



Faber & Schnepf Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG
Abt. Hoch- und Fertigteiltbau · Holzheimer Str. 89 · 35428 Langgöns

Magistrat der
Universitätsstadt Gießen
- Stadtplanungsamt -
Berliner Platz 1

35390 Gießen



Ihre Nachricht

Ihr Zeichen

Unsere Zeichen
Re/sp.

Fon (064 03) 9003- 217
Fax (064 03) 9003- 50

Tag
14. November 2011

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 2 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beantragen hiermit die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das nachfolgende Grundstück zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen:

- Bauvorhaben:** **Neubau Nahversorgungslage Bergkaserne mit Wohnanlage**
Baugrundstück: **Gemarkung Gießen, Flur 17, Flurstücke Nr. 82/14 teilweise**
Vorhabenträger: **Fa. Faber & Schnepf Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG, Gießen**

Das von dem Bauvorhaben betroffene Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Das beantragte Bauvorhaben kann nur im Rahmen der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes realisiert werden.

Der Antragssteller ist bereit,

- sich an den Kosten zur Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, einschließlich der Kosten für ggf. notwendige Gutachten, Bekanntmachungen und einer Verwaltungskosten-Pauschale, zu beteiligen
- sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch im Durchführungsvertrag zu bestimmenden Frist zu verpflichten.
- sein Einverständnis zur Einbeziehung weiterer Grundstücke außerhalb des Vorhabens- und Erschließungsplanes zu geben.

Dem Antragsteller ist bekannt, dass die Stadt das Recht hat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, wenn



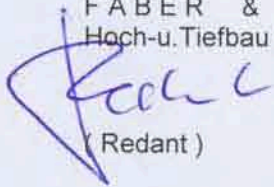
Blatt -2-

- der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt wurde.
- der Träger des Bauvorhabens wechselt und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung der Vorhabens- und Erschließungsplanes innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

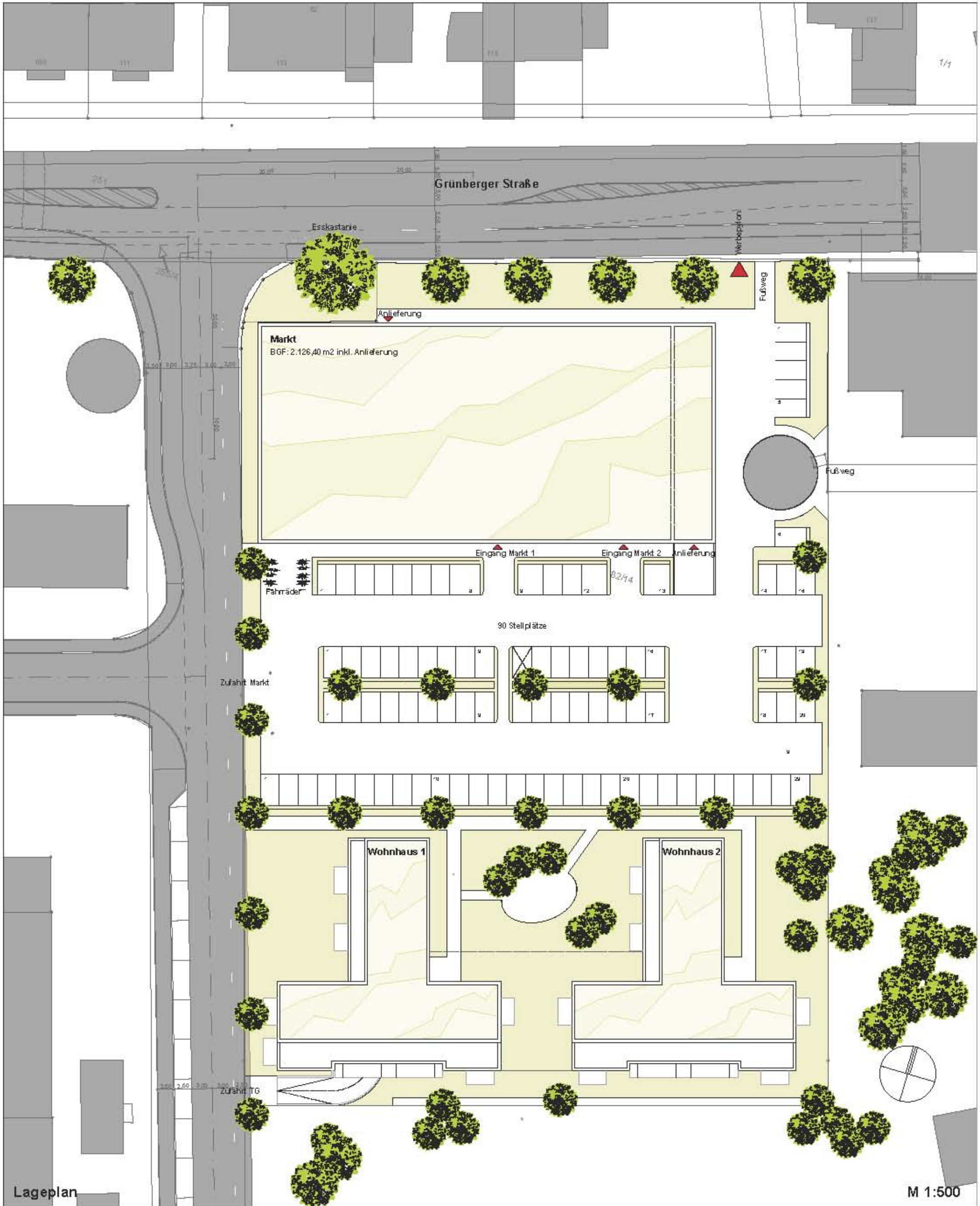
FABER & SCHNEPP
Hoch-u.Tiefbau GmbH & Co KG



