



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

**Bebauungsplan Nr. GI 04/27
Bänninger-Gelände**

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 11.05.2012) eingegangenen Stellungnahmen und
Anregungen

Stellungnahmen mit Anregungen

Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (14.05.2012)
Eisenbahnbundesamt (17.04.2012)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (23.04.2012)
Pledoc (27.04.2012)
Kreisausschuss des LK Gießen, Bauordnung und Umwelt 06.05.2011/ 26.04.2012)
Stadt Pohlheim (04.5.2011/ 04.05.2012)
UHE Unternehmensverband Hessischer Einzelhandel (10.05.2012)
Deutsche Telekom (08.04.2011/ 08.05.2012)
Regierungspräsidium Gießen (10.05.2012)
Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (09.05.2012)
Stadtwerke Gießen, Abt. Fernwärme (21.04.2011)
Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (10.05.2012)
Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (15.05.2012)
Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt (18.05.2011)

Stellungnahme ohne Anregungen

Ericsson Services GmbH (03.05.2012)
Stadt Wetzlar (23.04.2011)
SWG Nahverkehr Services (20.04.2012)
Polizeipräsidium Mittelhessen (18.04.2012)
Handwerkskammer Wiesbaden (03.04.2012)
Arbeitsgemeinschaft Gießener Frauenverbände (19.04.2012)
Tennet TSO GmbH (10.04.2012)
Eon Mitte (13.04.2012)



Abt. Service
Datum: 14. Mai 2012
Auskunft erteilt: Herr Mathias
Telefon: 305-3790
Gliederungskoffer: 37-40

Stadtplanungsamt - 61-
Frau Paschke-Ruppert

**Beteiligung an der Bauleitplanung
Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger-Gelände“**

Aus brandschutztechnischer Sicht nehmen wir zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

1. Bei der verkehrstechnischen Erschließung der Liegenschaften sind Fahrbahnbreiten bei Zweirichtungsverkehr von 5,5 m, bei Einrichtungsverkehr von 3,5 m vorzusehen. Die DIN 14090 Feuerwehrzufahrten ist hierbei zu beachten.
2. Die SO-1-3 Bebauungen sind mit einer Feuerwehrumfahrt nach DIN 14090 auszuführen. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind auf den beiden Längsseiten der Liegenschaft vorzusehen. (§§ 4+5 HBO)
3. Sperrpfosten oder Schranken in den Feuerwehr-Zufahrten sind als herausnehmbare Pfosten mit Dreikantschließung gemäß DIN 3223 oder DIN 14925 auszuführen.
4. Für Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg mit Leitern der Feuerwehr sichergestellt wird, dürfen die Rettungsfenster mit einer Brüstungshöhe bis maximal 8,00 m über der Geländeoberfläche nicht mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen. (§§ 4+5 HBO)
5. Für die Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze, bei denen die Brüstungen notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche angeordnet sind, müssen Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen nach der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ so angelegt werden, dass mindestens ein Fenster je Wohnung bzw. Nutzungseinheit mit Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr erreicht werden kann.

Dies ist nur erforderlich sofern die öffentliche Verkehrsfläche bezüglich der Abstandsmaße nicht die Anforderungen der Musterrichtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ erfüllt bzw. durch Baumpflanzungen ein Anleiten nicht



Beschlussempfehlung:

Zu 1. – 5.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die für die Wahrung des Brandschutzes erforderlichen Bewegungsräume sind innerhalb der Bebauungsplanfestsetzungen umsetzbar.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in ihrer Flächengröße und Breite ausreichend.

Die Themen Feuerwehrumfahrt, Beschaffenheit der Sperrpfosten und zweite Rettungswege betreffen die Ausführungsplanungen zu Bauvorhaben und sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Es besteht kein Handlungsbedarf für das weitere Bauleitplanverfahren.

möglich ist. Gleiches gilt für Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten, die nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche „durchgesteckt“ sind. Alternativ sind weitere bauliche Rettungswege notwendig.

Anmerkung: Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Investoren rechtzeitig darüber informiert werden, wenn die Bedingungen aus Punkt 4+5 wegen der städtebaulichen Konzeptionen der Baufelder und öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingehalten werden.

Als Feuerwehraufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum sind nur Fahrbahnen nutzbar. Gehwege sind als Feuerwehraufstellflächen ungeeignet.

6. 6. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Grundschutz von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzusehen. Die neuen Leitungstrassen sind ringförmig in den neuen Straßen an das bestehende Versorgungsnetz anzuschließen. Hydranten nach DIN 3221, besser DIN 3222, sind in Abständen von höchstens 160 m, im seitlichen Straßenbereich oder im Gehweg, einzubauen. (§§ 13+38 HBO)
7. 7. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden, Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.



Mathes
Abteilungsleiter



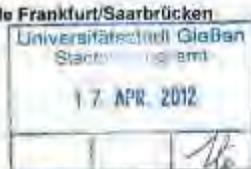
Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen nicht den Inhalt des Bebauungsplanes. Sie sind bei der Planung und Durchführung nachfolgender Straßenbaumaßnahmen bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Die Aussagen zur Löschwasserversorgung werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 7.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Diese Thematik betrifft nicht das eigentliche Bauleitplanverfahren. Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen bestimmen nicht den genauen Standort der Bäume. Sie werden in nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanungen bzw. im Bauantragsverfahren bestimmt. Es besteht kein Handlungsbedarf für das weitere Bauleitplanverfahren.



Eisenbahn-Bundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt am Main

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat - Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Bearbeitung: Horst Clobner
Telefon: +49 (0) 238551-140
Telefax: +49 (0) 238551-186
e-Mail: cloessnerh@eba.bund.de
sb1-ffm-sbr@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 12.04.2012

*Geog. Pa.
Clobner*

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
55140-551p/117-8236#013

VMS-Nummer: 256039

Betreff: Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen, Bebauungsplan GI 04/27 "Bänninger-Gelände"
Bezug: Ihr Zeichen: 61/Pa/Ru, Ihr Schreiben vom 30.03.2012
Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundesverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) äußere ich mich zu Ihrer Planung:

1.

1) Es muss sichergestellt sein, dass die sich aus Ihrer Planung ergebende Bebauung und Nutzung des beplanten Areals den Eisenbahnbetrieb weder stört noch behindert. So muss beispielsweise – ohne dass hier Kenntnisse der konkreten Geländetopografie vorliegen – mindestens sichergestellt sein, dass

- die Entwässerung und die Standsicherheit des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt wird,
- Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen,
- sofern die Möglichkeit besteht, dass von den Verkehrswegen/Parkflächen abkommende Kfz auf die Bahnanlagen gelangen können, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Hausanschrift:
Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt am Main
Tel.-Nr.: +49 (0) 238551-0
Fax-Nr.: +49 (0) 238551-186

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 31 3800 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF330

Formgebundene, inhaltliche oder sonstige rechtsrelevante Erklärungen sind ausschließlich auf dem Postweg einzureichen

Beschlussempfehlung:

Zu 1.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

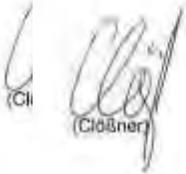
Durch die Planung wird nicht in Flächen der DB eingegriffen bzw. diese befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es werden keine den Eisenbahnverkehr betreffenden sicherheitsrelevanten Planungen vorgenommen. In den östlich an die Eisenbahnlinie angrenzende Erdkauter Weg wird baulich nicht eingegriffen.

Es besteht kein Handlungsbedarf für das weitere Bauleitplanverfahren.

2.1
2.

2. Die Deutsche Bahn AG ist als Träger öffentlicher Planungen und als Nachbar des beplanten Gebiets zu beteiligen (Ansprechpartner: DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt).

Mit
Im: Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Cl
(Clößner)

Seite 2 von 2

Zu 2.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

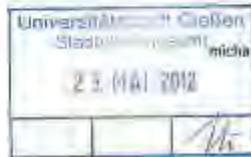
Das Eisenbahn-Bundesamt bzw. die DB Services wird wie alle Träger öffentlicher Belange nach Erfordernis auch an möglichen Baugenehmigungsverfahren beteiligt.



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

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

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
z.Hd. Frau Paschke-Ruppert
Postfach 110820



Michael Stahl
Telefon 069 26541383
Telefax 069 26541379
Kompetenzteam Baurecht
michael.stahl@deutschebahn.com
Zeichen FR-FFM | Z-Sta

35353 Gießen

TÖB-FFM-12-7863

[Handwritten signatures] 21.05.2012

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen - Bebauungsplanverfahren GI 04/27 „Bänninger Gelände“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bänninger Gelände“ Plangebiet an der DB-Strecke: 3701, Gießen Weiche 44 bis Geinhausen Weiche 549; ca. von Bahn-km 1,60 bis ca. Bahn- km 2,00, links der Bahn

Sehr geehrte Frau Paschke-Ruppert,

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 bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der DB Netz AG keine grundsätzlichen Bedenken.

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke 3701 nicht gefährdet werden.

Wir bitten Sie uns im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beteiligen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen nachrichtlich als solche darzustellen sind. Sie unterliegen nicht der Planungshoheit der Gemeinden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. 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 nicht 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
Registriergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 88 570

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Ralf Schwabe

Geschäftsführer:
Tobias Trinke
(Vorsitzender)
Bodo Bonfili
Matthias Kleibauer

Beschlussempfehlung:

Zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Durch die geplante gewerbliche Nutzung wird der Bahnbetrieb nicht gestört oder behindert. Unmittelbar an die Bahnstrecke schließt sich eine bestehende öffentliche Straßen an, die lediglich im Bestand gesichert wird.

Zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Deutsche Bahn wird in Baugenehmigungsverfahren, die Auswirkungen auf den Bahnbetrieb haben könnten, beteiligt.

Zu 3.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bahnanlagen befinden sich außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans und müssen daher nicht als planfestgestellte Bahnanlagen nachrichtlich dargestellt werden.

Zu 4 - 6.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

und in der Begründung als Hinweise für nachgeordnete Planungen aufgenommen.

6.

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 Schürflungen, 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.

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.

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.

Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abröllen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

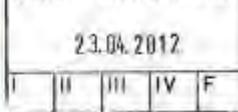
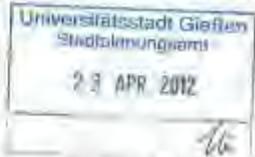
Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH

Niederlassung Frankfurt.


I.V. Trabisch


CA. Stahl



Regierungspräsidium Darmstadt - 64276 Darmstadt

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
G1 536-2012
Ihr Zeichen: Herr Holscher
Ihre Nachricht vom: 04.04.2012
Ihr Ansprechpartner: Diana Schwetzel
Zimmernummer: 352
Telefon/Fax: 06151 12 57 14 / 12 5133
E-Mail: diana.schwetzel@ptd.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmr@rpdz.hessen.de
Datum: 18.04.2012

Gießen,
Bänninger-Gelände
Bauleitplanung, Bebauungsplan GI 04/27, Änderung des Flächennutzungsplanes
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder 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.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rpdarmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 18:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Freizeitbüro:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Beschlussempfehlung:

Zu 1.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis auf mögliche Kampfmittelbelastungen im Plangebiet ist bereits im bebauungsplanentwurf unter Textliche Festsetzungen Teil C Pkt. 4 (zur Satzung unter Teil D Pkt.4) als Hinweis aufgenommen und in der Begründung unter Pkt. 16.4 enthalten.
Darüber hinaus besteht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

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


Dieter Schwetzler

Allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen

Auftraggeber für Kampfmittelräumungsarbeiten sind das Land Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt), Kommunen, Private und Bundesbehörden.

Kampfmittelräumungsarbeiten sind insbesondere:

- Aufsuchen, Bergen und Zwischenlagern von Kampfmitteln
 - Systematische Untersuchung von Flächen mit Sonden
 - Systematische Entmunitionierung von Flächen mit Oberflächensuchgeräten
 - Punktuelle Untersuchung von Blindgängerverdachtspunkten
 - Herstellen von Sondierbohrungen, Messwertaufnahmen und Interpretation der Messergebnisse auf Bombenblindgänger
 - Aufgrabung der detektierten Anomalien
 - Identifizierung der Kampfmittel
 - Zwischenlagerung von Kampfmitteln
 - Berichtsführung

I. Durchführungsbestimmungen

Die Arbeiten sind jeweils nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen. Dies ist bei der Auftragsbestätigung zu versichern.

- Dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen sind rechtzeitig mitzuteilen:
- Auftraggeber (Auftrag und Auftragsbestätigung)
- Verantwortliche Person (Befähigungsschein und Ausbildungsnachweis)
- Arbeitsaufnahme und Arbeitszeit, gegebenenfalls Arbeitsunterlagen
- Aktenzeichen des Kampfmittelräumdienstes

Die untersuchten bzw. entmunitionierten Flächen sind in Lageplänen M 1 : 1 000 zu dokumentieren. Eine Ausfertigung ist dem KMRD nach Beendigung der Arbeiten zu übergeben. Kampfmittelräumungsarbeiten sind nach den üblichen Gesetzen, Verordnungen und Regeln der Technik insbesondere auch nach den Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz beim Zerlegen von Gegenständen mit Explosivstoff oder beim Vernichten von Explosivstoff oder Gegenständen mit Explosivstoff BGR 114, Anhang 5, des HVBG Fachausschuß „Chemie“ durchzuführen.

2. Sicherheitsbestimmungen

Die Kampfmittelarbeiten dürfen nur unter ständiger Aufsicht einer Verantwortlichen Person (Beauftragungsinhaber/in nach § 20 SprengG) durchgeführt werden.

An der Arbeitsstelle ist gut sichtbar ein Alarmplan anzubringen, der folgende Informationen enthält:

- Verantwortliche Person der Arbeitsstelle
- Tel.-Nr. und Adresse des nächsten Unfallkrankenhauses
- Tel.-Nr. des nächsten Hubschrauberrettungsdienstes
- Tel.-Nr. und Adresse des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen

Die geborgenen Kampfmittel, Munitionsteile sowie alle anderen Objekte, die im Zusammenhang mit Kampfmitteln stehen, sind sofort listen mäßig zu erfassen und nachzuweisen. Sofern Kampfmittel nicht transportfähig sind oder nicht verlagert werden können, ist von der Kampfmittelräumfirma der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen. Bei Gefahr im Verzug ist die Verantwortliche Person berechtigt und verpflichtet, sofort die zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Polizei, Bürgermeister/in, Oberbürgermeister/in) zu verständigen und die seiner/ihrer Meinung nach erforderlichen Absperrmaßnahmen zu veranlassen. Die Einschärfung, Sprengung sowie der Abtransport von Kampfmitteln ist ausschließlich dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen oder der von ihm beauftragten Person zu überlassen.

3. Ergänzende Bestimmungen

Bergungsfremde Gegenstände, die bei den Arbeiten gefunden werden und keine Kampfmiteleigenschaft aufweisen, sind dem Eigentümer des Grundstückes zu überlassen. Sofern ebenf. reichseigene Kampfmittel gefunden werden, besteht die Möglichkeit der Kostenerstattung durch den Bund. Er macht allerdings zu Auflage, dass der Kampfmittelräumdienst die von der Fachfirma gestellte Rechnung zur Prüfung erhält und diese mit einem Sichtvermerk kennzeichnet. Dies setzt in jedem Falle die Einhaltung der vorgenannten Bestimmungen voraus. Weiterhin ist zu erklären, ob das betreffende Grundstück vom Bund erworben wurde.

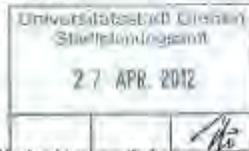


Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 110820
35353 Gießen



zuständig Bernd Schemberg
Durchwahl 0201/36 59 - 321

unser Zeichen
61146

Datum
25.04.2012

Ihr Zeichen 61/Pa-Ru, Paschke-Ruppert
Ihre Nachricht vom 30.03.2012
Anfrage an E.ON Engineering GmbH

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen
Bebauungsplan GI 04/27 "Bänninger-Gelände"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)
- E.ON Ruhrgas AG, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Strahlen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelmeinsche Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Haan
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Haan
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

J.A. Thomass Beck

Nieraymus Hartung

Geschäftskleitung: Anke Kalthoff-Wirtz, Matthias Lenz
PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationsentwicklung und -pflege mbH | Schmalenpohl 10-14 | 45320 Essen
Telefon 0201 / 36 59-0 | Telefax 0201 / 36 59-160 | E-Mail: info@pledoc.de | Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister: B 9054 | USt-IdNr.: DE 170730401
Deutsche Bank AG Hannover | BLZ: 250 710 710 | Konto-Nr.: 36 109 300

Zustellort:
Stabschef
Stabschef
Stabschef



Seite 1 von 2

Beschlussempfehlung:

Zu 1.) Die Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

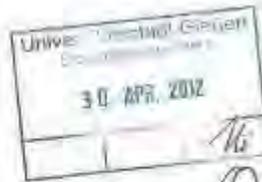
Da laut Auskunft der PLEDOC im Geltungsbereich keine der aufgeführten Versorgungseinrichtungen vorhanden sind besteht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

1.

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.



- ohne Maßstab ——— Projektbereich Stand: 25.04.2012
 ——— Ferngas/Produktleitung
 ——— LWL-Kabel
 ——— Nachrichtenkabel



Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss, Postfach 11 07 80, 35302 Gießen

Magistrat
der Stadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20

35353 Gießen

**Fachbereich Bauordnung und Umwelt
Fachdienst Wasser- und Bodenschutz**

Name: Herr Halblaub
Zimmer: 106
Telefon: 0641 9390 1222
Fax: 0641 9390 1239
E-Mail: Thomas.Halblaub@lkgi.de

35394 Gießen, Riversplatz 1-9, Gebäude E

Ihr Zeichen
61/Pa-Ru

Ihre Nachricht vom
30.03.2012

Unser Zeichen
73-4-142-31

Datum
26.04.2012

**Bauleitplanung der Stadt Gießen, Stadtteil Gießen;
hier: Entwurf zum Bebauungsplanes Nr. GI 04/27 „Bänninger Gelände“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf des o.a. Bebauungsplanes hatten wir aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht mit Datum 06.05.2011 Stellung genommen.
Durch die vorliegende Entwurfsfassung ergeben sich hinsichtlich der unsererseits zu wahren- den Belange keine wasserwirtschaftlich / wasserrechtlich relevanten Veränderungen gegenüber der Vorentwurfsplanung, sodass inhaltlich auf die Bezugsstellungnahme vom 06.05.2011 ver- wiesen wird.

Eine Änderung bzw. Ergänzung wird nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Halblaub



Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Abwägung der Stellungnahme vom 06.05.2011 erfolgt auf den folgenden Seiten.



Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss, Postfach 11 07 01, 35302 Gießen

Magistrat
der Stadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20

35353 Gießen

**Fachbereich Bauordnung und Umwelt
Fachdienst Wasser- und Bodenschutz**

Name: Herr Halblaub
Zimmer: 106
Telefon: 0641 9390 1222
Fax: 0641 9390 1239
E-Mail: Thomas.Halblaub@lkgi.de

35394 Gießen, Riversplatz 1-9, Gebäude E

Ihr Zeichen
61/PA-Ru

Ihre Nachricht vom
25.03.2011

Unser Zeichen
73-4-142-31

Datum
06.05.2011

**Bauleitplanung der Stadt Gießen, Stadtteil Gießen;
hier: Vorentwurf zum Bebauungsplanes Nr. GI 04/27 „Bänninger Gelände“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf des o.a. Bebauungsplanes nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Grundwasserschutz

1.

Trinkwasserschutzgebiete werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert.
Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

2.

Hinsichtlich der Problematik „Alllasten“, „Kampfmittelbelastung“ und „Bodenschutz“ sind entsprechende Regelungen bereits in die „Textlichen Festsetzungen“ bzw. „Hinweise und Empfehlungen“ aufgenommen.

3.

Abwasser

Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

-2-

Beschlussempfehlung:

Zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf

Zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Hier ist nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betroffen, da der Bebauungsplan die Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, vornimmt.

Es wird auf die Ebene der umweltrechtlichen Genehmigung im Rahmen der Gebäudeabbruchmaßnahmen verwiesen.

Hier ist wie schon bei der bisherigen Sanierung davon auszugehen, dass der Grundstückseigentümer alle weiteren Maßnahmen in engster Abstimmung zwischen dem Fachgutachter und dem RP Gießen vornimmt.

Zu 3.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Diese Thematik betrifft nicht das eigentliche Bauleitplanverfahren, sondern die Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung. Straßenbau
Für die ordnungsgemäße Anbindung des Vorhabens an das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz ist der Bauherr zuständig. Die städtische Abwassersatzung ist unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten.

4. Die gesetzlichen Regelungen nach §55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. §37 Hessisches Wassergesetz zur Niederschlagswasserverwertung / Niederschlagswasserversickerung / Niederschlagswasserableitung sind bei der weitergehenden Planung bzw. Umsetzung ausreichend zu berücksichtigen.
Ein entsprechender Hinweis auf die o.a. gesetzlichen Regelungen sollte in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

5. Im Hinblick auf die entwässerungstechnische Zuordnung des Projektareals zur Kläranlage Gießen liegt die grundsätzliche Zuständigkeit beim Regierungspräsidium Gießen als obere Wasserbehörde.

6. Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer, gesetzliche Uferandstreifen und Überschwemmungsgebiete werden nach den vorliegenden Unterlagen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Halblaub

Zu 4.) Der Anregung wird teilweise entsprochen und führt zu einer erneuten Offenlegung des Bauleitplans. Eine wasserrechtliche Satzung wird in den Bauleitplan aufgenommen.

Zu 5.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Regierungspräsidium Gießen wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in das Verfahren eingebunden.

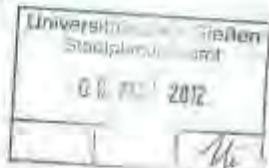
Zu 6.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt POHLHEIM

Der Magistrat

Der Magistrat der Stadt Pohlheim, Postfach 11 59, 35411 Pohlheim

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35353 Gießen



Ihr Zeichen/Wachstein vom

Unser Zeichen/Wachstein
K II - Tr/Bc

Erhalten
04.05.2012



Kompetenzzentrum II: Finanzwesen/Vermögen
Aufgabenbereich: Bauleitplanung und Bauordnung
Dienstgebäude C: Ludwigstraße 31

Ihr Ansprechpartner: Herr Becker
Durchwahl: 06403 606-70
Telefax: 06403 606-66
e-Mail: s.becker@pohlheim.de

Telefon Information: 06403 606-0
Telefax: 06403 606-66
e-Mail: info@pohlheim.de
Internet: <http://www.pohlheim.de>

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen
13. Änderung des Flächennutzungsplans „Bänninger Gelände“
Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger-Gelände“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf die o.g. Offenlage verweisen wir auf die seinerzeitigen Bedenken und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Stellungnahme vom 04.05.2011 ist dem Schreiben als Anlage beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen


Schäfer
Bürgermeister

Bankverbindungen:				
SparKasse Gießen	BLZ 513 500 25	242-00 10 84		
Vollbank Mittelrhein eG	BLZ 513 901 00	60 61 15 08		
Postbank Pfm.	BLZ 390 100 60	69 407 - 607		
				
		Zusatz Pohlheim		
		(Für Ludwigstraße 31)		
			Sprechzeiten des Stadtbüros:	
			Mo - Do 07.30 - 18.00 Uhr, Fr 07.30 - 12.30 Uhr	
			Sprechzeiten übrige Verwaltung:	
			Mo, Mi, u. Do 08.00 - 12.15 Uhr, 13.45 - 15.30 Uhr	
			Di 07.30 - 12.15 Uhr, 14.00 - 18.00 Uhr, Fr 08.00 - 12.15 Uhr	
			Anschrift: Ludwigstraße 31, 35415 Pohlheim	

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Abwägung der Stellungnahme vom 04.05.2011 erfolgt auf den folgenden Seiten.

Der Magistrat

fax 06 05 11

05 05 11

Der Magistrat der Stadt Pohlheim, Postfach 11 54, 35415 Pohlheim

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35353 Gießen

Kompetenzzentrum II: Finanzwesen/Vermögen
Aufgabenbereich: Bauleitplanung und Bauordnung
Dienstgebäude C: Ludwigstraße 31

Ihr Ansprechpartner: Herr Becker
Durchwahl: 06403 606 70
Telefax: 06403 606 66
e-Mail: s.becker@pohlheim.de

Telefon Information: 06403 606 0
Telefax: 06403 606 66
e-Mail: info@pohlheim.de
Internet: http://www.pohlheim.de

Ihr Zustellnachricht von: **Unser Zustellnachricht** Datum: **04.05.2011**
K II - Tr/Bc

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen
13. Änderung des Flächennutzungsplans „Bänninger Gelände“
mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ im Parallel-
verfahren
Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belan-
ge nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Zu der vorliegenden Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

- 1.** 1. Regionalplan Mittelhessen 2010
Ziel 4.3-4 „Planungen und Maßnahmen der einen Gemeinde dürfen in ihren Auswirkungen andere Gemeinden nicht in deren durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen beeinträchtigen. Die Planungen sind daher aufeinander abzustimmen.“
- 2.** 2. Ziel 5.4-4 „... Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot besondere Bedeutung zu“.
- 3.** 3. § 2 Abs. 2 BauGB: „Die Bauleitpläne benachbarter Kommunen sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“

Die Bauleitplanung „Bänninger-Gelände“ durchlief bislang die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und befindet sich derzeit in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Dabei sind die Gemeinden als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Hiervon zu unterscheiden ist jedoch die formelle Beteiligung und die auf § 2 Abs. 2 BauGB gestützte materielle Position der Nachbargemeinde. Dieses interkommunale Abstimmungsgebot hat erkennbar nicht stattgefunden. § 2 Abs. 2 BauGB verpflichtet die planende Gemeinde, den geschützten Belangen der Nachbargemeinde auch inhaltlich Rechnung zu tragen.

Bankverbindungen: Sparkasse Gießen: 027 513 500 25 242 00 00 84 Volksbank Mittelhessen AG: 027 513 900 00 80 81 11 59 Postbank Filiale: 027 500 100 00 69 907 - 870	 Julius-Röhlmann Öffiz. Auskunft: 027 513 500 25	Sprechzeiten des Stadtbüros: Mo - Do 07.30 - 18.00 Uhr, Fr 07.30 - 12.30 Uhr Sprechzeiten übrige Verwaltung: Mo, Mi u. Do 08.00 - 12.15 Uhr, 13.45 - 15.30 Uhr Di 07.10 - 12.15 Uhr, 14.00 - 18.00 Uhr, Fr 08.00 - 12.15 Uhr Anschrift: Ludwigstraße 31, 35415 Pohlheim
---	---	--

Beschlussempfehlung:

Zu 1.-3.: Der Hinweis zum interkommunalen Abstimmungsgebot wird zur Kenntnis genommen

Wie ausgeführt wurden die Umlandgemeinden als Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung und erneut im Rahmen der Auslegung gem. § 4 Abs.1 und 2 BauGB über die Planungen auf dem Bänninger-Gelände informiert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

Die Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche dieser Umlandgemeinden wurden bereits in einer Auswirkungsanalyse der GMA untersucht und in den Bebauungsplan aufgenommen; die Analyse ist Anlage zum Bebauungsplan.

Die Stadt Gießen erkennt die geschützten Belange der Nachbargemeinden durchaus an, eine noch frühzeitigere Abstimmung vor den oben genannten Instrumentarien des Baugesetzbuches ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen und von der Stadt Gießen aufgrund der Vielzahl der Aufgaben und Nachbargemeinden nicht umsetzbar.

Das BVerwG, Beschl. v. 14.4.2010 – 4 B 78/09 – verleiht dem Interesse der Nachbargemeinde, vor Nachteilen bewahrt zu werden, besonderes Gewicht und versteht in dem Abstimmungsgebot die gesetzliche Ausformung des in Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG gewährleisteten gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts.

3a.

In der Auswirkungsanalyse wird darauf verwiesen, dass die hohe Zentralität der Stadt Gießen in mehreren Branchen „bereits heute auf hohe Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland“ hindeutet und dass selbst ohne Ansiedlung der Planvorhaben ein „deutliches Überangebot in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren besteht (pro 1.000 EW derzeit 708 qm Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel gegenüber der GMA-Kennziffer von 520 für Städte vergleichbarer Größenordnung, S. 37).

Fast zwangsläufig wird abschließend darauf hingewiesen, „dass sich die untersuchten Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht in die Empfehlungen des aktuell in Bearbeitung befindlichen Einzelhandelskonzepts einfügen“. (S. 57)

Die in dem Beeinträchtigerungsverbot genannten ca. 10 % Umsatzverlagerung als nicht wesentliche Beeinträchtigung sind in der Rechtsprechung umstritten. Folgerichtig hat es das BVerwG bislang abgelehnt, sich im Hinblick auf § 2 Abs. 2 BauGB konkret zur Richtigkeit oder Angemessenheit der immer wieder genannten Schwellen- oder Rahmenwerte zu äußern. Selbst der Regionalplan 2010 berücksichtigt, dass bei der Feststellung schädlicher Auswirkungen zwar Umsatzverlagerungen und Kaufkraftabflüsse herangezogen werden können, wobei die Erheblichkeitsschwelle aber einzelfallbezogen zu bestimmen ist – Begründung zu Ziel 5.4-7.

Hierbei geht es nicht um Konkurrentenschutz, sondern um solche Auswirkungen, die für die städtebaulich relevante Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs „Neue Mitte“ in Pohlheim und des Nahversorgungsbereichs Garpenteich von Bedeutung sind.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die das Abstimmungsgebot verletzenden Bauleitpläne mit der Normenkontrolle bzw. einer Feststellungsklage angegriffen werden können.

Bankverbindungen:				Sprechzeiten des Stadtbüros:	
Sparkasse Gießen:	BLZ 513 500 25	742 00 10 84		Mo – Do 07:30 – 16:00 Uhr, Fr 07:30 – 12:30 Uhr	
Volksbank Hinstetten oG:	BLZ 513 900 00	50 01 45 04		Sprechzeiten übrige Verwaltung:	
Postbank Ffm.	BLZ 300 500 50	59 407 507		Mo, Mi, u. Do 08:00 – 12:15 Uhr, 13:45 – 15:30 Uhr Di 07:30 – 12:15 Uhr, 14:00 – 16:00 Uhr, Fr 08:00 – 12:15 Uhr	
			<small>(Nach Postkarte)</small>	Anschrift: Ludwigstraße 31, 35415 Pohlheim	
<small>(Nach Ludwigstraße 31)</small>					

Zu 3a.) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Trotz des Überangebots ist die Universitätsstadt Gießen als Oberzentrum gehalten, eine umfassende Versorgungsfunktion zu bieten; durch die Angebotsvielfalt werden Entwicklungsimpulse gegeben und ihre raumordnerische Funktion gestärkt. Es besteht ein sowohl städtisches als auch öffentliches Interesse, dass die Brachfläche „Bänninger-Gelände“ revitalisiert wird, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Abbruch, Altlasten, Erschließungsaufwand) erfordern die Ansiedlung von Einzelhandel, dem im Rahmen des regionalen Abweichungsverfahrens durch Beschluss der Regionalversammlung am 28.02.2012 zugestimmt wurde.

