



## **Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

### **14. Änderung des Flächennutzungsplanes "Grüninger Pfad"**

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 (Frist bis 18.01.2013)  
eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen

Der Vorentwurf der 14. Flächennutzungsplan-Änderung wurde aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie des Planungs- und Ansiedlungsfortschritts zum "Grüninger Pfad" weiterentwickelt. Für den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes resultiert daraus eine Modifizierung des Nutzungskonzepts in der Darstellung der Abgrenzung der "Sonderbaufläche – Handel –"im südöstlichen Plangebiet. Der Umfang der Gesamtfläche wurde beibehalten. Auf der Grundlage dieses Entwurfs wurde die Offenlage im Zeitraum 01.12.2012 bis 11.01.2013 durchgeführt.

Die Stellungnahmen aus dem Beteiligungsschritt gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB sind damit größtenteils nicht mehr als Anregung oder formulierte Bedenken zu dem aktuellen Planentwurf zutreffend.

Ergebnis der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange:

#### Stellungnahmen mit Anregungen/Bedenken

1. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (08.01.2013)
2. Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (08.01.2013)
3. Regierungspräsidium Gießen (10.01.2013)

#### Stellungnahmen ohne Anregungen

1. PLEdoc GmbH (04.12.2012)
2. Universitätsstadt Gießen, Schulverwaltungsamt -40- (06.12.2012)
3. DB Mobility Networks Logistics (06.12.2012)
4. Handwerkskammer Wiesbaden (06.12.2012)
5. PLEdoc GmbH (E.ON Engineering GmbH) (10.12.2012)
6. Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt -23- (10.12.2012)
7. Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) (10.12.2012)
8. e.on Netz, Lehrte (10.12.2012)
9. e.on Mitte, Dillenburg (11.12.2012)
10. TenneT TSO GmbH (12.12.2012)
11. Ericsson Services GmbH (19.12.2012)
12. Magistrat der Stadt Wetzlar, Stadtplanungsamt (20.12.2012)
13. Magistrat der Stadt Lollar (17.12.2012)
14. Hessen Mobil (ehem. Amt für Straßen- und Verkehrswesen) Schotten (18.12.2012)
15. Universitätsstadt Gießen, Archäologischer Denkmalpfleger (05.01.2013)
16. Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (08.01.2013)
17. Universitätsstadt Gießen, Abt. Wirtschaftsförderung -III/1- (09.01.2013)
18. Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt -62- (10.01.2013)
19. Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt, Mittelhessische Wasserbetriebe (MWB) (10.01.2013)
20. Kreisausschuss des LK Gießen, Wasser- und Bodenschutz (11.01.2013)
21. Deutsche Telekom (15.01.2013)
22. Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e.V. (17.01.2013)

## 1. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (08.01.2013):

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

### Elektronische Post

Universitätsstadt Gießen  
Der Magistrat  
Stadtplanungsamt  
Postfach 11 08 20  
35353 Gießen

### Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
**Gi 588-2012**  
Ihr Zeichen: Herr Manfred Richter  
Ihre Nachricht vom: 03.12.2012  
Ihr Ansprechpartner: Dieter Schwetzler  
Zimmernummer: 3.52  
Telefon/ Fax: 06151 12 57 14 / 12 5133  
E-Mail: dieter.schwetzler@rpda.hessen.de  
Kampfmittelräumdienst: kmd@rpda.hessen.de  
Datum: 08.01.2013

**Gießen,**  
**"Grüninger Pfad"**  
**Bauleitplanung; 14. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Az.: 61/Ri**  
**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 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.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.mr.darmstadt.hessen.de](http://www.mr.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

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

Eine entsprechende Berücksichtigung ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich; sie erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

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.

