

**Universitätsstadt Gießen**

**Bebauungsplan GI 04/27**

**„Bänninger-Gelände“**

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen über die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen im Rahmen der 2. Offenlage.**

**Stellungnahmen konnten nur zu geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden.**

## **Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen**

### **TöB und Behörden:**

1. Regierungspräsidium Gießen (09.10.2012)
2. Unternehmensverband Hessischer Einzelhandel Mitte Süd e.V. (09.10.2012)
3. IHK Gießen-Friedberg (02.10.2012)
4. DB Services Immobilien GmbH (01.10.2012)
5. Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (08.10.2012)
6. Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (09.10.2012)

## **Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweisen**

### **TöB und Behörden:**

7. Landkreis Gießen, Bauordnung und Umwelt, FB Wasser- und Bodenschutz (09.10.2012)
8. Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten (05.10.2012)
- 9.. Deutsche Telekom Technik GmbH (04.09.2012)
10. Stadtwerke Gießen AG – Nahverkehr – (14.09.2012)
11. Handwerkskammer Wiesbaden ( 12. 09.2012)
12. Tennet TSO GmbH (10. 09.2012)
13. eon Mitte AG (11. 09.2012)
14. Universitätsstadt Gießen, Wirtschaftsförderung (02.10.2012)
15. Pledoc GmbH Leitungsauskünfte/Fremdplanungsbearbeitung (10.09.2012)

### **Nachbargemeinden:**

16. Stadt Lollar, Der Magistrat (19.09.2011)
17. Stadt Wetzlar, Der Magistrat, (25.09.2012)

1 **Regierungspräsidium Gießen**



**HESSEN**



Regierungspräsidium Gießen · Postfach 100551 · 35338 Gießen

Magistrat der Stadt Gießen  
-Stadtplanungsamt-  
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Geschäftszeichen:  
III 31 - 61 d 04/01 – Gießen - 156-  
Bearbeiter/-in: Herr Decker  
Telefon: 0641 303-23 51  
Telefax: 0641 303-23 59  
E-Mail: max-gunther.decker@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen: 61/Pa-Ru  
Ihre Nachricht vom: 04.09.12

Datum: 09. Oktober 2012

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

**Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 04.09.2012, hier eingegangen am 05.09.2012**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1.1

**Obere Landesplanungsbehörde**

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

Die vorliegende Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und der Abweichungsentscheidung vom 15. März 2012 vereinbar, sofern mir, wie bereits von der Stadt Gießen angekündigt, der unterschriebene Vertrag zur Umsetzung der Verkaufsflächenbeschränkung auf 3.000 m<sup>2</sup> innenstadtrelevanter Sortimente im Bereich Sportartikel (Maßgabe 3 der Abweichungsentscheidung) übermittelt wird.

1.2

**Grundwasserschutz, Wasserversorgung**

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

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

1.3

**Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

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

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

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

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

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



1 **Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen**  
**09.10.2012**

**vom:**

**Beschlussempfehlung:**

1.1

**Der Anregung wird gefolgt**

Eine Kopie des unterzeichneten Vertrags zur Umsetzung der Verkaufsflächenbeschränkung wurde der oberen Landesplanungsbehörde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans übermittelt.

**Auswirkungen auf den Bebauungsplan**

Keine

1.2. -

**Die Hinweise sind nicht Gegenstand der 2. Offenlage**

1.3

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

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

**Kommunales Abwasser**

( Dez. 41.3, Bearbeiter: Herr Kempf, Tel: 0641/303-4221)

1.4.1

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

1.4.2

Mit dem neuen Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) wurde der § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG durch den § 55 Abs. 2 WHG (Grundsätze der Abwasserbeseitigung) verdrängt. Obwohl der § 55 Abs. 2 WHG unmittelbar geltendes Recht darstellt und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten ist, wird empfohlen entsprechende Regelungen in die Bauleitplanung aufzunehmen.

1.4.3

Für Benutzungen nach § 9 WHG (wie Versickerung ins Grundwasser, Einleitung in Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Zulassung zu beantragen. Wird eine vorhandene Einleitestelle benutzt, ist eine Änderungserlaubnis für die geänderten Einleitbedingungen zu beantragen. Die hier angesetzte Mengenbegrenzung (und die noch erforderliche Festlegung der Jährlichkeit) bedürfen einer Überprüfung nach Immissionsanforderungen und sind im Einleiteteantrag nachzuweisen. Für den Fall, dass das erforderliche Rückhaltevolumen über eine zentrale Anlage bereitgestellt werden muss, sollte ein entsprechender Freiraum im Bebauungsplan vorgehalten werden.

**Altlasten, Grundwasserschadensfälle, Bodenschutz**

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

**Bearbeiter: Herr Frankenau, Durchwahl: 4272**

1.5

Bislang wurden die (nördlich und östlich des unter Denkmalschutz stehenden ehem. Verwaltungsgebäudes vorh. fünf) Grundstücksparzellen B, D, E, F und G im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser saniert (siehe meine Verfügungen vom 19.5.10, 7.3.11 und 13.8.12).

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch, Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet, wird die erforderliche Sanierungsmaßnahme (vor Beginn der Umnutzung Auftrag von nachweislich unbelastetem und kulturfähigem Bodenmaterial in einer Mächtigkeit von zumindest 50 cm) erst dann durchgeführt, wenn feststeht, wo die künftigen Freiflächen (Grünflächen, etc.) liegen werden (siehe Besprechungsergebnis vom 26.3.12 sowie die fachgutachterlichen Darstellungen in den Gutachten zu den o.g. Grundstücken).

Aus altlastenfachlicher Sicht bestehen gegen den B-Plan "Bänninger-Gelände" keine Bedenken, wenn im Vorfeld der Umnutzung der bislang noch nicht sanierten ca. 5,25 ha großen Brachfläche die erforderlichen Untergrunduntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf die beiden o.g. Wirkungspfade weiterhin in enger Abstimmung zwischen dem Fachgutachter und dem RP Gießen, Abt. IV, Dez. 41.4, etc. durchgeführt werden.

**Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen**

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

1.6

Nach meiner Aktenlage sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG betroffen. Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

1.4.1 **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

1.4.2 **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Hinweise zum § 55 Abs 2 WHG sind im Plangebiet nicht aufgenommen, da es sich aufgrund der Altlastenproblematik mit der vorhandenen Formsanddeponie um einen atypischen Sonderfall handelt. Eine generelle Versickerung des Niederschlagswassers ist daher im Plangebiet nicht möglich. Unabhängig davon ist die Regelung im Baugenehmigungsverfahren zu beachten und ggf. im Einzelfall anzuwenden.

**Auswirkung auf den Bebauungsplan:**

keine

1.4.3 **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**

Eine Fläche für eine zentrale Rückhaltung ist aufgrund der vorliegenden Entwässerungsplanung für das Plangebiet nicht erforderlich, da für die Privatgrundstücke eine dezentrale Regenrückhaltung mit einer hydraulisch berechneten Abflussmenge vorgeschrieben ist, um die öffentliche Kanalisation nicht zu überlasten. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist die ausreichend dimensionierte Rückhaltung des Niederschlagswassers nachzuweisen.

1.5 **Der Hinweis ist nicht Gegenstand der 2. Offenlage. Zu dem Hinweis wird dennoch wie folgt Stellung 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.

**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

keine

1.6 **Der Hinweis ist nicht Gegenstand der 2. Offenlage  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**

**Immissionsschutz**

( Dez. 43.2, Bearbeiter: Herr Meuser, Tel: 0641/303-4421)

1.7

Gegen den Bebauungsplan bestehen Bedenken.

Begründung:

Der Verweis auf eine Lösungsfindung, für die grundsätzliche Verträglichkeit der festgesetzten Nutzungen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann nicht akzeptiert werden, da nicht sichergestellt ist, dass eine Konfliktlösung möglich sein wird.

Daher muss bereits jetzt im Bebauungsplan dargelegt werden, wie die entstehenden Konflikte gelöst werden sollen. Ohne entsprechende Untersuchungen, die in jedem Fall die Unterschreitung der jeweiligen Immissionsrichtwerte (TA Lärm) dokumentieren müssen, kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht dem Bebauungsplan nicht zugestimmt werden.

Wenn jetzt schon die Voruntersuchung zum Ergebnis kommt, dass nur mit Lärm-minderungsmaßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden können, sind diese Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Optimal wäre eine Kontingentierung und Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691. Im Rahmen dieser Berechnungen kann auch eine Lärmschutzwand dimensioniert werden. Bei der frühzeitigen Planung können die erforderlichen Flächen freigehalten werden und es schafft Sicherheit gegenüber den möglichen Investoren.

