

Universitätsstadt Gießen

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. GI 03/04

„Bergkaserne I“

**(Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnen und Handel am
Kugelberg)**

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis zum 03.02.2012) eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen.

Gießen, den 28.02.2012

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen (Öffentlichkeit)

Verkehrsclub Deutschland, KV Gießen (28.01.2012)

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen (Träger öffentlicher Belange)

Regierungspräsidium Gießen/Obere Landesplanungsbehörde (2.02.2012)

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (7.02.2012)

Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (06.02.2012)

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Frankfurt, 3.02.2012)

Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e.V. (2.02.2012)

Regierungspräsidium Darmstadt/Kampfmittelräumdienst (20.01.2012)

Universitätsstadt Gießen, Amt für Brandschutz (29.01.2012)

Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (1.02.2012)

Landkreis Gießen, Wasser- und Bodenschutz (5.01.2012)

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten (8.02.2012)

Polizeipräsidium Mittelhessen/Regionaler Verkehrsdienst (18.01.2012)

Stadtwerke Gießen/Fernwärme (1.02.2012)

Stadtwerke Gießen, Mittelhessen Netz (3.02.2012)

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (2.02.2012)

Stadt Wetzlar (29.12.2011)

Gemeinde Buseck (28.12.2011)

Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (11.01.2012)

Universitätsstadt Gießen, Stadtvermessungsamt (19.01.2012)

Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- und Fuhramt (24.01.2012)

Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt-Mittelhessische Abwasserbetriebe (1.02.2012)

Universitätsstadt Gießen, Abt. Wirtschaftsförderung (23.01.2012)

Universitätsstadt Gießen, behindertenbeauftragte (9.01.2012)

Keine Stellungnahme abgegeben haben

Amt für Bodenmanagement

Landesamt für Denkmalpflege

Untere Denkmalschutzbehörde

Bund für Umwelt- und Naturschutz

Naturschutzbund Deutschland

Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

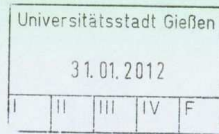
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen

Stadtwerke, Nahverkehr

Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde

Universitätsstadt Gießen, Gartenamt

Arbeitsgemeinschaft der Frauenverbände



VCD Gießen

VCD Gießen
c/o Patrik Jacob Sportfeld 66a D-35398 Gießen

An das
Stadtplanungsamt der
Universitätsstadt Gießen

Berliner Platz 1
35390 Gießen



c/o Patrik Jacob
Sportfeld 66a
35398 Gießen

Fon 0641 9718518

giessen@vcd.org
www.vcd.org/giessen

Gießen, 28.1.2012

Bebauungsplan Gi 03/04 Bergkaserne

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplans (Gi 05/14 „Wilhelm-Leuschner Straße“) möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

1) Fußwegebreiten

Die geplanten Straßenbreiten sind so bemessen, dass es nicht möglich ist, ausreichend breite Fußwege auf den vorgesehenen Straßenverkehrsflächen unterzubringen. Die Vorplanung der Verkehrsflächen im Anhang der Begründung des Bebauungsplans sieht an allen Straßen Fußwegbreiten von 2,50m vor. Die Fußwegbreiten würden somit die in der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA 02) vorgeschriebene Regebreite von 3,00m unterschreiten. Für die Grünberger Straße mit deutlich mehr als 10.000 Kfz/Tag sieht die EFA 2002 sogar Gehwegbreiten von 4,00m, weil ab 10.000 Kfz/Tag die Gehwege einen Meter breiter ausfallen sollen. Auch wenn die Fußwege derzeit noch nicht so stark genutzt werden, wird sich dies nach unserer Ansicht deutlich ändern, wenn der Supermarkt eröffnet. Auch die Musik- und die Volkshochschule sowie die nahegelegene Universität und die Veranstaltungshalle „Volkshalle“ werden dazu führen, dass der Fußverkehr stark zunimmt. Die Universität und die Volkshalle werden dabei auch zu pulkartigen Fußverkehrsströmen führen, die breite Gehwege erfordern. Die Anlage in Regelbreiten ist mindestens erforderlich und kann nach unserer Ansicht nur an kurzen Engstellen (wie z.B. im Bereich eines bestehenden Baumes oder Gebäudes kurz unterschritten werden.



Wir bewegen Menschen – ökologisch und sicher!