Da die Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt nicht mehr Gegenstand der Entwurfsplanung ist, kann auf eine weitere Erörterung der Anregung verzichtet werden.

4. 4. Zum Abweichungsverfahren
Eine landesplanerische Stellungnahme zur Anpassung an § 1 Abs. 4 BauGB auf Grundlage der Zusage einzelner Betriebe, ihre Standorte zu erhalten, kann gerade mit Blick auf das fehlende interkommunale Abstimmungsgebot nicht rechtmäßig sein. Zudem beinhaltet der Regionalplan 2010 die Darstellung Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel sind jedoch auf die ausgewiesenen Siedlungsbereiche bzw. die Vorranggebiete Siedlung beschränkt. Für die Wirksamkeit der Flächennutzungsplan-Änderung bzw. die Rechtskraft des Bebauungsplans wird die Durchführung eines Abweichungsverfahrens nach Landesplanungsgesetz als unabdingbar angesehen.

5. 5. Zum Verkehr
Die Aussagen zur verkehrlichen Erschließung basieren erst einmal auf kurz- bis mittelfristig, evtl. aber auch gar nicht umzusetzenden Lösungen zur Anbindung des Plangebiets aus Richtung Leihgesterner Weg. Eine Bezugnahme auf zukünftige Maßnahmen („keine Überlastungen ... im für 2020 geplanten Verkehrsnetz“) ist insoweit abwägungsfehlerhaft, da die Uminutzung der geplanten Maßnahmen nicht gesichert ist.

So wird sich denn alles auf den Schiffenberger Weg Richtung Stadtmitte und Richtung BAB Anschluss A 485 bzw. die Stadt Pohlheim konzentrieren. Der „Obi-/Sommerlad-Effekt“ durch die Anbindung der Pistorstraße an die L 3132 wird durch die jetzige Planung zu noch höheren Belastungen der Ortslage von Watzenboorn-Steinberg und der L 3131 führen.

Aufgrund der geringen Entfernung und der aus Südosten gesehen hervorragenden Verkehrsanbindung des Plangebiets sind für die Stadt Pohlheim städtebauliche Veränderungen zu erwarten, die über die abzuschendenden Kaufkraftverluste und Umsatzverteilungen hinausgehen. Seit Jahren werden Lösungsmöglichkeiten zur Entlastung der innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen gesucht, die durch vom Planvorhaben induzierten Verkehre konkretisiert werden. Nach Kenntnis der Verkehrsuntersuchung werden wir hierzu tiefergehend Stellung nehmen. (s. hierzu nachfolgende Abbildung)

6. 6. Alternativflächenprüfung
Die in der Begründung genannte „Bestandsanalyse und Entwicklungskonzeption“ koppelt verschiedene Entwicklungskonzepte mit einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Außer dem nunmehr vorliegenden Ergebnis ist hierüber nichts bekannt. Damit wird auch nicht klar, ob Alternativen vorab überhaupt geprüft wurden oder ob die mit der jetzigen Planung verfolgten Zwecke standortgebunden sind. Flächen für die Nachfolgenutzung von brach gefallenen Gewerbe-/Industrie- oder Militärgelände – mit Militärgelände weit über 20 ha – sollten in jedem Fall erst einmal identifiziert worden sein.

Zu 4). Die Anregung wird zur Kenntnis genommen

Das Erfordernis eines Abweichungsverfahrens wurde erkannt, dieses wurde parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt. Der Antrag auf Abweichung vom Regionalplan wurde am 28.02.2012 von der Regionalversammlung beschlossen. Die Inhalte der Abweichungsentscheidung sind in die Begründung unter Pkt.5.1 und 8.1.2 aufgenommen worden.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Die Verkehrsannahmen im VEP wurden unter Zuhilfenahme der Verkehrszahlen getroffen mit Annahmen zum gewerblichen Verkehr (Planfall 2020). Neue Nutzungen induzieren zwar mehr Verkehr auf dem Schiffenberger Weg, zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit muss aber –wie die durchgeführte Verkehrsuntersuchung darstellt- nur der angrenzende Knoten Schiffenberger Weg / Sandkauter Weg angepasst werden. Zwischenzeitlich wurde eine weitere Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung erforderlich, um die Leistungsfähigkeit des Knotens Schiffenberger Weg / Steinberger Weg / Karl-Glöckner-Straße und an der AS „Schiffenberger Tal“ zu beurteilen. Für den Knotenpunkt Schiffenberger Weg / Sandkauter Weg konnten die Untersuchungsergebnisse vom März 2011 mit den bereits definierten Ausbauerfordernisse trotz des neuen Nutzungskonzepts bestätigt werden Um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Schiffenberger Weg / Steinberger Weg / Karl-Glöckner-Straße zu erhalten, wird eine Anpassung des derzeit bestehenden Signalprogrammes vorgegeben. Die Leistungsfähigkeit der AS „Schiffenberger Tal“ ist trotz der Zunahme des Verkehrsaufkommens gewährleistet. Eine Verkehrszunahme auf den innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen in Pohlheim kann nicht nachgewiesen werden.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen,

Unabhängig von Alternativflächenprüfungen ist unstrittig, dass es sich beim Bänninger-Gelände um eine der größten innerstädtischen Brachflächen der Stadt Gießen handelt, die das Stadtbild stark negativ prägt. Es besteht ein sowohl städtisches als auch öffentliches Interesse, dass die Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt wird.

Die aufgeführte „Bestandsanalyse und Erschließungskonzeption“ im Bereich Erdkauter Weg/ Bänninger Gelände der LBBW Stuttgart, 2009, die im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann, kam in der Betrachtung unterschiedlicher Geländennutzungen zum Schluss, dass eine wirtschaftliche Revitalisierung der Fläche aufgrund des immensen Abbruch- und Entsorgungsaufwandes wenn überhaupt nur mit der Ansiedlung von Einzelhandel darstellbar ist. Hierbei wurde sogar nahezu die gesamte Fläche in Ansatz gebracht. Dies wurde so auch durch die Grundstückseigentümer bestätigt, die jedoch die Einzelhandelsnutzungen auf etwa die Hälfte der Fläche reduziert haben.

Bankverbindungen:			
Sparkasse Gießen	80,3 51,9 500 25	040-00 10 84	
Vollbank Mittelhessen AG	80,2 51,9 900 00	50 01 15 08	
Postbank Ffm.	80,2 500 100 80	86 407 - 011	
			
		Landesplanungsamt	
		(Karl-Ludwigstraße 21)	
Sprechzeiten des Stadtplans:			
Mo – Do 07.30 – 18.00 Uhr, Fr 07.30 – 12.30 Uhr			
Sprechzeiten übrige Verwaltung:			
Mo, Mi u. Do 08.00 – 12.15 Uhr, 13.45 – 15.30 Uhr			
Di 07.10 – 12.15 Uhr, 14.00 – 18.00 Uhr, Fr 08.00 – 12.15 Uhr			
Anschrift: Ludewigstraße 31, 35415 Pohlheim			

7. Unsere Anregungen, Hinweise und Bedenken:

1. Durchführung des gesetzlich normierten, interkommunalen Abstimmungsgebots.
2. Klärung der Frage, wonn das Planungsanfordernis für eine Stadt mit bereits bestehendem, deutlichem Überangebot in dem Siedlungsbereich Nahrungs- und Genussmittel besteht?
3. Zentren- und umlandrelevante Flächensortimente sind bis zu 1.000 qm auf 4.000 qm Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich zulässig, was die städtebaulich relevante Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche Pohlheims zusätzlich beeinträchtigen wird.
4. Durchführung eines Abweichungsverfahrens unter Beteiligung der Umlandgemeinden.
5. Überarbeitung und öffentliche Darlegung der Verkehrsuntersuchung.
6. Öffentliche Darlegung der bislang erzielten Ergebnisse einer Alternativenprüfung.

Abb. (siehe Anlage) :

Zu den verkehrlichen Verbindungsmöglichkeiten in das südliche Umland

- Abzug von Kaufkraft aus den westlichen Stadtteilen (kürzeste Verbindung) und aus den bestehenden Versorgungsbereichen (schnellste Verbindung)
 - Für diese Konstellation wird eine Überarbeitung des Verkehrsgutachtens sowie eine Einzelteilbeurteilung im Abweichungsverfahren erforderlich.
- Eine Umsetzung der Maßnahmen zur Anbindung des Leihgesterner Wegs ist nicht gewährleistet und damit abwägefehlerhaft.

Pohlheim, 04.05.2011

Mit freundlichen Grüßen



Schäfer
Bürgermeister

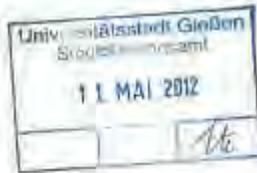
Anlage



Bankverbindungen:			Sprechzeiten der Städtbüro:	
Sparkasse Gießen	012 513 500 25		242-05 10 84	Mo – Do 07.30 – 12.00 Uhr, Fr 07.30 – 12.30 Uhr
Volksbank Hildesheim eG	012 512 900 00		60 01 15 00	
Postbank Fil.	012 590 100 00		04 407 – 601	
			Sprechzeiten übrige Verwaltung:	
			Mo, Mi, Do 08.00 – 12.15 Uhr, 13.45 – 15.30 Uhr	
			Di 07.30 – 12.15 Uhr, 14.00 – 18.00 Uhr, Fr 08.00 – 12.15 Uhr	
			Anschrift: Ludwigstraße 11, 35415 Pohlheim	

Zu 7.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
Hierzu wird auf die vorgenannten Punkte verwiesen.





Vorab per Fax: 0641-306 2352



UHE, Flughafenstr. 4a, 60528 Frankfurt am Main

An den
Magistrat
der Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt

Berliner Platz 1
35390 Gießen



10. Mai 2012
Me/An

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen
Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger-Gelände“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 30. März 2012 hatten Sie uns Kenntnis gegeben vom Entwurf des Bebauungsplanes Nr. GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ und hierzu um unsere Stellungnahme gebeten.

Nach Prüfung insbesondere der im Internet eingestellten Begründung zu den geplanten Bauvorhaben teilen wir Ihnen mit, dass wir dem Bebauungsplanentwurf kritisch gegenüberstehen.

In dem hier zu beurteilenden Bebauungsplan werden drei Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Bau- und Heimwerkermarkt“ (SO 1: maximale Verkaufsfläche 16.500 qm, davon maximale Verkaufsfläche mit zentrenrelevantem Sortiment 650 qm), „Sportfachhandel“ (SO 2: maximale Verkaufsfläche 5.000 qm, davon maximale Verkaufsfläche mit zentrenrelevantem Sortiment 3.000 qm) sowie „Fachmarkt für Bürobedarf“ (SO 3: maximale Verkaufsfläche 1.200 qm, davon maximale Verkaufsfläche mit zentrenrelevantem Sortiment 800 qm) zugelassen.

Frankfurter Volksbank eG
BLZ: 501 900 00
Kto.: 62 000 12672

Flughafenstr. 4a
60528 Frankfurt am Main
Telefon: 069 - 133 09 130
Telefax: 069 - 133 09 199
E-Mail: meanke@einzelhandelsverband.de
<http://www.einzelhandel.de>

Beschlussempfehlung:

1. Nach den im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen in Bezug auf die drei Sondergebiete ist nach unserer Einschätzung insgesamt mit größeren Umverteilungen zu rechnen, die nicht nur dezentrale Bereiche, sondern auch stark den innerstädtischen Einzelhandel betreffen.
2. Wir weisen darauf hin, dass die geplante Festsetzung in Bezug auf das Sondergebiet SO1 (Bau- und Heimwerkermarkt) zu einer erheblichen Intensivierung des Wettbewerbs und zu Umsatzumverteilungen bei den Kernsortimenten Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf führen wird. Dies wird wettbewerbliche Auswirkungen auf dezentrale Standorte (wie beispielsweise das Gewerbegebiet West) haben, Marktstritte können nach unserer Einschätzung auch nicht ganz ausgeschlossen werden. Nicht unberücksichtigt gelassen werden darf in diesem Zusammenhang auch die Zulassung von 550 qm zentrenrelevanter Sortimente, die ebenfalls erhebliche Wettbewerbseffekte auf die Innenstadt haben werden. Insoweit wird die Zulassung des Sondergebietes SO 1 sehr kritisch für den Einzelhandelsstandort Gießen gesehen, da auch nicht anzunehmen ist, dass die Ansiedlung des Baumarktes neue Kaufkraft nach Gießen holen wird.
3. In Bezug auf das Sondergebiet SO2 (Sportfachmarkt) weisen wir zunächst darauf hin, dass vorrangig in diesem Fall „nur“ der Umzug des schon in der Karl-Glückner-Straße existierenden Intersport Begro geplant ist. Dies ist zwar mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche auch von zentrenrelevantem Sortiment verbunden, jedoch sind allein durch diese Vergrößerung keine unzumutbaren wettbewerblichen Effekte auf die Innenstadt zu erwarten. Im Übrigen betrifft eine eventuelle Umverteilung auch das Unternehmen Intersport Begro selbst, da das Unternehmen über einen innerstädtischen Standort in der Galerie Neustädter Tor verfügt. Zu berücksichtigen ist hier jedoch auch die neue Nutzung der bisherigen Verkaufsfläche in der Karl-Glückner-Straße. Es ist geplant, an dem bisherigen Standort einen Fahrradfachmarkt anzusiedeln. Die Firma Intersport verfügt aber zusätzlich auch noch über das Recht der Untervermietung. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch an dem alten Standort zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Es wird an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass sichergestellt werden muss, dass an beiden Standorten der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente im Bereich Sportartikel 3.000 qm nicht überschreiten sollen. Wir verweisen hierzu auf die Maßgabe 3 der zugelassenen Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen, nach der die Abweichung nur zugelassen wird, wenn im Rahmen des Bauleitplanverfahrens dargelegt und gewährleistet ist, dass die zentrenrelevanten Sortimente im Bereich des Bänninger-Geländes und im Sondergebiet „Sportfachmarkt“ Karl-Glückner-Straße/Schiffenberger Weg auch in der Summe 3.000 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten. Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Ansiedlung in der Karl-Glückner-Straße unter Aus-

Zu 1.) Der Anregung wird nicht gefolgt

Gewisse Auswirkungen auf die Innenstadt sind durch die Einzelhandelsansiedlungen auf dem Bänninger-Gelände nicht vollständig auszuschließen. Durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA wurden die Umverteilungen in mehreren Gutachten ermittelt und als verträglich eingestuft. Die Verträglichkeit wurde durch den Beschluss der Regionalversammlung am 28.02.2012 zum Abweichungsverfahren vom Regionalplan Mittelhessen 2010 bestätigt.

Zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Die „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines BAUHAUS Bau- und Heimwerkermarktes in Gießen Bänninger-Gelände“ der GMA vom August 2011 kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung des Bau- und Heimwerkermarktes sowohl städtebaulich als auch versorgungsstrukturell verträglich zu bewerten ist (auch unter Berücksichtigung einer Summations-Betrachtung, in der die Auswirkungen der untersuchten Ansiedlung sowie der geplanten OBI-Erweiterung in einem Summations-Szenario geprüft wurden). In diesem Zuge ist anzumerken, dass sich die bestehenden Angebote sowohl in Gießen als auch im Umland überwiegend an dezentralen Lagen befinden und somit keine städtebaulich schützenden Belange im Sinne des Baugesetzbuches betroffen sind.

Zu 3.) Der Anregung wird nicht gefolgt

Die Einhaltung der Maßgaben der Abweichungsentscheidung durch die Regionalversammlung werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger für das Sondergebiet SO2 sowie den Mieter des Sondergebietes „Sportfachmarkt“ innerhalb des Bebauungsplans GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“ geregelt. Eine Änderung des Bebauungsplans GI 04/13 „Karl-Glückner-Straße“ behält sich die Stadt in Bezug auf die Art der Nutzung jederzeit im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vor.

schluss von zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt, wird an dieser Stelle eine Reduzierung der maximal zugelassenen Verkaufsfläche in Bezug auf innenstadtrelevanten Sortimente im Sondergebiet 502 gefordert.

4.

Die Ansiedlung eines großen Bürofachmarktes – Sondergebiet SQ 3 – in der bereits genannten Größe wird nach unserer Einschätzung ebenfalls zu erheblichen Umsatzumverteilungen, gerade auch im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente führen. Für die Anbieter von Bürobedarf in der Innenstadt wird die Ansiedlung des Bürofachmarktes erhebliche Wettbewerbseffekte zur Folge haben. Anders als in der Einschätzung in der Bebauungsplanbegründung ausgeführt, ist davon auszugehen, dass auch bezüglich des Angebots an Schreibwaren erhebliche Verlagerungseffekte zu erwarten sind. Flächen- und Sortimentsaufteilung bereits in anderen Städten existierender „Staples“-Märkte zeigen einen deutlichen Schwerpunkt im Bereich dieses Sortiments, was sich offenbar auch in der vorgesehenen, nur geringfügig limitierender Flächenbeschränkung für innenstadtrelevante Sortimente (immerhin 2/3 der Gesamtverkaufsfläche) niederschlagen soll. Umso bedauerlicher ist es, dass der Maßgabe der RP-Beschlussvorlage, die Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen betreffend, Sortimente und Umfang der Großkunden im Bebauungsplan näher zu konkretisieren, nicht nachgekommen wurde bzw. dies erst später ergänzt werden soll. An dieser Stelle fordern wir, dass auch dieser Maßgabe zwingend nachgekommen werden muss, damit die Auswirkungen dieser Ansiedlung auf den innerstädtischen Einzelhandel realistisch beurteilt werden können.

Gerade auch im Zusammenhang mit der Schließung des Kaufhofs in Gießen zum 30. Juni dieses Jahres und der in diesem Bebauungsplanentwurf zugelassenen Sondergebiete sind Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu befürchten. Mit der Schließung des Kaufhofs wird eines der Magnetunternehmen des innerstädtischen Handels wegfallen, so dass der innerstädtische Einzelhandel diesen Ausfall verkraften muss. Aus diesem Grund werden die wettbewerblichen Effekte der Ansiedlung im Bereich Bänninger-Gelände auf den innerstädtischen Einzelhandel insgesamt noch verstärkt werden.

Insofern bestehen von Seiten unseres Verbandes aufgrund der Planung hier zu Grunde gelegten Bebauungsplanbegründung Bedenken hinsichtlich der geplanten Ansiedlungen, zumindest sollte aber zwingend den Maßgaben der Beschlussvorlage bezüglich der Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen nachgekommen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Assessorin Nicole Meinke

Zu 4. Der Anregung wird gefolgt

Mit der Stellungnahme der GMA Köln liegt eine Beurteilung der Auswirkungen des Staples Bürofachmarktes auf die Gießener Innenstadt vor. Die Ergebnisse werden in die Begründung aufgenommen und die Maßgabe der Abweichungsentscheidung dadurch erfüllt.

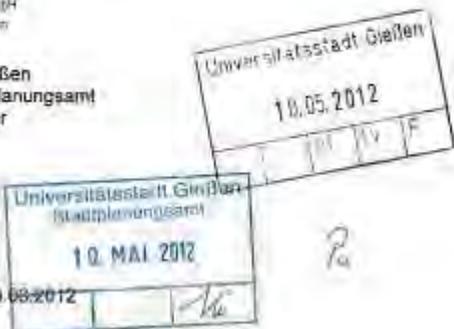
Im Ergebnis der Stellungnahme wird festgestellt, dass durch die Ansiedlung eines Bürofachmarktes mit Ausrichtung auf den Großkunden keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Effekte für die Innenstadt zu erwarten sind, auch wenn einzelne kleinere Fachanbieter, die sich in der Zielgruppenorientierung mit dem Bürofachmarkt überschneiden, wegfallen sollten. Schreibwaren stellen kein Leitsortiment der Innenstadt dar. Bei Wegfall einzelner Spezialanbieter ist eine Schwächung der Innenstadt in Ihrer Funktion oder eine Verschiebung innerstädtischer Lagequalitäten nicht zu erwarten. Damit handelt es sich um wettbewerbliche Effekte; städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.



Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 50 00, 65756 Eschborn

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat Stadtplanungsamt
Frau Paschke-Richter
Berliner Platz 1

35390 Gießen



Ihre Referenzan- Ihr Schreiben vom 30.08.2012
Anstprechpartner Bettina Klose
Durchwahl (0641) 963-7195
Datum 08.05.2012
Betrifft Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen
Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger-Gelände“

Sehr geehrte Frau Paschke-Ruppert,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 08.04.2011 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:

Zwischen dem Investor und der Telekom ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Dieser wird in den nächsten Tagen an Sie versandt. Für Fragen, die die Planung betreffen, wenden Sie sich bitte an Herrn Dalar, Telefon (0641) 963-7000.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Thomas Koch

i.A.

Bettina Klose

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte, Albrecht-Heitshausen Allee 7, 65756 Eschborn
Postfach 50 00, 65756 Eschborn
Telefon +49 6196 91-00, Telefax +49 6196 91-1199, Internet www.wwk.com.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 650 100 66) Kto.-Nr. 24 856 668
IBAN: DE1759010086 0024358600, SWIFT-BIC: PBNKDE33
Dr. Thomas Kroll (Vorsitzender),
Dr. Bruno Jacoby (Vorstand), Albert Matheis, Klaus Perin
Am Spiegelborn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
UStIdNr. DE 814645262

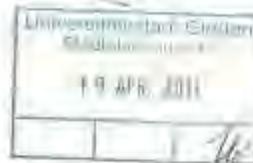
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Die Abwägung der Stellungnahme vom 08.04.2011 erfolgt auf den folgenden Seiten.



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Postfach 50 00, 65756 Eschborn

Stadtplanungsamt Gießen
Frau Paschke-Ruppert
Berliner Platz 1

35390 Gießen



Ihre Referenz: Ihr Schreiben vom 25.03.2010
Ansprechpartner: Bettina Klose
Durchwahl: (0641) 963-7195
Datum: 08.04.2011
Bemittl: Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen
Bebauungsplan Nr. GI 04/27 „Bänninger-Gelände“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

1.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügten Plänen ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens **3 Monate vor Baubeginn**, schriftlich angezeigt werden.

Beschlussempfehlung:

Zu 1.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Der Hinweis zur Erfordernis der Koordination der Straßenbaumaßnahmen und der Baumaßnahmen anderer Erschließungsträger wird zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung Straßenbau bzw. die Hochbauplanungen der Bauvorhaben. Der Regelungsstatbestand des Bebauungsplanes wird davon nicht berührt.

Hausanschrift: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Postanschrift: Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte, Alkeo-Hofhäuser-Allee 7, 65750 Eschborn
Telekomzelle: Postfach 50 00, 65756 Eschborn
Konto: Telefon +49 6196 91-0, Telefax +49 6196 91-109, Internet www.telekom.de
IBAN: DE 175 010 056 002 485 866 8, SWIFT-BIC: PBNKDE33
Aufsichtsrat: Dr. Stefan Roehm (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Hans-Joachim Frey (Vorsitzender), Robert Mehlert, Klaus Pimm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn I HRB 14119, Sitz der Gesellschaft Bonn
LEH: DE 814645262



Datum 08.04.2011
Empfänger
Blatt 2

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

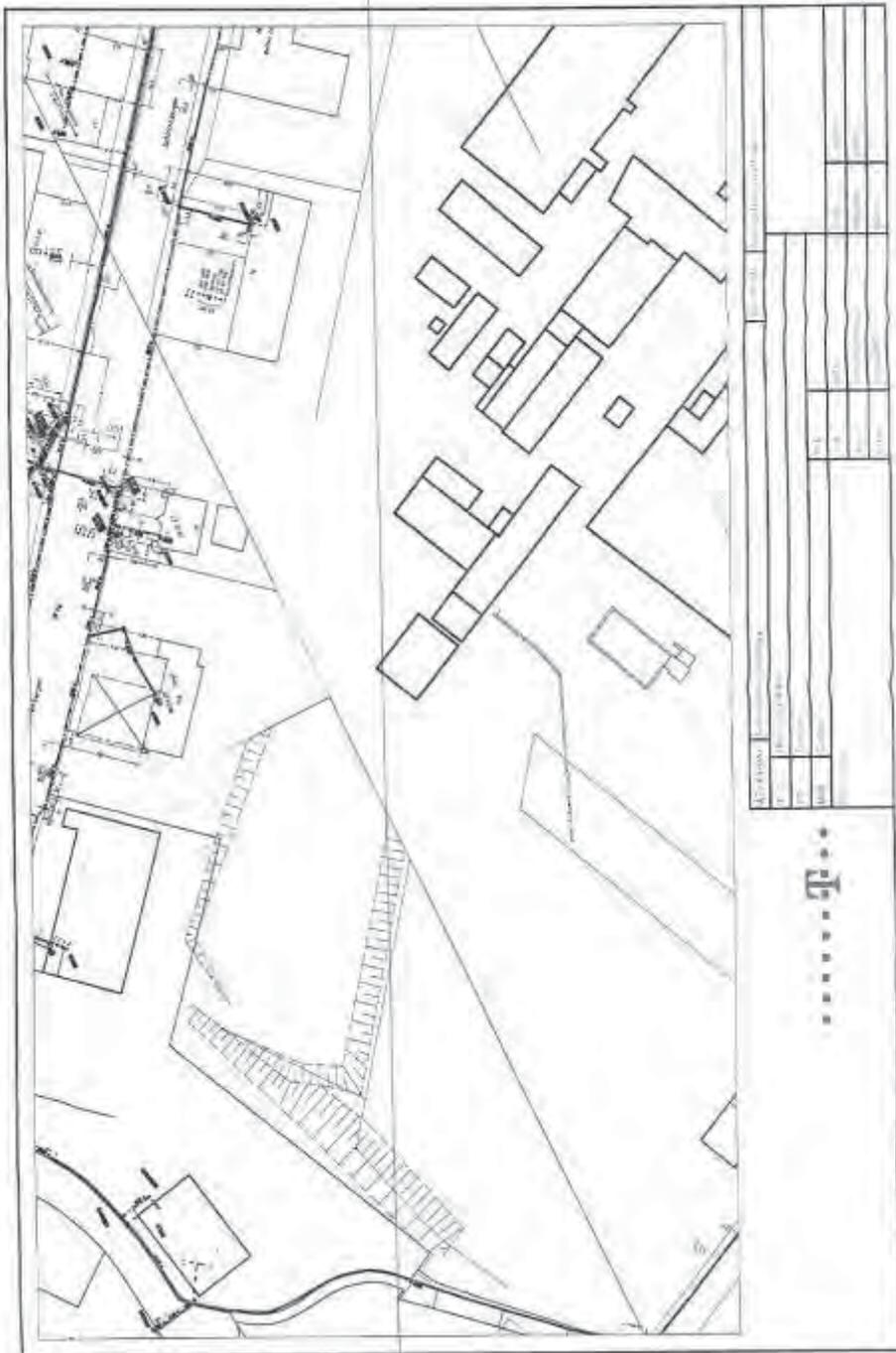
Peter Wawretschka

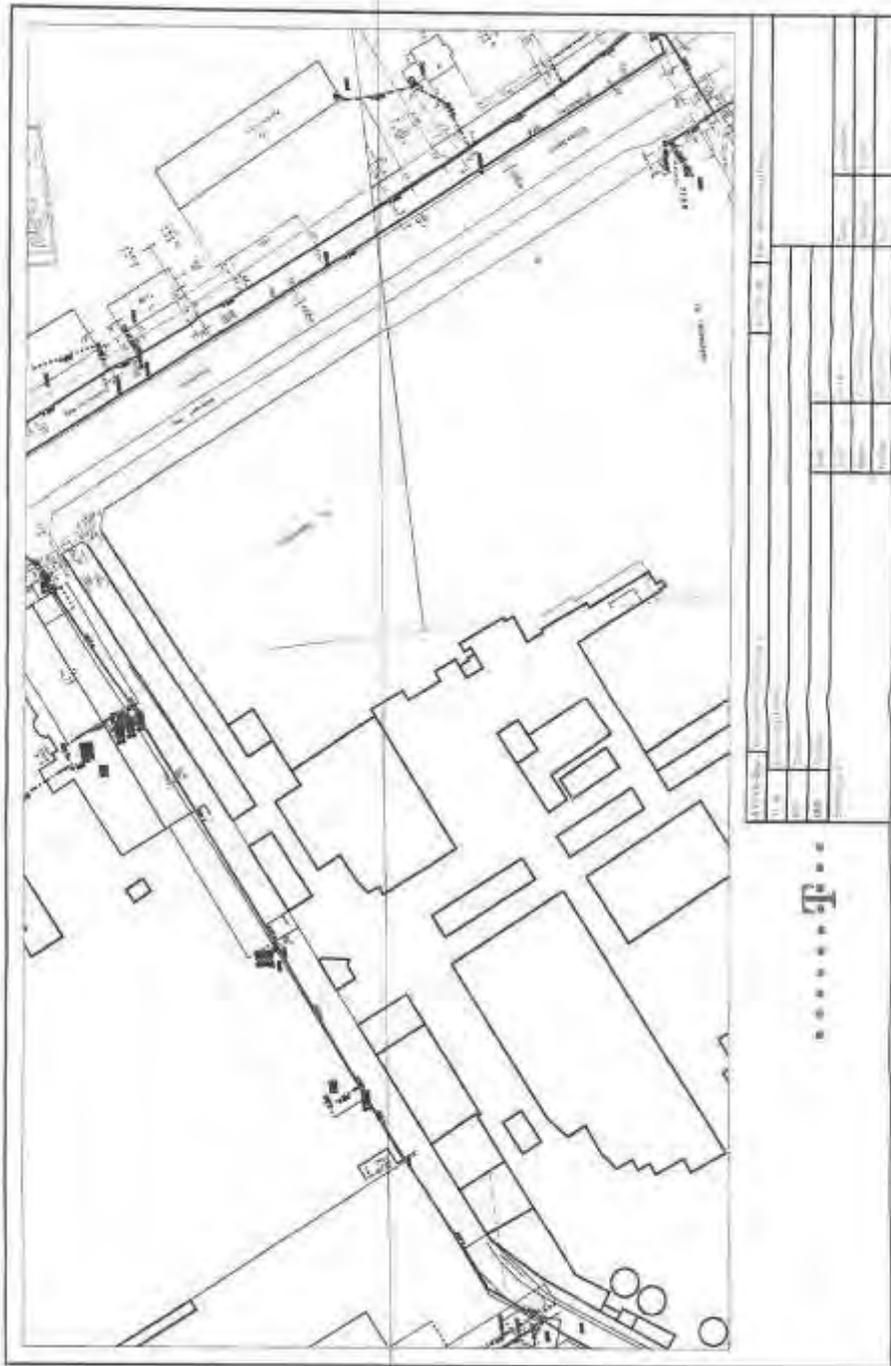
Anlage
1Lageplan

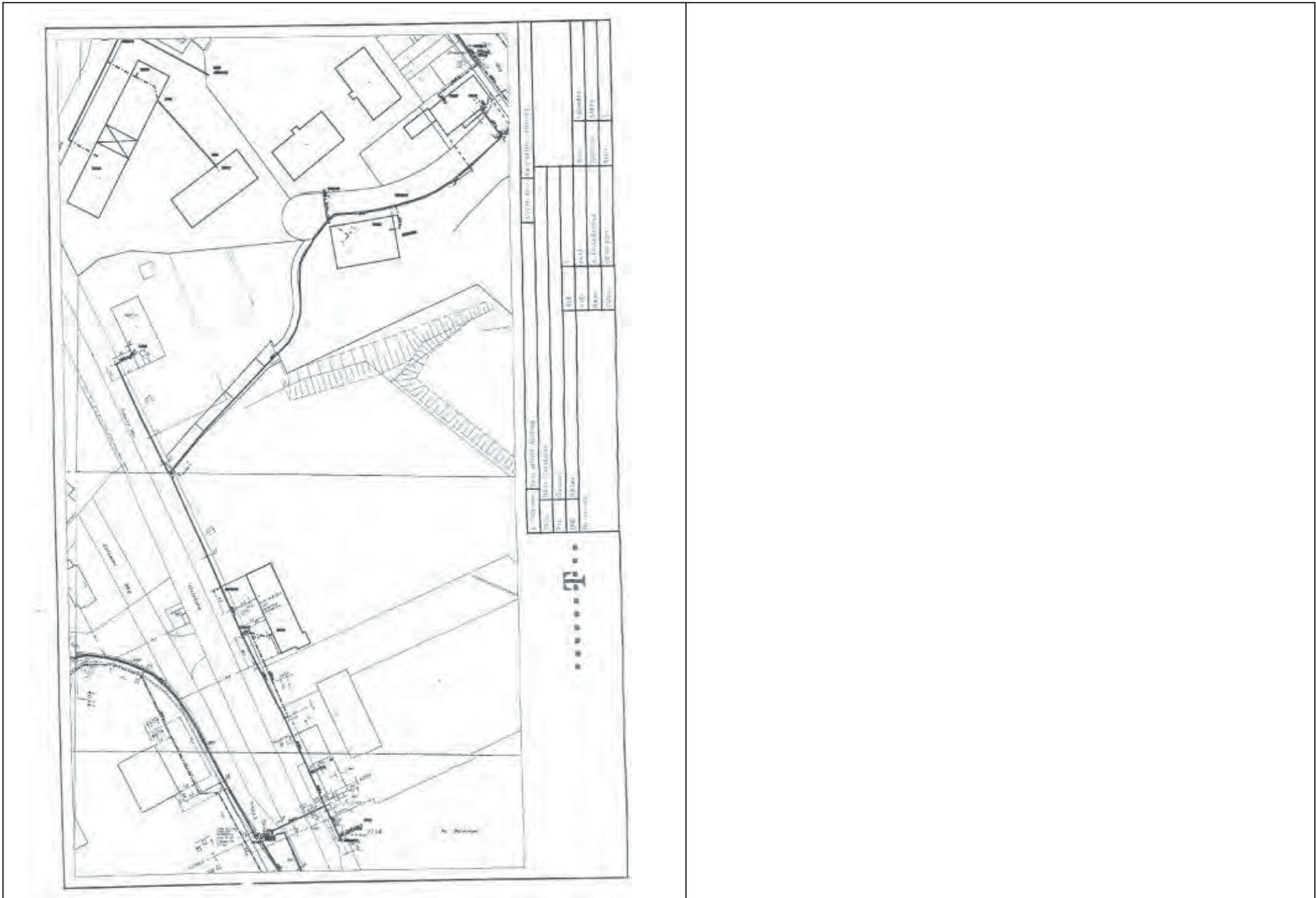
i.A.

