

**Universitätsstadt Gießen**

**1. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/17 „Zu den Mühlen“**

**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. DB Services Immobilien GmbH (27. Juni 2012)
2. Regierungspräsidium Gießen (28. Juni 2012)

## **Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweisen**

### **TöB und Behörden:**

1. Eisenbahn-Bundesamt ( 03. Juli 2012)



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

Universitätsstadt Giessen  
Stadtplanungsamt  
z.Hd. Frau Kron  
Postfach 110820

35390 Giessen

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

Michael Stahl  
Telefon 069 265-41383  
Telefax 069 265-41379  
michael.stahl@deutschebahn.com  
Zeichen FRI-FFM | 1 Sta

TÖB-FFM-12-8094

27.06.2012

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Giessen; 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 01/17 „Zu den Mühlen“. Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3.**

**An der Strecke 3900 bei Bahn Km 132,60**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen, nach den uns vorliegenden Unterlagen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. a. Bebauungsplan.

Gegen den geplanten Bebauungsplan besteht bei Beachtung des nachfolgenden Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB Netz AG keine Bedenken.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes darf die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke 3900 nicht gefährdet werden. Wir bitten Sie, uns im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beteiligen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. 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 weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

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

...



DB Services Immobilien GmbH  
Sitz der Gesellschaft: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 86 570

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Ralf Schweisel

Geschäftsführer:  
Torsten Thiele  
(Vorsitzendes)  
Bodo Bonifer  
Matthias Kiebusch

Stellungnahme von: **DB Services Immobilien GmbH**

vom: **27. Juni 2012**

Zu

**1.1 Abwägungsvorschlag:**

bis

**1.8**

Die Hinweise betreffen den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan GI 01/17 „Zu den Mühlen“ und wurden bei dessen Erstellung berücksichtigt; sie betreffen aber nicht den Inhalt der hier zur Beteiligung stehenden Änderung des Bebauungsplanes.

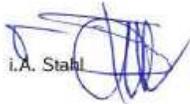
**Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:**

keine

1.1

1.2

1.3

		Stellungnahme von: <b>DB Services Immobilien GmbH</b> vom: <b>27. Juni 2012</b>
1.4  1.5  1.6  1.7  1.8	 <p style="text-align: center;">2/2</p> <p>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.</p> <p>Planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen sind nachrichtlich als solche darzustellen. Sie unterliegen nicht der Planungshoheit der Gemeinden.</p> <p>Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.</p> <p>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.</p> <p>Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen          DB Services Immobilien GmbH          Niederlassung Frankfurt</p> <p>  i.V. Trobisch          i.A. Stahl       </p>	

Regierungspräsidium Gießen



HESSEN



Regierungspräsidium Gießen · Postfach 10 08 51 · 35338 Gießen

Magistrat der Stadt Gießen  
-Stadtplanungsamt-  
Berliner Platz 1  
35390 Gießen

Geschäftszeichen: III 32 - 61d 04/01 Gießen-98-  
Bearbeiter-in: Frau Josupeit  
Telefon: 0641 303-2352  
Telefax: 0641 303-2359  
E-Mail: astrnd.josupeit@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen: kr  
Ihre Nachricht vom: 11.06.2012  
Datum: 28. Juni 2012

*Ge - Kr*

**Bauleitplanung der Stadt Gießen**  
hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 01/12 „Zu den Mühlen“

Verfahren nach § 13(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 11.06.2012, hier eingegangen am 15.06.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

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

Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lahn Abschnitt IV (amtlich festgestellt am 03.10.2005, StAnz 40/2005 S. 3943).  
Ein erforderlicher Genehmigungsantrag gemäß § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist wie in der „Begründung zum Bebauungsplan Nr. GI 01/17 „Zu den Mühlen“ beschrieben vorgesehen und soll parallel zum Bebauungsplan vorgelegt werden.

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

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



Stellungnahme von: **Regierungspräsidium Gießen**

vom: **28. Juni 2012**

### Abwägungsvorschlag:

2.1 Die Hinweise betreffen den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan GI 01/17 „Zu den Mühlen“ und wurden bei dessen Erstellung berücksichtigt; sie betreffen aber nicht den Inhalt der hier zur Beteiligung stehenden Änderung des Bebauungsplanes.

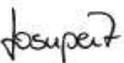
2.4 **Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:**