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 03/04 „Bergkaserne I“**

Abwägung der Anregungen, die im Offenlegungs-Verfahren vom 02.01. bis 03.02.2012 nach § 3+4 (2) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Verkehrsclub Deutschland, VCD Gießen

vom: 28.01.2012

Beschlussempfehlungen

zu 1)

Der Anregung zur Verbreiterung aller Verkehrsflächen im Plangeltungsbereich, um mindestens 3,00 m breite Fußwege anlegen zu können, wird nicht gefolgt. Es wird festgestellt, dass die Empfehlungen der anzulegenden Entwurfsrichtlinien (RASt 06) unter Berücksichtigung der Zwangspunkte im Bestand weitgehend umgesetzt wurden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bereitet grundsätzlich den Bau der erforderlichen Erschließungsstraßen durch die Festsetzung von Verkehrsflächen vor. Die Festlegung des Ausbauquerschnittes und verkehrsrechtliche Anordnungen erfolgen im Zuge der Planumsetzung. Daher kann im Bebauungsplan regelmäßig keine abschließende Entscheidung beispielsweise über die Regelbreite von Fußwegen getroffen werden.

Im Plangeltungsbereich muss einerseits zwischen den verschiedenen Bau- (Ausbau, Neubau) und Straßentypen (Örtliche Einfahrtsstraße und Wohnstraße) unterschieden werden. Andererseits enthalten die festgesetzten Verkehrsflächen auch den im Rahmen der Erschließungsplanung weitgehend abgestimmten Bereich des ersten Erschließungsabschnittes (insbesondere für das Nahversorgungsareal) und die weitere Gesamterschließung, deren genaue Ausgestaltung erst im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung festgelegt wird.

Bei der Grünberger Straße erfolgt ein Ausbau zur Erschließung der Bergkaserne ab der Bordsteinkante des über 4,00 m breiten nördlichen Gehweges. Die Erschließungsplanung sieht bei der laut RAST 06 als örtliche Einfahrtsstraße einzuordnenden Hauptverkehrsstraße neben der neuen Einbiegespur auf das Kasernenareal auch die Anlage von 1,85 m breiten Radfahrstreifen sowie einen 2,50 m breiten südlichen Gehweg vor. Eine weitere Erweiterung auf das Kasernengelände war nicht möglich, da hier Baufuchten und eine Baumerhaltung zu berücksichtigen waren. Da südlich des Gehweges eine Grünfläche angrenzt, wird eine dortige Regelbreite von 2,50 m für ausreichend gehalten.

Bei der zentralen Gebietserschließung (erster Abschnitt), die als Wohnstraße klassifiziert wird, sind beidseits 2,50 m breite Gehwege geplant. Die RAST 06 empfiehlt hierfür Regelbreiten zwischen 2,50 und 3,00 m. Insofern liegt kein Widerspruch vor.

Die genannten Empfehlungen für Fußgängeranlagen wurden der Erschließungsplanung nicht zu Grunde gelegt. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass auch die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) nur empfehlenden Charakter haben.

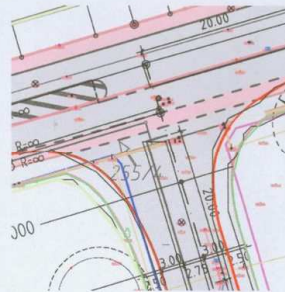
Die Fußverkehrsmengen werden nach unserer Ansicht auch noch zunehmen, wenn zukünftig noch attraktive Fußwegeverbindungen zum Kugelberg und zur Jahnstraße entstehen werden. Die **Planungen der Gehwege verstoßen somit eindeutig gegen die Ziele des Koalitionsvertrags**, nach dem bei Gehwegen die aktuellen Richtlinien (EFA, RAST u.ä.) zur Gestaltung eingehalten werden müssen. Die Straßenverkehrsflächen sollten daher im Bereich des gesamten Bebauungsplans verbreitert werden.

2) Öffentliche Stellplätze

Dem Straßenvorentwurf ist zu entnehmen, dass eine Reihe von öffentlichen Stellplätzen an den Erschließungsstraßen vorgesehen sind. Da jedoch die Stellplatzsatzung mehr als ausreichend private Stellplätze vorschreibt, sollte die Anzahl der öffentlichen Stellplätze reduziert werden -dies auch aufgrund der schlechten Finanzlage der Stadt Gießen. Stattdessen sollten die Gehwege breiter angelegt werden, Fahrradbügel für den Gelegenheitsverkehr im öffentlichen Straßenraum aufgestellt werden oder zumindest Bäume zwischen diese Stellplätze gepflanzt werden, so wie dies für Wohnstraßen nach Kapitel 5.2.2 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen vorgesehen ist. Die Mindestanzahl der Bäume sollte im Bebauungsplan ausgewiesen werden.