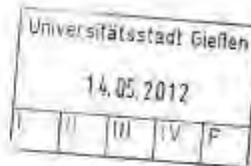
Bettina Klose











Regierungspräsidium Gießen · Postfach 100351 · 35390 Gießen

Magistrat der Stadt Gießen
-Stadtplanungsamt-
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Geschäftszeichen:
III 32 - 61 d 04/01 - Gießen - 156-
Bearbeiter/in: Herr Decker
Telefon: 0641 303-23 51
Telefax: 0641 303-23 59
E-Mail: mar-guenter.decker@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 61/Pa-Ru
Ihre Nachricht vom: 30.03.12

Datum: 10. Mai 2012



Bauleitplanung der Stadt Gießen;
hier: Bebauungsplan Nr. GI 04/27 „Bänninger Gelände“

Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 30.03.2012, hier eingegangen am 04.03.2012

Ho Pa

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 Leonard, Tel: 0641/303-2417)

1. Mit der Entscheidung vom 15. März 2012 wurde die beantragte Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen zwecks Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel für die Ansiedlung näher bestimmter Märkte zugelassen. Die Zulassung erging jedoch unter drei Maßgaben. Maßgabe 1 ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf erfüllt.

2. **Maßgabe 2** legt fest, dass Sortimentsstruktur und Umfang an Großkunden des Bürofachmarktes in der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs konkretisiert werden. An peripheren Standorten sind zentrenrelevante Sortimente nur ausnahmsweise, zum Beispiel als Randsortiment, zulässig. Ein Randsortiment liegt nur vor, wenn dafür bis zu 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² genutzt werden. Papier- und Schreibwaren sind zentren- und nahversorgungsrelevant. Für den Bürofachmarkt wurde jedoch lediglich eine Beschränkung auf 800 m² zentrenrelevante Sortimente vorgegeben und damit ein entsprechendes Angebot auf dem überwiegenden Teil der Verkaufsfläche ermöglicht. Dabei wurde einbezogen, dass laut Abweichungsantrag der überwiegende Teil des Umsatzes über Großkunden erzielt werden sollte. Daher wurde der Forderung der IHK Gießen-Friedberg entsprochen, wonach im Bebauungsplanverfahren Sortimente und Umfang der Großkunden näher zu konkretisieren sind. In der Begründung des Bebauungsplans wird dazu auf

35390 Gießen · Landgraf-Philipp-Platz 1-7
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2167
E-Mail: rp-giessen@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:30 bis 12:00 Uhr
10:30 bis 15:30 Uhr
Freitag 8:30 bis 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Ferienkontaktnummer:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1, 7



Beschlussempfehlung:

Zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.) Der Maßgabe wird entsprochen.

Die Begründung wird wie unter der Maßgabe 2 aus der Abweichungsentscheidung gefordert, um die Sortimentsstruktur und den Großkundenanteil konkretisiert. Die fachgutachterlichen Aussagen der GMA werden in die Begründung entsprechend der Maßgabe 2 aufgenommen.

eine fachgutachterliche Stellungnahme verwiesen, die zum Satzungsbeschluss in die Begründung ergänzt werden soll. Aus einer mir am 17.04.2012 von der Stadt Gießen übergebenen Beurteilung der Auswirkungen des Staples Bürofachmarktes auf die Innenstadt Gießen wird deutlich, dass die Ansiedlung des Staples Bürofachmarktes zwischenzeitlich nicht mehr in konkreter Planungsabsicht ist. Folglich ist darzulegen, wie gewährleistet wird, dass die Sortimentsstruktur des Bürofachmarktes sich überwiegend auf die Zielgruppe Großkunden orientiert und damit, wie in der Abweichungsentscheidung vorausgesetzt, weniger in den Umsatz der kleinstrukturierten Fachanbieter oder der Fachabteilungen der Kaufhäuser eingreift.

3.

Maßgabe 3 bestimmt, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens darzulegen und zu gewährleisten ist, dass die zentrenrelevanten Sortimente im Bereich Sportartikel im Bereich des Bänninger-Geländes und im Sondergebiet „Sport-Fachmarkt“ Karl-Glückner-Straße / Schiffenberger Weg auch in der Summe 3.000 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Diese Gesamtsumme wird jedoch im vorliegenden Bebauungsplanentwurf für den Sportmarkt im Bereich Bänninger angesetzt. Um zu gewährleisten, dass die Summe von 3.000 m² innenstadtrelevanter Sortimente im Bereich Sportartikel nicht überschritten wird, ist es beabsichtigt, zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger einen entsprechenden Vertrag zu schließen. Dieser Vertrag würde mir mit heutigem Datum als Entwurf vorgelegt. Wie bereits von der Stadt Gießen angekündigt, ist mir mit Vertragsabschluss ein unterschriebenes Exemplar zuzuleiten.

4.

Entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs besteht für das **Gewerbegebiet G 2 kein Einzelhandelsausschluss**. Für dieses Gebiet sind in die Festsetzungen zumindest eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² sowie ein Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente aufzunehmen.

Erst bei Umsetzung der o. g. drei Punkte ist die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst.

5.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

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

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

6.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

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

Überschwemmungsgebiete, die eine Genehmigung nach §75 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.

7.

Altlasten, Grundwasserschadensfälle, Bodenschutz

(Dez. 41.4, Bearbeiter: Herr Frankenau, Tel: 0641/303-4272)

Bislang wurden die nördlich des unter Denkmalschutz stehenden ehem. Verwaltungsgebäude vorh. (vier) Grundstücke B, D, E und F im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser saniert (siehe meine Verfügungen vom 19.5.10 und 7.3.11).

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch, Nutzung als Industrie-/Gewerbegebiet, wird die Sanierungsmaßnahme (durch den Auftrag von nachweislich unbelastetem und kulturfähigem Bodenmaterial in einer Mächtigkeit von zumindest 50 cm) erst dann durchgeführt, wenn feststeht, wo und in welchem Ausmaß die künftigen Freiflächen hergestellt werden (Besprechungsergebnis vom 25.3.12).

Zu 3.) Der Erfüllung der Maßgabe 3 wird entsprochen:

Der Vertrag zwischen der Stadt Gießen und dem Vorhabenträger wurde bereits abgeschlossen. Dieser gewährleistet, dass die zentrenrelevanten Sortimente im Bereich Sportartikel im Bereich des Bänninger-Geländes und im Sondergebiet „Sport-Fachmarkt“ Karl-Glückner-Straße / Schiffenberger Weg in der Summe 3.000m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Zu 4.) Der Anregung wird entsprochen.

Die Stellungnahme berührt einen Grundzug der Planung und führt dazu, dass der Bebauungsplan erneut offenzulegen ist, da der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen für alle Gewerbegebiete festgesetzt wird.

Zu 5.) Die Hinweise zum Grundwasserschutz und der Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 6.) Die Hinweise zu Oberirdischen Gewässern und dem Hochwasserschutz werden zur Kenntnis genommen.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Die untere Wasserschutzbehörde ist am Verfahren beteiligt.

Zu 7.) Die Hinweise zu Altlasten, Grundwasserschadensfälle und Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen

Hier ist nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betroffen, da der Bebauungsplan die Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, vornimmt.

Es wird auf die Ebene der umweltrechtlichen Genehmigung im Rahmen der Gebäudeabbruchmaßnahmen verwiesen.

Hier ist wie schon bei der bisherigen Sanierung davon auszugehen, dass der Grundstückseigentümer alle weiteren Maßnahmen in engster Abstimmung zwischen dem Fachgutachter, dem Umweltamt der Stadt Gießen und dem RP Gießen vornimmt.

Aus altlastenfachlicher Sicht bestehen gegen den B-Plan "Bänninger-Gelände" keine Bedenken, wenn im Vorfeld der Umnutzung der noch nicht sanierten ca. 5,6 ha großen Brachfläche (vom o.g. Verwaltungsgebäude bis zum Sandkauter Weg im Süden, etc.) die erforderlichen Untergrunduntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen bez. der (beiden) o.g. Wirkungspfade (weiterhin) in engster Abstimmung zwischen dem Fachgutachter und dem RP Gießen, Dez. 41.4, etc. durchgeführt werden.

Obere Naturschutzbehörde

(Dez. 53.1, Bearbeiter: Herr Sachs, Tel: 0641/303-6543)

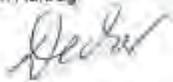
Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 28 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Von den übrigen Dezernaten meines Hauses (Dez. 41.3 Kommunales Abwasser, Dez. 42.2 Kommunale Abwasserentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen; Dez. 43.2 Immissionsschutz; Dez. 44 Bergaufsicht; Dez. 53.1 Obere Forstbehörde) werden keine Anregungen vorgetragen.

Das Dezernat 51.1 Landwirtschaft, Marktstruktur wurde im Verfahren von Ihnen nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Decker

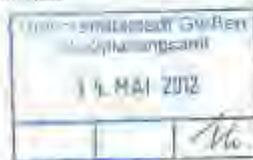
8.

Zu 8.) Die Hinweise der Oberen Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Herrn Dr. Hölscher
Postfach 110820

35363 Gießen



Ge - Ru - Pa
Ri

Erhard Krug
Stellvertretender Leiter des
Geschäftsbereiches Standortpolitik

Ihre Zeichen/Nachricht vom
61/Pa-Ru / 30.03.2012
Ihr Ansprechpartner
Erhard Krug
E-Mail
krug@gessen-friedberg.ihk.de
Tel.
06031/608-2010
Fax
06031/608-62010

09.05.2012
SP--Kg

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen
Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger Gelände“ sowie
13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bänninger Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Dr. Hölscher,

vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit.
Die einzelnen einschlägigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in unserer Stellungnahme zur Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 gemäss § 12 des hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG) mit Stellungnahme vom 23.11.2011 im Detail abgearbeitet.
Die Entscheidung auf die Zulassung der Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 der Regionalversammlung Mittelhessen vom 28. Februar 2012 und die damit verknüpften Maßgaben liegen uns vor. Der Vergleich zwischen den Festlegungen der durch die Regionalversammlung getroffenen Entscheidungen und den im vorliegenden Bebauungsplan niedergeschriebenen textlichen Festsetzungen lässt Fragen offen. Darüber hinaus erlauben wir uns weitere Hinweise zur Planung, die gegenüber der IHK Gießen-Friedberg durch Unternehmer geäußert wurden, als Bestandteil der Stellungnahme im Anhang aufzuführen.

Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg

Sitz und Geschäftsstelle Gießen

Postfach Nr. Gießen-Friedberg | Postfach 11 18 20 | 35307 Gießen
Hauptstraße 1, 35393 Gießen |
Tel. (0641) 7894-0 | Fax (0641) 78914

Geschäftsbereich Friedberg

Postfach 2024 50, Gießen-Friedberg | Postfach 20 24 50 | 35114 Friedberg
Hauptstraße, Goetheplatz 5 | 35110 Friedberg |
Tel. (06031) 609-0 | Fax (06031) 609-2120

E-Mail: zentrale@gessen-friedberg.ihk.de | Internet: www.gessen-friedberg.ihk.de
Sparkasse Gießen/Friedberg | Konto 525 000 2370 | BLZ 510 000 78 | IBAN: DE44 518 0070 0000 0000 10 | BIC: HELADEF333
Volksbank Mittelhessen eG | Konto 302 902 | BLZ 513 900 00 | IBAN: DE25 5130 0000 0000 3029 00 | BIC: VBMMDE33

Beschlussempfehlung:

Zu 1.) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

1.

Grundsätzlich sehen wir die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht-integrierten Standorten kritisch. Lebendige Innenstädte und funktionierende Nahversorgungsstandorte tragen erheblich zum Charakter und zur Attraktivität einer Stadt für Bewohner, Besucher und damit nicht zuletzt für die Wirtschaft bei. Darin stimmen wir mit dem von der Gießener Politik verabschiedeten Masterplan „Gießen 2020“ sowie mit dem Gießener Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom 15.12.2011 überein. Gleichwohl erkennen wir an, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung des Bänninger-Geländes ohne Integration von Einzelhandelsnutzungen schwierig ist. Wir sehen, dass sich sowohl Investoren als auch die Stadt für eine städtebaulich verträgliche Lösung einsetzen und diesbezüglich inzwischen eingebrachte Anregungen aus der Gießener Wirtschaft aufgegriffen und im Konzept umgesetzt haben. Hier ist insbesondere der Wegfall des ursprünglich geplanten Lebensmittelmarktes zu nennen.

Im Folgenden werden wir die Planung hinsichtlich ihrer Einhaltung der festgesetzten Maßgaben im Abweichungsantrag vom Regionalplan Mittelhessen 2010 und unter dem Aspekt der durch verschiedene IHK-Unternehmen eingereichten Anregungen beleuchten:

2.

1) Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt für Bürobedarf“

Für die Sortimente „Schreib-, Papierwaren und Bürobedarf“, die im geplanten Bürofachmarkt angeboten werden sollen, errechnet das GMA-Gutachten für die Gießener Innenstadt Umsatzumverteilungen von 21 %. Es werden Wettbewerbseffekte, jedoch keine städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Diese Aussage ist aus unserer Sicht zu pauschal. Sicherlich handelt es sich nicht um Leitsortimente der Innenstadt. Es gibt aber eine Reihe von kleineren Anbietern in diesen Sortimenten, die sich in von kleinen Fachgeschäften getragenen Nebenlagen befinden. Ein Ausfall dieser Anbieter kann unserer Meinung nach in diesen Lagen zu Trading-Down-Effekten führen. Ein weiterer zu beachtender Aspekt ist, dass das verbleibende Gießener Warenhaus Karstadt alle zentrenrelevanten Sortimente führt, die im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ angesiedelt werden sollen. Eine Aufsummierung der Umsatzumverteilungen in diesen Sortimenten kann das Warenhaus in besonderem Maße treffen. Eine Schwächung von Karstadt kann zusätzlich städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt zur Folge haben. Berücksichtigt werden muss bei der Beurteilung des geplanten Bürofachmarktes auch, dass Kunden- und Sortimentsstruktur sich stärker am Großkundengeschäft orientieren werden als die innerstädtischen Anbieter das tun. Insofern ist es denkbar, dass die tatsächlichen Umsatzumverteilungen nicht an die Prognosewerte heranreichen werden.

In unserer Stellungnahme zur Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 haben wir eine solide Beurteilung des Vorhabens in Bezug auf die Sortimentsstruktur und den sich daraus abzuleitenden Großkundenanteil gefordert. Diese Forderung wurde ebenfalls als Zulassungsvoraussetzung zur Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 von der Regionalversammlung schriftlich festgehalten. Weder Sortimentsstruktur noch der sich daraus ergebende Großkundenanteil wird in den Festsetzungen oder der Begrün-

Zu 2.) Der Anregung wird entsprochen.

Mit der Stellungnahme der GMA Köln liegt eine Beurteilung der Auswirkungen des Staples Bürofachmarktes auf die Gießener Innenstadt vor. Die Ergebnisse wurden unter Pkt. 8.1.2 Sondergebiete in die Begründung aufgenommen. |

derung in der vorliegenden Bauleitplanung konkret benannt. Wir bitten sie deshalb die in den Planungsunterlagen genannten „Erfahrungswerte“ in Bezug auf die Sortimente und den Umfang der Großkunden zu konkretisieren.

3.

II) Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportfachhandel“

Der Intersport-Markt mit den geplanten Sortimenten „Sportartikel, -bekleidung, -schuhe und -geräte“ kann laut Gutachten der GMA städtebauliche Auswirkungen auf die Gießener Innenstadt haben. Es ist die Rede von 15 % – 16 % Umsatzumverteilungen. Ebenfalls bedacht werden muss die oben bereits angesprochene mögliche Aufsummierung von Umsatzumverteilungen bei dem genannten Warenhaus.

Am Standort Schifflinger Tal, Karl-Glöckner-Straße, ist bereits ein Intersport-Markt angesiedelt. Dieser soll in vergrößerter Form in den Bereich des ehemaligen Bänninger-Geländes umziehen. Die im Bestand vorhandene Verkaufsfläche von rund 3.000 m² mit innenstadtrelevanten Sortimenten an dem Altstandort Karl-Glöckner-Straße wird somit nur verlagert. Defacto entstehen nach unserem Dafürhalten keine neuen Flächen die Innenstadtrelevanz haben. Auch wir sehen, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen zum großen Teil die Firma Intersport Begrö selber betreffen.

Kritisch sehen wir das Vorhaben, die 3.000 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente komplett dem Sportmarkt auf dem Bänninger-Gelände gut zu schreiben. Wir fordern deshalb, die zur Verfügung stehende Fläche in den Festsetzungen konkret aufzuteilen. Dies kann nach unserem Dafürhalten unabhängig von der „neuen“ Sortimentsstruktur des Standortes Karl-Glöckner-Straße geschehen. Eine Teilrücknahme der in Rede stehender Fläche bei einem Neubesatz des Standortes Karl-Glöckner-Straße halten wir für unwahrscheinlich. Vielmehr sehen wir die Gefahr, dass durch die vorgesehene Regelung die Fläche für innenstadtrelevante Sortimente über das festgesetzte Maß steigt. Im Übrigen ist unsere vorgenannte Forderung auch Bestandteil der Maßgaben, die unter anderem die Zulassung zur Abweichung vom Regionalplan 2010 begründen.

4.

Gemäß der Giessener Sortimentenliste 2010 ist das Fahrrad kein innenstadtrelevantes Sortiment. Aufgrund dieser Festlegung ist es rein rechtlich möglich, am Standort Karl-Glöckner-Straße einen Fahrrad-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 3.000 m² anzusiedeln. Aufgrund vieler uns zugangener Hinweise aus dem Bereich des im Bestand vorhandenen Giessener Fahrradhandels sehen wir die Ansiedlung mit vorgenanntem Sortiment in der geplanten Größenordnung kritisch. Alle Gießener Fahrradgeschäfte zusammen setzen zurzeit etwa 6 Millionen Euro pro Jahr um. Ein Fachmarkt in der Größe von ca. 2500 qm müsste exakt denselben Umsatz machen, um dauerhaft existieren zu können (Quelle: Kennzahlen von Fahrradfachmärkten der ZEG). Da in Gießen und Umgebung kein Mangel an Fahrradhändlern herrscht, ist also nicht nur mit geringen Umsatzverschiebungen zu rechnen, sondern mit einem massiven Verdrängungswettbewerb. Die

Zu 3.) Der Anregung wird nicht gefolgt.

Festsetzungen für den Bereich Karl-Glöckner-Straße können im Rahmen des Bauleitplanes GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ nicht getroffen werden, da sich der betreffende Bereich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.

Ein städtebaulicher Vertrag wurde mit der Maßgabe abgeschlossen, dass 2.700 m² VK innenstadtrelevante Sortimente im künftigen Sportmarkt Bänninger und 300 m² VK innenstadtrelevante Sortimente im alten Sportmarkt Karl-Glöckner-Str. dargestellt werden können. Damit ist die Bedingung der Regionalplanabweichung erfüllt. Dies gilt jedenfalls für die Laufzeit des Mietvertrags bis zum 30.06.2022. Bis dahin wird die Stadt die Verkaufsflächenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Karl-Glöckner-Straße nach Maßgabe des dann geltenden Regionalplans und der dann aktuellen städtebaulichen Situation neu regeln.

Zu 4.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da abgeleitet vom gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen Fahrräder und Fahrradzubehör nicht innenstadtrelevante Sortimente darstellen, handelt es sich nicht um städtebauliche oder raumordnerische Fragestellungen sondern um Wettbewerbsfragestellungen. Die 2.000 m² VK nicht innenstadtrelevante Sortimente werden im neuen „Bänninger-Sportmarkt“ mit Outdoor- und Sportgroßgeräten, nicht mit Fahrrädern gefüllt. Generell können in dem Markt in der Karl-Glöckner-Straße auch andere Sportsortimente unterkommen, die der planungsrechtlichen Ausweisung „Sondergebiet Sportmarkt“ entsprechen.

ca. 10 -12 bestehenden Fahrradhändler im Raum Gießen beschäftigen in der Summe rund 45 gelernte Vollzeitkräfte plus Auszubildende. In einem Fachmarkt der angepeilten Größenordnung arbeiten in der Regel maximal 5 - 6 Vollzeitkräfte plus Aushilfen. Darüber hinaus ist uns noch nicht klar, ob die bei Intersport Begro zu besetzenden 2.000 m² mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment zum Teil mit einem Fahrradhandel betrieben werden sollen. Aufgrund der vorgenannten Sachlage bitten wir Sie zu überlegen, ob der Besatz mit Fahrrädern am Standort Karl-Glöckner-Straße sinnvoll ist. Da nach unserem Kenntnisstand noch kein entsprechender Nachmieter gefunden ist, wäre ein Besatz mit einem „unkritischeren“ Sortiment wünschenswert und grundsätzlich möglich.

5.

III) Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt“

Der geplante Bauhaus-Markt wird laut Planungsunterlagen keine zentrenrelevanten Kernsortimente anbieten und daher in diesem Bereich keine unmittelbaren städtebaulichen Auswirkungen auslösen. Bei der von der GMA empfohlenen „Gießener Liste“ ergeben sich auch durch die zentrenrelevanten Randsortimente in einer Größenordnung von 650 m² planungsrechtlich zunächst keine städtebaulichen Auswirkungen. Für das in der Innenstadt ansässige Warenhaus werden Umsatzumverteilungen von 3 – 4 % prognostiziert. Hier ist ebenfalls eine Summation der Umsatzumverteilungen aus anderen Sortimenten zu beachten.

Zu beachten ist aus unserer Sicht, dass durch den geplanten Bauhaus-Markt kaum neue Kaufkraft in die Region geholt werden wird. Das löst einen intensiven Wettbewerb aus, der durch mögliche Marktaustritte die Gefahr von zentren- und nahversorgungsrelevanten Nachnutzungen an dezentralen Standorten bergen kann. So sind mittelbare städtebauliche Auswirkungen nicht auszuschließen.

6.

Schlussbemerkungen

Immobilien Eigentümer und Unternehmen haben in den letzten Jahren individuell oder über die Umlage der BIDs in den Standort Gießen investiert. Die Motivation zu solchen Investitionen kann nur über transparente und verlässliche Entscheidungen der Politik gesichert werden.

Diese Transparenz und Verlässlichkeit ist insbesondere vor dem Hintergrund wichtig, dass die Stadt Gießen weitere, sehr umfangreiche Stadtentwicklungsaufgaben, zum Beispiel im Bereich der Umwandlung ehemals militärisch genutzter Flächen bewältigen muss.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Teile der für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ vorgesehenen Sortimente die integrierten Gießener Einzelhandelslagen belasten werden. Sortimente wie „Gartenbedarf“ werden voraussichtlich keine städtebaulichen Auswirkungen in der Region verursachen. Das Bänninger-Gelände kommt in der bestehenden Einzel-

Zu 5.) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 6.) Die Schlussbemerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf, die aufgeführten Forderungen wurden bereits oben abgewogen.

handelsagglomeration Schiffenberger Tal grundsätzlich für die Ansiedlung von weiterem großflächigem Einzelhandel in Frage.

Unter folgenden Voraussetzungen stimmen wir der vorliegenden Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen zu:

I) Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt für Bürobedarf“

hier: Wir fordern die Konkretisierung der Sortimentsstruktur und der sich daraus ergebende Großkundenanteil.

II) Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportfachhandel“

hier: Wir fordern die zur Verfügung stehende Fläche für innenstadtrelevante Sortimente in den Festsetzungen zwischen den Standorten „Bänninger-Gelände“ und Karl-Glückner-Straße/Schiffenberger Weg klar aufzuteilen und fest zu schreiben.

III) Ansiedeln eines Fahrradmarktes in der Folgenutzung „Sport-Fachmarkt“

hier: Wir bitten die an der Planung Beteiligten zu überlegen, ob der Besatz mit Fahrrädern am Standort Karl-Glückner-Straße/Schiffenberger Weg nicht auch in der Folgenutzung mit einem weniger „kritischen“ Sortiment belegt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen


Erhard Krug

Anlage

Weitere Hinweise durch Unternehmer

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen
Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger Gelände“ sowie
13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bänninger Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

- Anlage -

7.

Weitere Hinweise zur Planung, die gegenüber der IHK Gießen-Friedberg durch Unternehmer geäußert wurden, sind:

- Durch die Planung werde ein reiner Vordrängungswettbewerb ausgelöst.
- Es seien Arbeitsplatzverluste – sowohl qualitativ als auch quantitativ – zu erwarten.
- Die Planung basiere auf der Annahme, dass die Stadt Gießen für die Altlastensanierung aufkommen müsse, wenn die Sanierung nicht durch Investoren vorgenommen werden würde. Das sei nicht belegt.
- Die Einhaltung der festgesetzten Sortimentsbeschränkungen sei nach Realisierung zu kontrollieren.
- Die Kapazitäten des Verkehrsnetzes würden im Bereich Bänninger-Gelände nicht für die Ansiedlung der projektierten Fachmärkte ausreichen.

Zu 7.) Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Themen Verdrängungswettbewerb und Arbeitsplatzverluste kommen die verschiedenen Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA zum Ergebnis, dass sich die Auswirkungen letztlich im vertretbaren Rahmen bewegen.

Die Stadt ist sich der genannten Problematik durchaus bewusst, sieht die Auswirkungen aber unterstützt durch die genannten Gutachten weniger kritisch. Im Rahmen der Alternativenprüfung hat der Umstand überwogen, dass ein sehr großes städtisches Interesse besteht, die Brachfläche „Bänninger-Gelände“ zu revitalisieren. Die bekannten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Abbruch, Altlasten, Erschließungsaufwand) erfordern die Ansiedlung von Einzelhandel, dem im vorliegenden Umfang durch den Beschluss der Regionalversammlung vom 28.02.2012 zum Abweichungsantrag zugestimmt wurde. Laut Einzelhandelsgutachten der GMA sind keine Marktaustritte zu befürchten.

Sollten die jetzigen Eigentümer von einer Entwicklung Abstand nehmen ist es sehr unwahrscheinlich, dass sich andere Investoren finden, die eine Revitalisierung durchführen, die Brachfläche würde weiterhin auf nicht absehbare Zeit das Stadtbild negativ prägen. Es handelt sich um eine private Fläche, die durch private Investoren revitalisiert werden soll. Die Stadt Gießen wird sich aufgrund der Haushaltssituation einer solchen Fläche nicht annehmen können.

Es gibt gesetzliche Grundlagen, die es ermöglichen, die Einhaltung der Verkaufs- und Sortimentsbegrenzungen zu überprüfen (§ 53 Abs. 6 HBO) und durchzusetzen (§ 53 Abs. 2 HBO). Die dazu erforderlichen Behörden sind vorhanden.

Bereits im Vorfeld des Verfahrens wurde eine umfangreiche Verkehrsuntersuchung erstellt, die sämtliche geplanten Nutzungen berücksichtigte. Daraus resultierend wurde die Innere Erschließung geplant und zudem Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches getroffen, so dass die Kapazitäten ausreichen. Es besteht kein Handlungsbedarf für das weitere Bauleitplanverfahren.

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger Gelände“

Ihr Schreiben vom 30.03.2012 – 61/Pa-Ru

Zu dem übersandten Entwurf ist folgendes anzumerken:

1. I. Planzeichnung/Legende
Der Verlauf der Baugrenzen im SO1 am Sandkauer Weg und am Schiffenberger Weg ist mangels Maßangaben nicht genau aus dem Plan ersichtlich.
 - II. Textliche Festsetzungen
 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (A)
 - a) Zu 1.2.1 bis 1.2.3
Die Spiegelstriche bei den jeweiligen Beschreibungen der zulässigen in den jeweiligen Sondergebieten sind zu streichen, da es jeweils nur einen gibt.
 - b) Zu 2.2
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe soll der Scheitelpunkt der Bänninger Straße, gemessen über der mittleren Höhe des vor dem Grundstück liegenden Straßenabschnittes sein.