**Obere Naturschutzbehörde**

( Dez. 53.1, Bearbeiter: Herr Sachs, Tel: 0641/303-5543)

1.8

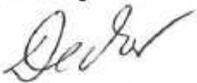
Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Von den übrigen Dezernaten meines Hauses ( 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

**Die Anregung ist nicht Gegenstand der 2. Offenlage.**

1.7

**Zu der Anregung wird dennoch wie folgt Stellung genommen.**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbeschwerpunktes im Schiffenberger Tal. An das Plangebiet grenzen Gewerbegebiete und dezentrale Einzelhandelsstandorte an. Nur östlich entlang des Schiffenberger Wegs grenzt eine gewerbliche Nutzung an, für die aufgrund der unmittelbar nordöstlich entlang der Grundstücksgrenze geplanten Anlieferungszone des Baumarktes Lärminderungsmaßnahmen erforderlich werden, um die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm am Gebäude Schiffenberger Weg 76 einzuhalten. Die Umsetzung der Maßnahme wird im Bauantragsverfahren nachgewiesen. Für die nahegelegene Wohnnutzung Schiffenberger Weg 72 wurde gutachterlich nachgewiesen, dass keine Konflikte im Hinblick auf die Lärmimmissionen zu erwarten sind, da für diesen Immissionspunkt die Grenzwerte der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten werden. Von der Festsetzung von Emissionskontingenten wird im Plangebiet abgesehen, da keine immissionsempfindliche Wohnnutzung an das Plangebiet angrenzt.

**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

keine

1.8

**Der Hinweis ist nicht Gegenstand der 2. Offenlage.****Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

2



Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e.V.  
Flughafenstr. 4a, 60528 Frankfurt/Main

An den Magistrat  
der Universitätsstadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
Berliner Platz 1

35390 Gießen

**vorab per Fax: 0641-306 2352**



**Büro Frankfurt**

Flughafenstr. 4a  
60528 Frankfurt

Ihr Ansprechpartner: Nicole Meinke

Telefon: 069-133091-30

Telefax: 069-133091-99

E-Mail:  
meinke@einzelhandelsverband.de

Frankfurt am Main, 9. Oktober 2012

*GE Pa*

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

**Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger-Gelände“**

Hier: Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 04.09.2012 hatten Sie uns Kenntnis gegeben vom zweiten Entwurf des Bebauungsplans Nr. GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ und um unsere Stellungnahmen im Hinblick auf die Änderungen in den textlichen Festsetzungen gebeten.

Zunächst ist es zu begrüßen, dass die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen teilweise geändert wurden, und insofern auf die Anregungen und Forderungen der eingereichten Stellungnahmen eingegangen wurde.

Zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels ist die Ausweitung des Einzelhandelsausschlusses aus der Sicht unseres Verbandes zu begrüßen. Wie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, sollen Einzelhandelbetriebe in den als GE1 bis GE7 bezeichneten Gebieten unzulässig sein (Seite 18 unter Punkt 8.1.1 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf, Seite 18). Insofern sollte dies auch in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans deutlich erkennbar sein. Die momentane Fassung lässt

Telefon: (0 69) 13 30910  
Telefax: (0 69) 13309199  
E-Mail: service@einzelhandelsverband.de  
www.einzelhandelsverband.de

Vereinsregisternummer: VR 13964  
Sitz des Vereins: Frankfurt/Main  
Präsidentin: Tatjana Steinbrenner  
Hauptgeschäftsführer: Michael Kullmann

Frankfurter Volksbank eG  
BLZ 501 300 00  
6200012672

2.1

2

**Stellungnahme von: Unternehmensverband Hessischer**

**Einzelhandel Mitte Süd e.V.**

**vom: 0 .10.2012**

**Beschlussempfehlung:**

2.1

**Der Anregung wird gefolgt**

Zur Klarstellung wird die Schreibweise durch GE1 bis GE7 entsprechend angepasst.

**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Keine, da es sich um eine redaktionelle Anpassung handelt.

jedoch auch die Auslegung zu, dass Einzelhandelsbetriebe nur für die als GE1 und GE7 bezeichneten Gebiete unzulässig sein sollen. Daher ist in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs eine Klarstellung dahingehend notwendig, dass in den Gebieten GE1 bis GE7 Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen werden sollen.

2.2

Im Hinblick auf das Sondergebiet „Sportfachmarkt“ SO2 müssen wir noch einmal auf die Maßgabe 3 der zugelassenen Abweichung von Regionalplan Mittelhessen hinweisen, 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-Glöckner-Straße/Schiffenberger Weg auch in der Summe 3.000 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten. In der nun vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfs wird zwar nicht mehr nur darauf verwiesen, dass die Maßgabe im Rahmen der anstehenden Umsetzung geregelt werde, sondern darauf hingewiesen, dass die Stadt Gießen in Abstimmung mit dem RP Gießen einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger des geplanten Sportmarktes und Mieter des bestehenden Sportfachmarktes abgeschlossen habe. Dieser Vertrag regelt, so der Bebauungsplanentwurf, die Verkaufsflächenanteile der zentrenrelevanten Sportsortimente an beiden Standorten.

2.3

Hierzu ist jedoch anzumerken, dass ein städtebaulicher Vertrag von den Vertragsparteien selbst einfach geändert werden kann, ohne dass es eines öffentlichen Verfahrens bedarf. Insofern ist an dieser Stelle fraglich, ob ein solcher Vertrag alleine sicherstellen kann, dass die zentrenrelevanten Sortimente im Bereich Sportartikel in beiden Sondergebieten in der Summe eine Verkaufsfläche von 3.000 qm nicht überschreiten.

2.4

Im Hinblick auf das Sondergebiet „Fachmarkt für Bürobedarf“ SO 3 ist es zunächst zu begrüßen, dass der Maßgabe der RP Beschlussvorlage, die Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen betreffend, Sortimente und Umfang der Großkunden im Bebauungsplan näher zu konkretisieren, in Form einer Stellungnahme der GMA nachgekommen wurde. Im Ergebnis können die Ausführungen der GMA Stellungnahme jedoch nicht überzeugen. Entgegen der Darstellung in der GMA Stellungnahme wird es nach unserer Einschätzung zu Umsatzumverteilungen kommen, die erhebliche Wettbewerbseffekte für Anbieter von Bürobedarf in der Innenstadt zur Folge haben werden.

2.5

So ist die vorhandene Angebotssituation in der Gießener Innenstadt tatsächlich eine andere, als in der fachgutachterlichen Stellungnahme der GMA angenommen. Die Stellungnahme geht von zwei Warenhäusern in der Gießener Innenstadt aus (Karstadt und Galeria Kaufhof). Unberücksichtigt bleibt hier, dass das Warenhaus Galeria Kaufhof im Juni dieses Jahres

2.2

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

2.3

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**

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 m<sup>2</sup> VK innenstadtrelevante Sortimente im künftigen Sportmarkt Bänninger und 300 m<sup>2</sup> 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 30.6.2022. 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.

Die getroffenen Vertragsregelungen mit der Festlegung der Sortimente würden bei einer Änderung die Grundzüge der Planung bis in die Ebene der Regionalplanung berühren. Eine Änderung des Vertrages wäre nur über eine Änderung des Bebauungsplans und über die beantragung eines erneuten regionalen Abweichungsverfahrens möglich.

2.4

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Stellungnahme der GMA wurde mit der Zielsetzung erarbeitet, nachzuweisen, ob durch die Ansiedlung eines Bürofachmarktes im Plangebiet städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind. Der Nachweis ist für das verbindliche Bauleitplanverfahren erbracht.

2.5

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**

Die Schließung des Warenhauses Galeria Kaufhof ist für die GMA-Stellungnahme von geringer Bedeutung, da die Stellungnahme nur das im Warenhaus Galeria Kaufhof geführte Randsortiment der Büro- und Schreibwaren betrachtet hat. Im Ergebnis sind keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

geschlossen wurde. Durch diese Schließung ist eines der Magnetunternehmen der Gießener Innenstadt weggefallen, was vom innerstädtischen Einzelhandel verkraftet werden muss.

2.6

In der GMA Stellungnahme wird herausgestellt, dass die Ausstrahlung einer Innenstadt stark mit der Angebotssituation des Einzelhandels zusammenhänge. Für die Attraktivität sei auch die Ausstattung der einzelnen Branchen maßgeblich relevant. Auch das Segment Schreib-, Papierwaren und Bürobedarf trage in der Gesamtheit zur Attraktivität und Angebotsvielfalt bei. Auch wenn Bekleidung die größte Ausstrahlung aller Branchen des Einzelhandelsstandortes Gießen zukomme, so habe doch auch das Segment Schreib- und Papierwaren keine verschwindend geringe Bedeutung.

2.7

Staples spricht mit seinem Sortiment zwar, wie in der Stellungnahme beschrieben, vor allem gewerbliche Kunden an, jedoch ist das Sortiment auch für den Privatkunden in vollem Umfang und in Kleinmengen erhältlich. Vor diesem Hintergrund sowie der Zentrenrelevanz der Branche Schreib-, Papierwaren und Bürobedarf (und auch der Schließung von Galeria Kaufhof) werden die wettbewerblichen Effekte für den innerstädtischen Einzelhandel noch verstärkt. Insofern wäre es zur Stärkung eines funktionsfähigen innerstädtischen Einzelhandels zu begrüßen, wenn eine Reduzierung der zugelassenen zentrenrelevanten Sortimente vorgenommen würde.