keine

2.1

2.2

		Stellungnahme von: <b>Regierungspräsidium Gießen</b>  vom: <b>28. Juni 2012</b>
2.3	<p>Die wasserrechtliche Genehmigung wird in diesem Fall von der zuständigen Unteren Wasserbehörde erteilt. Sonstige Gewässer bezogene Belange (z.B. Ausgleichsmaßnahmen in und am Gewässer, Kreuzungsbauwerke, etc.), werden ebenfalls von der zuständigen Unteren Wasserbehörde bewertet.</p> <p><b>Kommunales Abwasser, Gewässergüte</b> Bearbeiter: Herr Hering, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4217</p> <p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 01/17 „Zu den Mühlen“ bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.</p> <p><b>Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz</b> Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4262</p>	2.5 <b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <b>Begründung:</b> Entgegen dem hier vorgebrachten Hinweis kommt der Gutachter zu der abschließenden Einschätzung, dass in der Realität die tatsächlich auftretenden reflexionsbedingten Erhöhungen des Verkehrslärmpegels noch geringer als im Gutachten angenommen sein werden, da die Eigenabschirmung der durchfahrenden Züge in den Berechnungen nicht berücksichtigt wurde. <b>Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:</b> Keine.
2.4	<p>Bei dem im Planungsraum liegenden Altstandort „Zu den Mühlen 2“ ist der Altlastenverdacht aufgehoben. ALTIS-Nummer : 531.005.019 – 001.016 Rechtswert : 3476585 Hochwert : 5605870</p> <p><b>Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen</b> Bearbeiter: Herr Stumpf, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4368</p> <p>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich gemäß meiner Aktenlage keine derzeit geplanten oder betriebenen ortsfesten Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 KrWG. Auch stillgelegte Abfalldeponien sind vom Plangebiet nicht betroffen. Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.</p> <p><b>Immissionsschutz II</b> Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421</p> <p><b>Der vorgesehenen Änderung kann ich nicht zustimmen.</b></p>	2.6 <b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <b>Begründung:</b> Die Grenzwerte des § 2 Abs. 1 16. BImV sind nicht anzuwenden, weil durch die Errichtung des Riegelgebäudes westlich der Bahnstrecke kein erheblicher baulicher Eingriff i.S.v. § 1 Abs. 2 Satz 1 16. BImV in den Schienenweg erfolgt (BVerwGE 97, 367, 372; Jarass, BImG, § 41 Rz. 21). Für die Beurteilung der Lärmimmissionssituation ist hier die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) die Grundlage, deren Schalltechnischen Orientierungswerte aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch den vorhandenen Verkehrslärm in Nachbarschaft der Bahntrasse bereits erheblich überschritten werden. Aufgrund dieser hohen Lärmbelastung im Bestand wurde bereits im Bebauungsplan Gi 01/18, "Neustädter Tor" für den von dieser Planänderung betroffenen Bereich der Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen in den Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen:
2.5	<p>In der schalltechnischen Stellungnahme wird aufgeführt, dass die Pegelerhöhungen 1,0 dB(A) betragen können. Durch eine angenommene Prognoseunsicherheit von 1 dB kann die <b>Pegelerhöhung 2 dB(A)</b> betragen.</p>	„4.2 An den Gebäuden, deren Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnet sind ( Nordanlage Haus-Nr. 1, 3, 5 und 7 ), werden die Grenzwert der 16. BImSchV überschritten. Infolge der erheblichen baulichen Eingriffe in diesen Abschnitt der Nordanlage besteht Anspruch auf passive
2.6	<p>Einer Verschlechterung der Situation der gegenüberliegenden Gebäude kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden.</p>	
2.7	<p>Die Zusatzkosten einer schallabsorbierenden Fassade sollten kein Argument für eine Verschlechterung, der schon schlechten Lärmsituation auf der gegenüberliegenden Seite, sein.</p>	

	- 3 -	Stellungnahme von: <b>Regierungspräsidium Gießen</b> vom: <b>28. Juni 2012</b>
2.8	<p><b>Bergaufsicht</b>  <b>Bearbeiter: Herr Hein/Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4519-4533</b></p> <p>Zu der o. g. Bauleitplanung wurde bereits eine Stellungnahme abgegeben. Da sich zwischenzeitlich keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, bleibt diese weiterhin bestehen.</p> <p>Mein Dezernat 31 Obere Landesplanungsbehörde sowie meine Abteilung <b>Ländlicher Raum, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz</b> wurden von Ihnen am Verfahren nicht beteiligt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p> <p>          Josupeit</p>	<p><b>zu 2.6</b> <i>Schallschutzmaßnahmen gem. 16. BImSchV und 24. BImSchV.“</i></p> <p>Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zur Planänderung zeigt, dass durch die mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan ermöglichte Neubebauung Zu den Mühlen, auch bei Ausführung ohne schallabsorbierende Fassade, keine wesentliche Änderung der vorhandenen Lärmssituation für die außerhalb des Plangebietes liegenden Baugebiete jenseits des Bahndammes eintritt. Wie vorhergehend ausgeführt, besteht hier schon ausreichender Schallschutzanspruch aufgrund der bestehen Überschreitung der Richtwerte.</p> <p><b>zu 2.7</b> <b>Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:</b> Keine</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Begründung:</b> Neben den zusätzlichen Kosten stehen vordergründig technische Probleme der Ausführung einer stark lärmabsorbierenden Fassade entgegen. Der Bauherr hat über ein Jahr nach einer konstruktiven Lösung zur Schallabsorption mit der Industrie, mit Bauunternehmen und dem Fraunhofer Institut gesucht, mit dem Ergebnis, dass in Verbindung mit Bauvorhaben dieser Art Schallabsorption bislang nicht durchgeführt wurden. Die Ansprüche an die Schallabsorption kollidieren mit den Anforderungen der gültigen Energieeinsparungsverordnung (EnEV 2009).</p> <p><b>2.8</b> <b>Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:</b> keine</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Die Stellungnahme betraf den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan GI 01/17 „Zu den Mühlen“ und wurde bei dessen Erstellung berücksichtigt; sie betrifft aber nicht den Inhalt der hier zur Beteiligung stehenden Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p><b>Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:</b> Keine</p>