(Redant)

Anlagen

Grundrisse E-1, E-0, E+1, E+2
Ansichten, Schnitte, Erläuterungen, Lageplan



Lageplan

M 1:500

Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnen und Handel "Am Kugelberg"

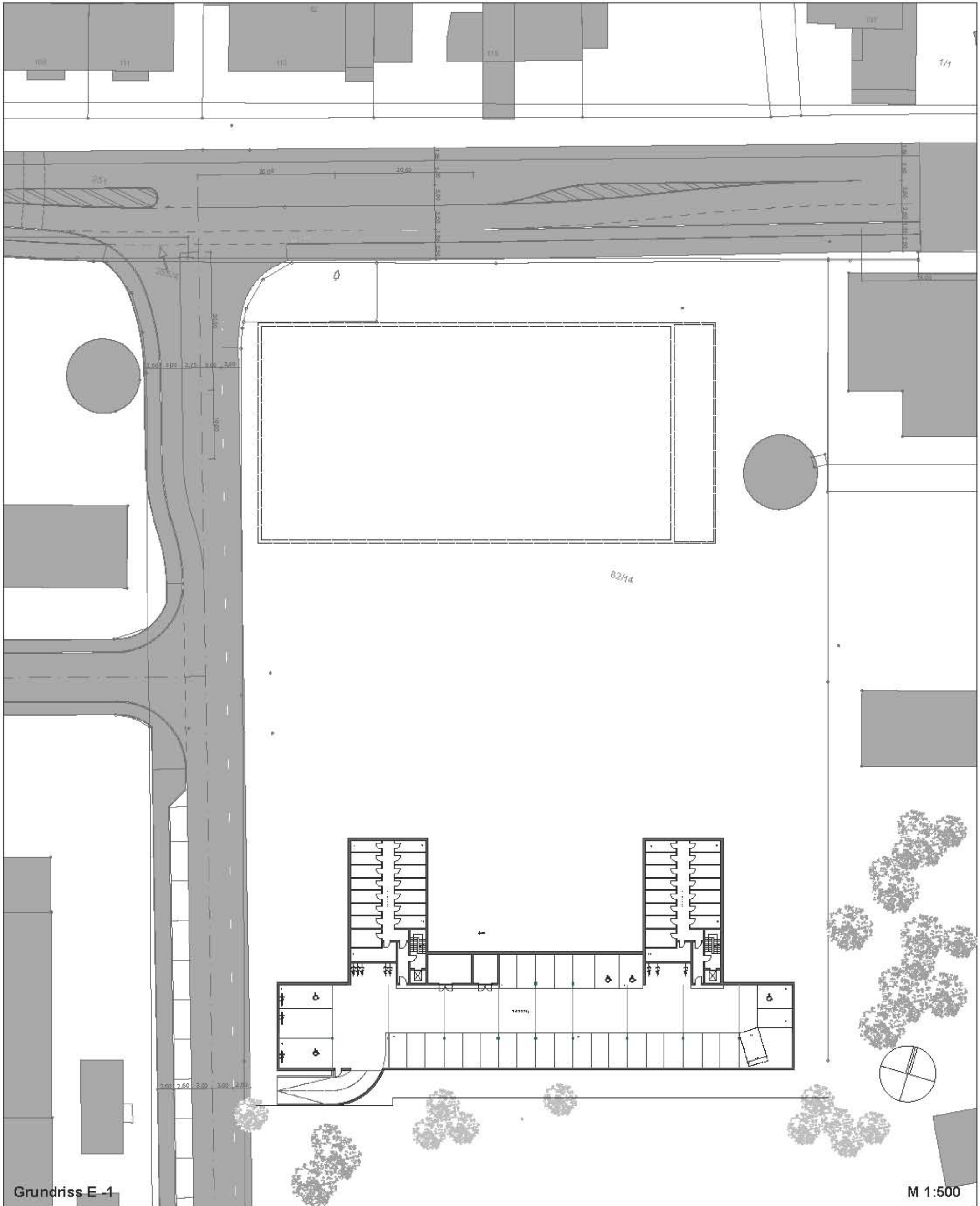
Rohrbach + Schnees Planungsgesellschaft mbH • Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 • 35392 Gießen • 0641/975020 • www.Rohrbach-Schnees.de