Mit freundlichen Grüßen



2.6

### Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Das Segment Schreib-, Papierwaren und Büroartikel wird auch weiterhin zur Angebotsvielfalt in der Innenstadt beitragen, da in Bezug auf die Zielgruppenorientierung zwischen den Einzelhändlern in der Innenstadt und dem geplanten Bürofachmarkt deutliche Unterschiede bestehen. Während sich die innerstädtischen Anbieter eher auf den „haushaltsüblichen Gebrauch“ für den privaten Endverbraucher orientieren, handelt es sich bei dem geplanten Bürofachmarkt um einen Abholgroßmarkt, der auf gewerbliche Kunden abzielt.

2.7

### Der Anregung wird nicht gefolgt

Eine Einschränkung des zentrenrelevanten Sortiments Schreibwaren, Papierwaren und Büroartikel würde das Betriebskonzept eines Abholgroßmarktes zu sehr einschränken, da gerade die Mengenbedarfe von Gewerbekunden andere sind als die der privaten Endverbraucher. Am Standort Bänninger Gelände ist eher von autoorientierten Kunden auszugehen, während im Bereich des innerstädtischen Geschäftsbereiches zumindest die Besorgung von größeren Produkteinheiten auch künftig unattraktiv erscheinen wird. In diesem Sinne spricht die geplante Ansiedlung eines Bürofachmarktes auch für die Stärkung eines unterschiedlichen Versorgungsangebotes innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Gießen.

Gegenstand der städtebaulichen Planung kann es nicht sein, bestehende Einzelbetriebe zu schützen und somit unzulässigerweise in den marktwirtschaftlichen Wettbewerb einzugreifen.

Zugleich ist jedoch darauf zu achten, ob im Falle von zu erwartenden Umverteilungseffekten im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens städtebaulich relevante Auswirkungen für den Innenstadthandel zu erwarten sind. Dies wird für das Segment Schreib-, Papier- Büroartikel nicht erwartet.

### Auswirkungen auf den Bebauungsplan

keine

3.



Die Unternehmer-Mitmachorganisation

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

Universitätsstadt Gießen  
 Stadtplanungsamt  
 Postfach 11 08 20  
 35353 Gießen



*Handwritten signature and initials: Pa, Kraska*



Ihre Zeichen/Nachricht vom  
 61/Pa-Ru / 04.09.2012  
 Ihr Ansprechpartner  
 Sibylle Kraska  
 E-Mail  
 kraska@giessen-friedberg.ihk.de  
 Tel.  
 06031/609-2020  
 Fax  
 06031/609-52020

02.10.2012  
 SP- -Kr

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen  
 Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger Gelände“**  
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank, dass Sie uns die Planungsunterlagen geschickt haben. Grundsätzlich sehen wir die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten an städtebaulich nicht-integrierten Lagen kritisch. Negative städtebauliche Auswirkungen auf Innenstädte bzw. zentrale Versorgungsbereiche gilt es zu verhindern. Bemühungen von Privaten und Unternehmern, die Innenstadt aufzuwerten, wie bspw. durch die BID-Initiativen geschehen, sollten nicht konterkariert werden. Wir erkennen jedoch an, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung des Bänninger-Geländes ohne Integration von Einzelhandelsnutzung schwierig ist. Wir begrüßen, dass einige der Anregungen aus der Gießener Wirtschaft in der Planung berücksichtigt wurden.

**Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in allen Gewerbegebieten innerhalb des Geltungsbereiches**

Wir begrüßen den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in allen Gewerbegebieten GE 1 bis GE 7. Wir weisen darauf hin, dass die Schreibweise in der textlichen Festset-

**Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg**

Sitz und Geschäftsstelle Gießen  
 Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg | Postfach 11 12 20 | 35357 Gießen  
 Hausanschrift: Lonystraße 7 | 35350 Gießen |  
 Tel. (0641) 7954-0 | Fax (0641) 75914 |

**Geschäftsstelle Friedberg**

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

E-Mail: [zentral@giessen-friedberg.ihk.de](mailto:zentral@giessen-friedberg.ihk.de) | Internet: [www.giessen-friedberg.ihk.de](http://www.giessen-friedberg.ihk.de)  
 Sparkasse Oberhessen | Konto 005 000 2810 | BLZ 519 500 79 | IBAN DE90 5185 0079 0050 0028 10 | BIC HELADEF1FRI |  
 Volksbank Mittelhessen eG | Konto 302 902 | BLZ 513 900 00 | IBAN DE92 5139 0000 0000 3029 02 | BIC VBMHDE33 |

3.1

3.

Stellungnahme von: IHK Gießen - Friedberg

vom: 02.10.2012

3.1

**Der Anregung wird gefolgt**

Zur Klarstellung wird die Schreibweise durch GE1 bis GE7 entsprechend angepasst.

**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Keine, da es sich um eine redaktionelle Anpassung handelt.

zung Seite 2 unter dem Punkt 1.1 diesbezüglich etwas irreführend ist. Dort heißt es, dass in den GE 1 GE 7 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Dass sich diese Regelung nicht nur auf GE 1 und GE 7 bezieht, sondern auf alle Gewerbegebiete, wird dem Leser erst in der Begründung auf Seite 18 unter Punkt 8.1.1 klar. Eine Änderung der Schreibweise auf Seite 2 der textlichen Festsetzung erscheint uns notwendig.

### 3.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportfachhandel“ - Städtebaulicher Vertrag

Wir bewerten die Bestimmung zum städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem ansiedlungswilligen Sportfachmarkt im SO 2 und dem bereits bestehenden Sportmarkt am Standort Karl-Glöckner-Straße / Schiffenberger Weg zur Regelung der Verkaufsflächenanteile geschlossen werden soll, positiv. Unsere Forderungen, die zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente zwischen den beiden Standorten aufzuteilen und klar in die Festsetzung des Bebauungsplanes festzuschreiben erhalten wir jedoch aufrecht.

### 3.3 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt für Bürobedarf“ - Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Lagen

Die Ausführungen der GMA zu den Auswirkungen des geplanten Bürofachmarktes auf den innerstädtischen Einzelhandel auf Seite 21/22 der Begründung sind nicht in allen Einzelheiten nachvollziehbar. In den neu eingefügten Absätzen relativiert der Gutachter seine eigenen Aussagen zu den Umsatzumverteilungsquoten von ca. 20 %. Auch wenn es sich nicht um ein Leitsortiment der Innenstadt handelt, so könnte der Wegfall kleinerer Anbieter in dieser Branche zu Trading-Down-Effekten in der Innenstadt führen. Es würde demnach doch zu städtebaulichen Auswirkungen kommen. Die Ansiedlung es Bürofachmarktes würde also nicht ausschließlich zu Wettbewerbseffekten führen.

Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 09.05.2012 zu diesem Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen



Sibylle Kraska

### 3.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

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 m<sup>2</sup> VK innenstadtrelevante Sortimente im künftigen Sportmarkt Bänninger und 300 m<sup>2</sup> 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 30.6.2022. 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.

### 3.3 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Der Gutachter führt in der Stellungnahme aus, warum in der worst-case- Betrachtung von ca. 20% Umsatzumverteilung, dennoch nicht mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist. Der Gutachter spricht im Zusammenhang von dem möglichen Wegfall einzelner Anbieter nicht von Trading-down-Effekten.

Vielmehr wird ausgeführt, dass das Segment Schreib,- Papierwaren und Büroartikel auch weiterhin zur Angebotsvielfalt in der Innenstadt beitragen wird, da in Bezug auf die Zielgruppenorientierung zwischen den Einzelhändlern in der Innenstadt und dem Bürofachmarkt Staples deutliche Unterschiede bestehen. Während sich die innerstädtischen Anbieter eher auf den „haushaltsüblichen Gebrauch“ für den privaten Endverbraucher orientieren, handelt es sich bei einem Bürofachmarkt wie Staples um einen Abholgroßmarkt, der auf gewerbliche Kunden abzielt.

Die Stellungnahme der GMA weist daraufhin, dass es zu Wettbewerbseffekten für Anbieter aus dem Büroartikelsortiment in der Innenstadt kommen kann, die insbesondere gewerbliche Kundenanteile aufweisen. Da das innerstädtische Büroartikel- und Schreibwarensortiment nicht als Leitsortiment der Innenstadt zuzuordnen ist, sind aber selbst bei einem Wegfall einzelner Spezialanbieter städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Zu 4



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

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

35353 Gießen



*Pa*



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

Michael Stahl  
Telefon 069 265-41383  
Telefax 069 265-41379

michael.stahl@deutschebahn.com  
Zeichen FRI-FFM I 1 Sta

TÖB FFM-12-8411

01.10.2012

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen - Bebauungsplanverfahren GI 04/27 „Bänninger Gelände“. Plangebiet an der DB-Strecke: 3701, Gießen Weiche 44 bis Gelnhausen Weiche 549; ca. von Bahn-km 1,60 bis ca. Bahn-km 2,00, links der Bahn. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.**

4.1

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.