3) Einmündung Grünberger Straße

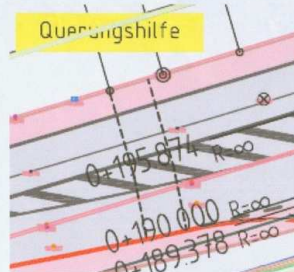
An der Einmündung „Grünberger Straße“ müssen Fußgänger drei Fahrspuren queren, um ihren Weg entlang der Grünberger Straße fortzusetzen. Das Queren einer derart breiten Einmündungen (ca. 12 Meter) ist für Fußgänger nicht sicher möglich. Statt des Linksabbiegestreifens (aus der Seitenstreife in Richtung Innenstadt) sollte eine Mittelinsel als Querungshilfe angelegt werden, so wie dies beispielsweise auch an der Heinrich-Fourier-Straße der Fall ist, wo ähnliche verkehrliche Voraussetzungen vorliegen und wo auch ein Lebensmittelmarkt und ein sehr großes Wohngebiet erschlossen werden. Sofern der Wegfall des Linksabbiegestreifens nicht möglich ist, sollte ein Fußgängerüberweg entlang der Grünberger Straße über diese Einmündung angelegt werden, damit Fußgänger eine Chance haben, sicher zu queren.



Sollte dies aufgrund der derzeitigen Mindestmengen an Fußgängern nicht möglich sein, sollte zumindest eine Mittelinsel als Querungshilfe angelegt werden – notfalls im Bereich der Parkplatzzufahrt des Lebensmittelmarktes. Entsprechend dimensionierte Verkehrsflächen sollten im Bebauungsplan ausgewiesen werden.

4) Querung der Grünberger Straße

Den Plänen ist nicht zu entnehmen, wie die Querungshilfe über die Grünberger Straße gestaltet werden soll. Grundsätzlich würden wir einen Fußgängerüberweg begrüßen. Sollte dies jedoch nicht möglich sein, sollte eine Mittelinsel vorgesehen werden. Dafür scheint jedoch der schraffierte Mittelbereich nicht groß genug. Die Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan sollte somit ggf. noch vergrößert werden.



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 03/04 „Bergkaserne I“

Abwägung der Anregungen, die im Offenlegungs-Verfahren vom 02.01. bis 03.02.2012 nach § 3+4 (2) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Verkehrsclub Deutschland, VCD Gießen vom: 28.01.2012

Beschlussempfehlungen

zu 2)

Der angeregte Verzicht auf öffentliche Stellplätze in einem Teilabschnitt der Gebietserschließung mit einem Umgestaltungsvorschlag (Fahrradständer, Gehwegverbreiterung, Bäume) soll bei der weiteren baulichen Entwicklung der Vermarktungsflächen der Bergkaserne geprüft werden. Die Anlage öffentlicher Stellplätze sowie die straßenbegleitende Baumpflanzung auf der Westseite der Gebietserschließung werden nicht Bestandteil des ersten Erschließungsabschnittes, sondern sind der weiteren Abstimmung im Zuge der baulichen Entwicklung vorbehalten.

Auf die generellen Ausführungen zur abschließenden Regelung der Straßengestaltung in Punkt 1) wird verwiesen. Ein vollständiger Ausbau von festgesetzten Verkehrsflächen ist nicht zwingend vorgeschrieben.

zu 3)

Die Erforderlichkeit einer Querungshilfe (Mittelinsel) im Bereich der Einmündung der Gebietserschließung in die Grünberger Straße wurde im Rahmen der Erschließungsplanung nicht erkannt. Ihre Realisierung mit in der Folge Verbreiterung des Gesamtquerschnittes ist aufgrund der vorgegebenen Zwangspunkte auch nicht möglich.

Im Rahmen einer umfassenden Variantenprüfung bei der Erstellung der Machbarkeitsstudie in 2007 wurde ein Verkehrskonzept abgestimmt, dass am neuen Einmündungsbereich ohne eine Lichtsignalanlage auskommt. Daraus ergibt sich zwingend eine Fahrbahn mit separater Linksabbiegespur für die stadteinwärts ausgerichteten Verkehre.

Im Rahmen der Erschließungsplanung hat das Tiefbauamt mit der Straßenverkehrsbehörde festgelegt, dass für die im Einmündungsbereich von ca. 2.500 KFZ/d befahrene Gebietserschließung keine Querungshilfe mit Mittelinsel erforderlich wird.

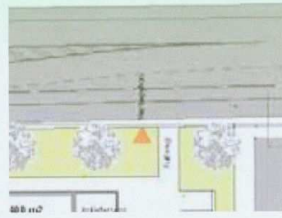
Für die Fußgänger-Verkehre zum Lebensmittelmarkt kann ggf. in der Gebietserschließung zwischen den beiden eingeplanten Linksabbiegespuren eine Querungshilfe eingerichtet werden, was in der weiteren Abstimmung der Erschließungsplanung geprüft werden soll.

zu 4)

Die Ausgestaltung der Querungshilfe auf der Grünberger Straße wird abschließend in der Entwurfsausarbeitung zur Erschließungsplanung festgelegt. Der Bedarf für eine zweite Querungshilfe für die gleiche Wegebeziehung wird nicht erkannt.

