

**Erläuterung
der Änderung:**

Mit Unterstützung des Stadtumbau-Programms in Hessen wurde im Auftrag der Stadt für das komplett brach gefallene Areal der ehem. Fa. Bänninger eine Situationsanalyse und ein städtebauliches Entwicklungskonzept durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung in Zusammenarbeit mit Re2Area erarbeitet. Diese umfangreiche Untersuchung bewertet die Gebäude, die Ver- und Entsorgung, die Altlasten- und die Biotopsituation, beinhaltet eine Marktanalyse und beschreibt nach der Erarbeitung verschiedener Nutzungsszenarien ein realistisches Entwicklungskonzept. Dieses wiederum wurde einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unterzogen. Zur Entwicklung der Flächenbrache wurde auch eine ca. 3,2 ha große Fläche für den großflächigen Einzelhandel aufgenommen.

Nach Kauf der Fläche durch die Gießener Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Schiffenberger Tal wurde durch die Neueigentümer auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes ein leicht geändertes und stärker marktorientiertes Nutzungskonzept erarbeitet. Dieses beinhaltet neben Gewerbeflächen im Norden und am Sandkauter Weg nun eine größere Fläche für den großflächigen Einzelhandel (ca. 4,9 ha). Angesiedelt werden sollen dort

- ein EDEKA-Herkulesmarkt (ca. 4.000 m² Verkaufsfläche),
- ein Intersport Begro Fachmarkt (ca. 5.000 m² VK), dafür soll der gegenüberliegende Standort im Schiffenberger Weg an einen Fahrradfachmarkt vermietet werden (2.400 m² VK) und
- ein Staples-Bürofachmarkt (1.200 m² VK).

Die Sonderbaufläche „Entertainmentcenter“ soll eine Eisbahn, Spielhallen sowie Gastronomie aufnehmen.

Im nördlichen Bereich werden die bestehenden gewerblichen Gebäude weiter als Dienstleistungs-, Handwerk- oder Logistikenutzungen genutzt bzw. entwickelt. In der südlichen Gewerbefläche sollen ein Fast-Food-Restaurant und eine Autoreparaturwerkstatt angesiedelt werden.

Die bestehende Altablagerung soll auf ein einheitliches Niveau abgetragen und entsorgt bzw. nachhaltig gesichert werden.

Mit der aktuellen Erschließungsplanung ergeben sich Anpassungen im Straßenverlauf mit einem umfangreichen Ausbau des Verkehrsknotens Schiffenberger Weg/Sandkauter Weg und einem Kreislauf im Sandkauter Weg.

**Ausweisung Regionalplan
Mittelhessen 2010:**

Im aktuellen Regionalplan Mittelhessen (2010) ist das Gelände festgelegt als "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe". Entsprechend der Definitionen in der Regionalplanung ist für "SO großflächiger Einzelhandel" die Festlegung "Vorranggebiet

Siedlung" erforderlich. Das Regierungspräsidium Gießen wurde früh in die Planungen und Abstimmungen zum Einzelhandelsgutachten eingebunden. Das Markt- und Standortgutachten für das Bänninger-Gelände trifft plausible gutachterliche Einzelhandelsaussagen, die bis auf das Nahversorgungszentrum Frankfurter Straße (EDEKA-Lebensmittelmarkt) sowie die Sportmärkte in der Gießener Innenstadt keine erheblichen Beeinträchtigungen anderer zentraler Versorgungseinrichtungen bzw. Gießener Innenstadt und der Nachbarkommunen befürchten lassen.

Auf ein Abweichungsverfahren zu den Zielen der Raumordnung bzw. des Regionalplans könnte unter bestimmten Bedingungen (u.a. Garantiezusage zur Erhaltung von innerstädtischen EDEKA- und Intersport-Märkten in den zentralen Versorgungsbereichen sowie Berücksichtigung der geplanten Märkte in der Grünberger Straße) verzichtet werden. Stattdessen könnte durch eine landesplanerische Stellungnahme die gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) erforderliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung hergestellt werden. Die Abweichung wird als unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar angesehen und berührt nicht die Grundzüge des Regionalplans. Zudem wird der Naturhaushalt nicht beeinträchtigt. Bis zur endgültigen Klärung wird der Vorentwurf weiter betrieben und eine Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Derzeitige Nutzung:

Große Teile des Gebietes der ehemaligen Produktionsstätten der Firma Bänninger lagen seit Jahren bereits brach. Mitte 2009 erfolgte die vollständige Nutzungsaufgabe.