Unsere Stellungnahme vom 21.05.2012 (TÖB-FFM-12-7883) ist weiterhin gültig, und muss beachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen  
DB Services Immobilien GmbH  
Niederlassung Frankfurt

*T. Trobisch*  
i.V. Trobisch

*A. Stahl*  
i. A. Stahl

4 Stellungnahme von: DB Services Immobilien GmbH vom: 01.10.2012

**Beschlussempfehlung:**

4.1 **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Bezüglich der Stellungnahme vom 21.05.2012 wird auf die Beschlussempfehlung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Frist bis 11.05.2012 verwiesen (siehe Seite 7 der Beschlussempfehlung Anlage 1).

Die Hinweise sind zur Berücksichtigung in der weiteren Planung und Bauausführung in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

5

**Von:** Herfert, Alois  
**Gesendet:** Montag, 8. Oktober 2012 09:54  
**An:** Paschke-Ruppert, Vera  
**Betreff:** BPlan GI 04/27 "Bänninger Gelände"; Ihr Schreiben vom 04.09.2012

Hallo Frau Paschke-Ruppert,

zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes GI 04/27 „Bänninger Gelände“ folgende Anmerkungen:

5.1

Zu 1.2  
Bei den unter dieser Nummer enthaltenen Festsetzungen wird das Kürzel „VK“ gebraucht, dessen Bedeutung nicht erklärt wird. Deshalb sollte zur Vermeidung von Mißverständnissen das Kürzel jeweils durch „Verkaufsfläche“ ersetzt werden.

5.2

Zu 1.2.3  
Die Worte „der Stadt Gießen“ sind zu streichen, da bereits aus der Bezeichnung „Gießener Sortimentsliste 2010“ hervorgeht, daß es sich um eine Liste der Stadt Gießen handelt.

5.3

Zu 3.3  
Hinter der Angabe „2,00“ ist ein Leerschritt einzufügen!

MfG  
**Ass. jur. Alois Herfert**  
Abt. Baurecht

Universitätsstadt Gießen  
Bauordnungsamt  
Berliner Platz 1  
35390 Gießen  
Tel.: 0641 306 2294  
Fax: 0641 306 2295  
<mailto:alois.herfert@giessen.de>

5 **Stellungnahme von:** Universitätsstadt Gießen – Bauordnungsamt

vom: **08.10.2012**

**Beschlussempfehlung:**

5.1 – **Den Anregungen wird gefolgt**

5.3 **Auswirkungen auf den Bebauungsplan**

Keine, da es sich um redaktionelle Anpassungen handelt.

Zu 6

Universitätsstadt Gießen  
Der Magistrat  
**Amt für Umwelt und Natur**



Datum: 9. Oktober 2012  
Auskunft erteilt: Herr Dr. Grommelt  
Telefon: 1117  
Az.: 39.1 Gro/dl

Dez. II 

09. OKT. 2012

über Dezernat II

**Stadtplanungsamt**



Bebauungsplan GI 04/27 „Bänninger-Gelände“



Ihr Schreiben vom 04.09.2012

**Zu den textlichen Festsetzungen, zu B.1. Dach- und Fassadengestaltung und zur Begrünung, zu 15.1 (S. 37)**

Wir bitten um Aufnahme des folgenden Textzusatzes zwischen dem geänderten 2. und 3. Satz in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

6.1

*„Bei der Auswahl von Fassadenfarben ist generell die Erhöhung des Albedo-Effektes (größeres Rückstrahlvermögen heller Oberflächen) zu berücksichtigen.“*

Und gleichzeitig als Zusatztext im Anschluss an den geänderten 3. Satz in der Begründung zum Bebauungsplan mit folgender Begründung:

6.2

*„Mit der Vorgabe Beachtung des Albedo-Effektes bei der Fassadengestaltung erfolgt eine Reduzierung des Wärmeumsatzes. Die Beschaffung der Oberflächen von Gebäuden hat einen bedeutsamen Einfluss auf die lokale Ausprägung der Lufttemperatur. Der sogenannte Albedo-Effekt (die Reflektion des Sonnenlichts) spielt dabei eine wichtige Rolle. Je mehr solare Strahlung von Oberflächen reflektiert wird, desto weniger Energie wird auf den Oberflächen in Wärme umgesetzt und an die Atmosphäre abgegeben. Platzsparende Maßnahmen wie Änderung der Fassaden oder Dachoberflächen und lokale Verschattungselemente stellen ein Mittel der Wahl bei hohem Versiegelungsgrad dar.“*

6

**Stellungnahme von:** Universitätsstadt Gießen – Amt für Umwelt und Natur

vom: **09.10.2012**

**Beschlussempfehlung:**

6.1 –  
6.2

**Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Örtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 Hessische Bauordnung können nicht für diese Forderungen zum Klimaschutz herangezogen werden. Der Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches bietet für diese zu unbestimmt gefasste Forderung keine Rechtsgrundlage.

**Zu den textlichen Festsetzungen**

6.3

**Zu A. 4**

Wir empfehlen folgenden Zusatztext im Anschluss an den 1. geänderten Satz:

*„Diese Flächen sind zur Erhöhung des Albedo-Effektes (größeres Rückstrahlvermögen) mit hellen Materialien zu versehen bzw. es sind entsprechend helle Zuschlagsstoffe zu verwenden.“*

**Zur Begründung**

6.4

**Zu 8.2.1 (S. 23)**

Wir empfehlen, in die Aufzählung im Hinblick auf die Verbesserung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt aufzunehmen (letzter Satz der geänderten Passage):

*„Die Nutzung des Albedo-Effektes trägt deutlich zur Verringerung des Hitzestresses bei hochversiegelten Flächen bei.“*

6.5

**Zu 8.7**

Einfügen hinter geänderten Satz (S. 26) nach ...wasserundurchlässigen Material...:  
*„unter Berücksichtigung des Albedo-Effektes“.*

6.6

**Zu Seite 23, Sondergebiete, zweiter Spiegelstrich, zweiter Satz**

Aus altlastenfachlicher Sicht soll die Formulierung „gesunde Arbeitsverhältnisse“ gegen „den Wirkungspfad Boden-Grundwasser“ ausgetauscht werden.

i. A.



Dr. Grommelt  
Amtsleiter

**6.3 – Der Anregung wird nicht gefolgt**

6.5

Der Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches 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.

**6.6. Der Anregung wird gefolgt.**

**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Keine, da es sich um eine umweltfachliche Klarstellung handelt.

**Universitätsstadt Gießen**

**Bebauungsplan GI 04/29**

**„Bänninger-Gelände“**

**Behandlung der von den Privatpersonen eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zur 2. Offenlegung im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.09.2012 bis 09.10.2012.**

**Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden.**

<p>1 -----Ursprüngliche Nachricht-----  Von: Jan Fleischhauer [mailto:jan.fleischhauer@adfc-giessen.de]  Gesendet: Dienstag, 9. Oktober 2012 23:21  An: Stadtplanungsamt  Cc: 'Hartwig Leuer'  Betreff: Bebauungsplan GI 04/27 "Bänninger-Gelände"</p>	<p>1 Stellungnahme von. <b>ADFC</b> vom 10.10.2012</p>
<p>weitergeleitet an HÖ, Cr, Pa-Ru 10.10.12 Gm   Sehr geehrte Damen und Herren,</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b></p>
<p>1.1 da die beiliegende Stellungnahme zum Bebauungsplan GI 04/27 "Bänninger-Gelände", die wir Ihnen schon in den vorherigen beiden Beteiligungsverfahren zugeschickt haben, mit Ausnahme der Querungshilfe auf Bänningerstraße zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt hat und wir auch nicht informiert wurden, warum unsere Änderungswünsche nicht umsetzbar sind, sende ich Ihnen unsere Stellungnahme gerne zum dritten Mal zu und möchte Sie bitten, die Anregungen zu prüfen und den Plan entsprechend zu ändern.</p>	<p>1.1 <b>Der Hinweis ist nicht Gegenstand der 2. Offenlage. Zu dem Hinweis wird dennoch wie folgt Stellung genommen.</b>   Die Stellungnahme zur ersten Offenlegung betrifft keine Bereiche, die Inhalt der erneuten Offenlegung sind. Bezüglich der Stellungnahme vom 20.04.2011 wird auf die Beschlussempfehlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange mit Frist bis 11.05.2012 verwiesen (siehe Seite 3 ff.der Beschlussempfehlung Anlage 1 Stellungnahmen mit Anregungen von Privatpersonen).</p>
<p>1.2 Im neusten Entwurf ist dabei auch noch eine weitere Verschlechterung hinzugekommen, weil das Gehrecht von der Bänningerstraße zum Schiffenberger Weg so verlegt wurde, dass Fußgänger nun einen Umweg in Kauf nehmen müssen und Radfahrer nun den Weg gar nicht mehr legal nutzen können, weil sie an der Bänningerstraße nicht mehr queren dürfen (Durchgezogene Mittellinie im Rahmen einer Linksabbiegespur). Dies wird nach unserer Ansicht dazu führen, dass Radfahrer illegal den Gehweg auf der Nordseite bis zur Querungshilfe nutzen und dann an der stark befahrenen Zufahrt (vermutlich für die Gewerbefläche 7) regelmäßig angefahren werden, weil die Autofahrer beim Rechtsabbiegen aus der Gewerbefläche nicht mit illegalen, linksseitigen Radfahrern rechnen.</p>	<p>Eine Benachrichtigung über das Abwägungsergebnis erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.</p>
<p>1.3 Ich möchte Sie daher bitten, auch dieses neue Problem zu prüfen und zu Fragen der Verkehrssicherheit auch die Straßenverkehrsbehörde zu beteiligen.   Mit freundlichen Grüßen   Jan Fleischhauer  - Vorstandsmitglied des ADFC Gießen -</p>	<p>1.2 <b>Der Hinweis ist nicht Gegenstand der 2. Offenlage. Zu dem Hinweis wird dennoch wie folgt Stellung genommen.</b>   Das Gehrecht wurde bereits im Entwurf zur 1. Offenlage verlegt, da es ansonsten mitten über eine Stellplatzanlage von dem geplanten Baumarkt geführt hätte, was zu Konflikten mit dem Kunden- und Anlieferungsverkehr geführt hätte. 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. Die Aufteilung der Erschließungsflächen ist nicht Regelungsbestandteil des Bebauungsplanes sondern erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.</p>
<p>1</p>	<p>1.3 <b>Der Hinweis ist nicht Gegenstand der 2. Offenlage. Zu dem Hinweis wird dennoch wie folgt Stellung genommen.</b>   Die Straßenverkehrsbehörde ist im Verfahren beteiligt.</p>