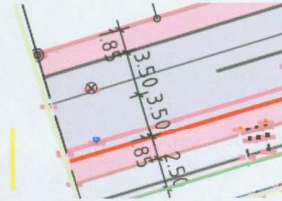
Es kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich der im Vorentwurf dargestellten schraffierten Sperrfläche ausreichend Platz zur Unterbringung einer Mittelinsel vorhanden ist

Es sollte geprüft werden, ob an der Grünberger Straße auch noch eine zweite Querungshilfe in Form einer Mittelinsel angelegt werden kann. Hierfür bieten sich die schraffierte Fläche am östlichen Ende des Linksabbiegerstreifens an, bei dem ein Fußweg vom Getränkemarkt kommend endet. Entsprechend dimensionierte Verkehrsflächen sollten im Bebauungsplan ausgewiesen werden.



5) Fahrbahnbreite Grünberger Straße

Die Fahrbahnbreite der Grünberger Straße ist mit 3,50m pro Fahrspur angesetzt, obwohl diese Breite verkehrlich nicht notwendig ist. Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen sieht – auch bei starkem Bus- oder LKW-Verkehr stets nur Fahrbahnbreiten von 3,25m vor. Die Fahrspurbreiten sollten daher von 3,50m auf 3,25m reduziert werden. Dies ist umso mehr nötig, weil die Grünberger Straße aufgrund ihrer geradlinigen Führung und des Gefälles eh bergab zu schnell befahren wird. Die nicht mehr benötigten Fahrbahnbreiten sollten den zu schmalen Fußwegen zugeschlagen werden.



6) Erweiterung Busbucht

Dem Verkehrsplan kann nicht entnommen werden, wie der Radverkehr im Bereich der erweiterten Busbucht geführt werden soll. Hier sollte in jedem Fall vermieden werden, dass der Radverkehr rechts von einem auf der Busspur haltenden Bus geführt wird, um Konflikte zwischen Radverkehr und Fahrgästen zu vermeiden. Ebenso ist ein breiterer Fußweg nötig, um eine Buswartehalle aufstellen zu können. Generell stellt sich die Frage, warum an dieser Stelle eine Busbucht angelegt werden soll und kein Buskap vorgesehen ist, welches für den Busverkehr deutliche Vorzüge hat. Durch ein Buskap könnte dann auch die notwendige Fläche für die Buswartehalle und den übrigen Wartebereich der Fahrgäste geschaffen werden.

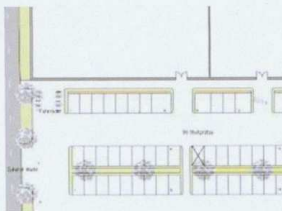


7) Ruhender Radverkehr der Wohnanlage

Wir weisen darauf hin, dass keine Angaben gemacht wurden, wie der ruhende Radverkehr der Wohnanlage untergebracht werden soll. Es finden sich auch keine Angaben im „Nachweis der notwendigen Stellplätze“ in der Anlage der Begründung des Bebauungsplans.

8) Ruhender Radverkehr des Lebensmittel- und Getränkemarkts

Für den Supermarkt ist vorgesehen, dass Fahrradstellplätze am Rande des Parkplatzes angelegt werden. Die Anzahl der Stellplätze scheint die in der Stellplatzsatzung vorgeschriebene Menge an mind. 14 Fahrradstellplätzen deutlich zu unterschreiten. Der Investor soll daher frühzeitig auf die notwendige Anzahl an Stellplätzen hingewiesen werden. Des Weiteren sollte dem Investor empfohlen werden, alle Fahrradstellplätze zu überdachen und die Lage der



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 03/04 „Bergkaserne I“

Abwägung der Anregungen, die im Offenlegungs-Verfahren vom 02.01. bis 03.02.2012 nach § 3+4 (2) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Verkehrsclub Deutschland, VCD Gießen vom: 28.01.2012

Beschlussempfehlungen

zu 5)

Die Breite der Fahrspuren auf der Grünberger Straße wird abschließend in der Entwurfsausarbeitung zur Erschließungsplanung festgelegt. Der Bedarf für eine Reduzierung von 3,50 auf 3,25 m Breite zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten wird nicht erkannt.

Die Grünberger Straße weist ein hohes Aufkommen an Bus- und Schwerverkehr auf, was derartige Fahrbahnbreiten regelmäßig begründet.

zu 6)

Die Anregung zur Führung des Radverkehrs und zur Ausgestaltung im Bereich der zu verlegenden Bushaltestelle auf der Südseite der Grünberger Straße wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

zu 7)

Der satzungsgemäße Nachweis der notwendigen Fahrradabstellplätze für die Wohnanlage ist ausschließlich im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Für den Bebauungsplan entsteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 8)

Der satzungsgemäße Nachweis der notwendigen Fahrradabstellplätze für die Märkte ist ausschließlich im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Für den Bebauungsplan entsteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Fahrradstellplätze direkt neben die Eingänge von Getränkemarkt und Supermarkt zu verlegen, da sie sonst nicht angenommen werden und wild vor dem Eingang geparkt wird.