Altlasten:

Auf dem ehemaligen Bänninger-Gelände sind aufgrund der jahrzehntelangen industriellen Nutzung eine Vielzahl von Untergrundbelastungen vorhanden; hierbei handelt es sich um Altlastenflächen durch Altablagerungen und durch nutzungsbedingten Stoffeintrag. Seit 1909 wurde hier eine Industrieabfall- und Formsanddeponie mit durchschnittlich mehreren Metern Mächtigkeit betrieben. Das Deponievolumen wird nach dem Hessischen Altstandorterfassungsprogramm des Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie mit 340.000 m³ angegeben. Von 1992 bis zur Aufgabe des Geländes wurden bereits umfangreiche Sanierungsmaßnahmen (Umlagerung und Sicherung von abgelagerten Reststoffen, Grundwassersanierung) durchgeführt.

Auch befanden sich diverse schadstoffhaltige Bauteile im Gebäudebestand (Asbestzementplatten, künstliche Mineralfasern, teerhaltige Dachpappen, Staub- und Formsandablagerungen). 2009 wurde mit der Abbruchplanung begonnen, die entsprechende Genehmigung für eines der größten Gießener Abbruchvorhaben der letzten Jahre (42.000 m² Ge-

bäudefläche) wurde mit Datum 15.03.2010 erteilt. Zwischenzeitlich ist der Großteil der abgängigen Gebäude rückgebaut und die schadstoffhaltigen Bauteile fachgerecht entsorgt.

Mit der Altlastensanierung wurde ebenfalls frühzeitig begonnen, fortlaufend wurde jede Untersuchung und Maßnahme mit den erforderlichen Behörden abgestimmt. Ein entsprechendes Entsorgungskonzept unter fachlicher Begleitung eines Ingenieurbüros (IGU GmbH, Wetzlar) wurde erarbeitet. Diverse Untergrunduntersuchungen bezüglich der Schutzgüter Boden und Grundwasser wurden in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium durchgeführt und das weitere Vorgehen jeweils darauf abgestimmt. Die Umsetzung der Sanierung fand bereits teilweise statt.

UVP-Erforderlichkeit:

Der Bebauungsplan unterliegt gemäß Nr. 18.7.1 der Anlage 1 des UVPG vom 27.07.2001 der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese wird gem. § 2a BauGB in Form eines Umweltberichtes mit festgelegtem Inhalt im Rahmen des Bebauungsplanes erarbeitet. Hierauf wird verwiesen.

Belange des Einzelhandel:

Durch eine „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen auf dem Bänninger Gelände in Gießen“ (GMA Köln, Febr. 2011) wurden die Kaufkraftumverteilungen und Auswirkungen auf die Innenstadt, Nahversorgungslagen und sonstigen Lagen in der Stadt Gießen sowie auf die zentralen Versorgungslagen der Nachbarkommunen in einer „worst-case-Betrachtung“ untersucht. Als Zusammenfassung lässt sich folgendes festhalten:

Lebensmittelmarkt (Edeka mit 4.000 m² Verkaufsfläche)

Im Ergebnis ist eine Umverteilung im Bereich Lebensmittel für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Gießen und für den zentralen Versorgungsbereich Neue Mitte Pohlheim anzunehmen. Als Schwellenwert für zulässige Beeinträchtigungen von bereits integrierten Geschäftszentren/ Versorgungskernen werden nach dem Einzelhandelserlass Hessen Umsatzverlagerungen von 10 % genannt. Für diese schützenswerten Zentren wird der Wert allerdings nicht annähernd erreicht. Stark betroffen sein wird das Nahversorgungszentrum Frankfurter Straße mit einer Umverteilungsquote von ca. 25 %, wobei hier auch als wesentlicher Anbieter ein EDEKA-Lebensmittelmarkt tangiert ist. EDEKA ist bereit, eine langfristige Standortgarantie für den Markt abzugeben.