2.

HANDSCHUMACHER KRUG MERBECKS RECHTSANWÄLTE

vorab per Telefax: 0641 30612352  
Universitätsstadt Gießen  
Der Magistrat  
Stadtplanungsamt  
Berliner Platz 1  
35390 Gießen



Ca - Pa  
Ce

Chemnitz, 8. Oktober 2012

Unser Zeichen:  
bitte stets angeben  
155/12 AD/mü D95151.RTF

Dr. Antje Schupp  
Rechtsanwältin

Büro Chemnitz  
Ludwigstraße 58  
09113 Chemnitz

Tel.: 0371 37407-17  
Fax: 0371 3360281  
RAinSchupp@handschumacher.de

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

hier: **Einwendungen und Anregungen zur 2. Offenlegung des Bebauungsplanes GI 04/27 "Bänninger-Gelände"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir hatten bereits im Rahmen der ersten Auslegung zum oben genannten Bebauungsplanentwurf angezeigt, dass wir die rechtlichen Interessen der Bau-Heimwerker- und Gartenmarkt Gießen Süd GmbH & Co. KG, Gottlieb-Daimler-Straße 7, 35398 Gießen, und der Geisse & Roth GmbH & Co. KG, vertreten.

Unsere Mandanten, die Eigentümer und Vermieter der Immobilie Karl-Glückner-Straße 1 – 5 sind, wenden sich hiermit auch gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung der 2. Offenlegung.

2.1

Es kann konstatiert werden, dass die gerügten Rechtsverletzungen aufgrund des Verstoßes gegen den Landesentwicklungsplan und den Regionalplan sowie aufgrund der erheblich fehlerhaft erstellten Auswirkungsanalysen nicht beseitigt worden sind. Der Bebauungsplanentwurf hält an der rechtswidrigen Festsetzung des großflächigen Ein-

BERLIN CHEMNITZ DRESDEN GERA LEIPZIG ZWICKAU

HANDSCHUMACHER KRUG MERBECKS RECHTSANWÄLTE

Weitere Informationen zu den Standorten und Rechtsanwälten finden Sie auf der Rückseite oder unter [www.handschumacher.de](http://www.handschumacher.de)  
Hinweis nach § 33 Absatz 1 Bundesdatenschutzgesetz: Ihre Daten werden zur maschinellen Verarbeitung gespeichert.

2

Stellungnahme von: RA Handschumacher Krug Merbecks

vom: 08.10.2012

### Beschlussempfehlung:

2.1

#### Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Es wird auf die Beschlussempfehlung und Ausführungen in Anlage 1 zum Verstoß gegen den Landesentwicklungsplan und den Regionalplan sowie zu den Auswirkungsanalysen verwiesen.

(Siehe Seite 16 ff. der Beschlussempfehlung Anlage 1 mit Anregungen von Privatpersonen).



zelhandels in den Sondergebieten SO1 (Bau- und Heimwerkerfachmarkt), SO2 (Sportfachhandel) und SO3 (Fachmarkt für Bürobbedarf) fest.

## 2.2

Weiterhin werden im Sondergebiet SO2 (Sportfachhandel) die in der Abweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Gießen vorgegebenen Maßgaben nicht umgesetzt. Der auf Seite 20 der Begründung zum Bebauungsplan angesprochene städtebauliche Vertrag ist nicht geeignet, eine rechtssichere bauplanerische Umsetzung herbeizuführen. Es wird bezweifelt, dass der städtebauliche Vertrag „in Abstimmung mit dem RP Gießen“ abgeschlossen wurde.

## 2.3

Die Stadt Gießen beabsichtigt die Rechte unserer Mandanten in Bezug auf die Baugenehmigung Sportfachmarkt Karl-Glöcker-Straße/Schiffenberger Weg rechtswidrig zu beschneiden. Kontakt wurde bisher weder mit uns noch mit der Mandantschaft aufgenommen.

Einer Änderung des Bebauungsplanes Karl-Glöckner-Straße, die die Rechte unserer Mandantschaft berührt, wird bereits jetzt widersprochen.

## 2.4

Es kann festgestellt werden, dass die Stadt Gießen zu Gunsten des SO1 (Bau- und Heimwerkerfachmarkt) zahlreiche weitere Ausnahmen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, hinsichtlich der Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen, hinsichtlich der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zugelassen werden, die zum einen rechtswidrig sind und zum anderen die wettbewerbsrechtliche Situation zu Lasten des bestehenden Einzelhandels in der Karl-Glöckner-Straße/Schiffenberger Weg verschieben. Sämtliche dieser Ausnahmefestsetzung dienen dazu, dem Einzelhandelstandort „Bänninger-Gelände“ durch seine äußere bauliche Gestaltung in die vordringliche Aufmerksamkeit der potentiellen Kunden zu rücken und damit einen größtmöglichen Kaufkraftabfluss aus den bestehenden Einzelhandelszentren – wie z. B. Karl-Glöckner-Straße – zu erzielen. Dadurch ist auch unsere Mandantschaft in ihren Rechten verletzt.

## 2.5

Die Zulassung der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe im Haupteingangsbereich des SO1 (Bau- und Heimwerkerfachmarkt) um bis zu 3,70 m verstößt gegen die Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 6 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

## 2.2

### Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

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. I

Ein städtebaulicher Vertrag wurde mit der Maßgabe abgeschlossen, dass 2.700 m<sup>2</sup> VK innenstadtrelevante Sortimente im künftigen Sportmarkt Bänninger und 300 m<sup>2</sup> 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 30.6.2022. 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. Der Vertrag lag dem Regierungspräsidium bereits im Entwurf vor und ist ihm nach Vertragsabschluss in Kopie zur Kenntnis gegeben worden. Die FNP-Änderung wurde mit Verfügung vom 10.09.2012 vom Regierungspräsidium Gießen genehmigt.

## 2.3

### Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Baugenehmigung für den Sportfachmarkt Karl-Glöckner-Straße wird nicht in Frage gestellt und auch nicht rechtswidrig beschnitten. Es wurde mit dem jetzigen Mieter eine vertragliche Vereinbarung zur Verkaufsflächenbeschränkung für innenstadtrelevante Sortimente abgeschlossen.

## 2.4

### Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Siehe folgende Ausführungen zu 2.5 – 2.9.

## 2.5 -

### Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde im Bebauungsplan von der Möglichkeit nach § 16 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach Art und Umfang von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen, Gebrauch gemacht. Das Eingangsportal dient der besseren Auffindbarkeit des Marktes. Es handelt sich um vertretbare Überschreitungen der Gebäudehöhe, da sie im Verhältnis zum Gesamtkomplex des geplanten Baukörpers zu einer geringfügigen Erhöhung der Gebäudehöhe in einem begrenzten Gebäudeabschnitt führt.

Die teilweise fehlerhaft zitierte Rechtsgrundlage wird zum Satzungsbeschluss redaktionell angepasst.



**2.6** Es wird gerügt, dass im SO1 (Bau- und Heimwerkerfachmarkt) die festgesetzten Baugrenzen in einer Tiefe von 0,6 m und auf einer Breite von insgesamt 14 m sowie an der östlichen Baugrenze um bis zu 2 m überschritten werden darf. Hierdurch wird gegen die Vorschriften des §§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 1, 2 S. 3 i. V. m. Abs. 3 S. 3 und 5 BauNVO verstoßen.

**2.7** Es wird rügt, dass die Stellplätze, ihre Zufahrten und Wege sowie die Lagerflächen mit wasserundurchlässigen Material hergestellt werden können. Hierdurch werden sowohl naturschutz- und bodenrechtliche Belange nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB beeinträchtigt als auch das zulässige Maß der versiegelten Grundstücksflächen überschritten.