9) Tempo-30-Zone

Bei den neuen Straßen zwischen Grünberger und Licher Straße besteht das große Problem, dass sie nicht nur von den Anliegern, sondern auch vom Durchgangsverkehr genutzt werden, der bisher über die Georg-Philipp-Gail-Straße abgewickelt wird. Gerade weil die neuen Straßen ohne Lichtsignalanlagen angebunden sind, werden sich für den Schleichverkehr attraktive Fahrzeiten ergeben. Nicht ohne Grund wurde die Straße „Kugelberg“ durch Poller gegen Durchgangsverkehr gesperrt. Es sollte daher geprüft werden, ob eine Sperrung durch Poller in der Mitte des Gebiets an einer geeigneten Stelle möglich und nötig ist.



Darüber hinaus sollte das gesamte Gebiet als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden und dabei auch die Kurvenradien an den Einmündungen reduziert werden. Dies erhöht auch die Verkehrssicherheit für den Fußverkehr und erleichtert den Fußgängern das Queren. Insbesondere sollten einheitliche Kurvenradien an den Einmündungen gewählt werden, um deutlich zu machen, dass gleichrangige Straßen aufeinandertreffen und die Regelung „Rechts vor Links“ gilt.

10) Fußweg in Richtung Kugelberg

Wir begrüßen ausdrücklich die Anlage des Fußwegs in Richtung Kugelberg. Dieser sollte auch für den Radverkehr freigegeben werden, sofern eine barrierefreie Führung realisiert wird, die wir sehr begrüßen würden.

Mit freundlichen Grüßen

Patrik Jacob

Vorstand
Verkehrsclub Deutschland Kreisverband Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 03/04 „Bergkaserne I“

Abwägung der Anregungen, die im Offenlegungs-Verfahren vom 02.01. bis 03.02.2012

nach § 3+4 (2) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Verkehrsclub Deutschland, VCD Gießen vom: 28.01.2012

Beschlussempfehlungen

zu 9)

Die Anregung zur Einrichtung einer Tempo 30-Zone im Bereich der neuen Gebietserschließung wird an die zuständige Straßenverkehrsbehörde weiter geleitet. Sie kann abschließend im Rahmen der Bebauungsplanung nicht entschieden werden.

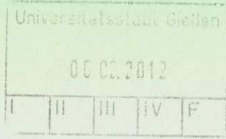
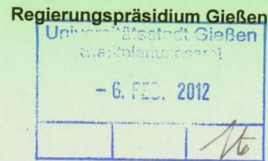
Die angeregte Absperrung der Durchfahrungsmöglichkeit zur Licher Straße mit einer Abpollerung wurde als eine Variante bereits in der Machbarkeitsstudie geprüft und verworfen.

Angesichts des in der Machbarkeitsstudie ermittelten künftigen Verkehrsaufkommens zwischen Grünberger und Licher Straße von unter 3.000 KFZ/d sind derartige Maßnahmen der Abhängung von Verkehrsbeziehungen unbegründet.

zu 10)

Die Zustimmung zur geplanten Wegeverbindung zwischen Grünberger Straße und Fröbelstraße wird zur Kenntnis genommen.

Eine Ausgestaltung und Öffnung des einen relativ großen Höhenunterschied überwindenden künftigen öffentlichen Gehweges auch für den Radverkehr wird in der weiteren Abstimmung geprüft.



Regierungspräsidium Gießen - Postfach 100851 - 35338 Gießen

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

Handwritten signature and initials.

Geschäftszeichen:
III 32 - 61 d 04/01 - Gießen - 143-
Bearbeiter/-in: Herr Decker
Telefon: 0641 303-23 51
Telefax: 0641 303-23 59
E-Mail: max-gunther.decker@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: -61/Hn-
Ihre Nachricht vom: 21.12.11
Datum: 02. Februar 2012

**Bauleitplanung der Stadt Gießen;
hier: Bebauungsplan Nr. GI 03/04 „Bergkaserne I“**

Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 21.12.2011, hier eingegangen am 28.12.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet Siedlung Bestand und in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Mit den Aussagen im Umweltbericht und den Festsetzungen im Bebauungsplan u. a. zur Durchgrünung des Gebietes werden die Vorgaben zum Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausreichend berücksichtigt.