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

gez. Dieter Schwetzler

## 2. Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (08.01.2013):

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



Datum: 08.01.2013  
Auskunft erteilt: Herr Dr. Grommelt  
Telefon: 1117



Dez. II   
08. JAN. 2013

über Dezernat II

Stadtplanungsamt

### 14. Änderung Flächennutzungsplan „Grüniger Pfad“

Ihr Schreiben vom 27.11.2012

#### Zum Umweltbericht

1. Zu 2.3.2 Amphibien, Bewertung und zu 6.2.3  
Die angesprochene Wanderbarriere ist keine Empfehlung, sondern ein notwendiger Maßnahmenbestandteil, um den artenschutzrechtlichen Konflikt dauerhaft zu lösen. Wir bitten, den Text entsprechend zu ändern.
2. Zu 3.  
Bei der Maßnahmenbeschreibung ist die zu errichtende Wanderbarriere zu ergänzen.

i. A.

  
Dr. Ingrid Bär  
stellv. Amtsleiterin

#### **Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

Die zum Umweltbericht angeregten Textergänzungen beziehen sich auf konkrete Maßnahmen zum Artenschutz auf der Ebene des Bebauungsplans bzw. bei der Baumaßnahme. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bestehen keine Möglichkeiten für eine angemessene Umsetzung.

### 3. Regierungspräsidium Gießen, (10.01.2013):

Regierungspräsidium Gießen



HESSEN



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Magistrat  
der Stadt Gießen  
- Stadtplanungsamt -  
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Geschäftszeichen: III 31 - 61d 04/01 - Gießen - 64 - (34) -

Bearbeiter/-in: Frau Wagner  
Telefon: 0641 303-2353  
Telefax: 0641 303-2359  
E-Mail: karin.wagner@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:

Datum: 10. Januar 2013

**Bauleitplanung der Stadt Gießen;**  
**hier: 14. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Grüniger Pfad“**  
**in Gießen**

**Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (2) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 28.11.2012, hier eingegangen am 30.11.2012, Az.: 61/RI**

1.

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde**  
**(Bearbeiterin: Frau te Molder, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2410)**

Mit der Abweichungsentscheidung vom 12.03.2012 wurde die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel für einen Baustoffhandel und für einen Möbeldiscountmarkt für eine zusammenhängende Fläche von insgesamt 1,9 ha zugelassen.

Der vorliegende Entwurf für die Flächennutzungsplanänderung teilt diese Fläche nun in zwei Teilbereiche auf. Eine städtebauliche Begründung für diese Teilung, die ggf. zu einer längerfristigen Baulücke führt, ist nicht ersichtlich. Das Sondergebiet S04, Möbelmarkt, liegt außerhalb des Bereichs für den eine Abweichung vom Regionalplan beantragt und zugelassen wurde. Dies stellt keine geringfügige Modifizierung dar. Die zwischen den Sondergebieten liegende „Restfläche“ (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Abbildung S. 8) wird zwar im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen, die textliche Festsetzung ermöglicht jedoch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der Branchen, die „sich nicht in die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels und in die sonstigen Nutzungen im Innenbereich einfügen“. Diese Öffnung der von zwei Sonderbauflächen – Handel eingeschlossenen gewerblichen Baufläche für weitere Einzelhandelsnutzungen ist weder mit den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 noch mit den Festlegungen der o.g. Abweichungsentscheidung vereinbar.

Hausanschrift:  
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7  
Postanschrift:  
35338 Gießen • Postfach 10 08 51  
Telefonzentrale: 0641 303-0  
Zentrales Telefax: 0641 303-2197  
Zentrale E-Mail: rp-giessen@rpgi.hessen.de  
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr  
13:30 - 15:30 Uhr  
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

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



Zu 1.

**Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung und nach Vorliegen der Abweichungszulassung sind im Zuge der Konkretisierung des Bau- und Nutzungskonzepts auf dem Grundstück zwei Teilflächen (SO-Möbelmarkt und SO-Baumarkt) gebildet worden. Diese Modifizierung dient allein der günstigeren Ausnutzung der Grundstücksfläche und einer auch auf die Werbewirkung optimierten Gebäudeanordnung.

Zusätzliche oder veränderte Auswirkungen auf die Innenstadt oder auf andere Stadtteile bzw. auf Nachbarkommunen sind damit keinesfalls verbunden.

Die Maßgaben der Abweichungszulassung sind aufgrund der begrenzten Regelungstiefe der vorbereitenden Bauleitplanung nur eingeschränkt umsetzbar; sie sind vielmehr im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen aufzugreifen.