**2.8** Zudem ist die Festsetzung in Ziffer 6.3 zu unbestimmt, da auf die nicht geklärte Altlastenproblematik Bezug genommen wird. Es hätte zunächst geklärt werden müssen, ob aufgrund der Altlastenproblematik eine Versickerung möglich ist oder nicht.

**2.9** Nunmehr wird ebenso die Fassadengestaltung im SO1 (Bau- und Heimwerkerfachmarkt) in grellen Farben (Signalgelb, Signalorange, Signalrot, Signalviolette, Signalblau) mit einem Anteil bis zu 40 % zugelassen. Zudem dürfen glänzende Materialien mit einem Reflektionsgrad bis zu 50 % verwendet werden. Gerade bei größeren Gebäudekomplexen stellte die Stadt Gießen bisher darauf ab, dass die Festsetzung ein ruhiges Erscheinungsbild und ein raumverträgliches Einfügen ermöglicht. Gegen diese Maßgaben verstößt die Zulassung der grellen Farben.

Der Bebauungsplan in seiner derzeitigen Fassung ist rechtswidrig.

Mit freundlichen Grüßen  
Handschumacher/Krug Merbecks

  
Dr. Schupp  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

## **2.6 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Es wurde im Bebauungsplan von der Möglichkeit nach § 23 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen zu treffen, Gebrauch gemacht. Es handelt sich um vertretbare Überschreitungen der Baugrenze, da sie im Verhältnis zum Gesamtkomplex des geplanten Baukörpers angemessen auf den Abschnitt des Haupteingangsportals begrenzt sind bzw. nur für baulich untergeordnete Gebäudeteile unter Einhaltung der festgesetzten GRZ zulässig sind.

Die teilweise fehlerhaft zitierte Rechtsgrundlage wird zum Satzungsbeschluss redaktionell angepasst.

## **2.7 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**2.7**

–  
**2.8** Beim Bänninger-Gelände handelt es sich um einen Altindustriestandort, dessen Untergrund durch Formsandverfüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit, durch partiell bestehen bleibende Altstandorte (Deponiekörper) sowie Verdachtsflächen durch nutzungsbedingten Stoffeintrag und eine geringe Untergrunddurchlässigkeit vorbelastet ist. Aufgrund der erheblich bestehenden Belastungen sind aus Gründen der Umweltvorsorge wasserdurchlässige Materialien zur Befestigung von Stellplätzen, Lagerflächen etc. unzulässig, um eine weitere Ausdehnung der Altlastenbelastungen im Grundwasser zu vermeiden.

## **2.9 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Dem Belang der unternehmerischen Selbstdarstellung wird in Teilen durch die Aufnahme der Ausnahmeregelung bzw. der Regelungen zur Fassadengestaltung Rechnung getragen. Die wirtschaftlichen Interessen werden gegenüber den städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen angemessen durch ihre entsprechenden Einschränkungen (60/40 Verhältnis der Farbgebung, räumlich eng fixierte Überschreitungsmöglichkeit der Gebäudehöhe und Baugrenze) berücksichtigt.

3.



### HANDSCHUMACHER KRUG MERBECKS RECHTSANWÄLTE

HANDSCHUMACHER KRUG MERBECKS RECHTSANWÄLTE

**vorab per Telefax: 0641 306-2352**

Universitätsstadt Gießen  
Der Magistrat  
Stadtplanungsamt  
Berliner Platz 1  
35390 Gießen



Chemnitz, 8. Oktober 2012

Unser Zeichen:  
bitte stets angeben  
122/12 AD/mu\_D95133.RTF

Dr. Antje Schupp  
Rechtsanwalt

Büro Chemnitz  
Ludwigstraße 58  
09113 Chemnitz

Tel.: 0371 37407-17  
Fax: 0371 3360281  
RAinSchupp@handschumacher.de

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

**hier: Einwendungen und Anregungen zur 2. Offenlegung des Bebauungsplanes GI 04/27 "Bänninger-Gelände"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir hatten bereits im Rahmen der ersten Auslegung zum oben genannten Bebauungsplanentwurf angezeigt, dass wir die rechtlichen Interessen der Sylvia und Ute Roth GbR sowie ROW Immobilien GmbH & Co. KG, Waldstraße 59, 35440 Linden, vertreten. Unsere Mandanten, die Eigentümer des sog. OBI-Areals mit vorgesehenen Drive-In in der Pistorstraße „Grüninger Pfad“ sind, wenden sich hiermit auch gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung der 2. Offenlegung.

3.1

Es kann konstatiert werden, dass die gerügten Rechtsverletzungen aufgrund des Verstoßes gegen den Landesentwicklungsplan und den Regionalplan sowie aufgrund der erheblich fehlerhaft erstellten Auswirkungsanalysen nicht beseitigt worden sind. Der Bebauungsplanentwurf hält an der rechtswidrigen Festsetzung des großflächigen Einzelhandels in den Sondergebieten SO1 (Bau- und Heimwerkerfachmarkt), SO2 (Sportfachhandel) und SO3 (Fachmarkt für Bürobedarf) fest.

BERLIN CHEMNITZ DRESDEN GERA LEIPZIG ZWICKAU

HANDSCHUMACHER KRUG MERBECKS RECHTSANWÄLTE

Weitere Informationen zu den Standorten und Rechtsanwälten finden Sie auf der Rückseite oder unter [www.handschumacher.de](http://www.handschumacher.de)  
Hinweis nach § 33 Absatz 1 Bundesdatenschutzgesetz: Ihre Daten werden zur maschinellen Verarbeitung gespeichert.

3

Stellungnahme von: RA Handschumacher Krug Merbecks

vom: 08.10.2012

### Beschlussempfehlung:

3.1

### Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Es wird auf die Beschlussempfehlung und Ausführungen in Anlage 1 zum Verstoß gegen den Landesentwicklungsplan und den Regionalplan sowie zu den Auswirkungsanalysen verwiesen.

(Siehe Seite 16 ff. der Beschlussempfehlung Anlage 1 mit Anregungen von Privatpersonen)



3.2

Weiterhin werden im Sondergebiet SO2 (Sportfachhandel) die in der Abweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Gießen vorgegebenen Maßgaben nicht umgesetzt. Der auf Seite 20 der Begründung zum Bebauungsplan angesprochene städtebauliche Vertrag ist nicht geeignet, eine rechtssichere bauplanerische Umsetzung herbeizuführen. Es wird bezweifelt, dass der städtebauliche Vertrag „in Abstimmung mit dem RP Gießen“ abgeschlossen wurde.

3.3

Es kann festgestellt werden, dass die Stadt Gießen zu Gunsten des SO1 (Bau- und Heimwerkerfachmarkt) zahlreiche weitere Ausnahmen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, hinsichtlich der Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen, hinsichtlich der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zugelassen werden, die zum einen rechtswidrig sind und zum anderen die wettbewerbsrechtliche Situation zu Lasten des bestehenden OBI Bau- und Heimwerkerfachmarktes verschieben. Sämtliche dieser Ausnahmefestsetzung dienen dazu, den Wettbewerber Bauhaus durch seine äußere bauliche Gestaltung in die vordringliche Aufmerksamkeit der potentiellen Kunden zu rücken. Dadurch ist auch unsere Mandantschaft in ihren Rechten verletzt. Hier werden auch solche Ausnahmen zugelassen, die bei der Errichtung des OBI Bau- und Heimwerkermarktes bzw. bei der geplanten Erweiterung durch die Stadt Gießen vehement untersagt wurden.

3.4

Die Zulassung der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe im Haupteingangsbereich des SO1 (Bau- und Heimwerkerfachmarkt) um bis zu 3,70 m verstößt gegen die Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 6 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

3.5

Es wird gerügt, dass im SO1 (Bau- und Heimwerkerfachmarkt) die festgesetzten Baugrenzen in einer Tiefe von 0,6 m und auf einer Breite von insgesamt 14 m sowie an der östlichen Baugrenze um bis zu 2 m überschritten werden darf. Hierdurch wird gegen die Vorschriften des §§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 1, 2 S. 3 i. V. m. Abs. 3 S. 3 und 5 BauNVO verstoßen.

3.6

Es wird rügt, dass die Stellplätze, ihre Zufahrten und Wege sowie die Lagerflächen mit wasserundurchlässigen Material hergestellt werden können. Hierdurch werden sowohl

3.2

### **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**

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. I

Ein städtebaulicher Vertrag wurde mit der Maßgabe abgeschlossen, dass 2.700 m<sup>2</sup> VK innenstadtrelevante Sortimente im künftigen Sportmarkt Bänninger und 300 m<sup>2</sup> 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 30.6.2022. 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. Der Vertrag lag dem Regierungspräsidium bereits im Entwurf vor und ist ihm nach Vertragsabschluss in Kopie zur Kenntnis gegeben worden. Die FNP-Änderung wurde mit Verfügung vom 10.09.2012 vom Regierungspräsidium Gießen genehmigt.