Der Lebensmittelmarkt mit maximal 900 m² Verkaufsfläche ist mit dem Zentralitätsgebot, dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot und dem städtebaulichen Integrationsgebot des RPM 2010 vereinbar. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen besteht bezüglich der Versorgung mit Lebensmittelmärkten derzeit noch eine Lücke im Bereich Grünberger Straße. Es ist nachvollziehbar, dass der Lebensmittelmarkt und der Getränkefachmarkt mit den festgesetzten maximalen Verkaufsflächen vor allem der Nahversorgung dienen sollen und die Auswirkungen in den Nachbarkommunen Gießens aufgrund der eingeschränkten Verkaufsflächengröße als unterhalb der Erheblichkeitsschwelle einge-

35390 Gießen - Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
E-Mail: rp-giessen@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:30 bis 12:00 Uhr
13:30 bis 15:30 Uhr
Freitag 8:30 bis 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

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



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN
hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 03/04 „Bergkaserne I“
Abwägung der Anregungen, die im Offenlegungs-Verfahren vom 02.01. bis 03.02.2012 nach § 3+4 (2) BauGB vorgebracht worden sind.
Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen vom: 2.02.2012

Beschlussempfehlungen

schätzt werden. Damit ist das Vorhaben auch mit dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot des RPM 2010 vereinbar.

Ich weise nachdrücklich darauf hin, dass die mit der Planung ermöglichten maximalen Verkaufsflächen in das erforderliche Gutachten zu den Auswirkungen des in den Planunterlagen benannten, ebenfalls an der Grünberger Straße geplanten Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (PX-Standort) einfließen müssen.

Zusammenfassend kann die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbart werden.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

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

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

(Dez. 41.2, Bearbeiter: Herr Hilmar Koch, Tel: 0641/303-4173)

Überschwemmungsgebiete, die eine Genehmigung nach §78 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch meine Behörde erfordern, werden nicht berührt.

Sonstige Gewässer bezogene Belange (z.B. Ausgleichsmaßnahmen in und am Gewässer, Kreuzungsbauwerke, etc.), werden von der zuständigen Unteren Wasserbehörde bewertet.

Altlasten, Grundwasserschadensfälle, Bodenschutz

(Dez. 41.4, Bearbeiter: Herr Frensch, Tel: 0641/303-4274)

Die Ausführungen u. a. zum Thema „Altlasten“ unter Punkt 3.2 nehme ich zur Kenntnis und stimme der angedachten Vorgehensweise für diesen Teilbereich der ehem. Bergkaserne aus altlastenfachlicher Sicht zu.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

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

Nach meiner Aktenlage sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 31 Abs. 1, 2 KrW-/AbfG betroffen. Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bergaufsicht

(Dez. 44, Bearbeiter: Herr Hein, Tel: 06441/303-4519)

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt im Bergfreien.

Von Seiten des Dezernates Bauleitplanung bitte ich darum, mir für die Koordination, zukünftig die Verfahrensunterlagen in Papierform zu übersenden.

Von den übrigen Dezernaten meines Hauses (Dez. 41.3 Kommunales Abwasser; Dez. 43.2 Immissionsschutz) werden keine Anregungen vorgetragen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 03/04 „Bergkaserne I“

Abwägung der Anregungen, die im Offenlegungs-Verfahren vom 02.01. bis 03.02.2012 nach § 3+4 (2) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen

vom: 2.02.2012

Beschlussempfehlungen

zu 1) (Obere Landesplanungsbehörde)

Die Einschätzung und Zustimmung der Oberen Landesplanungsbehörde zum geplanten Einzelhandelsvorhaben wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Einbeziehung der geplanten Verkaufsflächen in das vorgesehene Standortverträglichkeitsgutachten für die geplante großflächige Nahversorgungslage „PX-Areal“ an der Grünberger Straße wird im diesbezüglichen Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sein.

Mit dem ausgewählten Investor für das PX-Areal, auf dem nach Vorabstimmung mit der Bundesimmobilienanstalt und genereller Untersuchung im gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachten (GMA/2011) ein Vollsortimenter-Lebensmittelmarkt und ein Discounter mit zusammen maximal 2.500 m² Verkaufsfläche realisiert werden sollen, wurden im Februar Gespräche aufgenommen. Dabei wurde vereinbart, dass bis etwa Mitte 2012 ein Standort bezogener Verträglichkeitsnachweis erstellt und mit den zuständigen Stellen (u.a. Obere Landesplanung) vorabgestimmt werden muss.

zu 2) (Altlastenbehörde)

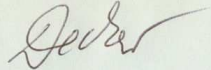
Die Zustimmung der Oberen Altlastenbehörde zum Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die bzw. die Zustimmung zur angedachte(n) Vorgehensweise bezieht sich auf die im Umweltbericht aufgeführten fachlichen Anforderungen des städtischen Amtes für Umwelt und Natur, wonach der Gesamtbereich als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen und von punktuellen Belastungen auszugehen ist.