Diese Regelung gilt für alle Baufenster. Die mit GE2, SO3 und SO 4 bezeichneten Baufenster liegen aber näher am Erdkauer bzw. Sandkauer Weg als an der Bänninger Straße, so daß hier fraglich ist, ob auch für diese deren Scheitelpunkt maßgebend sein soll.

Der höchste Punkt der Gebäudeaußenwand als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe dürfte nur bei Gebäuden mit Flachdächern maßgebend sein. Da sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig sind, sollte als Bezugspunkt die obere Dachbegrenzungskante
- 2a.
- 2b.

Beschlussempfehlung:

Zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Eine Vermaßung des Hauptbaufeldes ist im Bebauungsplan erfolgt. Das Planbild ist maßstäblich, sodass alle wichtigen Maße ermittelt/ abgegriffen werden können.

Zu 2a.) Die redaktionelle Änderungen bezüglich der Planungsrechtlichen Festsetzungen werden übernommen

Zu 2b.) Der Anregung wird nicht gefolgt

Bezüglich des unteren Bezugspunktes der Festsetzung zu 2.2 wird am Scheitelpunkt der Bänninger Straße festgehalten, da alle Gebäude den städtebaulichen Bezug (und die dazugehörigen Parkierungsflächen) zur neuen mittig gelegenen Erschließungsachse haben, zumal die Höhenunterschiede zwischen der Bänninger Straße und den umliegenden Straßen nur gering ist.

gewählt werden, bei Flachdächern der oberste Abschluß der Gebäudeaußenwand.

Als Satz 2 wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern mit bis zu 4° (β) Dachneigung der oberste Abschluß der Gebäudeaußenwand.“

2c.

c) Zu 7.2

Im 7. Absatz sind im 2. Satz die Kommas zu streichen, da es sich dabei nicht um einen Relativsatz handelt.

2d.

d) Zu 7.3

Im 3. Absatz ist das Wort „pro“ durch „je“ zu ersetzen.

2e.

e) Zu 8.

Nach dieser Regelung sollen Bäume, die eingegangen sind, durch neue ersetzt werden. Deshalb sollte in Satz 2 auch formuliert werden (wie unter Nr. 7.) von letzter Absatz u. 7.2 Absatz 2):

„Abgängige Bäume [...] zu ersetzen.“

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

3a 1.Absatz.

1.

- 1. Absatz

Da der Begriff „Flachdach“ nicht hinreichend bestimmt ist, ist hier die zulässige Dachneigung anzugeben. Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, die auf Flachdächern mit einer Neigung bis zu 4° (β) errichtet werden, sind zulässig, wenn [...].“

3a 2.Absatz.

- 2. Absatz

Unklar ist, ob glänzende Materialien auch bei der Gestaltung der Fassaden unzulässig sein sollen oder ob dies nur für grelle Farben gilt. Der Begriff „grelle“ wird allerdings nicht hinreichend bestimmt sein.

Sollten „grelle“ Farben nur für die Fassaden ausgeschlossen sein, wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Die Verwendung von glänzende Materialien mit einem Reflexionsgrad von >50% für die Dacheindeckung sowie grelle Farben bei der Fassadengestaltung sind unzulässig.“

Der Anregung wird entsprochen

Die vorgeschlagene Formulierung wird in den textlichen Festsetzungen übernommen.

Zu 2c,d, e) Den Hinweisen wird entsprochen

Die Änderungen sind redaktionell.

Zu 3a) Dem Hinweis wird entsprochen

Die Ergänzung dient der Klarstellung der Festsetzung und wird entsprechend ergänzt.

Dem Hinweis wird entsprochen

Die Ergänzung dient der Klarstellung der Festsetzung.

Grellbunte Farben in Anlehnung an (z.B. RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe 3001 Signalrot, RAL-farbe nr. 4008 Signalviolett, RAL_Farbe nr. 5005 Signalblau, RAL-Nr. dürfen nur einen Anteil von 40% der gesamten Fassadenfläche einnehmen.

Eine entsprechende Festsetzung zur Dacheindeckung wurde in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.

3a 3.Absatz.

- 3. Absatz

Hierbei handelt es sich m.E. um eine Festsetzung zur Gebäudehöhe und nicht um eine gestalterische Festsetzung. Diese Festsetzung gehört daher in den Teil A unter 2.2).

3b

- b) Zu 2.

- 1. Absatz

Der Begriff „grell“ ist m.E. nicht hinreichend bestimmt!

- 4. Absatz

Das Wort „ist“ ist durch „sind“ zu ersetzen

III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (C.)

4.

1. Zu Nr. 4

In Absatz 2 wird das Kürzel „KMRD“ für Kampfmittelräumdienst verwendet. Da nicht jeder mit dem Kürzel etwas verbinden kann, ist das Wort an dieser Stelle ebenfalls auszuschreiben.

2. Zu 7.

Die Bauherrschaft muß aus dem Bebauungsplan erkennen können, was von ihr verlangt wird. Deshalb muß die Artenliste im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen selbst abgedruckt werden. Dies gilt vor allen Dingen dann, wenn – wie hier – in A 7.2 und 7.3 auf diese Artenliste mit einer Fundstelle unter C. hingewiesen wird.

Im Auftrag

gez.
Herfert

Dem Hinweis wird nicht entsprochen

In der Stellungnahme zum B-Plan-Vorentwurf vom 03.05.2011 wurde darauf hingewiesen, dass es sich hier um gestalterische Festsetzungen handelt, die in den Teil B bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gehören und bisher auch in anderen Bebauungsplänen so gehandhabt wurde.

Zu 3b) Dem Hinweis wird entsprochen

Der Satzteil ...“sowie Werbeanlagen in greller Farbgebung“ wird aus der Festsetzung gestrichen und ergänzt durch ...wie Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen.

Dem Hinweis wird entsprochen

Die Änderung ist redaktionell.

Zu 4.) Den Hinweisen wird entsprochen

Die Änderungen sind redaktionell

Die Pflanzliste mit den empfohlenen Arten wird in den textlichen Festsetzungen abgedruckt.

über Dezernat II *W. S. 07*
Stadtplanungsamt

Universitätsstadt Gießen Dezernat II		Datum: 10. Mai 2012 Auskraft erstellt: Herr Dr. Grommel Telefon: 1117	
11. MAI 2012		Universitätsamt Gießen Stadtplanungsamt	
		11. MAI 2012	
		<i>Pa - Pa</i>	

Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger Gelände“;
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 30.03.2012 – 61/Pa-Ru

1. Zu den Festsetzungen

- 1.1**
 - 1.1** **Zu A.2.2**

Die Gebäudehöhe ist bis auf eine Ausnahme auf 12 m begrenzt.
Wir weisen darauf hin, dass nach Vorgabe des auch im Umweltbericht unter Kapitel 5.2 „Klima und Luft“ zitierten Klimagutachtens Gießen vom Deutschen Wetterdienst (DWD) eine maximale Höhe von 10 m vorgeschrieben werden müsste. Auf schriftliche Nachfrage des Umweltamtes hatte der DWD seine Aussage eindeutig definiert: bei der Empfehlung wurde von Stockwerkhöhen zwischen 3 und 3,50 m ausgegangen.

Begründung:
Der DWD stellt fest, dass die Windgeschwindigkeiten gering sind und damit die Belüftung relativ schwach ist. Aufgrund vorherrschender Winde aus SO gelangen Luftschadstoffe in die Innenstadt. Angesichts der Durchlüftungs- und Emissionsproblematik wird eine Gebäudehöhe von maximal 3 Stockwerken empfohlen.
 - 1.2** **Zu A.4 Flächen**

Aufgrund der Überhitzungsproblematik durch einen um 12,8 % erhöhten Versiegelungsgrad (Umweltbericht) empfehlen wir, helle Fahrbahnbeläge festzusetzen.

Begründung:
Nachgewiesenerweise ist der Albedo-Effekt von hellen Farben und damit die Wirksamkeit bei Hitzestress in der Größenordnung von Begrünungsmaßnahmen. Mit dieser relativ einfachen Maßnahme ist ein deutlicher Effekt zu erreichen. Schatten können allerdings nur Bäume spenden.
 - 1.3** **Zu A 6.2**
 - 1.3.1** **1.3.1** Der letzte Satz soll gestrichen werden.

Beschlussempfehlung:

Zu 1.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Belüftung wird über einen unbebauten Korridor (begrünter Straßenkorridor und begrünte Stellplatzanlagen) gewährleistet. Die vom DWD genannten Geschosshöhen können bei dreigeschossigen Gebäuden mit Dienstleistungsnutzung nicht uneingeschränkt eingehalten werden. Hier sind Geschosshöhen von 4,00 m z.B. wegen abgehangter Decken zur Raumklimatisierung nicht unüblich.

Zu 1.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Festsetzungskatalog des Baugesetzbuch bietet für diese Forderung keine Rechtsgrundlage.
Zudem sind helle Beläge im Gewerbegebiet und in den festgesetzten Sondergebieten aufgrund der sehr starken Befahrung (Verschmutzung, Reifenabrieb,...) erfahrungsgemäß kaum praktikabel.

Zu 1.3.1: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Eine intensive Dachbegrünung mit gleichzeitiger Solarnutzung führt zu einem unverhältnismäßigen Mehrkostenaufwand aufgrund erhöhter Statikaufwendungen bei der Größe dieser Gebäude, für die kein Hersteller die Gewährleistung übernimmt und wird daher nicht festgesetzt.

In der Begründung zum Plan wurde aufgrund der Text zum Thema „Solar- oder Dachgrünnutzung“ unter 1.5.1 „Dach- und Fassadengestaltung“ gestrichen, taucht aber in den Textfestsetzungen unter 6.2 wieder auf. Wir weisen darauf hin, dass es technische Lösungen z.B. der Firma Zinco GmbH (www.zinco-greenroof.com) gibt, die eine gleichzeitige Nutzung von Dachbegrünung und Solarnutzung ohne Probleme gewährleisten.

- 1.3.2** 1.3.2 Das Wort „extensiv“ in der Überschrift und im ersten Satz ist zu streichen. Nach dem ersten Satz wird folgender Satz eingefügt: „Bodendeckende Begrünung ist zusätzlich unter Verwendung unter Gräsern und Stauden als Initialpflanzung vorzunehmen.“

Begründung:

Extensive Dachbegrünung ist nach Aussagen des Klimogutachtens der Stadt nicht klimarelevant und damit als Ausgleichsmaßnahme zur Verringerung der negativen Folgen (erhöhtem Hitze stress) eines hohen Versiegelungsgrades nicht ausreichend.

Wie im Umweltbericht unter 5.2 „Klima und Luft“ die Aussagen aus dem Klimogutachten des DWD 1995 zitiert sind, sind neben den für sich allein nicht ausreichenden Durchgrünungsmaßnahmen vor allem Dingen Maßnahmen auf den großflächigen Dachflächen erforderlich. Um allerdings aus klimatologischer Sicht auch wirksam sein zu können, reicht eine reine extensive Begrünung nur mit Sukkulenten nicht aus. Gerade diese Pflanzen überleben aufgrund geringer Verdunstung und können damit mit wenig Wasser aus. Rasenflächen haben aufgrund wesentlich größerer Oberflächen höhere Verdunstungsraten und damit über die Verdunstung einen kühlende Wirkung.

Das Klimogutachten trifft dazu auf den Seiten 28 und 52 Aussagen:

Klimarelevant ist die intensive Dachbegrünung mit Stauden und anspruchsvollen Gräsern. Die Dachflächen haben aus klimatologischer Sicht (Verdunstungskälte) dann ähnliche Eigenschaften, wie Gartenanlagen mit Bodenanschluss.

- 1.4** 1.4 **Zu A 7.2**
Die Mindestbreite für Pflanzstreifen ist mit 1,50 m nicht ausreichend. Wir empfehlen, die Stellplatzflächen mit Rasengittersteinen zu pflastern. Diese sich selbst begrünenden Flächen können deutlich zur Reduzierung von erhöhten Oberflächentemperaturen beitragen.

Begründung:

Gerade im verdichteten Gebäudebereich muss neben der Dachbegrünung die Durchgrünung von großflächigen Parkplätzen auch die Funktion der Vermeidung von Überhitzung in den Städten übernehmen. Die Schotterung unter den Rasengittersteinen kann eine gewisse Rückhaltung von Niederschlägen bewirken und den kühlenden Verdunstungseffekt ermöglichen. Damit soll keine Versickerung in den Untergrund ermöglicht werden, die aufgrund der Altlastenproblematik in diesem Gebiet ausgeschlossen ist.

- 1.5** 1.5 **Zu 6.1 und Umweltbericht 3.2 sowie 5.1**
Wir empfehlen aus klimatologischer Sicht und wie im Umweltbericht zitiert, eine Gebäudeachsenausrichtung im Baufeld Richtung SO vorzugeben.

Eine gleichzeitige Ausgestaltung der Dachflächen mit intensiver Dachbegrünung und Solaranlagen wird nicht festgesetzt

Auch wenn die Abbildung eine mögliche Kombination suggeriert, sind technische Probleme bei der Abdichtung der Dachhaut von Flachdächern und dadurch mögliche Schäden nicht auszuschließen.

Zu 1.3.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Unter „extensiven“ Begrünung ist durchaus eine „Bodendeckende Begrünung unter Verwendung von Gräsern und Stauden als Initialpflanzung“ zu verstehen. Die von einschlägigen Herstellern (wie Zinco oder Optigrün) angebotenen Begrünungs-/Bepflanzungsmischungen zur extensiven Begrünung enthalten neben Sedum und Sedum-Sprossen Gräser und Stauden die für die vorgeschriebene Substratstärke geeignet sind.

Im Allgemeinen ist eine extensive Dachbegrünung als kleinklimatische Verbesserung fachlich anerkannt. Auch eine extensive Begrünung speichert und verdunstet anfallendes Niederschlagswasser und reduziert die Aufheizung von Dachflächen.

Intensive Dachbegrünungen sind im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Zu 1.4: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der genannte Pflanzstreifen betrifft die Stellplatzflächen östlich der Erschließungsstraße. Bei diesen Pflanzstreifen handelt es sich um Flächen für Heckenpflanzungen und nicht um Baumbete (vgl. Altlast). Hierfür wird eine Breite von 1,5m als ausreichend erachtet. Die Stellplätze sind mit wasserundurchlässigem Material aufgrund der Altlastproblematik herzustellen. Die Textliche Festsetzung Teil A Pkt. 4 wird entsprechend ergänzt: Stellplätze sind auf den überbaubaren und den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig und mit wasserundurchlässigem Material herzustellen.

Zu 1.5: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Belüftung wird über einen unbebauten Korridor (begrünter Straßenkorridor und begrünte Stellplatzanlagen) gewährleistet. Eine durchgängige Südost-Ausrichtung der Gebäude ist schon aufgrund des quergestellten, hohen Verwaltungsgebäudes (Bestand) nicht zu realisieren, der Großteil der Neubauten (v.a. Bau- und Heimwerkermarkt) ist ohnehin in Südost-Ausrichtung geplant.

Begründung:

Der alleinige Hinweis auf straßenparallele Ausrichtung der Gebäude in SO Richtung ist unserer Meinung nach nicht ausreichend um, wie das Klimagutachten des DWDs fordert, Verbesserungen aus lüftungshygienischer Sicht zu erreichen.

Innerhalb der im B-Plan festgelegten Baugrenze kann ein Gebäude frei positioniert werden. Das heißt es ist keineswegs festgelegt, dass der Baukörper in seiner Kubatur auch wirklich in SO-Richtung ausgerichtet wird; es kann auch ein baulicher Querriegel entstehen.

1.6

1.6 Zu C 5

Wir empfehlen, anstelle des Hinweises die Regenwassernutzung als wasserrechtliche Satzung mit folgendem Text aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung festzuschreiben:

„Wasserrechtliche Satzung (§ 37 (4) HWG i.V.m. §9 (4) BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist im Sinne einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung (Bewirtschaftungsplan) zu sammeln und zu nutzen. Das Volumen ist abhängig vom Regenwasserertrag und -bedarf zu dimensionieren.“

Begründung:

Im Sinne vorhersehbarer Planung bzw. Kosten sowie der nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung (§§ 5, 5.5 (2) WHG) sollte im Rahmen der Entwässerungsplanung geprüft werden, in welcher Form und unter welchen Voraussetzungen Maßnahmen möglich sind, die zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren beitragen können.

Dazu ist der § 37 (4) HWG heranzuziehen, der neben der Versickerung auch die Sammlung, Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser „von der Person, bei der es anfällt“ vorgibt. Die Versickerung von Niederschlagswasser Versickerung entfällt aufgrund der Altlastenproblematik.

Eine Unterscheidung von Dachflächenwasser, das entsprechend den Bedürfnissen (Brauchwasser für WC, Reinigungszwecken, Kühlung, Klimaanlage, Löschwasser, Bewässerung usw.) genutzt wird und dem Regenwasser das von versiegelten Flächen (Parkplätzen, Wegen) abläuft, das in Muldensystemen (siehe auch Anmerkung „Rasengittersteine mit Unterbau“ zur Festsatzung A 7.2) oberflächennah verdunsten kann, ist daher erforderlich.

2. Zur Begründung

2.1

2.1 Zu 12

Da im Bereich Bänninger keine Erzvorkommen auftreten und bisher bei keinen Recherchen 40 Meter tiefe Erschließungsbohrungen erwähnt wurden, bitten wir, die Aussage noch einmal zu überprüfen.

2.2

2.2 Zu 13.4

Die Kapitelüberschrift ist falsch.

Zu 1.6: Der Anregung wird gefolgt. Die Anregung führt zu einer erneuten Offenlegung. Eine wasserrechtliche Satzung wird im Bebauungsplan aufgenommen, um zu einer Entlastung der Abwasseranlagen beizutragen.

Zu 2.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Diese Aussage wurde aufgrund der Stellungnahme des RP Gießen, Bergaufsicht, vom 29.04.2011 zur frühzeitigen Beteiligung in die Begründung aufgenommen.

Zu 2.2: Der redaktionellen Änderung wird entsprochen.

Die Überschrift zu 13.4 der Begründung wird in "Abwasserableitung" geändert. Die Nummerierung ändert sich aufgrund weiterer Einfügungen zur Satzungs begründung in 13.6.

- 2.3** **2.3** **Zu 14**
Um in allen Erläuterungen zu den Altablagerungen auf dem Bänninger-Gelände den selben Sachstand zu haben, bitten wir, den Text-ab Seite 33 beginnend mit „Seit 1988,.....“ bis Seite 34, 3. Absatz einschließlich-gegen die Seite 15 (Kap. 3.1.) Unterpunkt „Sanierungsmaßnahmen“) des Umweltberichtes auszutauschen. Vor dem Austausch sollten jedoch die Korrekturen im Umweltbericht (siehe unten) vorgenommen worden sein.
- 2.4** **2.4** **Zur Anlage 2**
Salix caprea ist nicht geeignet für Heckpflanzungen und daher zu streichen.
- 3.** **Zum Umweltbericht**
- 3.1** **3.1** **Zu 3.1.1 Sanierungsmaßnahmen:**
Auf Seite 15, 3. Absatz muss hinter „Sanierungsmaßnahmen“ das Wort „wurden“ eingefügt werden.
Auf Seite 15, letzter Absatz ist das Wort „Mutterboden“ gegen „Boden“ auszutauschen.
- 3.2** **3.2** **Zu 3.1.2**
Im vorletzten Absatz ist „.....nach Aussage von Herrn Dr. Grösser, IGU,.....“ zu streichen.
- 3.3** **3.3** **Zu 4**
In der Tabelle 7, Nr. 5 ist „...Schutz der Altablagerungen....“ gegen „...Sicherung der Altablagerungen....“ auszutauschen.
- 3.4** **3.4** **Zu 5.1**
Der vierte Absatz soll durch folgenden Text ersetzt werden:
„Im Zuge der Abbrucharbeiten wurde seit März 2010 auch mit der Altlastensanierung begonnen. Für die altlastverdächtigen Flächen liegt ein Untersuchungs- und Sanierungskonzept, ausgearbeitet von einem umwelttechnischen Fachbüro vor, das derzeit umgesetzt wird. Die Arbeiten werden in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen und dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen durchgeführt und das weitere Vorgehen jeweils abgestimmt (siehe auch Kapitel 3.1.1).“
- 3.5** **3.5** **Zu 7**
Der letzte Satz sollte vor dem Abschnitt, der die Altablagerung behandelt, stehen, da sich das Monitoring auf grünordnerische Festsetzungen bezieht.

Zu 2.3: Die redaktionellen Änderungen wird übernommen

Zur Vereinheitlichung der Ausführungen zu Altablagerungen wird die Erläuterung aus dem Umweltbericht übernommen.

Zu 2.4: Der Anregung wird gefolgt.

Die Pflanzenart wird aus der Pflanzenliste entfernt.

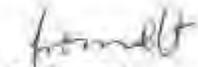
Zu 3.1-3.6: Den Anregungen wird gefolgt

Die redaktionellen Änderungen werden in den Umweltbericht übernommen

3.6 **3.6** Das im Text mehrfach erwähnte HENatG wurde abgelöst durch das HAGBNatSchG (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 20. Dezember 2010).

3.7 **3.7** **Zur gutachterlichen Stellungnahme zum potentiellen Vorkommen streng geschützter Arten und europ. Vogelarten und zu den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan**
Die in Kapitel 3 angeregten Nacherhebungen sind insofern verständlich, da mit Ausnahme des denkmalgeschützten Gebäudes bereits alle Gebäude abgebrochen wurden. Von der Planung und dem schon erfolgten Abbruch sind vornehmlich Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten betroffen. Für den Hausrötschwanz sind durch den Abbruch bspw. 7 Nistplätze verloren gegangen. Um dem Artenschutz an Gebäuden Rechnung zu tragen, sollte geprüft werden, ob eine diesbezügliche Festsetzung aufgenommen werden kann. Festgesetzt werden könnte der Einbau von je 5 Nist- und Einbausteinen für GE_{17} , SO_2 und SO_3 sowie von 20 Nist- und Einbausteinen für SO_1 . Im Handel sind Nist- und Einbausteine verfügbar, die bündig mit der Fassade abschließen, übergipst oder verklindert werden können, so dass nur noch der Einflug sichtbar bleibt. So gefährdete Arten sind vornehmlich Hausrötschwanz, Haussperling, Mauersegler (ab 7 m Gebäudehöhe) sowie Fledermausarten. Für nähere Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

i. A.



Dr. Grommelt
Amtsleiter

Zu 3.7: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die gutachterliche Stellungnahme mit Stand 23.09.2009 ist das Ergebnis einer Habitatpotentialanalyse zum Zeitpunkt als alle Gebäude noch standen und kein Eingriff in die Biotopstrukturen des Bänninger-Geländes erfolgt ist. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, , wurde festgelegt, dass der Artenschutz im Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse in einer worst-case-Betrachtung - wie in der Abbuchgenehmigung vom 15.03.2010 gefordert - beurteilt wird. Die CEF-Maßnahmen (Anbringen von Nist- und Fledermauskästen) wurden in enger Abstimmung mit der UNB festgelegt (siehe Aktenvermerke vom 10.03.2009). Die künstlichen Nisthilfen wurden bereits im Frühjahr 2010 am ehemaligen Verwaltungsgebäude (Denkmalschutz) angebracht.

Die bereit gestellten Nisthilfen und Fledermauskästen sind in Art und Anzahl ausreichend bemessen, um den entstehenden bzw. entstandenen Verlust an Nist- und Ruhestätten zu kompensieren.



Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan Nr. GI 04/27 Bänninger-Gelände

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 11.05.2012) eingegangenen Stellungnahmen und
Anregungen

Stellungnahmen mit Anregungen

Privatpersonen

Lokale Agenda 21 „Stadt mit Flair“ (15.04.2011/ 11.05.2012)

ADFC Gießen (20.04.2011)

VCD (15.04.2011)

Betten Lenth 10.04.2012

Zweirad Göttlicher (10.05.2012)

RA Handschumacher, Krug, Merbecks für Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt Süd GmbH & Co. KG (11.05.2012)

RA Handschumacher, Krug, Merbecks für ROW Immobilien GmbH & Co. KG, Sylvia und Ute Roth GbR, OBI GmbH & Co. Deutschland KG

An die Stadt Gießen
Herrn Baudezernent
Thomas Rausch
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Bebauungsplan Nr. GI 04/27 "Bänninger-Gelände"

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Internetseite der Stadt Gießen konnten wir den Vorentwurf des Bebauungsplan GI 04/27 "Bänninger-Gelände" sowie die zugehörige Begründung entnehmen.

Wir möchten hierzu bezüglich der konkreten Verkehrsführung in diesem Gebiet Stellung nehmen. Uns ist bewusst, dass dabei einige Aspekte nicht den Bebauungsplan betreffen, sondern erst bei der konkreten Straßenplanung relevant werden. Dennoch möchten wir diese schon jetzt benennen, damit auch diese bereits frühzeitig berücksichtigt werden können.

1) Fußwegbreiten

Die Breiten der Fußwege im Plan unterschreiten mit 2,00m die in den Empfehlungen für Fußverkehr (EFA 2002) und in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen vorgegebenen Mindestbreite von 2,50m und die Regelbreite von 3,00m. Angesichts der Tatsache, dass Kinder bis acht Jahren Fußwege zum Radfahren nutzen müssen und bis zehn Jahren Fußwege nutzen können, ist die Fußwegbreite nicht ausreichend, da weder ein sicheres Begegnen von Fußgängern noch ein Begegnen von radfahrenden Kindern und Fußgängern möglich ist. Besonders problematisch ist dies an den Stellen, wo der Fußweg nicht von einem Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt ist und somit auch der Sicherheitsstreifen für den Fußverkehr noch im Bereich der Fußwegbreite von 2,00m liegt. Der Fußweg ist an diesen Stellen effektiv nur 1,50m breit. Selbst wenn zum derzeitigen Zeitpunkt aus finanziellen Gründen breitere Gehwege noch nicht baulich hergestellt werden können, sollte diese Möglichkeit für die Zukunft gesichert werden und 3,00m breite Fußwege vorgesehen werden.

2) Fehlender Fußweg an nordöstlicher Planstraße

An der nordöstlichen Planstraße fehlt südlich dieser Straße ein Fußweg. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte nicht nur auf der Nordseite, sondern auch auf der Südseite ein Fußweg angelegt werden. Hierfür sollten im Plan Flächen ausgewiesen werden.

3) Verbindung zwischen Bahnunterführung und Klingelbachweg

Zwischen der Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer am Ohdebergweg und der Einmündung des Klingelbachwegs auf den Schiffenberger Weg ist ein Weg für Fußgänger explizit ausgewiesen oder durch Gehrecht gesichert, was wir sehr begrüßen. Diese Strecke stellt eine wichtige Verbindung für Studierende dar, die zwischen Philosophikum I und dem Campus Naturwissenschaften pendeln. Der Vorteil dieser Verbindung liegt neben der kurzen Wegstrecke unter anderem in der Führung abseits von Hauptverkehrsstraßen und sollte auch für den Investor attraktiv sein, da somit Laufkundschaft gewonnen werden kann. Angesichts der für Fußgänger weiten

Zu 1) Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Unterschreitung der Fußwegbreiten wird in Kauf genommen, da es sich weder um eine stadträumlich bedeutende Fußwegemagistrale mit Verknüpfungsfunktion handelt, noch ein relevantes Fußgängeraufkommen im Gebiet zu erwarten ist. Eine flächen- und kostenverträgliche Lösung für die Erschließung des Gebietes wird angestrebt. Bei der EFA 2002 handelt es sich um Empfehlungen und bei der RAS06 um Richtlinien, die nicht zwingend zur Anwendung kommen müssen.

Zu 2) Der Anregung wird nicht gefolgt.

Für diese nun Raiffeisenstraße genannte Planstraße wird der bestehende nördlich angrenzende separate Fußweg als ausreichend erachtet, da er die hauptsächliche Ost-West-Verbindung nördlich des Bänninger-Geländes darstellt (in Verlängerung der jetzigen Stichstraße Schiffenberger Weg) und keinen motorisierte Verkehr aufnimmt.

Zu 3) Der Anregung wird nicht gefolgt.

Für den Radfahrer steht bereits entweder die Querung am Knoten Rathenau/Ferniestraße oder am Hohen Rain zur Verfügung. Diese sind durch Lichtsignalanlagen verkehrssicher ausgebaut. Aufgrund des starken Höhenunterschiedes zum Schiffenberger Weg wird ein Befahren des geplanten Weges nicht möglich und daher für Radfahrer wenig attraktiv. Eine größere Wegebreite ist aufgrund der Grundstücksverhältnisse im Bereich der beiden Grundstücke am Schiffenberger Tal nicht möglich.

Entfernung zwischen Philosophikum und Naturwissenschaften besteht jedoch auch ein hohe Attraktivität zur Nutzung der Verbindung durch Radfahrer, so dass der Fußweg auch für Radfahrer freigegeben werden sollte und das Gehrecht auch als Fahrrecht für den Radverkehr ausgestaltet werden sollte.

Im Verlauf dieser Verbindung sollte auch Platz für eine Mittelinsel bei Querung des Planstraße A und des Erdkauter Wegs eingeplant werden.

4.

4) Bahnunterführung

Wir verweisen bezüglich der Bahnunterführung für Radfahrer und Fußgänger in Höhe Ohlebergsweg auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan GI 04/21 "Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg, Teilgebiet 1 Bahnunterführung Fernlestraße" vom August 2009, die bisher noch nicht berücksichtigt wurde und eine Bedeutung für die Verortung des Gehrechts hat.

5.

5) Rechtsabbieger vom Schiffenberger Weg auf den Sandkauter Weg

Die frühzeitige Ableitung der Rechtsabbieger auf einem eigenen Streifen im Vorfeld des Knotenpunktes ist vorbildlich, da dies für Radfahrer auf dem Radfahrstreifen eine sichere Lösung darstellt. Allerdings sollte geprüft werden, ob auf die Dreiecksinsel verzichtet werden kann, da diese Inseln generell problematisch sind, da sie die Führung für Fußgänger und radfahrende Kinder unattraktiv machen, da eine weitere Fußgängerfurt geübt werden muss und stets in einer der Fahrtrichtung kein durchgehendes Grün zu erwarten ist. Erfahrungen aus dem Gebiet der Automelle zeigen, dass Rotlichtverstöße durch Fußgänger die Regel sind, da die Rotzeiten oftmals unangemessen lang bei wenig Abblageverkehr sind. Ggf. kann dieses Problem auch dadurch gelöst werden, dass Rechtsabbieger nur auf Anforderung Grün bekommen, da vermutlich nur wenige Rechtsabbieger zu erwarten sind, da die meisten Fahrzeuge aus der Innenstadt am Unteren Rain in das Gebiet einbiegen werden. Ggf. wäre auch ein Fußgängerüberweg (Zebrastrreifen) möglich.

6.