3.3

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Siehe hierzu folgenden Ausführungen zu 3.4. –3.8

3.4

### **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Es wurde im Bebauungsplan von der Möglichkeit nach § 16 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach Art und Umfang von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen, Gebrauch gemacht. Das Eingangsportal dient der besseren Auffindbarkeit des Marktes. Es handelt sich um vertretbare Überschreitungen der Gebäudehöhe, da sie im Verhältnis zum Gesamtkomplex des geplanten Baukörpers zu einer geringfügigen Erhöhung der Gebäudehöhe in einem begrenzten Gebäudeabschnitt führt. Die teilweise fehlerhafte Rechtsgrundlage wird zum Satzungsbeschluss redaktionell angepasst.

3.5

### **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Es wurde im Bebauungsplan von der Möglichkeit nach § 23 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen zu treffen, Gebrauch gemacht. Es handelt sich um vertretbare Überschreitungen der Baugrenze, da sie im Verhältnis zum Gesamtkomplex des geplanten Baukörpers angemessen auf den Abschnitt des Haupteingangsportals begrenzt sind bzw. nur für baulich untergeordnete Gebäudeteile unter Einhaltung der festgesetzten GRZ zulässig sind. Die teilweise fehlerhafte Rechtsgrundlage wird zum Satzungsbeschluss redaktionell angepasst.



naturschutz- und bodenrechtliche Belange nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB beeinträchtigt als auch das zulässige Maß der versiegelten Grundstücksflächen überschritten.

**3.7**

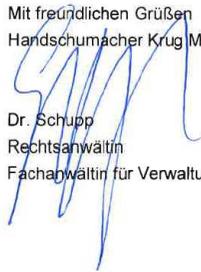
Zudem ist die Festsetzung in Ziffer 6.3 zu unbestimmt, da auf die nicht geklärte Altlastenproblematik Bezug genommen wird. Es hätte zunächst geklärt werden müssen, ob aufgrund der Altlastenproblematik eine Versickerung möglich ist oder nicht.

**3.8**

Nunmehr wird ebenso die Fassadengestaltung im SO1 (Bau- und Heimwerkerfachmarkt) in grellen Farben (Signalgelb, Signalorange, Signalrot, Signalviolette, Signalblau) mit einem Anteil bis zu 40 % zugelassen. Zudem dürfen glänzende Materialien mit einem Reflektionsgrad bis zu 50 % verwendet werden. Eine solche äußere Gestaltung hat die Stadt Gießen bisher – z. B. bei der Genehmigung des OBI-Baufachmarktes – abgelehnt, weil sich eine solche Ausführung nicht in das gestalterische Gesamtkonzept einfüge. Gerade bei größeren Gebäudekomplexen stellte die Stadt Gießen bisher darauf ab, dass die Festsetzung ein ruhiges Erscheinungsbild und ein raumverträgliches Einfügen ermöglicht. Gegen diese Maßgaben verstößt die Zulassung der grellen Farben. Das Gleiche trifft auf die nunmehrige Zulassung von beleuchteten Werbeanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf Dachflächen zu.

Der Bebauungsplan in seiner derzeitigen Fassung ist rechtswidrig.

Mit freundlichen Grüßen  
Handschumacher Krug Merbecks

  
Dr. Schupp  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

**3.6**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

–

**3.7**

Beim Bänninger-Gelände handelt es sich um einen Altindustriestandort, dessen Untergrund durch Formsandverfüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit, durch partiell bestehen bleibende Altstandorte (Deponiekörper) sowie Verdachtsflächen durch nutzungsbedingten Stoffeintrag und eine geringe Untergrunddurchlässigkeit vorbelastet ist. Aufgrund der erheblich bestehenden Belastungen sind aus Gründen der Umweltvorsorge wasserdurchlässige Materialien zur Befestigung von Stellplätzen, Lagerflächen etc. unzulässig, um eine weitere Ausdehnung der Altlastenbelastungen im Grundwasser zu vermeiden.

**3.8**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Dem Belang der unternehmerischen Selbstdarstellung wird in Teilen durch die Aufnahme der Ausnahmeregelung bzw. der Regelungen zur Fassadengestaltung Rechnung getragen. Die wirtschaftlichen Interessen werden gegenüber den städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen angemessen durch ihre entsprechenden Einschränkungen (60/40 Verhältnis der Farbgebung, räumlich eng fixierte Überschreitungsmöglichkeit der Gebäudehöhe und Baugrenze) berücksichtigt.

4.



## HANDSCHUMACHER KRUG MERBECKS RECHTSANWÄLTE

HANDSCHUMACHER KRUG MERBECKS RECHTSANWÄLTE

**vorab per Telefax: 0641 306-2352**  
Universitätsstadt Gießen  
Der Magistrat  
Stadtplanungsamt  
Berliner Platz 1  
35390 Gießen



Chemnitz, 8. Oktober 2012

Unser Zeichen:  
bitte stets angeben  
267/12 AD/mü D95136 RTF

**Dr. Antje Schupp**  
Rechtsanwältin

Büro Chemnitz  
Ludwigstraße 58  
09113 Chemnitz

Tel: 0371 37407-17  
Fax: 0371 3360281  
RAinSchupp@handschumacher.de

**OBI GmbH Co. Deutschland KG ./ Universitätsstadt Gießen**  
hier: **Einwendungen und Anregungen zur 2. Offenlegung des Bebauungsplanes**  
**GI 04/27 "Bänninger-Gelände"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir hatten bereits im Rahmen der ersten Auslegung zum oben genannten Bebauungsplanentwurf angezeigt, dass wir die rechtlichen Interessen der OBI GmbH & Co. Deutschland KG vertreten. Unsere Mandantschaft, die auf dem Areal Pistorstraße „Grüninger Pfad“ einen OBI Baufachmarkt betreibt, wendet sich hiermit auch gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung der 2. Offenlegung.

4.1

Es kann konstatiert werden, dass die gerügten Rechtsverletzungen aufgrund des Verstoßes gegen den Landesentwicklungsplan und den Regionalplan sowie aufgrund der erheblich fehlerhaft erstellten Auswirkungsanalysen nicht beseitigt worden sind. Der Bebauungsplanentwurf hält an der rechtswidrigen Festsetzung des großflächigen Einzelhandels in den Sondergebieten SO1 (Bau- und Heimwerkerfachmarkt), SO2 (Sportfachhandel) und SO3 (Fachmarkt für Bürobedarf) fest.

BERLIN CHEMNITZ DRESDEN GERA LEIPZIG ZWICKAU

HANDSCHUMACHER KRUG MERBECKS RECHTSANWÄLTE

Weitere Informationen zu den Standorten und Rechtsanwälten finden Sie auf der Rückseite oder unter [www.handschumacher.de](http://www.handschumacher.de)  
Hinweis nach § 33 Absatz 1 Bundesdatenschutzgesetz: Ihre Daten werden zur maschinellen Verarbeitung gespeichert.

4.

Stellungnahme von: RA Handschumacher Krug Merbecks

vom: 08.10.2012

### Beschlussempfehlung:

4.1

#### Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Es wird auf die Beschlussempfehlung und Ausführungen in Anlage 1 zum Verstoß gegen den Landesentwicklungsplan und den Regionalplan sowie zu den Auswirkungsanalysen verwiesen.



4.2

Weiterhin werden im Sondergebiet SO2 (Sportfachhandel) die in der Abweichungsentcheidung des Regierungspräsidiums Gießen vorgegebenen Maßgaben nicht umgesetzt. Der auf Seite 20 der Begründung zum Bebauungsplan angesprochene städtebauliche Vertrag ist nicht geeignet, eine rechtssichere bauplanerische Umsetzung herbeizuführen. Es wird bezweifelt, dass der städtebauliche Vertrag „in Abstimmung mit dem RP Gießen“ abgeschlossen wurde.

4.3

Es kann festgestellt werden, dass die Stadt Gießen zu Gunsten des SO1 (Bau- und Heimwerkerfachmarkt) zahlreiche weitere Ausnahmen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, hinsichtlich der Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen, hinsichtlich der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zugelassen werden, die zum einen rechtswidrig sind und zum anderen die wettbewerbsrechtliche Situation zu Lasten des bestehenden OBI Bau- und Heimwerkerfachmarktes verschieben. Sämtliche dieser Ausnahmefestsetzung dienen dazu, den Wettbewerber Bauhaus durch seine äußere bauliche Gestaltung in die vordringliche Aufmerksamkeit der potentiellen Kunden zu rücken. Dadurch ist auch unsere Mandantschaft in ihren Rechten verletzt. Hier werden auch solche Ausnahmen zugelassen, die bei der Errichtung des OBI Bau- und Heimwerkermarktes bzw. bei der geplanten Erweiterung durch die Stadt Gießen vehement untersagt wurden.