Vorhabenträger:



35390 Gießen • Ludwigstraße 51

Stand 11.11.2011



Grundriss E-1

M 1:500

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnen und Handel "Am Kugelberg"**

Rohrbach + Schnees Planungsgesellschaft mbH • Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 • 35392 Gießen • 0641/975020 • www.Rohrbach-Schnees.de

Vorhabenträger:



Stand 11.11.2011



Grundriss E 0

M 1:500

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnen und Handel "Am Kugelberg"**

Rohrbach + Schnees Planungsgesellschaft mbH • Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 • 35392 Gießen • 0641/975020 • www.Rohrbach-Schnees.de

Vorhabenträger:



35390 Gießen | Ludwigstraße 51

Stand 11.11.2011



Grundriss E +1

M 1:500

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnen und Handel "Am Kugelberg"**

Rohrbach + Schmees Planungsgesellschaft mbH • Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 • 35392 Gießen • 0641/975020 • www.Rohrbach-Schmees.de

Vorhabenträger:

FABER & SCHNEPP
Bauunternehmen
35390 Gießen • Ludwigstraße 51

Stand 11.11.2011



Grundriss E +2

M 1:500

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnen und Handel "Am Kugelberg"**

Rohrbach + Schmees Planungsgesellschaft mbH • Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 • 35392 Gießen • 0641/975020 • www.Rohrbach-Schmees.de

Vorhabenträger:

FABER & SCHNEPP
Bauunternehmen
35390 Gießen | Ludwigsstraße 51

Stand 11.11.2011



Ansicht von Norden

M 1:500



Ansicht von Westen

M 1:500

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnen und Handel "Am Kugelberg"**

Rohrbach + Schmees Planungsgesellschaft mbH • Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 • 35392 Gießen • 0641/975020 • www.Rohrbach-Schmees.de

Vorhabenträger:



Stand 11.11.2011



Ansicht von Süden

M 1:500



Schnitt Nord-Süd

M 1:500

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnen und Handel "Am Kugelberg"**

Rohrbach + Schmees Planungsgesellschaft mbH • Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 • 35392 Gießen • 0641/975020 • www.Rohrbach-Schmees.de

Vorhabenträger:



35390 Gießen | uow@fsr.de

Stand 11.11.2011

Städtebau

Das geplante Bebauungskonzept für das Grundstück sieht eine Bebauung mit einem Nahversorgungszentrum (Vollsortimenter mit 900 m² und Getränkemarkt mit 400 m²) und einer Wohnbebauung vor.