6) Rechtsabbieger vom Sandkauter Weg auf den Schiffenberger Weg

Der Fahrstreifen des Sandkauter Weg geht vor der Einmündung in den Schiffenberger Weg automatisch in einen Rechtsabbiegestreifen über. Radfahrende, die nach links abbiegen möchten, müssen zum Linksabbiegen einen Fahrstreifenwechsel machen, um sich links einzuordnen. Dies ist jedoch gerade für ungeübte Radfahrer besonders schwierig, wenn schnelleren Autofahrer die Radfahrer überholen. Aus diesem Grund sollte der Fahrstreifen in den Linksabbiegestreifen übergehen und der Rechtsabbiegestreifen neu beginnen. Wir verweisen hierbei auch auf Bild 42a des Merkblatts für die Anlage von Kreisverkehren, welches deutlich macht, dass keinesfalls die Fahrbeziehungen mit der höchsten Verkehrsstärke ohne Fahrstreifenwechsel geführt werden sollen, sondern dass man von dieser Regel im Sinne der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer oder zur Busbeschleunigung abweichen kann.

6.1.

8) Weitere Mittelinseln

Es sollte geprüft werden, ob an weiteren Einmündungen Platz für Mittelinseln vorgesehen werden können, um das Queren z.B. im Bereich des Bahnhaltpunktes oder anderen Knotenpunkten erleichtert werden kann, auch wenn dort die Verkehrsstärken vermutlich nicht sehr hoch sein wird. Hierfür sollten im Plan breitere Verkehrsflächen an diesen Stellen ausgewiesen werden.

7.

7) Fußgängerüberwege am Kreisverkehr

Die Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn ist eine sinnvolle und sichere Lösung, die wir begrüßen. An allen Kreisverkehrs- und -abfahrten sollten jedoch für Fußgänger und radfahrende Kinder Fußgängerüberwege angelegt werden, so wie dies im Merkblatt zur Anlage von Kreisverkehren der FGSV empfohlen wird. Die Studie „Fußgänger- und Radverkehrsführung an Kreisverkehrsplätzen“ (Heft 793 aus dem Jahr 2000) hat gezeigt, dass Fußgängerüberwege an Kreisverkehren auch dann sinnvoll und erforderlich sind, wenn die Mindestmengen an Fußgängerquerungen der R-FGÜ deutlich unterschritten werden (vgl. S.72 der Studie). Selbst bei 5 Fußgängern pro Stunde ist die Akzeptanz von FGÜ an Kreisverkehren sehr gut, so dass diese Regelung angewandt werden sollte (vgl. S. 47 der Studie). Wir verweisen dabei auch darauf, dass auch Automobilverbände wie der ADAC Fußgängerüberwege an jeder Kreiszu- und Abfahrt unabhängig von der Fußverkehrsstärke fordern:

Eine Mittelinsel im Verlauf dieser Verbindung wird aufgrund des Ziels eine kosten- und flächensparende Erschließung zu erreichen abgelehnt.

Zu 4) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Die Radfahrer- und Fußgänger, die von der Bahnunterführung kommen, berühren das Gebiet nicht, sondern werden nördlich in Richtung Schiffenberger Weg geführt. Die Bahnunterführung liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Stellungnahme zu dem B-Plan GI 04/21 „Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg, Teilgebiet 1 Bahnunterführung Fernlestraße“ betrifft nicht diesen Bebauungsplan.

Zu 5) Der Anregung wird nicht gefolgt

Diese Anregung betrifft nicht das eigentliche Bauleitplanverfahren, sondern muss über die Steuerung der Lichtsignalanlagen geregelt werden, sodass die Wartezeiten für Fußgänger nicht unangemessen lang werden.

Zu 6) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Da die Verkehrsuntersuchung ein stärkeres Verkehrsaufkommen für die Rechtsabbieger nachweist, wird in der Erschließungsplanung an der Führung ohne Fahrstreifenwechsel festgehalten. Für Radfahrer stellt die Verbindung über die geplante Bänninger/ Raiffeisenstraße stadteinwärts zum Schiffenberger Weg die attraktivere Verbindung dar.

Zu 6.1) Der Anregung wird nicht gefolgt

Aufgrund der geringen Verkehrsstärken im Bereich des Bahnhaltpunktes und am Erdkauter Weg sowie dem Ziel einer flächensparenden und kostenverträglichen Erschließung werden breitere Verkehrsflächen abgelehnt.

Zu 7) Der Anregung wird nicht gefolgt

Der Kreisverkehr ist regelgerecht und mit Fußgängerüberwegen geplant, eine Änderung wird nicht für erforderlich angesehen, da auch hier eine kosten- und flächenverträgliche Erschließung angestrebt wird. Nennenswerte Fußgängerströme sind hier aus Richtung Süden bzw. Westen nicht zu erwarten.

„Daher empfiehlt der ADAC, innerorts grundsätzlich an allen Armen des Kreisverkehrs Fußgängerüberwege (Zebrastrifen) anzulegen. Das stellt eine rechtlich eindeutige Regelung dar und beseitigt die potenzielle Gefahrenquelle.“

Quelle: http://www.adac.de/mmi/pdf/II_02_Kreisverkehr_Flyer_0810_27621.pdf (S. 6)

8) Fußwege am Kreisverkehr

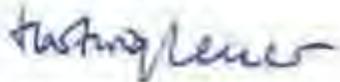
Am Kreisverkehr fehlen Verkehrsflächen, die Fußgängern und radfahrenden Kindern kurze und direkte Wege ermöglichen. Die Fußgänger werden bisher von der abgesetzten Querungsstelle zur Kreisfahrbahn und wieder zur abgesetzten Kreisfahrbahn geführt. Dies führt zu Umwegen und schlechter Einschätzbarkeit, ob Fußgänger queren wollen oder parallel zur Zu- bzw. Ausfahrt ihren Weg fortsetzen. Es sollte daher ein Fußweg in Kreisform um den gesamten Kreisel führen.

9) Bushaltestellen

Die Flächen für die Wartebereiche der Bushaltestellen sind nicht ausreichend dimensioniert. Für Buswartehallen und zum Warten daneben sollte Platz ausgewiesen werden, damit radfahrende Kinder diesen Bereich passieren können, ohne Fußgänger zu gefährden oder selber gefährdet zu werden. Im östlichen Bereich der Haltestellen scheint auch kein ausreichender Platz für einen Fußweg zu bestehen, da die Verschwenkung der Fahrbahn aufgrund des Tunnelbereichs sich nicht in den Grenzen des Bebauungsplans wiederfindet.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie unsere Anregungen berücksichtigen könnten und würden uns über eine Antwort freuen.

Mit freundlichen Grüßen



Hartwig Louer
Vorsitzender

Zu 8) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Erst mit Anbindung der Planstraße E ist ein Fußgängerverkehr aus der südlichen Richtung zu erwarten. Der Hauptstrom der Fußgänger wird vom Schiffenberger Weg in das Plangebiet. Eine Querung des Kreisverkehrs wird hier nicht erforderlich.

Zu 9) Der Anregung wird nicht gefolgt

Der an Verkehr deutlich abnehmende Erdkauter Weg wird baulich nicht verändert. Die Buswartebereiche/ Haltestellen werden mit Schließung des Bahnüberganges verlegt. Der Standort steht noch nicht fest.



Kreisverband Gießen

Verkehrsclub Deutschland
Kreisverband Gießen e.V.
ZHE Park 400b
Sportfeld 66a
D-36109 Gießen

Telefon (0641) 97-10 3 10

E-Mail: giessen@vcd.org
Internet: www.vcd.org/giessen



Handwritten signatures and initials: G, P, K, Kopie, R

VCD Gießen • z.Hd. P. Joch • Sportfeld 66a • D-36109 Gießen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1

36390 Gießen

PER FAX

Im Zeichen

Im Schreiben/Ihre Anfrage vom

Umer Zeichen
JA

Datum
15.04.2011

Stellungnahme zum Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger-Gelände“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ möchte der Kreisverband Gießen des Verkehrsclubs Deutschland folgende Stellungnahme abgeben.

1. 1) Anbindung an den ÖPNV
Zu einer Beurteilung der Erschließungsqualität des ÖPNV ist neben der Ermittlung, welche Linien das Gebiet bedienen, auch die Angebotsqualität (Takt, Bedienungszeiten, erschlossene Ziele) zu betrachten. Hierzu fehlt leider jeder Aussage. Die aufgeführten Linien weisen bei näherer Betrachtung zahlreiche Mängel in der Erschließungsqualität auf. Die Linie 6 (Gießen Berliner Platz – Schiftenberg) fährt ausschließlich an Sonntagnachmittagen und im 60-Minuten-Takt. Zur Erschließung des Bänninger-Geländes ist sie deshalb völlig ungeeignet. Die Linie 10 fährt ausschließlich Montag-Freitag und im 30-Minuten-Takt. Zwar werden von dieser Tangentiallinie wichtige Ziele wie die Universitätsstandorte und der Bahnhof (allerdings über einen zeitaufwändigen Umweg) erschlossen, die Innenstadt und wichtige Umsteigepunkte wie der Marktplatz und der Berliner Platz jedoch nicht bedient. Die Erschließungswirkung ist dadurch vermindert.
Die genannten Regionalbuslinien 610, 620, 630 und 730 bereits seit 2007(!) andere Liniennummern (372 Gießen Bahnhof – Schotten, 375 Gießen – Hungen, Gießen – Lich-Eberstadt/Münzenberg, Gembach) und fahren nach einem neuen Fahrplankonzept. Als Ziele wurde in der Erläuterung eine nicht nachvollziehbare Auswahl an Ortsteilen und Gemeinden ausgewählt. Wichtige Ziele wie die Gießener Innenstadt oder Lich fehlen.
- 1.1 Im Bereich der Bushaltestellen Erdkauter Weg ist auf eine ausreichende Gehwegbreite inkl. Wartebereichen zu achten. Dazu ist der Platz für Fahrgastunterstände vorzuhalten.
Vor diesen Hintergründen ist die Untersuchung der ÖPNV-Erschließung als mangelhaft und wenig sorgfältig zu bezeichnen. Wir regen eine komplette Neufassung des Kapitels an.

Beschlussempfehlung

Zu 1) Der Anregung wurde gefolgt

Eine Überarbeitung der Anbindung an den ÖPNV wurde in der Begründung vorgenommen. Die Erreichbarkeit des Gebietes durch den ÖPNV wird als ausreichend erachtet.

Zu 1a) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Ein Umbau/ Ausbau des Erdkauter Wegs ist nicht geplant. Die Standortbestimmung von Buswartebereichen betrifft nicht die Ebene des Bauleitplanverfahrens, sondern die Ausführungsplanung zum Straßenbau.

2.

2) Breite des geplanten Fußwege

In den Empfehlungen für den Fußverkehr (EFA 2002) sowie in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) werden als Mindestbreite für Gehwege 2,50 Meter vorgegeben, je nach konkreter Ausgestaltung und Fußgängerverkehr auch deutlich mehr, im gesamten Planungsgebiet wird dieser Wert mit Gehwegbreiten von 2,00 Meter deutlich unterschritten. Laut Begründung ist an der Ostseite der Erschließungsstraße sogar lediglich ein 1,25 Meter breiter Gehweg vorgesehen. Um den Bedürfnissen der Fußgänger, insbesondere auch von Mobilitätseingeschränkten (z.B. Rollstuhlfahrer, Rollatornutzern, Eltern mit Kinderwagen) aber auch von Fahrrad-fahrenden Kindern und Fußgängergruppen, gerecht zu werden, sind im ganzen Plangebiet an sämtlichen Straßen – auch an der nördlichen Planstraße – beidseitig ausreichend dimensionierte Gehwege einzurichten.

Kreuzungen und Kreisverkehre sind mit adäquaten Querungshilfen auszustatten, die gute Sichtverhältnisse zwischen Fußgängern und dem Straßenverkehr aufweisen. Eine Breite von mindestens 2,50 m würde dann auch (geringfügigen) Radverkehr durch Anwohner zulassen.

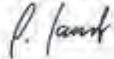
Grundanforderungen an Anlagen des Fußgängerverkehrs innerorts

	Kurzbeschreibung bzw. Nutzung	Breite im Seitenraum [m]
1	Straßenabhängig befahrene Wege	2,0 m
2	Befahrene Wohnwege	Mindestbreite 5,0 m 4,50 m
3	Wohnstraße, ohne Befahrung Stirnweiten = 2,50 m Einbahnweg = 3,00 m	2,10 m 2,00 m
4	Unbefahrene Freizeitanlage, geringe Dichte max. 3 Geschosse	3,00 m
5	Geschlossener Bebauung mittlere Dichte mit 5-Geschossen	3,00 m
6	Denses Wohn- und Gewerbebauung mittlere Dichte mit 5-Geschossen	3,50 m
7	Denses Wohn- und Gewerbebauung mit häufig frequentierten ÖPNV-Linien hohe Dichte	4,0 m 5,0 m
8	Denses Wohn- und Gewerbebauung mit häufig frequentierten ÖPNV-Linien hohe Dichte	4,20 m 4,00 m
9	Geschlossener Bebauung mit häufig frequentierten ÖPNV-Linien hohe Dichte	5,0 m 5,0 m

Abb. 1 Auszug aus den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA 2002)

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie diese Anregungen bei der weiteren Planung berücksichtigen würden.

Mit freundlichen Grüßen



Patrick Jacsó
Vorstand
Verkehrsklub Deutschland Kreisverband Gießen

Zu. 2) Der Anregung wird nicht gefolgt

Die Unterschreitung der Fußwegbreiten wird in Kauf genommen, da es sich weder um eine stadträumlich bedeutende Fußwegemagistrale mit Verknüpfungsfunktion handelt, noch ein relevantes Fußgängeraufkommen im Gebiet zu erwarten ist. Eine flächen- und kostenverträgliche Lösung für die Erschließung des Gebietes wird angestrebt. Bei der EFA 2002 handelt es sich um Empfehlungen und bei der RASt06 um Richtlinien, die nicht zwingend zur Anwendung kommen müssen.

BEBAUUNGSPLAN Nr. GI 04/27 „Bänninger-Gelände“

Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
vom 10.04.12 bis einschließlich 11.05.12 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen Grundstücke 154/14
-a. Stellungnahme "LÖSUNG, Schwäbe, Rückert" BA vom 08.04.2011
Teil setzungen für 154/14 sollen aufgehoben werden,
das Grundstück ist statisch nicht mehr im Geltungsbereich, typischer
besten Bedenken kann Lösung für Stellungnahme gegeben

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Dr. Bellen-fracht / Grundstücksgemeinschaft

Adresse:

Datum: 10.04.2012

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in: Landesgrundstück
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 11.05.12 (Posteingang)

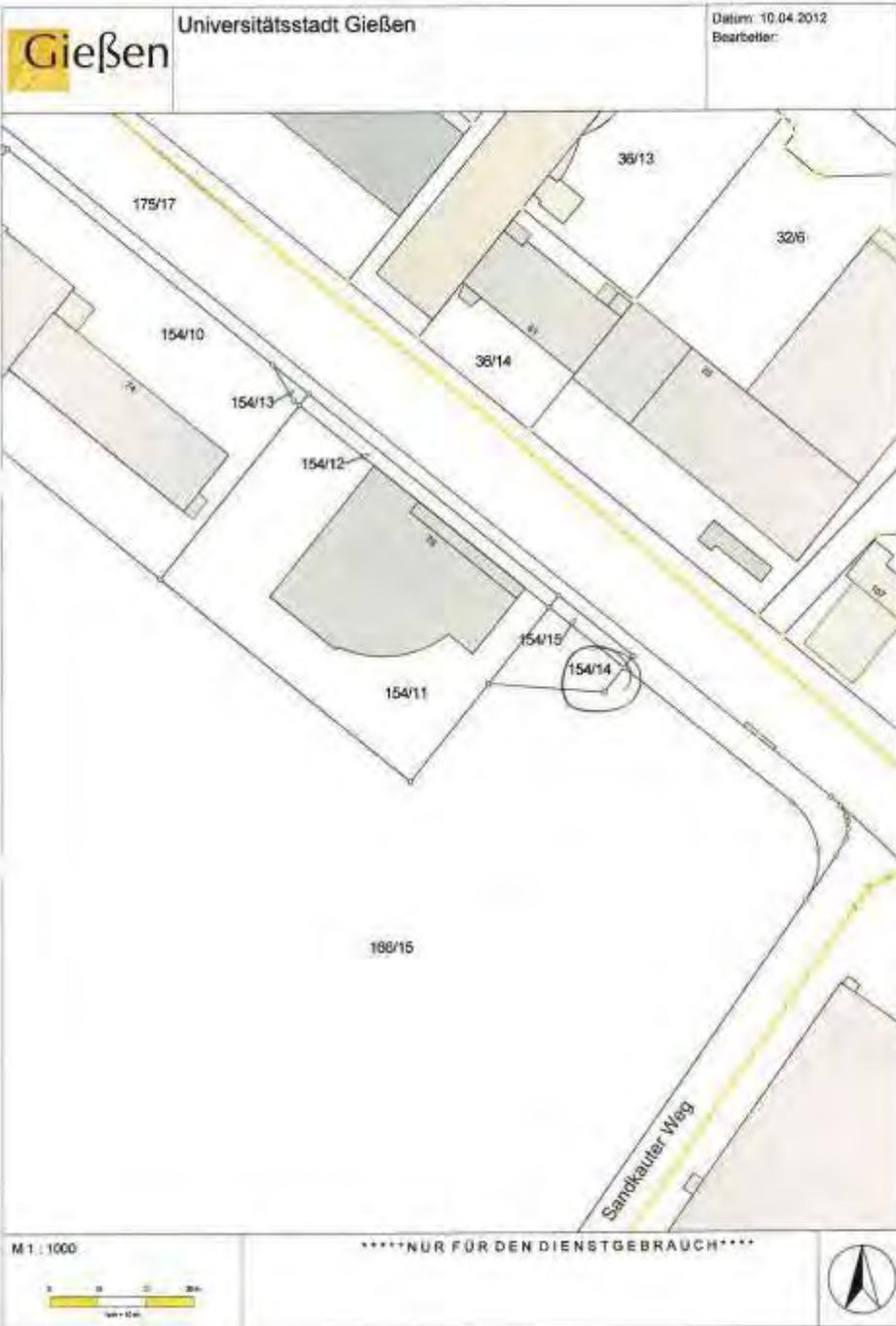
Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort: Offenlage „B-Plan „Bänninger-Gelände“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

R. Adenke

Beschlussempfehlung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen

Es besteht kein Handlungsbedarf für das weitere Bauleitplanverfahren, da die Grundstücksfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen wurde.

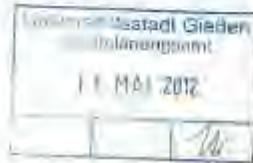




Zweirad Götlicher

Zweirad Götlicher OHG
Margaretenhöhe 60
35398 Gießen

Öffnungszeiten:
Mo.: 14.00 – 18.00 Uhr
Di. – Fr.: 10.00 – 18.00 Uhr
Sa.: 10.00 – 14.00 Uhr



Car-Park

Gießen, 10.05.2012

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
z.Hd. Hr. Dr. Holscher
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Betr.: Stellungnahme zum Bebauungsplan GI 04/27 Bänninger Gelände

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu o.g. Bauvorhaben habe ich als Betroffener folgende Einwände bzw. Anregungen:

1. Auf Seite 49 des GMA Gutachtens von 2011 ist zu lesen:
...kann in den sonstigen Lagen (innerhalb der Zone 1) lediglich noch ein Fahrradabstellplatz ausgemacht werden, der eine Umsatzverteilung von absolut gesehen 0,1 bis 0,2 Mio € zu erwarten hat.
Hiermit ist die Firma Zweirad Götlicher (im Gutachten noch unter der Firmierung Zweirad Sarges geführt) gemeint.

Weiter heißt es: der prognostizierte Umsatzrückgang kann Versorgungsstrukturelle Auswirkungen haben, da er in nicht unerheblichem Maße die Versorgungsstruktur im Sportsegment in der Innenstadt von Gießen beeinträchtigen wird.
2. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung betrug unsere Geschäftsgröße 250 qm. Durch Investitionen im Winter 2011 / 2012 wurde diese Fläche zwischenzeitlich auf ca. 700 qm erweitert.
Mit der Begrenzung des innenstadtrelevanten Sportartikelsortimentes (nach Gießener Liste) auf insges. 3000qm im Schifftenberger Tal wird den Belangen der klassischen Sportfachgeschäfte Rechnung getragen. (Wie lange ist diese Regelung festgeschrieben und wer überwacht die Einhaltung?)
- 3.

-Seite 2-



Stadtplanungsamt
Herrn Holscher
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Stadtplanungsamt
Herrn Holscher
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Zweirad Götlicher OHG
Margaretenhöhe 60
35398 Gießen

Beschlussempfehlung:

Zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dem Antrag auf Abweichung zum Regionalplan mit einer Verkaufsfläche von 5.000 m² wurde in der Regionalversammlung am 28.02.2012 mit der Maßgabe zugestimmt, dass sicherzustellen ist, dass für den alten Markt in der Karl-Glückner-Straße und dem neuen Markt im Bänninger-Areal nur max. 3.000 m² Verkaufsfläche zulässig sein dürfen.

-Seite 2-

Uns als Fahrradfachhandel hilft es allerdings nicht, im Gegenteil: die Differenz der o.g. 3000qm zu dem geplanten Neubau von 5000qm plus die Weiternutzung des dann freierwerdenden Intersportgebäudes von 2700qm ergeben zusammen eine Fläche von 4700qm welche mit nicht innenstadtrelevanten Sportgroßgeräten gefüllt werden "müssen". Dies können in der Praxis fast nur Fahrräder sein, da Kanus u.ä. keine Hallen dieser Größenordnung füllen können.

Durch die Ähnlichkeit des Angebotes und der Kundenstruktur mit unserem bestehenden Fachhandel im Gewerbegebiet Margaretenhütte würde ein neuer Fahrradfachmarkt dieser Größenordnung im Schiffenberger Tal unsere Existenz massiv bedrohen. Die Versorgung der Bevölkerung ist durch unsere o.g. Geschäftsgröße mehr als ausreichend gewährleistet.

Ein neuer Fahrradfachmarkt in der geplanten Größe müsste den selben Umsatz generieren wie z.Zt. alle bestehenden Fahrradfachhändler Gießens zusammen. Von einer leichten Umsatzverschiebung kann dabei nicht mehr die Rede sein. Hierauf hatte ich bereits mehrfach hingewiesen.

4. Laut Hessischer Einzelhandelsverordnung gehören Fahrräder zum innenstadtrelevanten Sortiment. Für Gießen wurden sie jedoch explizit herausgenommen. Wer hat das veranlasst bzw. was ist der Grund hierfür?

Somit entspricht das GMA Gutachten von 2011 nicht mehr dem heutigen Stand. **Daher fordere ich eine Änderung / Neubetrachtung des Gutachtens unter Berücksichtigung der bereits vergrößerten bestehenden Verkaufsfächen, sowie die Aufnahme von Fahrrädern in das Innenstadtrelevante Sortiment bzw. die Begrenzung der Fahrradverkaufsfläche im Schiffenberger Tal.**

Mit freundlichen Grüßen

Martin Götlicher




Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der Fa. INTERSPORT wurde mittlerweile dieser Maßgabe entsprochen.

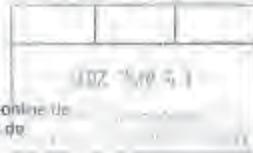
Fahrräder und Fahrradzubehör werden laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen den nichtzentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet. Die Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind keine geschützten Lagen nach dem Baugesetzbuch. Zu diesen nicht geschützten Lagen gehört das Schiffenberger Tal. Für einen Konkurrenzschutz bei geeigneten Standortlagen gibt es keine Rechtsgrundlage.

Zu 4.) Der Anregung wird nicht entsprochen

Im Hessischen Einzelhandelserlass von 2005 handelt es sich um schematische beispielhafte Angaben. „Die Zentrenrelevanz kann in Einzelfällen in Abhängigkeit von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation differieren (z.B. Elektrogroßgeräte, „weiße Ware“, Teppiche, Campingartikel, Fahrräder, großteilige Sportgeräte, die i.d.R. zentrenrelevant sind). Für einen Konkurrenzschutz bei geeigneten Standortlagen wie dem Schiffenberger Tal gibt es keine Rechtsgrundlage.“

Lokale Agenda 21 –Gruppe „Stadt mit Flair“

Sprecher: Jürgen Söhngen, Bruchstr. 9, 35390 Gießen, E-Mail: juergensoehngen@t-online.de
Sprecherin: Rosi Arnold, Am Unteren Rain 4, 35394 Gießen, E-Mail: rosi.arnold@gmx.de



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

Gießen, 15. 04. 2011

1. Bebauungsplans Nr. GI 04/27 „Bänninger-Gelände“
2. 13. Änderung des Flächennutzungsplans „Bänninger Gelände“
hier: Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o. gen. Vorentwürfen des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplan-Änderung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Die Vorentwürfe sehen eine dominierende Nutzung des Bänninger Areals durch 3 Großmärkte und ein Entertainment-Center vor, die erhebliche Gebäudeflächen und entsprechend große Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) benötigen. Dadurch ergeben sich keine differenzierten Stadträume, sondern weiträumig zerfaserte Flächen ohne jegliche städtebauliche Struktur, wie sie jetzt schon am Städteingang Schiffenberger Tal in gehäuft Form unangenehm in Erscheinung treten.
2. Unserer Meinung nach ist die Nutzung des Areals durch Großmärkte grundsätzlich in Frage zu stellen. Sie sollte zugunsten einer kleinteiligeren Nutzung (z. B. Mischung aus Kleingewerbe, Läden, Gastronomie, Spiel- und Freizeitangeboten) überdacht werden, die höhere Aufenthaltsqualitäten bis in die späten Abendstunden bieten könnte.
3. In Bezug auf die Aufenthaltsqualität könnte das geplante Entertainment-Center einen erheblich besseren Beitrag leisten als Supermärkte, sodass wir gegen diese Nutzungsart grundsätzlich keine Einwendungen erheben.
4. Gegen die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels spricht weiterhin eine Verschärfung der bereits jetzt bestehenden Überversorgung des südlichen Stadtgebietes, insbesondere durch Lebensmittelmärkte (Toom, Aldi, Lidl) und die damit verbundene Umsatzverteilung zu Lasten anderer Anbieter, vor allem des Nahversorgungsbereiches Frankfurter Straße.
5. Auch gegen das Erschließungskonzept haben wir erhebliche Bedenken: Es ist fast ausschließlich auf Grundstücke für Groß-Bauvorhaben zugeschnitten und bietet somit keine Chance für eine Erschließung kleinteiligerer Nutzungen. Es berücksichtigt außerdem nur den motorisierten Individualverkehr, dessen Nachteile noch dadurch verstärkt werden, dass das erhebliche Verkehrsaufkommen für die Großmärkte den ohnehin schon übermäßig frequentierten Schiffenberger Weg (vor allem dessen Kreuzungen) noch weiter belasten würde. Der geradlinige Verlauf der einzigen Erschließungsstraße trägt ebenfalls nicht zur Verkehrsberuhigung bei. Wir wünschen uns ein zukunftsweisendes Konzept mit einer gesunden Mischung der Verkehrsteilnehmer aus ÖPNV, Auto, Fahrrad und Fußgänger, das im Gegensatz zur vorliegenden Anpassungsplanung den Anforderungen einer sinnvollen Stadtentwicklung entspricht.
6. Ein Hoffnungsträger für weniger Individualverkehr ist der Bahnhaltelpunkt „Erdkauter Weg“, der sich unmittelbar an der Grenze des Bänninger Geländes befindet. Dieser große Standortvorteil lässt an viele verschiedene Nutzungsmöglichkeiten denken. Für die Lösung des Problems der Kontamination der Böden gibt es im Ruhrgelände "Emscher Parklandschaft" viele gute Beispiele, die sogar Wohnnutzungen zulassen.

Beschlussempfehlung:

zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Das Nutzungskonzept wurde zum Entwurf geändert. Die generelle Nutzungskategorie Gewerbe und großflächiger Einzelhandel bleibt erhalten, da sie aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gießen abgeleitet und ein öffentliches Interesse besteht, dass die Altindustriefläche auf Basis des Konzeptes der Eigentümer und Investoren des Plangebietes revitalisiert wird.

zu Pkt. 2. - 7 siehe Beschlussempfehlung zur Abwägung Seite 14.

Nicht zuletzt beanstanden wir folgenden Widerspruch in der Begründung zum Vorentwurf:

7.

Unter Punkt 6, Abs. 2 wird gesagt, dass die Auffüllung auf der Ostseite zum Schiffenberger Weg verbleibt. Laut Abbildung 3 der Begründung ist jedoch mind. 80 % dieser Aufschüttungsfläche durch einen großflächigen Parkplatz überplant, der im Planentwurf nicht einmal als Fläche für Stellplätze ausgewiesen ist. Dies würde eine fast vollständige Beseitigung der begrünter Altablagerung bedeuten. Selbst wenn dieser grüne Hügel als Sicht- oder Lärmschutz zum Schiffenberger Weg nicht mehr erforderlich sein sollte, wäre es eine städtebauliche Fehlentscheidung, wenn die dann entstehende Baulücke einem Parkplatz statt einer sinnvollen Fortsetzung der Straßenrandbebauung des Schiffenberger Weges dienen würde. Wir bitten daher um Eintragung eines Baufensters in Fluchtverlängerung der vorhandenen Bebauung.

Aus den genannten Gründen stimmen wir den Vorentwürfen des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung in der offen gelegten Form nicht zu.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Söhngen
(Gruppensprecher)



Lokale Agenda 21 –Gruppe „Stadt mit Flair“

Sprecher: Jürgen Söhnngen, Bruchstr. 9, 35390 Gießen, E-Mail: juergensoehngen@t-online.de
Sprecherin: Rosi Arnold, Am Unteren Rain 4, 35394 Gießen, E-Mail: rosi.arnold@gmx.de

Magistrat der Universitätsstadt Gießen
- Stadtplanungsamt –
Berliner Platz 1
35390 Gießen

Gießen, 11. 05. 2012

*Ge-Ri-Pa
WR*

1. Entwurf Bebauungsplan Nr. GI 04/27 „Bänninger-Gelände“
2. Entwurf 13. Änderung des Flächennutzungsplans „Bänninger Gelände“
hier: Offenlegung des Entwurfs

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir hatten bereits zu den Vorentwürfen des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplan-Änderung schriftlich Stellung genommen (siehe Schreiben vom 15. 04. 2011).

1. Die im 2. und 3. Absatz unseres damaligen Schreibens genannten Bedenken gegen die überdimensionale Nutzungs- und Flächen-Dominanz dreier Großmärkte (einschließlich riesiger Parkflächen) und die damit verbundenen städtebaulichen Defizite halten wir aufrecht (s. d.). Die gegenüber dem Vorentwurf wesentlich größer festgesetzte Gebäude- und Verkaufsfläche des Heimwerkermarktes lässt außerdem eine Überversorgung des südlichen Stadtgebietes mit Verkaufsflächen dieser Art befürchten, wenn man die geplante OBI-Erweiterung (B'plan GI 04/05, 1. Änd.) mitrechnet. Der Verzicht auf einen Lebensmittel-Großmarkt ist hingegen zu begrüßen.
2. Die in den Absätzen 5 - 7 unseres Schreibens gegen das geplante Erschließungskonzept vorgebrachten Bedenken sind durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ebenfalls nicht ausgeräumt (s. d.).
3. Teilweise berücksichtigt wurde unsere Anregung einer sinnvollen Fortsetzung der Straßenrandbebauung entlang des Schiffenberger Weges im Bereich der derzeitigen Formsand-Aufschüttung. Die überbaubare Fläche des jetzigen Entwurfs nimmt die Flucht der vorhandenen Bebauung nur unzureichend auf. Dies sollte durch eine längere, lückenlosere und näher an die Straße heranreichende Baulinie nachgebessert werden.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Bedenken und Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.