Die Darstellung der "Sonderbauflächen" in Orientierung an die Größe von max. 1,9 ha entsprechend des Entwurfs wird beibehalten.

Durch die aktuell beantragte Änderung der Abweichungsentscheidung zur modifizierten Lage der Sonderbauflächen, die durch die Regionalversammlung am 07.03.2013, also vor dem Stadtverordnetenbeschluss, getroffen werden soll, wird die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in der Gewerbefläche für diejenigen Branchen, die "sich nicht in die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels und in sonstige Nutzungen im Innenbereich einfügen" wird im Bebauungsplan geregelt.

Somit wird die Planung in der vorliegenden Form genehmigungsfähig sein.

Zudem weise ich darauf hin, dass die Darstellung der gewerblichen Baufläche des Flächennutzungsplanentwurfs deutlich größer ist als das Gewerbegebiet GE3 im Bebauungsplanentwurf.  
Die Sondergebiete SO 3 und SO 4 dürfen zusammen maximal 1,9 ha umfassen.

Zusammenfassend ist die Planung in der vorliegenden Fassung nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die südliche Sonderbaufläche entspricht nicht der Abweichungsentscheidung vom 12.03.2012. Bei den textlichen Festsetzungen zum Gewerbegebiet unter Ziff. 1.3.1 (Bebauungsplan) muss der zweite Spiegelstrich entfallen, damit im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Die einzige Ausnahme sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung.

2.

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

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

3.

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

Zur Bauleitplanung werden keine weiteren Anmerkungen vorgetragen; ich verweise auf meine Stellungnahme vom 03.05.2012.

4.

**Kommunales Abwasser, Gewässergüte**  
(Bearbeiter: Herr Kempf, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4221)

Zur Bauleitplanung werden keine besonderen Anmerkungen vorgebracht.

5.

**Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz**  
(Bearbeiter: Herr Frensch, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4274)

Teilbereich 1:

Textliche Änderungen sind aus altlastenfachlicher Sicht nicht relevant.

Teilbereich 2:

Aus altlastenfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, da mir in diesem Bereich keine Altflächen bekannt sind.

6.

**Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen**  
(Bearbeiterin: Frau Hoffmann, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4356)

Zur Bauleitplanung werden keine abfallwirtschaftlichen Anmerkungen vorgebracht.

7.

**Immissionsschutz**  
(Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4421)

Zur Flächennutzungsplanänderung werden keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Zu 2. – 10.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Bergaufsicht**  
(Bearbeiter: Herr Hein, Dez. 44, Tel.: 0641/303-4519)

8.

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden keine bergaufsichtlichen Belange berührt.

**Obere Forstbehörde**  
(Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5591)

9.

Die Flächennutzungsplanänderung berührt beim derzeitigen Planungsstand keine forstlichen Belange.

**Obere Naturschutzbehörde**  
(Bearbeiter: Herr Sachs, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5543)

10.

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

**Planungsrechtlicher Hinweis**

11.

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

In der Plankarte zur Flächennutzungsplanänderung entsprechen die Darstellungen bzw. Abgrenzungen der geplanten „Sonderbauflächen – Handel“ und der „Gewerblichen Baufläche“ nicht den diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Darstellungen sollten daher aufgrund des konkreten Planungskonzeptes, das in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt wurde, nochmals überprüft und ggf. überarbeitet werden.

Das Fachdezernat **Dez. 51.1** – Landwirtschaft – wurde von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Wagner

**Zu 11.**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Aufgrund der unterschiedlichen Darstellungssystematik von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist zwischen den zeichnerischen Darstellungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans und den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans nur annähernd Kongruenz zu erzielen, sofern die quantitativen Flächenangabe (max. 1,9 ha Sonderbaufläche) als Maßgabe der Abweichungszulassung wiedergegeben wird.

Die vorbereitende Bauleitplanung stellt vorhandene und geplante Nutzung in den "Grundzügen" dar, so dass hier eine vorgegebene Flächengröße nur eingeschränkt exakt und flächentreu umgesetzt werden kann.