Das Nahversorgungszentrum wird im Norden des Grundstücks als Straßenrandbebauung der Grünberger Straße angeordnet. Durch die Aufnahme der Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung und die vertikale Gliederung des Baukörpers werden die Strukturen der Nachbarbebauung fortgesetzt. Die Grünberger Straße erhält so an dieser Stelle einen neuen stadträumlichen Abschluss.

Die Erschließung der beiden Märkte erfolgt von der Grünberger Straße abgewandten Seite. Hier sind auch die notwendigen Stellplätze des Nahversorgungszentrums angeordnet. Sie werden von der neuen Erschließungsstraße erschlossen. Die Zufahrt befindet sich gegenüber der Zufahrt zu den Stellplätzen der Zollverwaltung. Über diese Zufahrt erfolgt auch die Andienung der gemeinsamen Anlieferung der beiden Märkte auf der Ostseite des Gebäudes.

Zum Freibereich vor dem Weinhandel Pfeffermann, der Musikschule und den noch einer neuen Nutzung zuzuführenden ehemaligen Pferdeställen ist eine fußläufige Verbindung im Bereich des Winkelturmes geplant.

Der Winkelturm wird als Zeitdokument erhalten.

Die Wohnbebauung wird im Süden des Grundstücks angeordnet. Die 2 Gebäude orientieren sich zum geplanten öffentlichen Grünzug, der, in Ost-West-Richtung verlaufend, die südliche Grenze des Planungsgebietes tangiert.

Die landschaftliche Gestaltung des Grünzugs setzt sich auf den Freiflächen der Wohnbebauung durch raumbildende Anordnung von Solitärgehölzen fort und bildet zusammen mit den Sichtschutzhecken der privaten Terrassen ein spannungsvolles Miteinander von Architektur und Landschaft. Die Fußwege werden orthogonal geführt und weiten sich in der Nähe der Eingänge zu Kommunikationsbereichen auf. Der benötigte Spielplatz fügt sich, mit Naturmaterialien gestaltet, harmonisch in die Gartenanlage ein.

Zusammen mit den im Flächenkonzept neu geplanten allgemeinen Wohngebieten WA 1a und WA 1b (Exerzierplatz) entsteht in diesem Bereich ein neues durchgrüntes attraktives Wohngebiet.

Die Kubatur und Ausformung der Wohngebäude orientiert sich an vorhandenen Bebauungsstrukturen und ist als 2-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss geplant.

Die notwendigen Stellplätze der Wohnungen werden zum Teil in einer Tiefgarage nachgewiesen, die über die neue Erschließungsstraße erschlossen wird.

Gestaltung und Konstruktion

Das Nahversorgungszentrum ist als Stahlbetonhalle geplant. Um die Strukturen der umgebenden Bebauung aufzunehmen, wird die Länge der Fassade durch die Ausbildung von deutlichen Fugen gegliedert. Die Anpassung der Gebäudehöhe erfolgt über eine Überhöhung der notwendigen Attika. Dadurch werden auch evtl. notwendige Technikaufbauten den Blicken der Passanten entzogen.

Während die Fugen der Fassaden als Bereiche für die Werbung vorgesehen sind, weist die Applikation eines Strichcodes auf die geputzten Fassadenflächen subtil auf die Funktion des Gebäudes hin.

Das Flachdach erhält eine extensive Dachbegrünung und trägt dadurch zur Verbesserung des Kleinklimas der Umgebung und der Luft bei.

In den 2 Wohnhäusern entstehen 32 hochwertige 2 - 4 Zimmer-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 70 - 140 m². Alle Wohnungen sind nach Süden und Westen orientiert und verfügen über großzügige Fensterflächen und Balkone.