Jürgen Söhnngen
(Gruppensprecher)

Beschlussempfehlung:

Zu 1.) Der Anregung wird nicht gefolgt:

Generell ist festzustellen, dass ein sowohl städtisches als auch öffentliches Interesse besteht, dass die Brachfläche „Bänninger-Gelände“ revitalisiert wird. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Abbruch, Altlasten, Erschließungsaufwand) erfordern die Ansiedlung von Einzelhandel mit entsprechenden Grundstücksgrößen bei einer Sanierung der Fläche ohne Einsatz öffentlicher Fördermittel. Dieses wird auch in der Bestandsanalyse und Erschließungskonzeption im Bereich Erdkauter Weg / Fa. Bänninger“ erstellt durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart, 2009, die im Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden kann, belegt.

Die „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines BAUHAUS Bau- und Heimwerkermarktes in Gießen Bänninger-Gelände“ der GMA vom August 2011 kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung des Bau- und Heimwerkermarktes sowohl städtebaulich als auch versorgungsstrukturell verträglich zu bewerten ist (auch unter Berücksichtigung einer Summations-Betrachtung, in der die Auswirkungen der untersuchten Ansiedlung sowie der geplanten OBI-Erweiterung in einem Summations-Szenario geprüft wurden). In diesem Zuge ist anzumerken, dass sich die bestehenden Angebote sowohl in Gießen als auch im Umland überwiegend an dezentralen Lagen befinden und somit keine städtebaulich schützenden Belange im Sinne des Baugesetzbuches betroffen sind. Diese Auffassung wird auch durch den Beschluss der Regionalversammlung vom 28.02.2012 bestätigt.

Zu 2.) der Anregung wird nicht gefolgt

Das vorliegende Erschließungskonzept würde durchaus die Erschließung kleinteiligerer Nutzungen erlauben. Wie oben ausgeführt kann das Gelände aber im Grunde genommen nur unter Ansiedlung von Einzelhandel wirtschaftlich revitalisiert werden. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Bereich des Schiffenberger Wegs wurden untersucht und die Ergebnisse in die Erschließungsplanung übernommen; entsprechende Umbauten sind erforderlich und vorgesehen. Da es sich beim Bänninger-Gelände um ein gewerblich genutztes Gebiet, das durch den zielgerichteten, motorisierten Individualverkehr geprägt ist. Tempo 50 wird als angemessene Geschwindigkeit angesehen, da dieses durch zahlreiche Ein- und Ausfahrtsbereiche beschränkt wird. In dem Gebiet wird aufgrund der Nutzungsstruktur nicht mit viel Fußgängerverkehren gerechnet.

Zu 3.) Der Anregung wird nicht gefolgt

Eine Erweiterung des überbaubaren Bereiches in Richtung Schiffenberger Weg ist aufgrund der verbleibenden Böschung und der erforderlichen Umfahrungsmöglichkeit für LKW zur Anlieferung nicht vorgesehen.



HANDSCHUMACHER KRUG MERBECKS RECHTSANWÄLTE

Handschumacher Krug Merbecks Rechtsanwälte

Vorab per Telefax: 0641 306-2352
Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1
35390 Gießen



30
Des II

Case - 80 - 8

Chemnitz, 11. Mai 2012

Unser Zeichen:
Bitte stets angeben!
12212 Adlmi

Dr. Anja Schwapp
Rechtsanwältin

San Chemnitz
Ludwigstraße 99
09112 Chemnitz

Tele: 0371 37427-11
Fax: 0371 3365261

Bau-Heimwerker- und Gartenmarkt Gießen Süd GmbH & Co. KG u. a. J. Universitätsstadt Gießen

- > Einwendungen und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf GI 04/27 "Bänninger-Gelände"
- > Einwendungen und Anregungen gegen den Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes "Bänninger-Gelände"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der Bau-Heimwerker- und Gartenmarkt Gießen Süd GmbH & Co. KG, Gottlieb-Daimler-Straße 7, 35398 Gießen, und die Geisaa & Roth GmbH & Co. KG, vertreten. Eine uns legitimierende Vollmacht überreichen wir in der Anlage.

Unsere Mandanten sind Eigentümer und Vermieter der Immobilie Karl-Glückner-Straße 1 – 5, in welche sich der Intersport Bagra befindet. Zudem ist Bau-Heimwerker- und Gartenmarkt Gießen Süd GmbH & Co. KG Genehmigungsinhaber der Baugenehmigung zur Einrichtung eines Fachmarktes für Sportartikel vom 17.12.1999 bzw. zur Änderung der Raumaufteilung und des Windfangbereiches des Sportartikelfachmarktes vom 07.07.2000 betreffend der Immobilie Karl-Glückner-Straße 3 und 3 a.

BERLIN CHEMNITZ DRESDEN GERA LEIPZIG FLAUBEN ZWICKAU

HANDSCHUMACHER KRUG MERBECKS RECHTSANWÄLTE

Wir sind interessiert an der Qualität und Reichweite Ihrer Site auf der Website oder einer www.bsp.de/06070/06
Hinweis nach § 33 Absatz 1 Bundesdatenschutzgesetz: Ihre Daten werden zur beschriebenen Verwendung gespeichert.



Zum ausgelegten Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ und zum ausgelegten Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bänninger-Gelände“ geben wir namens und im Auftrag unserer Mandantschaft folgende Stellungnahme ab:

A. Bebauungsplanentwurf

Die Universitätsstadt Gießen plant mit dem ausgelegten Entwurf GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ auf dem Gebiet einer Industriebrache – die stark altlastenverseucht ist – die Errichtung eines Bau- und Heimwerkerfachmarktes inklusive Gartencenter und Baustoff-Drive-In mit einer Verkaufsfläche bis zu maximal 18500 m², eines Sportfachmarktes mit einer Verkaufsfläche bis maximal 5000 m² sowie eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Fachmarkt für Bürobedarf mit einer Verkaufsfläche von 1200 m². Die geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben würden sich dann in unmittelbarer Nachbarschaft zum bisher existierenden OBI-Markt befinden.

Der ausgelegte Bebauungsplanentwurf ist rechtswidrig und verletzt unsere Mandantschaft in ihren Rechten.

i. Verstoß gegen Landesentwicklungsplan

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung werden im Landesentwicklungsplan Hessen und im Regionalplan Mittelhessen festgelegt. Der Entwurf „Bänninger-Gelände“ verstößt gegen verbindlich festgesetzte Ziele des Landesentwicklungsplanes. Der Landesentwicklungsplan Hessen formuliert als verbindliches Ziel Folgendes:

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Stütz- und Zentrenbereichen“ zulässig.“

Beschlussempfehlung:

Zu 1.) Der Anregung wird nicht gefolgt.

Einer Abweichung vom LEP wurde mit Schreiben vom 08.03.2012 des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung stattgegeben. Der Bebauungsplan ist damit an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Das „Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe“ wurde zum „Vorranggebiet Siedlung“ geändert.



Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in ihre zentralörtliche Versorgungssystem einzuordnen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsmittelbindung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug-, Brennstoffmärke), können davon ausgenommen werden. Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und über gemäß integrierten Geschäftszeiten/Versorgungskernen nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, z.B. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorfneuerungsmaßnahmen.

Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtkernzone) sollen Innenstadtkern- und -quartiere ausgeschlossen werden.⁴

Der Landesentwicklungsplan legt sogar verbindlich als Ziel fest, dass dies auch dann gilt, wenn bisher gewerbliche Betriebe in Einzelhandelsbetriebe umgenutzt werden. Hierzu ist als eigenständiges Ziel Folgendes im Landesentwicklungsplan formuliert:

„Die vorgenannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umnutzung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die - auch mit der Zielgewinnung - Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe zu den in § 11 Abs. 2 BauNVO genannten Auswirkungen führen können.“⁴

Der Bebauungsplanentwurf verstößt gleich mehrfach gegen diese Ziele des Landesentwicklungsplanes. Dabei sind die Ziele nicht als Sollvorschrift, sondern verbindlich festgelegt. Das „Bänninger-Gelände“ ist als Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe“ im Regionalplan festgelegt und nicht als „Siedlungsbereich“ ausgewiesen. Damit ist nach der verbindlichen Zielfestlegung im Landesentwicklung die Festsetzung eines Sondergebie-





tes für großflächigen Einzelhandel strikt unzulässig. Hiervon formuliert der Landesentwicklungsplan auch keine Ausnahmen. Der Landesentwicklungsplan sieht nur eine Möglichkeit des Abweichens für Baustoff-, Bau-, Garten- und Brennstoffmärkte bezüglich des Zieles der Verkehrsvermeidung und Erreichbarkeit mit dem ÖPNV vor. Ein Regionalplan der großflächigen Einzelhandel auch in ausgewiesenen Flächen für „Industrie und Gewerbe“ zuließe, wäre nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) nicht genehmigungsfähig. Damit darf auch nach § 12 Abs. 3 S. 2 HLPG keine Abweichung vom Regionalplan zugelassen werden.

Auch das weitere Ziel, dass die großflächigen Einzelhandelsvorhaben sich nach der Größe und des Einzugsbereiches in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen haben, ist verletzt.

II. Verstoß gegen Regionalplan

Der Bebauungsplanentwurf „Bänninger Gelände“ verstößt eindeutig gegen die Ziele des Regionalplanes Mittelhessen 2010.

1. Verstoß gegen Ziel 5.4-5 des Regionalplanes Mittelhessen

Die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel kann nur an einem festgelegten Vorranggebiet „Siedlung“ erfolgen. Wörtlich heißt es im Ziel 5.4-5 des Regionalplanes:

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 Bauutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebiet).“

Das „Bänninger-Gelände“ ist jedoch als Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe“ im Regionalplan festgelegt, so dass das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Bau- und Heimwerkermarkt“ und das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Sport-

2.

Zu 2.) Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Abweichung vom Regionalplan wurde am 28.02.2012 durch die Regionalversammlung unter zu erfüllenden Maßgaben beschlossen. Der Bebauungsplan ist damit an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Das „Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe“ wurde zum „Vorranggebiet Siedlung“ geändert.



fachhandel" sowie den großflächigen Einzelhandel „Fachmarkt für Bürobedarf“ nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden darf. Die Festsetzung verstößt damit eindeutig gegen das Ziel 5.4-5 des Regionalplanes Mittelhessen.

2. Verstoß gegen Ziel 5.3-1 des Regionalplanes Mittelhessen

Darüber hinaus verstößt der Bebauungsplanentwurf gegen das Ziel 5.3-1 des Regionalplanes. Wörtlich heißt es im Ziel 5.3-1 des Regionalplanes:

„Die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten, z. B. durch Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbeflächen, Reaktivierung kontaminierter Flächen, Konversion ehemaliger militärischer Anlagen und Nutzungsentwicklung.“

Das Bänninger Gelände ist in der Plankarte zum Regionalplan als Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen. Die in der Plankarte ausgewiesenen „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“ dienen der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuan siedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. In ihnen hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und Funktionen. Damit sind in „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ großflächige Einzelhandelsprojekte nicht zulässig. Die Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe dienen der langfristigen Sicherung und Entwicklung von Produktions- und Arbeitsstätten in der Region und werden in der Regel ab einer Flächengröße von 5 ha ausgewiesen (vgl. Begründung zu Ziff. 5.3). Die Vorranggebiete „Industrie und Gewerbe“ bieten daher Raum für Industrie- und Gewerbebetrieben, die vielfach mit erhöhten Emissionen (Lärm, Gerüche, Nacharbeit, Verkehrsaufkommen, etc.) verbunden sind und deshalb nur schwer mit den Bedürfnissen der Wohnnutzung vereinbaren lassen. Die Festsetzung im Bebauungsplanentwurf torpediert dieses Ziel, weil damit die verbindlich festgesetzten Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe zweckentfremdet für den Einzelhandel genutzt werden sollen. Im Regionalplan (vgl. Begründung zu Ziel 5.3-1 bis 5.3-5, Seite 57) wird sogar noch ausgeführt, dass die Stadt Gießen den Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen in den Mittelbereich



chen Gießen und Wetzlar nachgewiesen hat. Dem widerspricht es, wenn nunmehr im Stadtgebiet vorhandene Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe zu Gunsten des großflächigen Einzelhandels umfunktioniert werden.

3.

3. Verstoß gegen Ziel 5.4-6 des Regionalplanes Mittelhessen

Der Regionalplan Mittelhessen schreibt im Ziel 5.4-6 Folgendes verbindlich vor:

„Bei der geplanten Er- bzw. Einrichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsprojekte außerhalb der städtebaulichen integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadterweiterungen) sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.“

Hiergegen verstößt der Bebauungsplanentwurf ebenfalls, weil er im Bau- und Heimwerkermarkt zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von maximal 650 m², im Sportfachhandel zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von 3000 m² und im Fachmarkt für Bürobbedarf zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässt.

4.

4. Keine Abweichungen möglich

Die Ausweisung der Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (Bau- und Heimwerkermarkt, Sportfachhandel und Fachmarkt für Bürobbedarf) verstößt sowohl gegen die Festlegung des „Bänninger Geländes“ als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (Ziel 5.3-1 des Regionalplanes) und gegen das Ziel 5.4-6 des Regionalplanes. Danach darf großflächiger Einzelhandel nur in Vorranggebieten „Siedlung“ festgelegt werden. Zudem verstößt die Festsetzung der Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gegen das verbindliche Ziel 5.4-6 des Regionalplanes, nach dem innenstadtrelevante Sortimente bei Errichtung von großflächigen Einzelhandel auszuschließen sind.

Der Bebauungsplanentwurf geht davon aus, dass eine Abweichung von diesen verbindlichen Zielen und Vorranggebieten zulässig sei. Dem ist jedoch nicht so.

Zu 3.) Der Anregung kann nicht gefolgt werden

Einzelhandelsauswirkungsanalysen wurden durchgeführt und Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot sind erfüllt. Das „Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe“ wurde zum „Vorranggebiet Siedlung“ geändert. Die Argumentation geht von falschen Voraussetzungen aus.

Zu 4.) Der Anregung wird nicht gefolgt

Einzelhandelsauswirkungsanalysen wurden durchgeführt und Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot sind erfüllt. Das „Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe“ wurde zum „Vorranggebiet Siedlung“ geändert. Die Argumentation geht von falschen Voraussetzungen aus.



a) Bedeutung der Vorranggebiete und der festgelegten Ziele im Regionalplan

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) schließt die Festlegung von Vorranggebieten andere raumbedeutsame Nutzung in diesem Gebiet aus. Vorranggebiete gelten als Ziele der Raumordnung im Sinne eines Planungssatzes. Sie sind auf der Ebene der Regionalplanung abschließend abgewogen und stellen insofern eine landesplanerische Letztentscheidung dar, die von nachfolgenden Planungs- und Zulassungsverfahren strikt zu beachten ist (absoluter Vorrang, so ausdrücklich in den Allgemeinen Hinweisen zum Regionalplan, Seite 2).

Nach § 3 Nr. 2 HLPG sind die im Regionalplan festgelegten Ziele verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.

4a.

b) Voraussetzung für eine Abweichung nicht erfüllt

Aus der Begründung des Bebauungsplanentwurfes wird ersichtlich, dass sich der Entwurfssteller auf eine Abweichung vom Regionalplan beruft, die laut Begründung des Bebauungsplanentwurfes (Seite 11) am 28.02.2012 durch die Regionalversammlung genehmigt worden sei. Die Genehmigung der Abweichung durch die Regionalversammlung vom 28.02.2012 war den Auslegungsunterlagen nicht beigelegt.

Die Voraussetzung für eine solche Abweichung sind jedoch nicht erfüllt. Eine Abweichung von Zielen des Regionalplanes darf nicht zugelassen werden, wenn eine entsprechende Festsetzung im Regionalplan nach § 11 Abs. 3 HLPG nicht genehmigungsfähig wäre (§ 12 Abs. 3 S. 2 HLPG). Nach § 11 Abs. 3 HLPG sind Festsetzungen im Regionalplan nicht genehmigungsfähig, die gegen die Ziele des Landesentwicklungsplanes Hessen verstoßen und eine Abweichung nicht zugelassen wird.

Zu 4a.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Der Bescheid zur Abweichungsentscheidung wird in der Begründung wiedergegeben. Er muss nicht Bestandteil von Bebauungsplan-Unterlagen in der Offenlage sein.



Die Festsetzung des großflächigen Einzelhandels auf dem „Bänninger-Gelände“ verstößt gegen die Ziele des Flächennutzungsplanes. Der Landesentwicklungsplan legt als verbindliches Ziel fest, dass Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen“ zulässig ist (vgl. hierzu näher unter I. Seite 2). Eine Festlegung im Regionalplan, die großflächige Einzelhandelsmärkte auch in Gebieten für „Industrie und Gewerbe“ zuließ, wäre nicht genehmigungsfähig, so dass diese Festsetzung auch nicht gemäß § 12 Abs. 3 i. V. m. § 11 Abs. 3 Nr. 1 HLPG im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Eine Abweichung würde zudem voraussetzen, dass gemäß § 8 Abs. 8 HLPG die Oberste Landesplanungsbehörde diese zulässt. Eine solche Zulassung liegt nach den vorliegenden Auslegungsunterlagen zum Bebauungsplanentwurf nicht vor. Zudem verstößt der Bebauungsplanentwurf gegen die Bedingungen des Regierungspräsidiums Gießen für die Zulassung der Abweichung.

5.

aa) Sportfachmarkt

Die Abweichung vom Regionalplan wurde durch das Regierungspräsidium Gießen mit der Maßgabe definiert, dass zu gewährleisten ist, dass zentrenrelevante Sortimente im Bereich Sportartikel und im Sondergebiet „Sportfachmarkt“ Karl-Glückner-Straße/Schiffenberger Weg auch in der Summe 3000 m² nicht überschreitet. Hiergegen verstößt der Bebauungsplanentwurf. Die maximal zugelassene Zahl von 3000 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sportartikel werden in dem genehmigten „Sportfachmarkt“ Karl-Glückner-Straße/Schiffenberger Weg ausgeschöpft. Unsere Mandanten als Eigentümer, Vermieter und Genehmigungsinhaber des Sportfachmarktes ist nicht bereit, Einschränkungen im Sortimentsangebot zu dulden.

Der Bebauungsplanentwurf sieht in seinen verbindlichen textlichen Festsetzungen in Ziffer 1.2.2 Folgendes vor:

- 8 -

Zu 5.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dass Die Summe von 3.000 m² VK für innenstadtrelevante Sortimente nicht überschritten werden darf, wurde durch einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger, Mieter der Immobilie Karl-Glückner-Straße 5 und der Stadt sichergestellt. Es besteht ein Untervermietungsrecht des Mieters. Der Mietvertrag dauert noch bis zum 30.06.2017 an und ist nach dem abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag durch eine Option mindestens bis zum 30.06.2022 zu verlängern. Es ist richtig, dass nur im Rahmen der ausgesprochenen Baugenehmigung ein Sportmarkt betrieben werden darf. Dies könnte theoretisch auch durch einen anderen Untermieter erfolgen. Allerdings wird sich der Sportmarkt INTERSPORT keine Konkurrenz in diesen Markt einmieten, sondern ein alternatives Angebot im Sportbereich (hier Fahrräder) suchen. Rechte des Eigentümers und Vermieters werden nicht verletzt. Ein Bebauungsplanverfahren behält sich die Stadt dennoch jederzeit vor.

Das Regierungspräsidium Gießen sieht mit Vorlage des Städtebaulichen Vertrags die entsprechende Maßgabe der Abweichungsentscheidung als erfüllt an. Hierbei handelt sich um eine abgestimmte Vorgehensweise zwischen dem Regierungspräsidium Gießen und der Stadt Gießen.



„Sportfachmarkt mit einer VK bis maximal 5000 m², davon gemäß der Gliederungsrichtlinie 2010 (siehe Pkt. 1.2.4) zentrenrelevante Sortimente mit einer VK von maximal 3000 m².“

Der Bebauungsplanentwurf lässt damit den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von 3000 m² ohne Einschränkungen zu. Eine Verknüpfung zum Sportfachmarkt in der Karl-Glückner-Straße/Schiffenberger Weg wird nicht aufgenommen. Nach der textlichen Festsetzung kann daher die Intersport Begro und jeder andere Interessent einen Antrag auf Genehmigung eines Sportfachmarktes mit zentrenrelevanten Sortiment bis zu 3000 m² stellen. Dieser Antrag müsste genehmigt werden, ohne dass es eine rechtliche Möglichkeit gäbe das zentrenrelevante Sortiment unterhalb der Grenze von 3000 m² einzuschränken. Eine verbindliche Handhabe des zentrenrelevanten Sortiment auf dem Gebiet „Bänninger-Gelände“ einzugrenzen, hätte dann der Baugenehmigungsersteller nicht mehr. Die in der Begründung des Bebauungsplanes auf Seite 8 vorgesehene Vorgehensweise durch die Intersport Begro ist Wunschdenken, aber keine verbindliche Festsetzung. Zudem würde eine Verknüpfung des Sportfachmarktes Karl-Glückner-Straße/Schiffenberger Weg und des geplanten Sportfachmarktes auf dem „Bänninger-Gelände“ zu einem Gesamtkontingent der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die Rechte unserer Mandanten als Eigentümer und Vermieter des Sportfachmarktes verletzen.

Der Planersteller lässt auch vollkommen außer Acht, dass sich auf dem Bebauungsplan als Satzung auch dritte Interessenten berufen können. Es wurde kein vorhabenbezogener Bebauungsplan gewählt. Sollte eine andere juristische Person von den Festlegungen des Sondergebietes „Sportfachhandel“ Gebrauch machen, könnte ohnehin die Verknüpfung mit dem Sportfachmarkt Karl-Glückner-Straße/Schiffenberger Weg nicht hergestellt werden.

Der Bebauungsplanentwurf ist damit ungeeignet, um die einschränkenden Vorgaben des Regierungspräsidiums Gießen zu realisieren.



6.

hh) Auswirkungsanalyse

Die Universitätsstadt Gießen führt in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf aus:

„Um von einem Vorranggebiet ‚Institute und Gewerbe‘ begründet abzuweichen zu können, wurden Auswirkungsanalysen zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen erarbeitet.“ (Seite 8 der Begründung)

Diese Auswirkungsanalysen weisen jedoch erhebliche nachweisbare Fehler auf.

Die Auswirkungsanalysen sind jedoch nicht geeignet, ein Abweichen von den verbindlichen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes zu rechtfertigen.

(1) Sportfachmarkt

Die Auswirkungsanalyse der GMA stellt bereits fest, dass die Festsetzung eines Sondergebietes ‚Sportfachmarkt‘ auf dem ‚Bänninger-Gelände‘ zu versorgungsstrukturellen Effekten in der Innenstadt führt, da das Sportsegment neben Bekleidung und Schuhen zur Leitbranche der Innenstadt des Oberzentrums Gießen gehört. Die Auswirkungsanalyse stellt fest, dass die Sportmärkte in der Gießener Innenstadt durch die Ansiedlung des Sportfachmarktes auf dem ‚Bänninger-Gelände‘ erheblich beeinträchtigt werden. Hiervon wird auch in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Seite 9) ausgegangen. Zudem geht die GMA-Analyse noch von der falschen Annahme aus, dass der Sportfachmarkt Intersport am Schifferberger Weg/Karl-Glückner-Straße auf das Plangebiet ‚Bänninger-Gelände‘ verlagert und erweitert wird und daher bei der Analyse der Wettbewerbseffekte und Kaufkraftbewegungen nicht zu berücksichtigen sei.

Zu 6.) Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Auswirkungsanalyse der GMA ist als „worst-case-Szenario“ anzusehen. Die Grundannahmen wurden mit dem Regierungspräsidium (Einzugsgebiet, Kaufkraft, Raumleistung u.a.) abgestimmt. Der Sportmarkt in der Karl-Glückner-Straße zieht mit ca. 2.700 m² VK in den neuen Markt im Bänninger-Areal um. Da in den alten Markt mit Fahrrädern und Fahrradzubehör keine innenstadtrelevanten Sortimente nachziehen, darf die Verkaufsfläche nicht in die Auswirkungsanalyse eingehen. Die Methodik der Auswirkungsanalysen der GMA sind nach allgemein anerkannter Methodik erarbeitet und mit Fachbehörden wie dem Regierungspräsidium Gießen abgestimmt. Zudem wird der INTERSPORT als Hauptanbieter in Gießen sich weitgehend selbst Kaufkraft entziehen. Durch eine Auflage in dem Städtebaulichen Vertrag wurde abgesichert, dass auch die Filiale in der Gießener Innenstadt langfristig erhalten bleiben wird und somit keine wesentlichen städtebaulichen oder funktionalen Beeinträchtigungen in der Gießener Innenstadt stattfinden.



Dadurch wird das Ergebnis der Auswirkungsanalyse „schön gerechnet“, weil für die Umverteilung der Umsätze lediglich die Erweiterung und damit nur eine Verkaufsfäche von 2400 m² und damit nur die Hälfte der tatsächlichen Verkaufsfäche zugrunde gelegt wird. Insoweit sind die Prozentangaben für die Umsatzverteilung aus der Innenstadt auf das Gebiet „Bänninger-Gelände“ in Höhe von 12 bis 13 % erheblich zu niedrig kalkuliert.

Da die Auswirkungsanalyse von falschen Sachverhaltsangaben ausgeht, sind die städtebaulichen Beeinträchtigungen der Sportfachmärkte in der Innenstadt noch gravierender.

Tatsächlich muss von einer Umsatzverteilung von weit über 25 % ausgegangen werden.

Bereits bei einer Umsatzverlagerung aus innerörtlichen Geschäftslagen von ca. 10 % ist nach dem Einzelhandelsersatz des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung davon auszugehen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der städtebaulichen und funktionalen Integrität aller Orte vorliegt.

Die Auswirkungsanalyse der GMA von März 2011 ist auch in sich unschlüssig, da noch auf Seite 14 mitgeteilt wird, dass der Projektentwickler noch keine definitiven Angaben zu den möglichen Betreibern der Einzelhandelsgrößflächen machen konnte. Gleichzeitig wird aber unterstellt, der Betreiber Intersport Bagro werde den Sportfachmarkt von der Karl-Glückner-Straße/Schiffenberger Weg auf das „Bänninger-Gelände“ verlagern. Es liegt damit keine fachgerecht erstellte Analyse vor.

Zudem hängt die Verlagerung des Standortes nicht vom Mieter Intersport ab, sondern vom Eigentümer, Vermieter und dem Inhaber der Genehmig-



gung für das Betreiben des Sportfachmarktes. Sogar wenn Intersport tatsächlich am Standort Schifferberger Weg/Karl-Göckner-Straße das Sportgeschäft nicht mehr betreibt, wird an diesem Standort ein Sportfachmarkt durch den Eigentümer oder einen anderen Mieter aus der Sportfachbranche betrieben werden.

Die festgestellten erheblichen Beeinträchtigungen auf die Sportmärkte in der Gießener Innenstadt kann nur zu einer Konsequenz führen:

Die dezentrale Festsetzung des Sportfachmarktes mit 8000 m² Verkaufsfläche inklusive 3000 m² innenstadtrelevanten Sortimentes auf dem „Bänninger-Gelände“ ist unzulässig.

Die Universitätsstadt Gießen würde damit die hohe Zentralität des Sportartikelangebotes in der Innenstadt in Gießen aufgeben.

Die GMA-Auswirkungsanalyse von März 2011 stellt bereits heute ein Überangebot im Sortiment Sportartikel, Sportbekleidung und Sportschuhe fest (vgl. Seite 37).

7a.

(2) Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt“

(a) Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes vom August 2011 und das sog. Summations-Szenario Bauhaus und OBI stellt eine gänzlich ungeeignete Grundlage dar, um ein Abweichen vom Landesentwicklungsplan und vom Regionalplan zu begründen. Die Auswirkungsanalyse und das Summations-Szenario gehen von falschen Sachverhaltsvoraussetzungen und damit falschen Flächenangaben, Sollumsatzeleistungen und Umsatzgrößen aus. Insofern sind die Analyseergebnisse bereits unschlüssig und falsch.

Zu 7a.) Der Anregung wird nicht gefolgt.

Wie im Gutachten deutlich auf Seite 14 dargelegt wird, wird nicht von einer gewichteten Fläche ausgegangen, sondern von 18.000 m² Verkaufsfläche. Die berechneten Auswirkungen wurden auf diese Größe abgestellt. Mit dem Gutachten handelt es sich um ein „Worst-case-Szenario“, in dem der schlechteste Fall angenommen und Eingangsparameter mit „Sicherheitszuschläge“ versehen wurden. Festgesetzt wurden im Bebauungsplan sogar nur noch 16.500 m² Verkaufsfläche. Die angegebenen Auswirkungen werden damit eher geringer sein. Die durch die Baugrenze dargestellte Größe der überbaubaren Fläche gibt keinen Hinweis auf eine Verkaufsfläche.

Die Eingangsparameter wurden mit dem Regierungspräsidium Gießen abgestimmt und als plausibel anerkannt.



Die GMA-Analyse geht von einer ungewichteten Verkaufsfläche von 18000 m² aus (Auswirkungsanalyse 2011, Seite 14), was nach den der GMA-Analyse zugrunde gelegten Projektdaten der Bauhaus AG einer gewichteten Verkaufsfläche von 14000 m² entsprechen soll.

Die textliche Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes geht von einer Verkaufsfläche des Bau- und Heimwerkermarktes inklusive Gartencenter und Baustoff-Drive-In von 16500 m² aus. Dabei legt der Plan nicht fest, dass es hierbei auch Freiflächen gibt, die eventuell geringer gewichtet werden müssten. Insofern geht die GMA-Analyse von einer gewichteten Verkaufsfläche von 14000 m² aus, nach dem Bebauungsplanentwurf kann es jedoch zu einer gewichteten Verkaufsfläche von 16500 m² kommen. Aus der Planzeichnung ergibt sich, dass für den Bau- und Heimwerkermarkt innerhalb der vorgesehenen Baugrenze eine Fläche von weit über 19500 m² vorgesehen ist.

Die GMA-Analyse muss daher zwangsläufig zu falschen und zu geringen Umsatzverlagerungen kommen, weil sie nur von einer Verkaufsfläche von 14000 m² ausgeht, der Bebauungsplanentwurf aber eine gewichtete Verkaufsfläche von 16500 m² zulässt.

7b.