Die Dezernate 53.1 Obere Forstbehörde, 53.1 Obere Naturschutzbehörde und 51.1 Landwirtschaft, Marktstruktur wurden im Verfahren von Ihnen nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Decker



Industrie- und Handelskammer
Gießen-Friedberg

Erhard Krug
Stellvertretender Leiter des Geschäfts-
bereiches Standortpolitik

Die Unternehmer-Mitmachorganisation

IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 55 | 61144 Friedberg

Herrn
Dr. Holger Hölscher
Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20

35353 Gießen



**Ihre Zeichen/Nachricht vom
Ihr Ansprechpartner**
Erhard Krug
E-Mail
krug@giessen-friedberg.ihk.de
Tel.
06031/609-2010
Fax
06031/609-2030

07.02.2012
SP – -Kg/dw

*Die - Hn
M*

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. GI 03/04 „Bergkaserne I“ (VEP „Wohnen und Handel am Kugelberg“)**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf

Sehr geehrter Herr Dr. Hölscher,

in oben aufgeführter Angelegenheit bedanken wir uns für die Überlassung der Planungsunterlagen. Nach Prüfung der Projektskizze bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den aufgeführten planerischen Absichten. Wir begrüßen es, dass in der durch die Stadt Gießen vorgelegten Bauleitplanung für das Gebiet Nr. GI 03/04 „Bergkaserne I“ die bauleitplanerischen Vorbereitungen der von einem Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB geplanten Errichtung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes sowie von zwei Wohngebäuden auf einem Teilbereich der Bergkaserne vorangetrieben werden.

Auch die Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg erkennt die Notwendigkeit, die bestehende Versorgungslücke mit einem Vollsortimenter im fußläufigen Einzugsbereich des Giessener Ostviertels zwischen Klingelbachtal/Philosophikum und Schwanenteich zu schließen. Unter Beachtung der für ein Mischgebiet vorgegebenen Größenbeschränkungen in Bezug auf die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums gehen wir nicht von einer großen Kaufkraftumschichtung aus. Innerstädtischer- und peripherer standortbezogener Einzelhandel sind nur untergeordnet von der geplanten Ansiedlung betroffen.

**Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg
Sitz und Geschäftsstelle Gießen**

Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg | Postfach 11 12 20 | 35357 Gießen
Hausanschrift: Lonystraße 7 | 35390 Gießen |
Tel. (0641) 7954-0 | Fax (0641) 75914 |

Geschäftsstelle Friedberg

Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 55 | 61144 Friedberg
Hausanschrift: Goetheplatz 3 | 61169 Friedberg |
Tel. (06031) 609-0 | Fax (06031) 609-3720 |

E-Mail: zentrale@giessen-friedberg.ihk.de | Internet: www.giessen-friedberg.ihk.de |
Sparkasse Oberhessen | Konto 005 000 2810 | BLZ 518 500 79 | IBAN DE80 5185 0079 0050 0028 10 | BIC HELADEF1FR1 |
Volksbank Mittelhessen eG | Konto 302 902 | BLZ 513 900 00 | IBAN DE92 5139 0000 0000 3029 02 | BIC VBMHDE33 |

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 03/04 „Bergkaserne I“

Abwägung der Anregungen, die im Offenlegungs-Verfahren vom 02.01. bis 03.02.2012 nach § 3+4 (2) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg vom: 7.02.2012

Vorbemerkung

Die Stellungnahme der IHK ist nach Abschluss des Offenlage-Zeitraumes eingegangen. Ein Antrag auf Fristverlängerung wurde gestellt und genehmigt. Daher werden die Anregungen der Abwägung unterzogen.

Beschlussempfehlungen

zu 1)

Die Einschätzung, dass der geplante Vollsortimenter-Lebensmittelmarkt eine Versorgungslücke im Gießener Ostviertel schließen und nur zu unwesentlichen Kaufkraftumschichtungen sowie Beeinträchtigungen des innerstädtischen Einzelhandels führen wird, wird zur Kenntnis genommen und geteilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den geplanten Lebensmittel- und Getränkemarkt kein Mischgebiet festgesetzt wird und daher die diesbezüglichen Größenbeschränkungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung/BauNVO nicht gelten.

Vorgenannte Einschätzung hat allerdings nur Gültigkeit, wenn die in der Baunutzungsverordnung festgelegte Grenze zur Großflächigkeit von 1200 m² Geschossfläche, was in der Regel eine Verkaufsfläche von 800 m² bedeutet, nicht überschritten wird. Der Anteil der Fläche für sogenannte Randsortimente sollte 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Im Widerspruch zu diesen Vorgaben steht die aktuelle Planung. Vorgesehen sind 1900 m² Geschossfläche und damit einhergehend 1300 m² Verkaufsfläche. Das bedeutet eine Abweichung von rund 60% bei der Geschossfläche und rund 63% bei der Verkaufsfläche in Bezug auf die einschlägigen Vorgaben. Diese Größenordnung der Abweichung sehen wir durchaus kritisch.