Massive Wände mit einem Wärmedämmverbundsystem und dreifach verglaste Fenster bilden die Außenhaut der Gebäude. Die Gestaltung der weiß geputzten Gebäude orientiert sich an den Stilelementen der klassischen Moderne. Auch hier werden die flach geneigten Dächer extensiv und die nicht überbauten Bereiche der Tiefgarage intensiv begrünt.

Die familiengerechten Wohnungen werden barrierefrei erschlossen. Alle Ebenen inkl. der Tiefgarage sind über einen Aufzug erreichbar.

Der Markt und die Wohngebäude werden an das Fernwärmenetz des öffentlichen Versorgungsträgers angeschlossen.

Bei der Gestaltung des Parkplatzes des Nahversorgungszentrums wird Wert auf die Anpflanzung von Laubbäumen gelegt. Die Flächen der eigentlichen Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster gepflastert.

Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnen und Handel "Am Kugelberg"

Rohrbach + Schmees Planungsgesellschaft mbH • Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 • 35392 Gießen • 0641/975020 • www.Rohrbach-Schmees.de

Vorhabenträger:



Stand 11.11.2011

Erläuterungsbericht Handel

Es ist beabsichtigt an diesem Standort einen Lebensmittelmarkt als Vollsortimentbetrieb und einen Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² (900 m² Supermarkt + 400 m² Getränkemarkt) zu errichten. Betreiber der beiden Märkte wird die REWE Markt GmbH sein.

Das Sortiment umfasst folgende Warengruppen:

- Nahrungsmittel, Brot und Backwaren
- Obst und Gemüse
- Waschmittel und Kosmetik
- Molkereiprodukte / Käse
- Wein und Spirituosen
- Tiefkühlkost
- Kaffee / Tee
- Fleisch / Wurst / Frischfisch
- Non-food Artikel im Rahmen des erweiterten Lebensmittelsortiments, Anteil 5 - 8% des Gesamtsortiments

In Lebensmittelmärkten dieser Größe sind in der Regel zirka 40 Mitarbeiterinnen und zirka 10 Mitarbeiter beschäftigt.

Die Sozialräume, wie zum Beispiel Aufenthaltsraum, Umkleieräume und WC-Anlagen, werden entsprechend der Arbeitsstättenverordnung hergestellt. Das Warenlager unterteilt sich in ungekühlte Bereiche sowie in gekühlte Bereiche für z.B. Tiefkühlkost, Molkereiprodukte, Fleisch, Fisch, Käse und Obst.

Das Objekt wird nach den modernsten Gesichtspunkten der Einrichtungstechnik ausgestattet und entsprechend den Auflagen der Behörde eingerichtet. Modernste Haustechnik sorgt für hohe Energieeffizienz.

Die Belieferung des Lebensmittelmarktes mit Waren erfolgt in der Regel nicht zwischen 20:00 Uhr abends und 6:00 Uhr morgens.

Die Entsorgung des Verpackungsmaterials und sonstiger Abfälle erfolgt über die Entsorgungsrampe in der Regionszentrale in Rosbach. Hier werden die Abfälle ordnungsgemäß entsorgt beziehungsweise wenn möglich recycelt.

Vermeidung von negativen Auswirkungen durch die Ansiedlung des Marktes

Da die BGF des Marktes 1 inkl. der anteiligen Anlieferflächen ca. 1.410 m² beträgt, folgt eine Kurzbetrachtung der Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) der BauNVO.

Schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG gehen vom geplanten Markt nicht aus. Die aus dem Anliefer- und Kundenverkehr resultierenden Emissionen stellen keine erheblichen Belästigungen der Allgemeinheit und der Nachbarschaft dar.