- (b) Die GMA-Analyse unterstellt auch eine flächenmäßige Zuordnung der Gesamtfläche des Bau- und Heimwerkermarktes auf die Bereiche Warmhalle, Drive-In-Bereich, Gartenmarkt als Warmhalle, Gartenmarkt als überdachte Freifläche und Gartenmarkt als Freifläche. Hierdurch kommt die GMA-Analyse zu einer Abwertung von Verkaufsflächen und nimmt eine geringere gewichtete Verkaufsfläche an. Eine solche Aufteilung des Sondergebietes „Bau- und Heimwerkermarkt“ in Warmhalle, Drive-In-Bereich, Gartenmarkt als Warmhalle bzw. als überdachte

Zu 7b und 7c) Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Aufteilung der Verkaufsflächen nach den Angaben der Fa. BAUHAUS waren Grundlage für die GMA-Studie. Wie der als Vorabzug vorliegende Bauantrag beweist, wird die angenommene Aufteilung der Verkaufsflächen so auch umgesetzt. Einer exakten Festlegung der einzelnen Sortimente bedarf es nicht, da es sich im Kernsortiment um nicht zentrenrelevante Sortimente handelt, die nicht städtebauliche „schützenswert“ sind. Für zentrenrelevante Sortimente wurde die Obergrenze von 650 m² VK in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen, was im Vergleich zu anderen Baumärkten deutlich niedriger ist (z.B. OBI = 1.400 m²).



Freifläche oder als reine Freifläche sieht der Bebauungsplanentwurf jedoch nicht vor.

Insofern ist auch hier die GMA-Analyse nicht geeignet die Festsetzung im Bebauungsplan zu rechtfertigen.

7c.

- (c) Darüber hinaus legt die GMA-Analyse eine prozentuale Sortimentsstruktur (Kernsortiment, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Randsortiment) der Gesamtfläche seiner Untersuchung zugrunde. Eine solche Sortimentsstruktur ist jedoch weder in der Planzeichnung noch in den textlichen Festsetzung zum Bebauungsplanentwurf enthalten. Es liegt auch kein vorhabensbezogener Bebauungsplan vor, der die Realisierung des Vorhabens mit einem bestimmten Vorhabensträger sicherstellt, so dass auch anderer Vorhabensträger – nicht nur die Bauhaus AG – unter voller Ausnutzung der vorgesehenen Festsetzung einen Bau- und Heimwerkermarkt errichten kann. Insofern müssen Maßstab der Analyse die Festsetzung im Bebauungsplan sein und nicht ein derzeit unverbindliches Konzept der Bauhaus AG.

7d.

- (d) Das sog. Summations-Szenario leidet an schwerwiegenden Mängeln. Das Summations-Szenario geht zur Ermittlung der umsatzbezogenen Umverteilungswirkungen von falschen Ausgangsparametern aus. Aus den Ausführungen auf Seite 1 des Summations-Szenarios ergibt sich, dass die Auswirkung einer gewichteten Verkaufsfläche von 17960 m² getrachtet wurde. Dies ergibt sich daraus, dass von einem Sollumsatz von 27,3 Mio. € bei einer Flächenproduktivität von durchschnittlich 1.520,00 € ausgegangen wird ($27,3 \text{ Mio. €} : 1,520,00 \text{ €/m}^2 = 17960 \text{ m}^2$). Damit wird bei der gesamten Summationsbetrachtung die bisher vorhandene Verkaufsfläche des OBI-Marktes von ca. 15000 m² nicht berücksichtigt. Für eine aussagekräftige Analyse müssen jedoch die dazugehörigen Auswirkungen des OBI-Marktes mit den Auswirkungen des

Zu 7d und 7e) Den Anregungen wird nicht geolgt.

In das Summationsszenario wurden die 18.000 m² VK (BAUHAUS Bau- und Heimwerkermarkt, Gartenmarkt und Baustoff-Drive-In) und die 4.020 m² (OBI-Baustoff-Center) betrachtet. Eine niedrigere Flächenproduktivität über alle Sortimente ergibt sich logischerweise durch die stärkere Berücksichtigung der geringeren Flächenproduktivität von Baustoffen in der Gesamtbetrachtung. Eine Rückrechnung von einem Sollumsatz und einer gemittelten Flächenproduktivität auf eine Verkaufsfläche ist nicht richtig, da sich die Flächenproduktivitäten in den einzelnen Sortimentsbereichen stark unterscheiden und nicht vereinheitlicht werden können. Tabelle 1 (Sortimentsstruktur des Planvorhabens) listet die Berechnungen detailliert auf.

Der bestehende OBI-Markt oder andere Baumärkte dürfen nicht in die Betrachtung eingehen, da es um die Auswirkungen der Neubauvorhaben geht. Die Methodik des Gutachtens ist daher richtig.



dann vorhandenen Bauhaus Bau- und Heimwerkermarkt inklusive Gartencenter und Baustoff-Drive-In und des gesamten OBI-Marktes inklusive Gartencenter und Baustoff-Drive-In untersucht werden.

7e.

(e) Es bestehen auch Unstimmigkeiten zwischen dem Summations-Szenario und der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes aus August 2011. In der Auswirkungsanalyse (Seite 15/16) wird noch von einer Flächenproduktivität von durchschnittlich 1.750,00 € ausgegangen. Dabei wird ausgeführt, dass diese angenommene Flächenproduktivität bereits unterhalb der für das Unternehmen Bauhaus liegende durchschnittliche Wert von 2.084,00 €/m² liegt. Im Summations-Szenario (Seite 1) geht nunmehr die GMA davon aus, dass nur noch eine Flächenproduktivität von 1.520,00 € vorliegt. Weshalb hier nochmals eine Abwertung vorgenommen wird, ist nicht offen gelegt und ist wahrscheinlich nur darauf zurückzuführen, dass man nur unter Änderung der Ausgangszahlen zu dem gewünschten Ergebnis kommt.

8.

(3) Nichtbeachtung der Erhöhung der Flächenleistung durch die Gesamtsteigerung der Attraktivität des Standortes Schiffenberger Tal

Die Auswirkungsanalyse hat bisher noch nicht berücksichtigt, dass durch die Häufung der Neuansiedlung des großflächigen Einzelhandels verschiedener Branchen (Sportartikelfachmarkt, Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter und Baustoff-Drive-In und einen Fachmarkt für Btrobbedarf) die Gesamtattraktivität des Standortes „Bänninger-Gelände“ gesteigert wird. Zugleich wird aber auch die Standortattraktivität des dezentralen Standortes Schiffenberger Tal (Schiffenberger Weg/Kerl-Glückner-Straße) erhöht, weil der Verbraucher nunmehr durch die zahlreichen Einzelhandelsangebote (Sportartikelfachmarkt, Bau- und Heimwerkerfachmärkte mit Gartencenter und Baustoff-Drive-In, Promarkt, Lebensmitteleinzelhandel,

Zu 8.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Steigerung der Standortattraktivität der dezentralen Einzelhandelsagglomeration Schiffenberger Tal wird von der Stadt Gießen auch so gesehen. Die Flächenleistungsannahmen der Auswirkungsanalysen der GMA berücksichtigen dies aber bereits.



Tiernahrung, Schuhmärkten und Gastronomieangebote) sämtliche Bedürfnisse – auch hinsichtlich sämtlicher zentrenrelevanter Produkte – befriedigen kann. Durch diese Attraktivitätssteigerung des Gesamtstandortes Schiffenberger Tal geht auch eine Steigerung der Flächenleistung (d. h. Umsatz je Verkaufsfläche) der Einzelhandelsgrößenflächen – insbesondere des Sportartikelhandels und des Baumarktes einher – die in den Analysen der GMA bisher keinerlei Beachtung gefunden hat. Diese Umsatzsteigerung und der damit verbundene Kaufkraftabfluss aus anderen Zonen wird in den Analysen außer Acht gelassen. Damit werden die Ursache-Wirkungs-Zusammenhänge verkannt, so dass die Annahmen der in den Analysen prognostizierten Umsatzverlagerungen aus der Gießener Innenstadt und dem Umland schlicht die Realität verfehlen und nicht tragfähig sind.

9.

III. Verstoß gegen das Gießener Einzelhandelskonzept

Das Gießener Einzelhandelskonzept legt folgende städtebauliche Zielsetzungen fest:

- Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Gießen als Oberzentrum,
- Attraktivitätssteigerung und Weiterentwicklung der Innenstadt,
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung.

Auch gegen diese städtebaulichen Zielsetzungen verstößt der Bebauungsplanentwurf. Dies ergibt sich schon daraus, dass mit einem enormen Kaufkraftabfluss weit über 10 % aus der Gießener Innenstadt in die dezentrale Lage Schiffenberger Tal gerechnet werden muss. Obwohl das Einzelhandelskonzept vorsieht, dass die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevantem Sortiment an dezentralen Einzelhandelsagglomerationen – im Hinblick auf mögliche negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich – ausgeschlossen werden, wird mit dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf „Bänninger-Gelände“ insgesamt 4550 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente geschaffen.

Zu 9.) Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das Vorhaben ist aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen abgeleitet. Die Flächen sind als Erweiterung der dezentralen Einzelhandelsagglomeration Schiffenberger Tal dargestellt. Durch die methodisch einwandfreien Auswirkungsanalysen wurden die Auswirkungen und Kaufkraftumverteilungen für die zentralen Versorgungsbereiche erfasst und bewertet. Es wird aufgezeigt, dass keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen für die Innenstadt oder andere zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Gießen oder im Umland zu erwarten sind.



10.

IV. Vorstoß gegen Art. 14 GG (Eigentumsverletzung bzw. Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb)

Der Bebauungsplanentwurf sieht ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportfachmarkt“ (SO₂) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 6000 m² und hiervon maximal ein innenstadtrelevantes Sortiment von bis zu 3000 m² vor. Eine Neuschaffung des Sportartikelfachmarktes auf dem Bänninger Industriegelände verstößt gegen den Regionalplan und wurde vom Regierungspräsidium Gießen nicht zugelassen. Auf Seite 18 der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, auf welcher rechtswidrigen Weise man versucht den Regionalplan auszuhebeln. Hierbei werden die Eigentumsrechte unserer Mandanten sowie die Rechte unserer Mandanten als Vermieter und Investor verletzt. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf geht davon aus, dass der bisherige Sportartikelfachmarkt in der Karl-Glöckner-Straße auf das ehemalige Bänninger Gelände umziehen soll und damit quasi das Kontingent der zugelassenen zentrenrelevanten Verkaufsfläche von 3000 m² dem Baubauungsplanvorhaben Bänninger Gelände zugeschlagen werden könnte. Zudem betreffe die Umsatzverteilung innerhalb des Segmentes „Sportartikel, Geräte- und Bekleidung“ für die Innenstadt und am Schiffenberger Weg die Firma Intersport Begro selbst.

Der Bebauungsplanentwurf übersieht vollständig, dass hier über Rechtspositionen unserer Mandantschaft verfügt wird. Nicht der Mieter Intersport Begro wird dauerhaft bestimmen, welche Sportartikel in dem Sportartikelfachmarkt Karl-Glöckner-Straße angeboten werden, sondern unsere Mandantschaft als Eigentümer und Vermieter der Immobilie. Zudem ist unsere Mandantin Genehmigungsinhaberin für die Nutzung des Objektes als Sportartikelfachmarkt mit zentrenrelevanten Sortiment. Wollte man bezüglich des Sportartikelfachmarktes Karl-Glöckner-Straße/Schiffenberger Weg eine Einschränkung im Sortiment vornehmen, müsste die Genehmigung zu Gunsten unserer Mandantin widerrufen werden, wofür es keinerlei Rechtsgrundlage gibt. Der Bebauungsplanentwurf geht daher von Annahmen aus, die von vornherein nicht realisiert werden können.

Zu 10.) Der Hinweis wird zurück gewiesen.

Für das Grundstück des heutigen Sportmarktes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan GI 04/13 „Karl-Glöckner-Straße 1. Änderung“ ist als Sondergebiet „Sportfachmarkt“ ausgewiesen. Der Markt in der Karl-Glöckner-Straße hat eine Baugenehmigung über 2.700 m² Verkaufsfläche für Sportartikel ohne eine Einschränkung oder nähere Beschreibung der Sortimente. Mit dem bis zum 30.06.2017 andauernden und per Option um fünf Jahre zu verlängernden Mietvertrag zwischen der Fa. OBI und dem Mieter, der Fa. INTERSPORT, wurde dem Mieter ein Untervermietungsrecht eingeräumt. Dieses will der Mieter auch weiter ausüben und beabsichtigt einen Fahrradmarkt als Nachmieter anzusiedeln. Dieses Sortiment entspricht der planungsrechtlichen Ausweisung und der Baugenehmigung. Einer Änderung der Baugenehmigung bedarf es hierzu nicht. Mit der Maßgabe der Abweichungsentscheidung hat das Regierungspräsidium Gießen bestimmt, dass in beiden Märkten (neuer Markt im Bänninger-Areal und dem alten INTERSPORT-Markt in der Karl-Glöckner-Straße) in der Summe nur maximal 3.000 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden dürfen. Dies wurde mittlerweile über einen städtebaulichen Vertrag mit der Fa. INTERSPORT geregelt. Dieser regelt zudem, dass die Verlängerungsoption des Mietvertrags bis zu 30.06.2022 in Anspruch zu nehmen ist.



11.

V. Verfahrensfehler

Es wird gerügt, dass bei der Auslegung die Genehmigung der Regionalversammlung vom 28.02.2012 zur Abweichung vom Regionalplan Auslegungsunterlagen nicht beigelegt waren.

B. Stellungnahme zum Entwurf 13, Änderung des Flächennutzungsplanes

12.

i. Verstoß gegen Ziele der Raumordnung

Der Flächennutzungsplan wird dahingehend geändert, dass auf dem insgesamt 11,7 ha großen „Bänninger-Gelände“, das bisher als gewerbliche Baufläche festgesetzt war, eine Fläche von 5,8 ha als Sonderbaufläche – Handel – festgesetzt wird. Da auch der Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele des Regionalplanes und des Landesentwicklungsplanes anzupassen ist, leidet der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes an den gleichen Verstößen gegen den Regionalplan und den Landesentwicklungsplan, wie der ausgelegte Bebauungsplanentwurf zum „Bänninger-Gelände“. Insoweit verweisen wir auf unsere Ausführungen zum Bebauungsplanentwurf und nehmen diese hiermit vollständig in Bezug.

Für die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel ist nach dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan die Festsetzung eines Vorranggebietes „Siedlung“ Voraussetzung, was auf dem „Bänninger-Gelände“ nicht gegeben ist. Die Auswirkungen zur Ansiedlung von Einzelhandelnutzungen auf dem „Bänninger-Gelände“ von März 2011 und August 2011 sind nicht geeignet, die städtebauliche und räumliche Verträglichkeit nachzuweisen. Auch hierzu verweisen wir auf unsere umfangreichen Darstellungen zum Bebauungsplanentwurf und nehmen diese hiermit vollständig in Bezug.

Zu 11.) Der Hinweis wird zurück gewiesen.

Eine rechtliche Verpflichtung zur Auslegung besteht nicht. Der Beschluss zur Abweichungsentscheidung bzw. die Zulassungsentscheidung zum Landesentwicklungsplan hätten jederzeit bei der Stadt Gießen eingesehen werden können. § 3 (2) BauGB enthält nur die Festlegung, dass Angaben zu machen sind, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Auch § 4a (4) BauGB zur ergänzenden Nutzung elektronischer Technologien enthält keinerlei Vorgaben hierzu. Ein Verfahrensfehler besteht daher nicht.

Zu 12.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hier wird auf die 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 11.05.2012) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.



13.

II. Verfahrensfehler

Das Aufstellungsverfahren leidet auch an wesentlichen Mängeln. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Wesentlichen auf die Auswirkungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen auf dem „Bänninger-Gelände“ in Gießen gestützt. Auf Seite 2 der Begründung (Anlage 2 im Auslegungsverfahren) wird auf die Analysen aus Februar 2011 und August 2011 Bezug genommen. Diese Unterlagen waren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ausgelegt. Ebenso war die Zulassungsentscheidung für die Abweichung vom Landesentwicklungsplan und Regionalplan nicht beigelegt. Es wäre zudem eine Zulassung durch die Oberste Landesplanungsbehörde notwendig, weil auch vom Landesentwicklungsplan abgewichen wird.

Mit freundlichen Grüßen
Handschumacher Krug Merbecks

Dr. Schupp
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Anlage
Vollmacht

Zu 13.) Der Hinweis wird zurück gewiesen.

Während der zeitgleichen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan GI 04/27 "Bänninger Gelände" und die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich waren die Gutachten ausgelegt (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen auf dem Bänninger Gelände). Ebenso waren sie in den Internetseiten zum Bebauungsplanentwurf eingestellt.

Die Auslegung der Zulassung der Abweichung vom Regionalplan 2010 durch das Regierungspräsidium Gießen ist nicht vorgeschrieben. Sie hätte zudem jederzeit bei der Stadt Gießen eingesehen werden können. Im Übrigen entspricht die durchgeführte Offenlegung den in § 3 Abs.2 BauGB formulierten Anforderungen.



HANDSCHUMACHER KRUG MERBECKS RECHTSANWÄLTE

Der Sozialist
Handschumacher Krug Merbecks Rechtsanwälte

sowie der Rechtsanwälte

Dr. Johannes Handschumacher · Andreas Krug · Markus M. Merbecks
Gesa Leopoldt-Greßau, LL.M. (Bristol) · Jens Schwierenbeck-Lungwitz · Reinhard Klose
Karin Hahn · Oliver Jungblut · Henry Götzig · Dr. Antje Schupp · Antje Reichardt
Markus Scheffler · Rebecca Krüger · Martin Krause · Sabrina Krauß
Christian Kronert · Michael Opel · Tori Krug · Maria Ackermann

Ludwigstraße 58
09113 Chemnitz

wird hiermit

in Sachen **Bau-Helmwacker- und Gartenmarkt**
Gießen Süd GmbH & Co. KG
(Vollmachtsgeber) / Universitätsstadt Gießen

wegen **Bebauungsplanentwurf GI 04/27 „Bänninger-Gelände“**
13. Änderung Flächennutzungsplan „Bänninger-Gelände“

Vollmacht

erteilt

- zur Prozessführung (u.a. nach §§ 81 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;
- zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgenfällen, zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsankünften;
- zur Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) zur Vertretung nach §§ 233 I, 234 StPO, zur Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen und von Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen, insbesondere auch für das Betrugsverfahren;
- zur Vertretung in sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art (insbesondere in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer);
- zur Begründung und Aufhebung von Vermögensverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Konditionen) in Zusammenhang mit der oben unter „wegen...“ genannten Angelegenheit.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungen, Zwangsvollstreckungs- Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungsverfahren und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenzverfahren, einschließlich der Anmeldung von Forderungen zur Insolvenztabelle). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertpapiere und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkassa oder von sonstigen Stellen zu erstellenden Beträge entgegenzunehmen sowie Aktenansicht zu nehmen.

Gießen, 25.04.12
(Ort, Datum)


(Vollmachtsgeber)

Zustellungen werden nur an den/ die Bevollmächtigte(n) erachtet



HANDSCHUMACHER KRUG MERBECKS RECHTSANWÄLTE

Handschumacher Krug Merbecks Rechtsanwälte

Vorab per Telefax: 0641 306-2352
Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1
35390 Gießen



Er R. [Redacted]

Chemnitz, 11. Mai 2012

Unser Zeichen:
08a 498a engeln
12212 ADmU

Dr. Anja Schupp
Rechtsanwältin

Euro Chemnitz
Ludwigstraße 99
09113 Chemnitz

Tel: 0371 37467-17
Fax: 0371 3090281

ROW Immobilien GmbH & Co. KG, Sylvia und Ute Roth GbR / Universitätsstadt Gießen

OBI GmbH & Co. Deutschland KG / Universitätsstadt Gießen

- > **Einwendungen und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf GI 04/27 "Bänninger-Gelände"**
- > **Einwendungen und Anregungen gegen den Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes "Bänninger-Gelände"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der Sylvia und Ute Roth GbR sowie der ROW Immobilien GmbH & Co. KG, Waldstraße 59, 35440 Linden, und die OBI GmbH & Co. Deutschland KG, Albert-Einstein-Straße 7 – 9, 42629 Wermelskirchen, vertreten. Die uns legitimierenden Vollmachten überreichen wir in der Anlage.

Die ROW Immobilien GmbH & Co. KG und die Sylvia und Ute Roth GbR sind Eigentümer des sog. OBI-Areals mit vorgesehenen Drive-In in der Pistorstraße „Grüninger Pfad“.

Die OBI GmbH & Co. Deutschland KG betreibt auf dem Areal in der Pistorstraße „Grüninger Pfad“ einen OBI Baufachmarkt.

BERLIN CHEMNITZ DRESDEN GERA LEIPZIG FLAUBEN ZWICKAU

HANDSCHUMACHER KRUG MERBECKS RECHTSANWÄLTE

Wichtig: Vorfälle von der Staatsanwaltschaft und Anwaltschaften sind für die Rückgabe oder unter www.staatsanwaltschaft.de
Hierzu auch § 35 Absatz 1 Bundesrechtsanwaltsgesetz (BRAnwG) werden zur rechtlichen Verarbeitung gespeichert.



Zum ausgelegten Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ und zum ausgelegten Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bänninger-Gelände“ geben wir namens und im Auftrag unserer Mandantenschaft folgende Stellungnahme ab:

A. Bebauungsplanentwurf

Die Universitätsstadt Gießen plant mit dem ausgelegten Entwurf GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ auf dem Gebiet einer Industriebreche – die stark alllastenversucht ist – die Errichtung eines Bau- und Heimwerkerfachmarktes inklusive Gartencenter und Baustoff-Drive-In mit einer Verkaufsfläche bis zu maximal 18500 m², eines Sportfachmarktes mit einer Verkaufsfläche bis maximal 5000 m² sowie eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Fachmarkt für Bürobedarf mit einer Verkaufsfläche von 1200 m². Die geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben würden sich dann in unmittelbarer Nachbarschaft zum bisher existierenden OBI-Markt befinden.

Der ausgelegte Bebauungsplanentwurf ist rechtswidrig und verletzt unsere Mandantenschaft in ihren Rechten.

1.

I. Verstoß gegen Landesentwicklungsplan

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung werden im Landesentwicklungsplan Hessen und im Regionalplan Mittelhessen festgelegt. Der Entwurf „Bänninger-Gelände“ verstößt gegen verbindlich festgesetzte Ziele des Landesentwicklungsplanes. Der Landesentwicklungsplan Hessen formuliert als verbindliches Ziel Folgendes:

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in dem im Regionalplan ausgewiesenen „Büro-/Vorrangbezichen“ zulässig.“

Zu 1.) Der Anregung wird nicht gefolgt.

Eine Abweichung vom LEP wurde mit Schreiben vom 08.03.2012 des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung stattgegeben. Der Bebauungsplan ist damit an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Das „Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe“ wurde zum „Vorranggebiet Siedlung“ geändert.





Größtliche Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzuordnen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltschutzpflicht auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Einwirkung im ÖPNV zu integrieren. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerörtlichen Bereich ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug-, Brennstoffmärkte), können davon ausgenommen werden. Größtliche Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfunktion von - auch bestehenden - zentralen Orten und ihrer unmittelbaren Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, z.B. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorfneuerungsmaßnahmen.

Bei der geplanten Erichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtkontrollen) sollen innenstadtrelevante Funktionen ausgeschlossen werden.“

Der Landesentwicklungsplan legt sogar verbindlich als Ziel fest, dass dies auch dann gilt, wenn bisher gewerbliche Betriebe in Einzelhandelsbetriebe umgenutzt werden. Hierzu ist als eigenständiges Ziel Folgendes im Landesentwicklungsplan formuliert:

„Die vorgenannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umnutzung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die - auch mit der Zeit gewachsene - Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht die Kriterien der Größtlichkeit erfüllen, aber in der Summe zu den in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen führen können.“

Der Bebauungsplanentwurf verstößt gleich mehrfach gegen diese Ziele des Landesentwicklungsplanes. Dabei sind die Ziele nicht als Sollvorschrift, sondern verbindlich festgelegt. Das „Bänninger-Gelände“ ist als Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe“ im Regionalplan festgelegt und nicht als „Siedlungsbereich“ ausgewiesen. Damit ist nach der verbindlichen Zielsetzung im Landesentwicklung die Festsetzung eines Sondergebietes



tes für großflächigen Einzelhandel strikt unzulässig. Hiervon formuliert der Landesentwicklungsplan auch keine Ausnahmen. Der Landesentwicklungsplan sieht nur eine Möglichkeit des Abweichens für Baustoff-, Bau-, Garten- und Brennstoffmärkte bezüglich des Zieles der Verkehrsvermeidung und Erreichbarkeit mit dem ÖPNV vor. Ein Regionalplan der großflächigen Einzelhandel auch in ausgewiesenen Flächen für „Industrie und Gewerbe“ zuleße, wäre nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) nicht genehmigungsfähig. Damit darf auch nach § 12 Abs. 3 S. 2 HLPK keine Abweichung vom Regionalplan zugelassen werden.

Auch das weitere Ziel, dass die großflächigen Einzelhandelsvorhaben sich nach der Größe und des Einzugsbereiches in das zentralörtliche Versorgungssystem einzuflügen haben, ist verletzt.

2.

II. Verstoß gegen Regionalplan

Der Bebauungsplanentwurf „Bänninger Gelände“ verstößt eindeutig gegen die Ziele des Regionalplanes Mittelhessen 2010.

1. Verstoß gegen Ziel 5.4-5 des Regionalplanes Mittelhessen

Die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel kann nur an einem festgelegten Vorranggebiet „Siedlung“ erfolgen. Wörtlich heißt es im Ziel 5.4-5 des Regionalplanes:

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 Bauutzungsverordnung (BauVV) sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebiet).“

Das „Bänninger-Gelände“ ist jedoch als Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe“ im Regionalplan festgelegt, so dass das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Bau- und Heimwerkermarkt“ und das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Sport-

Zu 2.)Der Anregung wird nicht gefolgt.

Eine Abweichung vom Regionalplan wurde am 28.02.2012 durch die Regionalversammlung unter zu erfüllenden Maßgaben genehmigt. Der Bebauungsplan ist damit an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Das „Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe“ wurde zum „Vorranggebiet Siedlung“ geändert.



fachhandel" sowie den großflächigen Einzelhandel „Fachmarkt für BÜrobedarf" nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden darf. Die Festsetzung verstößt damit eindeutig gegen das Ziel 5.4-5 des Regionalplanes Mittelhessen.

2. Verstoß gegen Ziel 5.3-1 des Regionalplanes Mittelhessen

Darüber hinaus verstößt der Bebauungsplänenwurf gegen das Ziel 5.3-1 des Regionalplanes. Wörtlich heißt es im Ziel 5.3-1 des Regionalplanes:

„Die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten, z. B. durch Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbestellen, Reaktivierung konzentrierter Flächen, Konversion ebenfalls mittelalterlicher Anlagen und Nutzungsentwicklung.“

Das Bänninger Gelände ist in der Plankarte zum Regionalplan als Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe" ausgewiesen. Die in der Plankarte ausgewiesenen „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe" dienen der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. In ihnen hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und Funktionen. Damit sind in „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe" großflächige Einzelhandelsprojekte nicht zulässig. Die Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe dienen der langfristigen Sicherung und Entwicklung von Produktions- und Arbeitsplätzen in der Region und werden in der Regel ab einer Flächengröße von 5 ha ausgewiesen (vgl. Begründung zu Ziff. 5.3). Die Vorranggebiete „Industrie und Gewerbe" bieten daher Raum für Industrie- und Gewerbestätten, die vielfach mit erhöhten Emissionen (Lärm, Gerüche, Nachtarbeit, Verkehrsaufkommen, etc.) verbunden sind und deshalb nur schwer mit den Bedürfnissen der Wohnnutzung vereinbaren lassen. Die Festsetzung im Bebauungsplänenwurf torpediert dieses Ziel, weil damit die verbindlich festgesetzten Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe zweckentfremdet für den Einzelhandel genutzt werden sollen. Im Regionalplan (vgl. Begründung zu Ziel 5.3-1 bis 5.3-6, Seite 57) wird sogar noch ausgeführt, dass die Stadt Gießen den Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen in den Mittelbereich



chen Gleßen und Weizlar nachgewiesen hat. Dem widerspricht es, wenn nunmehr im Stadtgebiet vorhandene Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe zu Gunsten des großflächigen Einzelhandels umfunktioniert werden.

3.

3. Verstoß gegen Ziel 5.4-6 des Regionalplanes Mittelhessen

Der Regionalplan Mittelhessen schreibt im Ziel 5.4-6 Folgendes verbindlich vor:

„Ziel der geplanten Er- bzw. Einrichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsprojekte außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbezirke, Ortskerne, Stadtzentren) sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.“

Hiergegen verstößt der Bebauungsplanentwurf ebenfalls, weil er im Bau- und Heimwerkemarkt zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von maximal 650 m², im Sportfachhandel zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von 3000 m² und im Fachmarkt für Bürobedarf zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässt.

4.

4. Keine Abweichungen möglich

Die Ausweisung der Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (Bau- und Heimwerkemarkt, Sportfachhandel und Fachmarkt für Bürobedarf) verstößt sowohl gegen die Festlegung des „Bänninger Geländes“ als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (Ziel 5.3-1 des Regionalplanes) und gegen das Ziel 5.4-5 des Regionalplanes. Dennoch darf großflächiger Einzelhandel nur in Vorranggebieten „Siedlung“ festgelegt werden. Zudem verstößt die Festsetzung der Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gegen das verbindliche Ziel 5.4-6 des Regionalplanes, nach dem innenstadtrelevante Sortimente bei Errichtung von großflächigen Einzelhandel auszuschließen sind.

Der Bebauungsplanentwurf geht davon aus, dass eine Abweichung von diesen verbindlichen Zielen und Vorranggebieten zulässig sei. Dem ist jedoch nicht so.

Zu 3.) Der Anregung wird nicht gefolgt.

Einzelhandelsauswirkungsanalysen wurden durchgeführt und Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtungsverbot sind erfüllt. Das „Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe“ wurde zum „Vorranggebiet Siedlung“ geändert. Die Argumentation geht von falschen Voraussetzungen aus.

Zu 4.) Der Anregung wird nicht gefolgt.

Einzelhandelsauswirkungsanalysen wurden durchgeführt und Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtungsverbot sind erfüllt. Das „Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe“ wurde zum „Vorranggebiet Siedlung“ geändert. Die Argumentation geht von falschen Voraussetzungen aus.



a) Bedeutung der Vorranggebiete und der festgelegten Ziele im Regionalplan

Nach § 6 Abs. 3 Nr. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) schließt die Festlegung von Vorranggebieten andere raumbedeutsame Nutzung in diesem Gebiet aus. Vorranggebiete gelten als Ziele der Raumordnung im Sinne eines Planungsleitgesetzes. Sie sind auf der Ebene der Regionalplanung abschließend abgewogen und stellen insofern eine landesplanerische Letztentscheidung dar, die von nachfolgenden Planungs- und Zulassungsverfahren strikt zu beachten ist (absoluter Vorrang, so ausdrücklich in den Allgemeinen Hinweisen zum Regionalplan, Seite 2).

Nach § 3 Nr. 2 HLPG sind die im Regionalplan festgelegten Ziele verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.