Eine isolierte Betrachtung des Lebensmittel- bzw. Getränkemarkts können nach neuster Rechtsprechung nicht berücksichtigt werden. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat mit Urteil vom 10.11.2011 – Az: 4 CN 9.10 – seine Rechtsprechung zur Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben präzisiert. Danach können auch mehrere, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei räumlicher Konzentration die Wirkung von großflächigen Einzelhandelsprojekten oder Einkaufszentren haben und somit gegen das Konzentrations- und das Kongruenzverbot verstoßen.

Fazit und Anregung:

Der Bauleitplanung der Stadt Gießen - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. GI 03/04 „Bergkaserne I“ (VEP „Wohnen und Handel am Kugelberg“) - können wir in der vorliegenden Form nur mit Einschränkungen zustimmen. Der im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschriebene Lebensmittel- und Getränkemarkt sind unseres Erachtens in der projektierten Größenordnung nicht Verordnungs-konform. Wie bitten Sie und die im Prozess verantwortlichen Entscheidungsträger die benannten Flächen auf eine Größe zu reduzieren, die in einem „verträglichen Toleranzbereich“ im Sinne der Baunutzungsverordnung liegen. Grundsätzlich stimmen wir der Ansiedlung eines Nahversorgers zu.

Mit freundlichen Grüßen

Erhard Krug

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 03/04 „Bergkaserne I“

Abwägung der Anregungen, die im Offenlegungs-Verfahren vom 02.01. bis 03.02.2012 nach § 3+4 (2) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg vom: 7.02.2012

Beschlussempfehlungen zu 2)

Der vorgetragene Aspekt der Großflächigkeit insbesondere in Bezug auf die Agglomerationswirkung der geplanten Einzelhandelsbetriebe wird planungsrechtlich als nicht problematisch oder gar rechtlich unzulässig erkannt. Auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit genauer Vorhabensbeschreibung (Art der Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsflächen- und Randsortimente-Beschränkung), jedoch ohne Festsetzung einer Baugebietsart gemäß BauNVO (Misch- oder Sondergebiet) wird das Baurecht für die Errichtung zweier Einzelhandelsbetriebe geschaffen, von denen der Lebensmittelmarkt alleine sowie auch die Summenwirkung zwar als großflächig i.S. der BauNVO eingestuft werden, jedoch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den geplanten Lebensmittel- und Getränkemarkt kein Mischgebiet festgesetzt wird und daher die diesbezüglichen Größenbeschränkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht gelten. Aufgrund der Flächenanforderungen bei einem vom Magistrat für den Standort Bergkaserne ausdrücklich gewünschten sog. Vollsortimenter-Lebensmittelmarkt (mit rd. 18.000 verschiedenen Artikeln und insbesondere einem vollständigen Frische-Sortiment) erfolgte bereits bei der Ausschreibung des Standortes durch die Bundesimmobilienanstalt eine Festlegung auf eine Gesamtverkaufsflächengröße von max. 1.300 m² sowie die baulich-organisatorische Trennung in zwei Einheiten, von denen der Lebensmittelmarkt maximal 900 m² Verkaufsfläche umfassen sollte. In der Vorhabensbeschreibung und Begründung zum Bebauungsplan wurde dargelegt, dass dieses Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen entfaltet. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß den Vorgaben der Regional- und Landesplanung zudem generell in einem Oberzentrum wie Gießen zulässig.

Die ausgewählte Lösung mit einem REWE-Lebensmittel- und -Getränkemarkt erfüllt alle o.g. Vorgaben. Sie wurde durch das mittlerweile beschlossene gesamtstädtische Einzelhandelsgutachten bestätigt. Zu den diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes haben die Obere Landesplanungsbehörde, die Nachbargemeinde Buseck und der Einzelhandelsverband keine Anregungen vorgetragen.

zu 3)

Der Anregung zur Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche des Nahversorgers wird nicht gefolgt. Das geplante Einzelhandelsvorhaben ist verordnungskonform.

Aus den unter 1) und 2) ausgeführten Gründen wird festgestellt, dass der mit dem Eigentümer (Bund), dem Vorhabenträger (Fa. Faber & Schnepf) und dem Betreiber (Fa. REWE) vorabgestimmte Bau eines Lebensmittel- und Getränkemarktes mit insgesamt max. 1.300 m² Verkaufsfläche am Standort Bergkaserne

- Dem Ziel des Magistrates zur Ansiedlung eines Vollsortimenter-Nahversorgers entspricht,
- keine negativen städtebaulichen bzw. wesentlichen Auswirkungen auf konkurrierende Standorte bzw. Versorgungsbereiche sowie den innerstädtischen Einzelhandel entfaltet und
- durch planungsrechtliche Ausweisung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Verzicht auf die Festsetzung eines Baugebietes gemäß BauNVO) den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplanes, der Flächennutzungsplanung sowie der Baunutzungsverordnung nicht widerspricht.