Die Fläche des Lebensmittelmarktes wird auf 900 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Die Grünberger Straße ist eine Hauptverkehrsstraße, die derzeit ein Verkehrsaufkommen von 16.800 Fahrzeugen /DTV aufweist und nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt noch Leistungsreserven aufweist. Die Erschließung des Marktes erfolgt über eine neue Planstraße, die unabhängig von der Ansiedlung eines Marktes für die Erschließung des neuen Wohnquartiers auf dem Areal der ehemaligen Bergkaseme erforderlich und konzipiert wird.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr und stellt keine Störung des direkten Umfeldes dar. Die Anlieferzone liegt im nordöstlichen Bereich des Grundstücks an der Grünberger Straße. Auf dem östlichen Nachbargrundstück befindet sich ein Lager und Verkaufsgebäude eines Weinhandels. Die Distanz zum geplanten Wohngebäude beträgt mehr als 40 m.

Der Markt dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung des Quartiers. Die Ansiedlung ist sinnvoll, da dieser Bereich der Stadt Gießen im Hinblick auf die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten nur unzureichend versorgt ist. Diese Einschätzung bestätigt auch das Einzelhandelsgutachten. Die weitere Entwicklung der ehemaligen Bergkaseme wird die Bevölkerungszahl im direkten Einzugsbereich weiter erhöhen. Der Betreiber geht davon aus, dass die Größe bedarfsgerecht ist und keine Auswirkungen auf den Wettbewerb hat. Der Standort des Marktes bietet vielen Bewohnern die Möglichkeit, das Nahversorgungszentrum fußläufig zu erreichen.

Die bauliche Struktur des Marktes fügt sich in die umgebende Bebauung ein. Der Straßenzug der Grünberger Straße erfährt eine Ergänzung der räumlichen Fassung.

Durch den Erhalt der Esskastanie, die Begrünung der Dachflächen des Marktes und die Pflasterung der Stellplatzflächen des Parkplatzes mit versickerungsfähigem Pflaster werden die Eingriffe in den Naturhaushalt minimiert.

Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnen und Handel "Am Kugelberg"

Rohrbach + Schmees Planungsgesellschaft mbH • Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 • 35392 Gießen • 0641/975020 • www.Rohrbach-Schmees.de

Vorhabenträger:



Stand 11.11.2011

Brandschutz

Das Bebauungskonzept wurde im Vorfeld mit dem Brandschutzamt abgestimmt.

Aus Sicht des Brandschutzamtes bestehen für die geplanten Baumaßnahmen keine Bedenken.

Die Aufstellflächen für den Markt sind über die Grünberger Straße, die neue Planstraße und die Fahrgasse der Stellplätze gegeben.

Bei der Wohnbebauung kann der 2. Rettungsweg aller Wohnungen über ein Fenster oder einer Terrassenfläche mit einer Brüstungshöhe von < 8,00 m sichergestellt werden.

Eine zusätzliche Feuerwehraufstellfläche auf dem Grundstück der Wohnbebauung ist nicht erforderlich. Für das östliche Wohngebäude kann die Aufstellfläche auf der Fahrgasse der Stellplätze des Marktes nachgewiesen werden.

Die Garage, (Mittelgarage < 1.000,00 m²) kann als offene Garage mit entsprechenden Öffnungen für eine Querlüftung geplant werden.

Daten zur Ausnutzung des Grundstücks

Grundstücksfläche	9.788,51 m ²	100 %
Überbaute Fläche	3.583,70 m ²	37 %
Unterbaute Fläche	266,92 m ²	3 %
Fläche von Stellplätzen und Zufahrten	3.243,04 m ²	33 %
Begrünte Flächen	2.094,85 m ²	27 %
GRZ ohne Stellplätze	0,37	
GRZ incl. Stellplätze und Zufahrten	0,73	
GFZ	0,58	

Nachweis der notwendigen Stellplätze

Bedarf laut Stellplatzsatzung

Markt 1	900 m ²	1,0 Stp / 15 m ²	60,0 Stp
Markt 2	400 m ²	1,0 Stp / 30 m ²	13,3 Stp
Wohnungen	30	1,5 Stp / Whg.	45,0 Stp
1 Zi-Apartements	2	1,0 Stp / Whg.	2,0 Stp
Summe Bedarf			120,3 Stp

Geplante Stellplätze

Offene Stellplätze Markt	90,0 Stp
Tiefgarage Wohnungen	32,0 Stp
Summe Planung	122,0 Stp