4.4

Die Zulassung der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe im Haupteingangsbereich des SO1 (Bau- und Heimwerkerfachmarkt) um bis zu 3,70 m verstößt gegen die Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 6 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

4.5

Es wird gerügt, dass im SO1 (Bau- und Heimwerkerfachmarkt) die festgesetzten Baugrenzen in einer Tiefe von 0,6 m und auf einer Breite von insgesamt 14 m sowie an der östlichen Baugrenze um bis zu 2 m überschritten werden darf. Hierdurch wird gegen die Vorschriften des §§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 1, 2 S. 3 i. V. m. Abs. 3 S. 3 und 5 BauNVO verstoßen.

4.6

Es wird rügt, dass die Stellplätze, ihre Zufahrten und Wege sowie die Lagerflächen mit wasserundurchlässigen Material hergestellt werden können. Hierdurch werden sowohl

4.2

#### **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**

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. I

Ein städtebaulicher Vertrag wurde mit der Maßgabe abgeschlossen, dass 2.700 m<sup>2</sup> VK innenstadtrelevante Sortimente im künftigen Sportmarkt Bänninger und 300 m<sup>2</sup> 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 30.6.2022. 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. Der Vertrag lag dem Regierungspräsidium bereits im Entwurf vor und ist ihm nach Vertragsabschluss in Kopie zur Kenntnis gegeben worden. Die FNP-Änderung wurde mit Verfügung vom 10.09.2012 vom Regierungspräsidium Gießen genehmigt.

4.3

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Siehe hierzu folgende Ausführungen zu 4.4. –4.8

4.4

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Es wurde im Bebauungsplan von der Möglichkeit nach § 16 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach Art und Umfang von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen, Gebrauch gemacht. Das Eingangsportal dient der besseren Auffindbarkeit des Marktes. Es handelt sich um vertretbare Überschreitungen der Gebäudehöhe, da sie im Verhältnis zum Gesamtkomplex des geplanten Baukörpers zu einer geringfügigen Erhöhung der Gebäudehöhe in einem begrenzten Gebäudeabschnitt führt. Die teilweise fehlerhafte Rechtsgrundlage wird zum Satzungsbeschluss redaktionell angepasst.

4.5

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Es wurde im Bebauungsplan von der Möglichkeit nach § 23 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen zu treffen, Gebrauch gemacht. Es handelt sich um vertretbare Überschreitungen der Baugrenze, da sie im Verhältnis zum Gesamtkomplex des geplanten Baukörpers angemessen auf den Abschnitt des Haupteingangsportals begrenzt sind bzw. nur für baulich untergeordnete Gebäudeteile unter Einhaltung der festgesetzten GRZ zulässig sind. Die teilweise fehlerhafte Rechtsgrundlage wird zum Satzungsbeschluss redaktionell angepasst.



naturschutz- und bodenrechtliche Belange nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB beeinträchtigt als auch das zulässige Maß der versiegelten Grundstücksflächen überschritten.

4.7

Zudem ist die Festsetzung in Ziffer 6.3 zu unbestimmt, da auf die nicht geklärte Altlastenproblematik Bezug genommen wird. Es hätte zunächst geklärt werden müssen, ob aufgrund der Altlastenproblematik eine Versickerung möglich ist oder nicht.

4.8

Nunmehr wird ebenso die Fassadengestaltung im SO1 (Bau- und Heimwerkerfachmarkt) in grellen Farben (Signalgelb, Signalarange, Signalrot, Signalviolette, Signalblau) mit einem Anteil bis zu 40 % zugelassen. Zudem dürfen glänzende Materialien mit einem Reflektionsgrad bis zu 50 % verwendet werden. Eine solche äußere Gestaltung hat die Stadt Gießen bisher – z. B. bei der Genehmigung des OBI-Baufachmarktes – abgelehnt, weil sich eine solche Ausführung nicht in das gestalterische Gesamtkonzept einfüge. Gerade bei größeren Gebäudekomplexen stellte die Stadt Gießen bisher darauf ab, dass die Festsetzung ein ruhiges Erscheinungsbild und ein raumverträgliches Einfügen ermöglicht. Gegen diese Maßgaben verstößt die Zulassung der grellen Farben. Das Gleiche trifft auf die nunmehrige Zulassung von beleuchteten Werbeanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf Dachflächen zu.

Der Bebauungsplan in seiner derzeitigen Fassung ist rechtswidrig.

Mit freundlichen Grüßen  
Handschumacher Krug Merbecks

  
Dr. Schupp  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

4.6

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

–  
4.7

Beim Bänninger-Gelände handelt es sich um einen Altindustriestandort, dessen Untergrund durch Formsandverfüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit, durch partiell bestehen bleibende Altstandorte (Deponiekörper) sowie Verdachtsflächen durch nutzungsbedingten Stoffeintrag und eine geringe Untergrunddurchlässigkeit vorbelastet ist. Aufgrund der erheblich bestehenden Belastungen sind aus Gründen der Umweltvorsorge wasserdurchlässige Materialien zur Befestigung von Stellplätzen, Lagerflächen etc. unzulässig, um eine weitere Ausdehnung der Altlastenbelastungen im Grundwasser zu vermeiden.

4.8

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Dem Belang der unternehmerischen Selbstdarstellung wird in Teilen durch die Aufnahme der Ausnahmeregelung bzw. der Regelungen zur Fassadengestaltung Rechnung getragen. Die wirtschaftlichen Interessen werden gegenüber den städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen angemessen durch ihre entsprechenden Einschränkungen (60/40 Verhältnis der Farbgebung, räumlich eng fixierte Überschreitungsmöglichkeit der Gebäudehöhe und Baugrenze) berücksichtigt.

5.

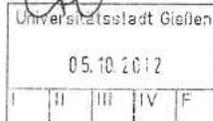


Zweirad Göttlicher OHG, Margaretenhütte 60, 35398 Giessen

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

vormals: **ZWEIRAD Sarges**

Cre - Pa  
Bitte R



Zweirad Göttlicher OHG  
Margaretenhütte 60  
35398 Giessen

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

Giessen, 04.10.2012

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

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

Die in der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes eingebrachten Änderungen und Korrekturen betreffen lediglich den klassischen Sportfachhandel. Die Belange des Fahrradfachhandels werden hierdurch nicht berücksichtigt.

5.1

Daher wiederhole ich meine Einwände vom April 2012 und fordere die Klärung der Frage, warum Fahrräder nicht auf der Gießener Liste der innenstadtrelevanten Artikel geführt werden, obwohl diese laut Hessischer Einzelhandelsverordnung zu eben diesem Sortiment gehören.

5.2

Die Nachnutzung des Intersport Begro Gebäudes in der Karl Glöckner Straße als Fahrradfachmarkt und zusätzlich die Möglichkeit Fahrräder im neu zu errichtenden Sportfachmarkt zu verkaufen, ergäbe in der Summe ein größeres (Fahrrad-) Umsatzvolumen als momentan alle bestehenden Fahrradfachgeschäfte Gießens zusammen erwirtschaften.

5.3

Fast alle Fahrradhändler betreiben eine Reparaturwerkstatt (größtenteils eingetragen in die Handwerksrolle). Diese Werkstätten rechnen sich nur im Zusammenhang mit dem Neuradverkauf. Sollte der Neuradverkauf zurückgehen, wäre auch der Betrieb der Fahrradwerkstätten nicht mehr möglich. **Reparaturwerkstätten benötigen eine Nutzungszulassung in den entsprechenden Gebäuden. Würde diese (Nutzungszulassung) für das alte und auch das neue Gebäude nicht erteilt, wäre dem bestehenden Fahrradhandel Gießens schon ein Stück geholfen.**

Mit freundlichen Grüßen

Martin Göttlicher

(Erläuterung: Reparaturwerkstätten für Fahrradreparaturen aller Art sind Zulassungspflichtig. Das Betriebsfertigmachen von zu verkaufenden, vormontierten Neurädern, fällt nicht unter diese Regelung.)



Gesellschafter:  
Martin Göttlicher  
Frank Rutzloff  
E-Mail: info@zweirad-g.de  
Internet: www.zweirad-g.de

Margaretenhütte 60  
35398 Giessen  
Telefon: (0641) 25 03 89-0  
Telefax: (0641) 25 03 89-31

Bankverbindung: Sparkasse Westfal  
(BLZ 515 500 35) Konto-Nr. 33712  
Die Ware bleibt bis zur vollständigen  
Rückzahlung Eigentum des Verkäufers!  
Genschwand für beide Teile bei Giessen

St.-Nr.: 020 321 80371 Ust.-Id.-Nr.: DE 277721057 Amtsgericht Giessen HRA 4229

5

Stellungnahme von: Zweirad Göttlicher

vom: 04.10.2012

### Beschlussempfehlung:

**Die Hinweise sind nicht Gegenstand der 2. Offenlegung. Es wird dennoch wie folgt Stellung genommen.**

5.1

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Aufgrund der Bestandssituation befindet sich der überwiegende Verkaufsflächenanteil von Fahrrädern außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und konntedaher im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Giessen nicht als zentrenrelevantes Sortiment festgelegt werden. 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.

5.2 -

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

5.3

Die Hinweise betreffen nicht das Bauleitplanverfahren, da die angesprochenen Nachnutzungen sich auf einen Standort außerhalb des Plangebietes beziehen. I