Auf die Umverteilungswerte innerhalb der dezentralen Einzelhandelsagglomerationen im Schiffenberger Weg, in Lindenforst und Großen-Linden, die als Wettbewerbseffekte, aber ohne städtebauliche Bedeutung einzustufen sind, sowie in den

ebenso rechtlich zu vernachlässigende sonstigen Nahversorgungslagen wird hier nicht eingegangen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es durch den Lebensmittelmarkt zu Verdrängungseffekten innerhalb der Stadt Gießen und starken wettbewerblichen Effekten kommen kann. Allerdings werden keine wesentlichen versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen für das zentrale Versorgungszentrum Innenstadt sowie die integrierten Versorgungszentren im Umland zu befürchten sein.

Drogeriewaren innerhalb Lebensmittelmarkt (500 m² Verkaufsfläche)

Beim Segment Drogeriewaren innerhalb des Lebensmittelmarktes ist allgemein nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen, lediglich der o.g. Anbieter innerhalb der dezentralen Einzelhandelsagglomeration Schiffenberger Weg ist stärker betroffen und muss sich somit auch in diesem Segment dem allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerb stellen.

Sportmarkt (Intersport mit 5.000 m² Verkaufsfläche)

Sportbekleidung gehört gemäß „Gießener Sortimentsliste“ zu den zentrenrelevanten Sortimenten; Sportgroßgeräte sowie Fahrräder und Fahrradzubehör werden den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet. Ein großer Teil der zu erwartenden Umsatzumverteilungen geht zu Lasten anderer größerer Sportfachmärkte im Einzugsgebiet. Insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird eine Umsatzumverteilung von ca. 15 – 16 % prognostiziert. Insbesondere ist der bestehende Intersport-Markt in der Galerie Neustädter Tor betroffen. Um keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sportsegment der Gießener Innenstadt befürchten zu müssen, ist auch von Intersport eine langfristige Standortgarantie für den innerstädtischen Markt abzugeben.

In den weiteren Zonen des Einzugsgebiets wird sich die Umverteilung nur auf dezentrale Lagen bzw. nur in geringer Form auswirken, ohne dass versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen und städtebauliche Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Büromarkt (Staples mit 1.200 m² Verkaufsfläche)

Schreibwaren gehören gemäß „Gießener Liste“ zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Zwar ist für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt eine rechnerische Umverteilung von 20 – 21 % prognostiziert, was zu einer Reduzierung der Angebotsvielfalt in der Innenstadt führen kann. Allerdings sind städtebauliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten, da das Sortiment nicht wesentlich zur Innenstadtprägung beiträgt und 60 % der Käufer bei dieser Marktform ohnehin Großkunden sind.

Detaillierte Aussagen können dem Markt- und Standortgutachten zum Bänninger-Gelände entnommen werden.

Erschließung:

Durch das Büro Durth Roos Consulting, Darmstadt wurde eine „Verkehrsuntersuchung Bänninger-Gelände Gießen“ erstellt. Diese ermittelte zunächst ein Prognoseverkehrsaufkommen mit einer entsprechenden Annahme der Verkehrsverteilung, zeigte mehrere Verkehrserschließungskonzepte auf, stellte die Leistungsfähigkeit der aufgezeigten Knotenpunkte dar und schloss mit einer Empfehlung der Gutachter.

Das Plangebiet ist über den Schiffenberger Weg direkt mit dem Stadtzentrum und der Anschlussstelle zum Gießener Ring angebunden. Für das Gelände erfolgt die Haupteerschließung über einen Ausbau des Knotens Schiffenberger Weg/Sandkauter Weg und einen Kreisel im Süden. Im Norden erfolgt die Verlängerung des Stiches Schiffenberger Weg in das Gebiet hinein. Für diese Verlängerung besteht über den Bebauungsplan GI 04/15 „Schiffenberger Weg/Hoher Rain“ bereits bis zur Grundstücksgrenze Baurecht.