Durchführungsfristen

Markt: 04/2012 - 10/2012

Wohnbebauung: 02/2012 - 12/2012

Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnen und Handel "Am Kugelberg"

Rohrbach + Schmees Planungsgesellschaft mbH • Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 • 35392 Gießen • 0641/975020 • www.Rohrbach-Schmees.de

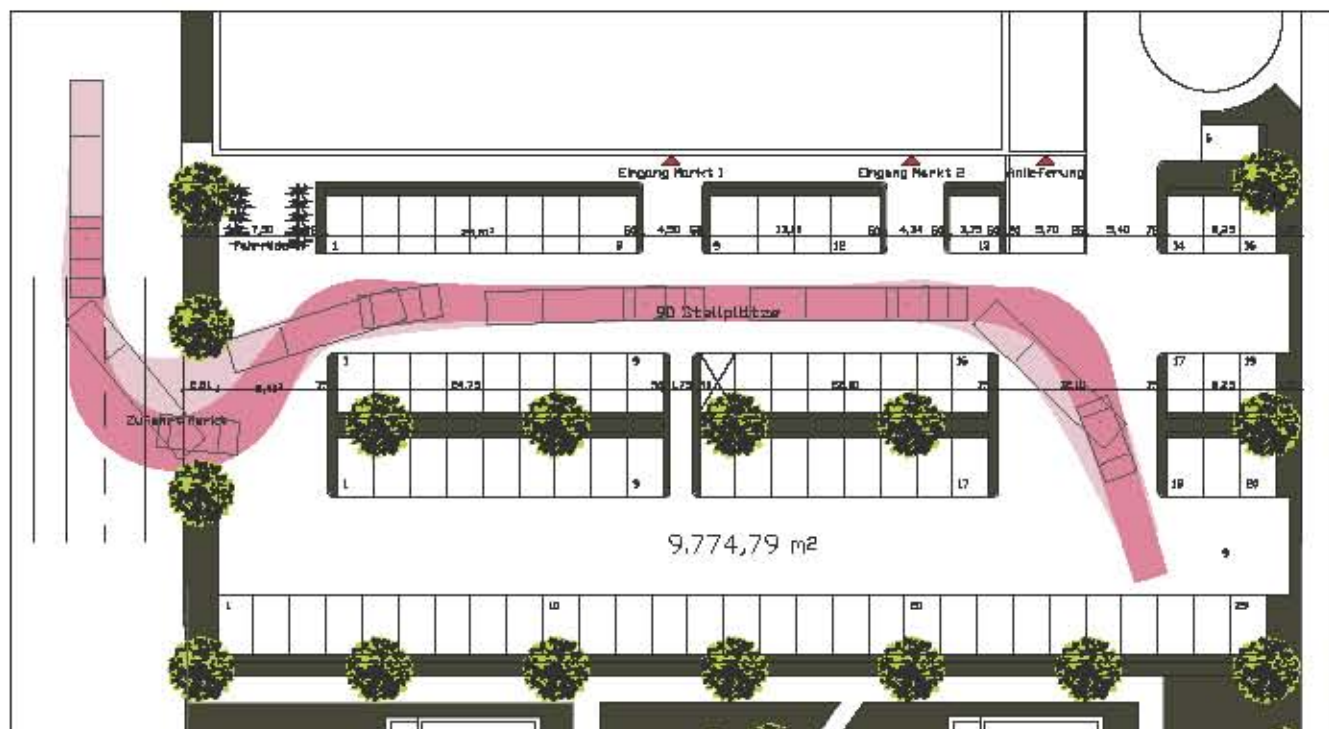
Vorhabenträger:



Stand 11.11.2011



Schleppkurven Müllfahrzeug



Schleppkurven Sattelzug Einfahrt



Schleppkurven Sattelzug Ausfahrt

Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnen und Handel "Am Kugelberg"

Rohrbach + Schmees Planungsgesellschaft mbH • Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 • 35392 Gießen • 0641/975020 • www.Rohrbach-Schmees.de

Vorhabenträger:



35390 Gießen • Ludwigstraße 51

Stand 11.11.2011