4a.

b) Voraussetzung für eine Abweichung nicht erfüllt

Aus der Begründung des Bebauungsplanentwurfes wird ersichtlich, dass sich der Entwurfssteller auf eine Abweichung vom Regionalplan beruft, die laut Begründung des Bebauungsplanentwurfes (Seite 11) am 28.02.2012 durch die Regionalversammlung genehmigt worden sei. Die Genehmigung der Abweichung durch die Regionalversammlung vom 28.02.2012 war den Auslegungsunterlagen nicht beigelegt.

Die Voraussetzung für eine solche Abweichung sind jedoch nicht erfüllt. Eine Abweichung von Zielen des Regionalplanes darf nicht zugelassen werden, wenn eine entsprechende Festsetzung im Regionalplan nach § 11 Abs. 3 HLPG nicht genehmigt ist.

Zu 4a) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bescheid zur Abweichungsentscheidung wird in der Begründung wiedergegeben. Er muss nicht Bestandteil von Bebauungsplan-Unterlagen in der Offenlage sein.



migungsfähig wäre (§ 12 Abs. 3 S. 2 HLPG). Nach § 11 Abs. 3 HLPG sind Festsetzungen im Regionalplan nicht genehmigungsfähig, die gegen die Ziele des Landesentwicklungsplanes Hessen verstoßen und eine Abweichung nicht zugelassen wird. Die Festsetzung des großflächigen Einzelhandels auf dem „Bänninger-Gelände“ verstößt gegen die Ziele des Flächennutzungsplanes. Der Landesentwicklungsplan legt als verbindliches Ziel fest, dass Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen“ zulässig ist (vgl. hierzu näher unter I. Seite 2). Eine Festlegung im Regionalplan, die großflächige Einzelhandelsmärkte auch in Gebieten für „Industrie und Gewerbe“ zulässt, wäre nicht genehmigungsfähig, so dass diese Festsetzung auch nicht gemäß § 12 Abs. 3 i. V. m. § 11 Abs. 3 Nr. 1 HLPG im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Eine Abweichung würde zudem voraussetzen, dass gemäß § 8 Abs. 8 HLPG die Oberste Landesplanungbehörde diese zulässt. Eine solche Zulassung liegt nach den vorliegenden Auslegungsunterlagen zum Bebauungsplanentwurf nicht vor. Zudem verstößt der Bebauungsplanentwurf gegen die Bedingungen des Regierungspräsidiums Gießen für die Zulassung der Abweichung.

5.

aa) Sportfachmarkt

Die Abweichung vom Regionalplan wurde durch das Regierungspräsidium Gießen mit der Maßgabe definiert, dass zu gewährleisten ist, dass zentrenrelevante Sortimente im Bereich Sportartikel und im Sondergebiet „Sportfachmarkt“ Karl-Glückner-Straße/Schiffenberger Weg auch in der Summe 3000 m² nicht überschreiten. Hiergegen verstößt der Bebauungsplanentwurf. Die maximal zugelassene Zahl von 3000 m² Verkaufsfäche für die zentrenrelevanten Sportartikel werden in dem genehmigten „Sportfachmarkt“ Karl-Glückner-Straße/Schiffenberger Weg ausgeschöpft.

Der Bebauungsplanentwurf sieht in seinen verbindlichen textlichen Festsetzungen in Ziffer 1.2.2 Folgendes vor:

Zu 5.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dass Die Summe von 3.000 m² VK für innenstadtrelevante Sortimente nicht überschritten werden darf, wurde durch einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger, Mieter der Immobilie Karl-Glückner-Straße 5 und der Stadt sichergestellt. Es besteht ein Untervermietungsrecht des Mieters. Der Mietvertrag dauert noch bis zum 30.06.2017 an und ist nach dem abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag durch eine Option mindestens bis zum 30.06.2022 zu verlängern. Es ist richtig, dass nur im Rahmen der ausgesprochenen Baugenehmigung ein Sportmarkt betrieben werden darf. Dies könnte theoretisch auch durch einen anderen Untermieter erfolgen. Allerdings wird sich der Sportmarkt INTERSPORT keine Konkurrenz in diesen Markt einmieten, sondern ein alternatives Angebot im Sportbereich (hier Fahrräder) suchen. Rechte des Eigentümers und Vermieters werden nicht verletzt. Ein Bebauungsplanverfahren behält sich die Stadt dennoch jederzeit vor.

Das Regierungspräsidium Gießen sieht mit Vorlage des Städtebaulichen Vertrags die entsprechende Maßgabe der Abweichungsentscheidung als erfüllt an. Hierbei handelt sich um eine abgestimmte Vorgehensweise zwischen dem Regierungspräsidium Gießen und der Stadt Gießen.



„Sportfachmarkt mit einer VK bis maximal 5000 m², davon gemäß der Glöckner-Sortimenttabelle 2010 (siehe Flit 1,2,4) zentrenrelevante Sortimente mit einer VK von maximal 3000 m².“

Der Bebauungsplanentwurf lässt damit den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von 3000 m² ohne Einschränkungen zu. Eine Verknüpfung zum Sportfachmarkt in der Karl-Glöckner-Straße/Schiffenberger Weg wird nicht aufgenommen. Nach der textlichen Festsetzung kann daher die Intersport Begrö und jeder andere Interessent einen Antrag auf Genehmigung eines Sportfachmarktes mit zentrenrelevanten Sortiment bis zu 3000 m² stellen. Dieser Antrag müsste genehmigt werden, ohne dass es eine rechtliche Möglichkeit gäbe das zentrenrelevante Sortiment unterhalb der Grenze von 3000 m² einzuschränken. Eine verbindliche Handhabe das zentrenrelevante Sortiment auf dem Gebiet „Bänninger-Gelände“ einzugrenzen, hätte dann der Baugenehmigungsersteller nicht mehr. Die in der Begründung des Bebauungsplanes auf Seite 8 vorgesehene Vorgehensweise durch die Intersport Begrö ist Wunschkonkret, aber keine verbindliche Festsetzung. Zudem würde eine Verknüpfung des Sportfachmarktes Karl-Glöckner-Straße/Schiffenberger Weg und des geplanten Sportfachmarktes auf dem „Bänninger-Gelände“ zu einem Gesamtkontingent der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die Rechte des dortigen Eigentümers, Vermieters und Betreibers des Sportfachmarktes verletzen.

Der Planersteller lässt auch vollkommen außer Acht, dass sich auf dem Bebauungsplan als Satzung auch dritte Interessenten berufen können. Es würde kein vorhabensbezogener Bebauungsplan gewählt. Sollte eine andere juristische Person von den Festlegungen des Sondergebietes „Sportfachhandel“ Gebrauch machen, könnte ohnehin die Verknüpfung mit dem Sportfachmarkt Karl-Glöckner-Straße/Schiffenberger Weg nicht hergestellt werden.



Der Bebauungsplanentwurf ist damit ungeeignet, um die einschränkenden Vorgaben des Regierungspräsidiums Gießen zu realisieren.

6.

bb) Auswirkungsanalyse

Die Universitätsstadt Gießen führt in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf aus:

„Um von einem Vorangebiet ‚Industrie und Gewerbe‘ begründet abweichen zu können, wurden Auswirkungsanalysen zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen erfordern.“ (Seite 8 der Begründung)

Diese Auswirkungsanalysen weisen jedoch erhebliche nachweisbare Fehler auf.

Die Auswirkungsanalysen sind jedoch nicht geeignet, ein Abweichen von den verbindlichen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes zu rechtfertigen.

(1) Sportfachmarkt

Die Auswirkungsanalyse der GMA stellt bereits fest, dass die Festsetzung eines Sondergebietes „Sportfachmarkt“ auf dem „Bänninger-Gelände“ zu versorgungsstrukturellen Effekten in der Innenstadt führt, da das Sportsegment neben Bekleidung und Schuhen zur Leitbranche der Innenstadt des Oberzentrums Gießen gehört. Die Auswirkungsanalyse stellt fest, dass die Sportmärkte in der Gießener Innenstadt durch die Ansiedlung des Sportfachmarktes auf dem „Bänninger-Gelände“ erheblich beeinträchtigt werden. Hiervon wird auch in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Seite 8) ausgegangen. Zudem geht die GMA-Analyse noch von der fal-

Zu 6.) Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Auswirkungsanalyse der GMA ist als „worst-case-Szenario“ anzusehen. Die Grundannahmen wurden mit dem Regierungspräsidium (Einzugsgebiet, Kaufkraft, Raumleistung u.a.) abgestimmt. Zum Sportmarkt in der Karl-Glöckner-Straße zieht mit ca. 2.700 m² VK in den neuen Markt im Bänninger-Areal um. Da in den alten Markt mit Fahrrädern und Fahrradzubehör keine innenstadtrelevanten Sortimente nachziehen, darf die Verkaufsfläche nicht in die Auswirkungsanalyse eingehen. Die Methodik ist korrekt. Zudem wird der INTERSPORT als Hauptanbieter in Gießen sich weitgehend selbst Kaufkraft entziehen. Durch eine Auflage in dem Städtebaulichen Vertrag wurde abgesichert, dass auch die Filiale in der Gießener Innenstadt langfristig erhalten bleiben wird und somit keine wesentlichen städtebaulichen oder funktionalen Beeinträchtigungen in der Gießener Innenstadt stattfinden.



schon Annahme aus, dass der Sportfachmarkt Intersport am Schiffenberger Weg/Karl-Glückner-Straße auf das Plangebiet „Bänninger-Gelände“ verlagert und erweitert wird und daher bei der Analyse der Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen nicht zu berücksichtigen sei.

Dadurch wird das Ergebnis der Auswirkungsanalyse „schön gerechnet“, weil für die Umverteilung der Umsätze lediglich die Erweiterung und damit nur eine Verkaufsfläche von 2400 m² und damit nur die Hälfte der tatsächlichen Verkaufsfläche zugrunde gelegt wird. Insoweit sind die Prozentangaben für die Umsatzverteilung aus der Innenstadt auf das Gebiet „Bänninger-Gelände“ in Höhe von 12 bis 13 % erheblich zu niedrig kalkuliert.

Da die Auswirkungsanalyse von falschen Sachverhaltsangaben ausgeht, sind die städtebaulichen Beeinträchtigungen der Sportfachmärkte in der Innenstadt noch gravierender:

Tatsächlich muss von einer Umsatzverteilung von weit über 25 % ausgegangen werden.

Bereits bei einer Umsatzverlagerung aus innerörtlichen Geschäftslagen von ca. 10 % ist nach dem Einzelhandelserlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung davon auszugehen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der städtebaulichen und funktionalen Integrität aller Orte vorliegt.

Die Auswirkungsanalyse der GMA von März 2011 ist auch in sich un schlüssig, da noch auf Seite 14 mitgeteilt wird, dass der Projektentwickler noch keine definitiven Angaben zu den möglichen Betreibern der Einzelhandelsgroßflächen machen konnte. Gleichzeitig wird aber unterstellt, der Betreiber Intersport Begro werde den Sportfachmarkt von der Karl-



Glöckner-Straße/Schiffenberger Weg auf das „Bänninger-Gelände“ verlagern. Es liegt damit keine fachgerecht erstellte Analyse vor.

Zudem hängt die Verlagerung des Standortes nicht vom Mieter Intersport ab, sondern vom Eigentümer, Vermieter und dem Inhaber der Genehmigung für das Betreiben des Sportfachmarktes. Sogar wenn Intersport tatsächlich am Standort Schiffenberger Weg/Karl-Glöckner-Straße das Sportgeschäft nicht mehr betreibt, wird an diesem Standort ein Sportfachmarkt durch den Eigentümer oder einen anderen Mieter aus der Sportfachbranche betrieben werden.

Die festgestellten erheblichen Beeinträchtigungen auf die Sportmärkte in der Gießener Innenstadt kann nur zu einer Konsequenz führen:

Die dezentrale Festsetzung des Sportfachmarktes mit 5000 m² Verkaufsfläche inklusive 3000 m² innenstadtrelevanten Sortimentes auf dem „Bänninger-Gelände“ ist unzulässig.

Die Universitätsstadt Gießen würde damit die hohe Zentralität des Sportartikelangebotes in der Innenstadt in Gießen aufgeben.

Die GMA-Auswirkungsanalyse von März 2011 stellt bereits heute ein Überangebot im Sortiment Sportartikel, Sportbekleidung und Sportschuhe fest (vgl. Seite 37).

(2) Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt“

7a.

- (a) Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes vom August 2011 und des sog. Summations-Szenario Bauhaus und OBI stellt eine gänzlich ungeeignete Grundlage dar, um ein Abweichen vom Landesentwicklungsplan und vom Regio-

Zu 7a) Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Wie im Gutachten deutlich auf Seite 14 dargelegt wird, wird nicht von einer gewichteten Fläche ausgegangen, sondern von 18.000 m² Verkaufsfläche. Die berechneten Auswirkungen wurden auf diese Größe abgestellt. Mit dem Gutachten handelt es sich um ein „Worst-case-Szenario“, in dem der schlechteste Fall angenommen und Eingangsparameter mit „Sicherheitszuschläge“ versehen wurden. Festgesetzt wurden im Bebauungsplan sogar nur noch 16.500 m² Verkaufsfläche. Die angegebenen Auswirkungen werden damit eher geringer sein. Die durch die Baugrenze dargestellte Größe der überbaubaren Fläche gibt keinen Hinweis auf eine Verkaufsfläche. Die Eingangsparameter wurden mit dem Regierungspräsidium Gießen abgestimmt und als plausibel anerkannt.



nalplan zu begründen. Die Auswirkungsanalyse und das Summations-Szenario gehen von falschen Sachverhaltsvoraussetzungen und damit falschen Flächenangaben, Sofumaatzleistungen und Umsatzgrößen aus. Insoweit sind die Analyseergebnisse bereits unschlüssig und falsch.

Die GMA-Analyse geht von einer ungewichteten Verkaufsfäche von 18000 m² aus (Auswirkungsanalyse 2011, Seite 14), was nach den der GMA-Analyse zugrunde gelegten Projektdaten der Bauhaus AG einer gewichteten Verkaufsfäche von 14000 m² entsprechen soll.

Die textliche Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes geht von einer Verkaufsfäche des Bau- und Heimwerkermarktes inklusive Gartanoan-ter und Baustoff-Drive-in von 16500 m² aus. Dabei legt der Plan nicht fest, dass es hierbei auch Freiflächen gibt, die eventuell geringer ge-wichtet werden müssten. Insoweit geht die GMA-Analyse von einer gewichteten Verkaufsfäche von 14000 m² aus, nach dem Bebauungs-planentwurf kann es jedoch zu einer gewichteten Verkaufsfäche von 16500 m² kommen. Aus der Planzeichnung ergibt sich, dass für den Bau- und Heimwerkermarkt innerhalb der vorgesehenen Baugrenze eine Fläche von weit über 19500 m² vorgesehen ist.

Die GMA-Analyse muss daher zwangsläufig zu falschen und zu gerin-gen Umsatzverlagerungen kommen, weil sie nur von einer Verkaufsf-läche von 14000 m² ausgeht, der Bebauungsplanentwurf aber eine gewichtete Verkaufsfäche von 16500 m² zulässt.

7b.

- (b) Die GMA-Analyse unterstellt auch eine flächenmäßige Zuordnung der Gesamtfläche des Bau- und Heimwerkermarktes auf die Bereiche Warmhalle, Drive-In-Bereich, Gartenmarkt als Warmhalle, Gartenmarkt als überdachte Freifläche und Gartenmarkt als Freifläche. Hierdurch

Zu 7b und 7c) Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Aufteilung der Verkaufsflächen nach den Angaben der Fa. BAUHAUS waren Grundlage für die GMA-Studie. Wie der als Vorabzug vorliegende Bauantrag beweist, wird die angenommene Aufteilung der Verkaufsflächen so auch umgesetzt. Einer exakten Festlegung der einzelnen Sortimente bedarf es nicht, da es sich im Kernsortiment um nicht zentrenrelevante Sortimente handelt, die nicht städtebauliche, „schützenswert“ sind. Für zentrenrelevante Sortimente wurde die Obergrenze von 650 m² VK in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen, was im Vergleich zu anderen Baumärkten deutlich niedriger ist (z.B. OBI = 1.400 m²).



Freifläche oder als reine Freifläche sieht der Bebauungsplanentwurf jedoch nicht vor.

Insofern ist auch hier die GMA-Analyse nicht geeignet die Festsetzung im Bebauungsplan zu rechtfertigen.

7c.

- (c) Darüber hinaus legt die GMA-Analyse eine prozentuale Sortimentsstruktur (Kernsortiment, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Randsortiment) der Gesamtfläche seiner Untersuchung zugrunde. Eine solche Sortimentsstruktur ist jedoch weder in der Planzeichnung noch in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf enthalten. Es liegt auch kein vorhabenbezogener Bebauungsplan vor, der die Realisierung des Vorhabens mit einem bestimmten Vorhabensträger sicherstellt, so dass auch anderer Vorhabensträger – nicht nur die Bauhaus AG – unter voller Ausnutzung der vorgesehenen Festsetzung einen Bau- und Heimwerkermarkt errichten kann. Insofern müssen Maßstab der Analyse die Festsetzung im Bebauungsplan sein und nicht ein derzeit unverbindliches Konzept der Bauhaus AG.

7d.

- (d) Das sog. Summations-Szenario leidet an schwerwiegenden Mängeln. Das Summations-Szenario geht zur Ermittlung der umsatzbezogenen Umverteilungswirkungen von falschen Ausgangsparametern aus. Aus den Ausführungen auf Seite 1 des Summations-Szenarios ergibt sich, dass die Auswirkung einer gewichteten Verkaufsfläche von 17960 m² getrachtet wurde. Dies ergibt sich daraus, dass von einem Sollumsatz von 27,3 Mio. € bei einer Flächenproduktivität von durchschnittlich 1.520,00 € ausgegangen wird (27,3 Mio. € : 1.520,00 €/m² = 17960 m²). Damit wird bei der gesamten Summationsbetrachtung die bisher vorhandene Verkaufsfläche des OBI-Marktes von ca. 15000 m² nicht berücksichtigt. Für eine aussagekräftige Analyse müssen jedoch die derzeitigen Auswirkungen des OBI-Marktes mit den Auswirkungen des

Zu 7d und 7e). Den Anregungen wird nicht gefolgt.

In das Summationsszenario wurden die 18.000 m² VK (BAUHAUS Bau- und Heimwerkermarkt, Gartenmarkt und Baustoff-Drive-In) und die 4.020 m² (OBI-Baustoff-Center) betrachtet. Eine niedrigere Flächenproduktivität über alle Sortimente ergibt sich logischerweise durch die stärkere Berücksichtigung der geringeren Flächenproduktivität von Baustoffen in der Gesamtbetrachtung. Eine Rückrechnung von einem Sollumsatz und einer gemittelten Flächenproduktivität auf eine Verkaufsfläche ist nicht richtig, da sich die Flächenproduktivitäten in den einzelnen Sortimentsbereichen stark unterscheiden und nicht vereinheitlicht werden können. Tabelle 1 (Sortimentsstruktur des Planvorhabens) listet die Berechnungen detailliert auf.

Der bestehende OBI-Markt oder andere Baumärkte dürfen nicht in die Betrachtung eingehen, da es um die Auswirkungen der Neubauvorhaben geht. Die Methodik des Gutachtens ist daher richtig.



m²). Damit wird bei der gesamten Summationsbetrachtung die bisher vorhandene Verkaufsfläche des OBI-Marktes von ca. 15000 m² nicht berücksichtigt. Für eine aussagekräftige Analyse müssen jedoch die derzeitigen Auswirkungen des OBI-Marktes mit den Auswirkungen des dann vorhandenen Bauhaus Bau- und Heimwerkermarkt inklusive Gartencenter und Baustoff-Drive-In und des gesamten OBI-Marktes inklusive Gartencenter und Baustoff-Drive-In untersucht werden.

7e.

- (e) Es bestehen auch Unstimmigkeiten zwischen dem Summations-Szenario und der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes aus August 2011. In der Auswirkungsanalyse (Seite 15/16) wird noch von einer Flächenproduktivität von durchschnittlich 1.750,00 € ausgegangen. Dabei wird ausgeführt, dass diese angenommene Flächenproduktivität bereits unterhalb der für das Unternehmen Bauhaus liegende durchschnittliche Wert von 2.084,00 €/m² liegt. Im Summations-Szenario (Seite 1) geht nunmehr die GMA davon aus, dass nur noch eine Flächenproduktivität von 1.520,00 € vorliegt. Weshalb hier nochmals eine Abwertung vorgenommen wird, ist nicht offen gelegt und ist wahrscheinlich nur darauf zurückzuführen, dass man nur unter Änderung der Ausgangszahlen zu dem gewünschten Ergebnis kommt.

8.

- (3) *Nichtbeachtung der Erhöhung der Flächenleistung durch die Gesamtsteigerung der Attraktivität des Standortes Schiffenberger Tal*

Die Auswirkungsanalyse hat bisher noch nicht berücksichtigt, dass durch die Häufung der Neuansiedlung des großflächigen Einzelhandels verschiedener Branchen (Sportartikelfachmarkt, Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter und Baustoff-Drive-In und einen Fachmarkt für Bürobedarf) die Gesamtattraktivität des Standortes „Bänninger-Gelände“ gesteigert wird. Zugleich wird aber auch die Standortattraktivität des dezentralen

Zu 8.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Steigerung der Standortattraktivität der dezentralen Einzelhandelsagglomeration Schiffenberger Tal wird von der Stadt Gießen auch so gesehen. Die Flächenleistungsannahmen der Auswirkungsanalysen der GMA berücksichtigen dies aber bereits.



Standortes Schiffenberger Tal (Schiffenberger Weg/Kar-Glückner-Straße) erhöht, weil der Verbraucher nunmehr durch die zahlreichen Einzelhandelsangebote (Sportartikelfachmarkt, Bau- und Heimwerkerfachmärkte mit Gartencenter und Baustoff-Drive-In, Promarkt, Lebensmitteleinzelhandel, Tiernahrung, Schuhmärkten und Gastronomieangebote) sämtliche Bedürfnisse – auch hinsichtlich sämtlicher zentrenrelevanter Produkte – befriedigen kann. Durch diese Attraktivitätssteigerung des Gesamtstandortes Schiffenberger Tal geht auch eine Steigerung der Flächenleistung (d. h. Umsatz je Verkaufsfläche) der Einzelhandelsgrößenflächen – insbesondere des Sportartikelfachhandels und des Baumarktes einher – die in den Analysen der GMA bisher keinerlei Beachtung gefunden hat. Diese Umsatzsteigerung und der damit verbundene Kaufkraftabfluss aus anderen Zonen wird in den Analysen außer Acht gelassen. Damit werden die Ursache-Wirkungs-Zusammenhänge verkannnt, so dass die Annahmen der in den Analysen prognostizierten Umsatzverlagerungen aus der Gießener Innenstadt und dem Umland schlicht die Realität verfehlen und nicht tragfähig sind.

9.

III. Verstoß gegen das Gießener Einzelhandelskonzept

Das Gießener Einzelhandelskonzept legt folgende städtebauliche Zielsetzungen fest:

- Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Gießen als Oberzentrum,
- Attraktivitätssteigerung und Weiterentwicklung der Innenstadt,
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung.

Auch gegen diese städtebaulichen Zielsetzungen verstößt der Bebauungsplanentwurf. Dies ergibt sich schon daraus, dass mit einem enormen Kaufkraftabfluss weit über 10 % aus der Gießener Innenstadt in die dezentrale Lage Schiffenberger Tal gerechnet werden muss. Obwohl das Einzelhandelskonzept vorsieht, dass die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevantem Sortiment an

Zu 9.) Der Anregung wird nicht gefolgt.

Das Vorhaben ist aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen abgeleitet. Die Flächen sind als Erweiterung der dezentralen Einzelhandelsagglomeration Schiffenberger Tal dargestellt. Durch die methodisch einwandfreien Auswirkungsanalysen wurden die Auswirkungen und Kaufkraftumverteilungen für die zentralen Versorgungsbereiche erfasst und bewertet. Es wird aufgezeigt, dass keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen für die Innenstadt oder andere zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Gießen oder im Umland zu erwarten sind.



dezentralen Einzelhandelsagglomerationen – im Hinblick auf mögliche negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich – ausgeschlossen werden, wird mit dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf „Bänninger-Gelände“ insgesamt 4550 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente geschaffen.

10. IV. Verstoß gegen Art. 14 GG (Eigentumsverletzung bzw. Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb)

Unsere Mandantschaft als Eigentümerin bzw. als Betreiberin des OBI Bau- und Heimwerkmarktes mit geplanten Drive-In Baustoffhandel an der Pistorstraße/Am Grünhinger Pfad ist auch in ihren Rechten verletzt. Die rechtswidrige Festsetzung des Sondergebietes „Bau- und Heimwerkmarktes“ auf dem benachbarten „Bänninger-Gelände“ führt zu einem Kaufkraftabfluss im OBI-Markt. Hierdurch wird das Eigentum unserer Mandantschaft verletzt.

11. V. Verfahrensfehler

Es wird gerügt, dass bei der Auslegung die Genehmigung der Regionalversammlung vom 28.02.2012 zur Abweichung vom Regionalplan Auslegungsunterlagen nicht beigelegt waren.

12. B. Stellungnahme zum Entwurf 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

i. Verstoß gegen Ziele der Raumordnung

Der Flächennutzungsplan wird dahingehend geändert, dass auf dem insgesamt 11,7 ha großen „Bänninger-Gelände“, das bisher als gewerbliche Baufläche festgesetzt war, eine Fläche von 5,6 ha als Sonderbaufläche – Handel – festgesetzt wird. Da auch der Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele des Regionalplanes und des Landesentwicklungsplanes anzupassen ist, leidet der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes an den gleichen Verstößen gegen den Regionalplan und den

Zu 10.) Der Hinweis wird zurück gewiesen.

Es wird auf die vorhergehenden Ausführungen verwiesen. Die Auswirkungen auf die dezentrale Standortlage des OBI-Marktes sind reine Wettbewerbseffekte. Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen wären, werden nicht prognostiziert.

Zu 11.) Der Hinweis wird zurück gewiesen.

Eine rechtliche Verpflichtung zur Auslegung besteht nicht. Der Beschluss zur Abweichungsentscheidung bzw. die Zulassungsentscheidung zum Landesentwicklungsplan hätten jederzeit eingesehen werden können. § 3 (2) BauGB enthält nur die Festlegung, dass Angaben zu machen sind, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Auch § 4a (4) BauGB zur ergänzenden Nutzung elektronischer Technologien enthält keinerlei Vorgaben hierzu. Ein Verfahrensfehler besteht daher nicht.

Zu 12.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hier wird auf die 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 11.05.2012) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.



Landesentwicklungsplan, wie der ausgelegte Bebauungsplanentwurf zum „Bänninger-Gelände“. Insoweit verweisen wir auf unsere Ausführungen zum Bebauungsplanentwurf und nehmen diese hiermit vollständig in Bezug.

Für die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel ist nach dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan die Festsetzung eines Vorranggebietes „Siedlung“ Voraussetzung, was auf dem „Bänninger-Gelände“ nicht gegeben ist. Die Auswirkungsanalysen zur Ansiedlung von Einzelhandelnutzungen auf dem „Bänninger-Gelände“ von März 2011 und August 2011 sind nicht geeignet, die städtebauliche und räumliche Verträglichkeit nachzuweisen. Auch hierzu verweisen wir auf unsere umfangreichen Darstellungen zum Bebauungsplanentwurf und nehmen diese hiermit vollständig in Bezug.

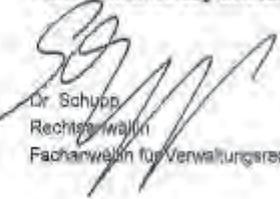
13.

II. Verfahrensfehler

Das Aufstellungsverfahren leidet auch an wesentlichen Mängeln. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Wesentlichen auf die Auswirkungsanalysen zur Ansiedlung von Einzelhandelnutzungen auf dem „Bänninger-Gelände“ in Gießen gestützt. Auf Seite 2 der Begründung (Anlage 2 im Auslegungsverfahren) wird auf die Analysen aus Februar 2011 und August 2011 Bezug genommen. Diese Unterlagen waren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ausgelegt. Ebenso war die Zulassungsentscheidung für die Abweichung vom Landesentwicklungsplan und Regionalplan nicht beigelegt. Es wäre zudem eine Zulassung durch die Oberste Landesplanungsbehörde notwendig, weil auch vom Landesentwicklungsplan abgewichen wird.

Mit freundlichen Grüßen
Handschumacher Krug Merbecks

Anlage
Vollmachten


Dr. Schupp
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Zu 13.) Der Hinweis wird zurück gewiesen.

Während der zeitgleichen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan GI 04/27 "Bänninger Gelände" und die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich waren die Gutachten ausgelegt (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelnutzungen auf dem Bänninger Gelände). Ebenso waren sie in den Internetseiten zum Bebauungsplanentwurf eingestellt.

Die Auslegung der Zulassung der Abweichung vom Regionalplan 2010 durch das Regierungspräsidium Gießen ist nicht vorgeschrieben. Sie hätte zudem jederzeit bei der Stadt Gießen eingesehen werden können. Im Übrigen entspricht die durchgeführte Offenlegung den in § 3 Abs. 2 BauGB formulierte Anforderungen.



HANDSCHUMACHER KRUG MERBECKS RECHTSANWÄLTE

Der Sozialist
Handschumacher Krug Merbecks Rechtsanwälte

sowie der Rechtsanwälte

Dr. Johannes Handschumacher · Andreas Krug · Markus M. Merbecks
Gesa Leopoldt-Greifau, LL.M. (Brisol) · Jena Schierenbeck-Lungwitz · Reinhard Klose
Karin Hahn · Oliver Junghänel · Henry Girtig · Dr. Antje Schupp · Antje Reichardt
Markus Scheffler · Rebecca Krüger · Martin Krüger · Sabrina Krauß
Christian Krümer · Michael Opel · Toril Krug · Maria Ackermann

Ludwigstraße 68
09113 Chemnitz

wird hiermit

in Sachen: **RCW Immobilien GmbH & Co. KG** / Universalitätsstadt Gießen
(Vollmachtgeber)

wegen: **Bebauungsplanentwurf GI 04/27 „Bänninger-Gelände“**
13. Änderung Flächennutzungsplan „Bänninger-Gelände“

Vollmacht

erteilt:

- zur Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;
- zur Antragstellung in Scheidungs- und Beheldungsfolgenachen, zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften;
- zur Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Anwesenheit) zur Vertretung nach §§ 233 i. 234 StPO, zur Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen und von Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen, insbesondere auch für das Betrugsverfahren;
- zur Vertretung in sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art (insbesondere in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer);
- zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen) in Zusammenhang mit der oben unter „wegen...“ genannten Angelegenheit.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenzverfahren, einschließlich der Anmeldung von Forderungen zur Insolvenzabelle). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anekenntnis zu erledigen, Geld, Wertpapiere und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstatenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Linden 250416

(Ort, Datum)

[Signature]

(Vollmachtgeber)

Zustellungen werden nur an den/die Bevollmächtigte(n) erbeten!