Die beiden ehemaligen Werkszufahrten vom Erdkauter Weg bleiben erhalten. Der ehemalige Haupteingang erschließt das bereits mit Dienstleistungszwecken zwischengenutzte Gebäude und den Kastanienhof. Die nördliche Zufahrt verbindet den Schiffenberger Weg mit dem Erdkauter Weg und erschließt das Grundstück der Lebenshilfe.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch ausreichend breit bemessene zweispurige Straßen mit beidseitigen Gehwegen und einem Park-/Grünstreifen. Für das Grundstück des Sportmarktes ist ein Linkseinbiegerstreifen auf der neuen Erschließungsachse vorgesehen. Das Grundstück des Lebensmittelmarktes wird über den neu zu verrichtenden Kreisel erschlossen.

Die Fläche ist gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. Westlich der Fläche verläuft die Bahntrasse Gießen – Gelnhausen; die über den Bahnhof „Erdkauter Weg“ mit dem Hauptbahnhof verbunden ist. Nahe diesem Haltepunkt existiert die Bushaltestelle der Buslinie 10 (Bahnhof – Rathenaustraße). Am Schiffenberger Weg halten an der Haltestelle „Klingelbachweg“ zudem die Stadtbuslinien 6 (Berliner Platz - Schiffenberger Weg, nur an Sonn- und Feiertagen) und 802 (Gießen – Krofdorf-Gleiberg). Die Regionalbuslinien 610/630, 620 und 730 verbinden das Plangebiet mit dem Gießener Hauptbahnhof sowie den Orten Petersweiher, Pohlheim, Münzenberg, Gumbach, Gelnhausen, Hungen und Schotten.

Zudem verbinden die bestehenden Radrouten über den Ohlebergsweg und den Schiffenberger Weg die südlichen Umlandgemeinden sehr gut mit dem Plangebiet. Eine Anbindung der Fläche über einen Fußweg zum Schiffenberger Weg ist ergänzend vorgesehen.

Versorgung:

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss und Ausbau der bestehenden Netze im Zuge der Erschließungsmaßnahmen. Darüber hinaus wird durch die Neuverlegung einer Wasserleitung sowie von Hydranten im Bereich der neuen Erschließungsstraße die Löschwasserversorgung für das gesamte Plangebiet gemäß neuestem Stand der Technik sowie in enger Abstimmung mit dem Amt für Brandschutz der Stadt Gießen gesichert und insofern auch den Anforderungen aus Sicht des Brandschutzes entsprochen.

Die Stromversorgung wird durch eine neue Leitung mit einer neuen Trafostation, die im zentralen Bereich liegen wird, neu aufgebaut.

Das Gelände ist durch eine Niedergasdruckleitung vom Erdkauter Weg aus erschlossen. Die Gasversorgung wird durch eine neue zentrale Leitung ergänzt bzw. neu aufgebaut.

Abwasserentsorgung:

Das bestehende Trennsystem muss weitgehend neu konzipiert werden. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird zukünftig über die neue zentrale Planstraße sowohl über den Schiffenberger Weg als auch über den Sandkauter Weg in Kanälen in Richtung der zentralen, vollbiologischen Kläranlage an der Lahnstraße geleitet.

Das Regenwasser aus dem Plangebiet wird durch Staukanäle innerhalb der inneren Erschließungsachse zurückgehalten und den Kanälen im Sandkauter Weg und Schiffenberger Weg in Richtung Klingelbach zugeleitet. Der Vorentwurf des Entwässerungskonzepts der Planungsgruppe Kolmer & Fischer wurde in den Bebauungsplan übernommen, ist aber noch nicht abschließend geprüft.

Städtebauliche Verträge:

Durch den Abschluss eines städtebaulichen Planungsvertrages erklärt sich die GEG Schiffenberger Tal zur Kostenübernahme aller Planungen (außer Einzelhandelsgutachten) bereit. Weitere städtebauliche Verträge werden eine „Vollkostenübernahme“ durch die Gesellschaft (Flächenaufbereitung, Erschließung und erforderliche Anpassungsmaßnahmen außerhalb des Gebietes) und Erschließungs- und Ausbaudetails umfassen.

Verfahren:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Bebauungsplan Nr. GI 04/27 "Bänninger-Gelände". Zu weitergehenden Informationen oder eventuellen Detailfragen wird daher auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.