diese Richtung weist. Auch auf diesen Grundstücken muss es möglich sein, auf das Unternehmen werbewirksam hinzuweisen. Eine Übersicht über die zurzeit bestehende Nachfrage bzw. die Grundstücke, über die verhandelt wird, liegt als Anlage bei.</p>

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Sylvia Schön

gesehen

  
Sabine Wilcken-Görich

Sofern im Einzelfall bei besonderen Unternehmen bzw. Ansiedlungsprojekten hier Probleme bestehen, bieten das Bauantragsverfahren oder ggf. die Anlagengenehmigung entsprechende Handlungsspielräume für Lösungsmöglichkeiten.

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Die Festsetzungen sind auf "freistehende Werbeanlagen" bezogen. Darüber hinaus eröffnet das Bauantragsverfahren entsprechend der Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) und unter Berücksichtigung der speziellen Situation einen Gestaltungsspielraum.