



## **Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

### **13. Änderung des Flächennutzungsplanes "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

Der Vorentwurf der Flächennutzungsplan-Änderung wurde aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie des Planungs- und Ansiedlungsfortschritts zum "Bänninger-Gelände" weiterentwickelt. Für den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes resultiert daraus eine geringfügige Verschiebung in der Darstellung der Abgrenzung der "Sonderbaufläche – Handel –" (insgesamt 5,6 ha) im nordöstlichen Plangebiet. Auf der Grundlage dieses Entwurfes wurde die Offenlage im Zeitraum 10.04.2012 bis 11.05.2012 durchgeführt.

Mit der Überarbeitung des Vorentwurfs, der Änderung des Nutzungszieles von "Lebensmittelmarkt" zu "Heimwerker-, Bau- und Gartenmarkt" sowie der inzwischen vorliegenden Zulassung der Abweichung vom Regionalplan 2010 ist gegenüber dem vorangegangenen Verfahrensschritt eine wesentliche Klarstellung der bisher noch offenen Fragen zur Vereinbarkeit und Verträglichkeit des Vorhabens mit der Situation des Einzelhandels in der Universitätsstadt Gießen erfolgt.

Die Stellungnahmen aus dem Beteiligungsschritt gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB sind damit größtenteils nicht mehr als Anregung oder formulierte Bedenken zu dem aktuellen Planentwurf zutreffend.

Ergebnis der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange:

#### Stellungnahmen mit Anregungen/Bedenken

1. Eisenbahn-Bundesamt (12.04.2012)
2. DB Mobility Networks Logistics (21.05.2012)
3. Gemeindevorstand der Gemeinde Buseck (11.04.2012)
4. Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (09.05.2012)
5. Magistrat der Stadt Pohlheim (04.05.2012)
6. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (18.04.2012)
7. Regierungspräsidium Gießen (10.05.2012)
8. Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (09.05.2012)
9. Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel – Mitte-Süd e.V. (10.05.2012)

#### Stellungnahmen mit Anregungen/Bedenken von Privatpersonen/Firmen

1. ROW Immobilien GmbH & Co KG  
(Rechtsanwälte Handschumacher Krug Merbecks, 09113 Chemnitz)  
(11.05.2012)
2. Bau-Heimwerker- und Gartenmarkt Gießen Süd GmbH & Co KG  
(Rechtsanwälte, Handschumacher Krug Merbecks, 09113 Chemnitz)  
(11.05.2011)
3. Lokale Agenda 21 „Stadt mit Flair“ (11.05.2012)

#### Stellungnahmen ohne Anregungen

1. Arbeitsgemeinschaft Giessener Frauenverbände (19.04.2012)
2. Deutsche Telekom (09.05.2012)
3. e.on Mitte, Dillenburg (12.04.2012)
4. Ericsson Services GmbH (03.05.2012)
5. Hessen Mobil (ehem. Amt für Straßen- und Verkehrswesen Schotten)  
(11.05.2012)
6. Kreisausschuss des LK Gießen, Untere Wasserbehörde (26.04.2012)
7. Magistrat der Stadt Wetzlar (19.04.2012)
8. Mittelhessische Wasserbetriebe (MWB) (15.05.2012)
9. PLEdoc GmbH (12.04.2012)
10. PLEdoc GmbH (E.ON Engineering GmbH) (21.04.2012)
11. Polizeipräsidium Mittelhessen (02.05.2012)
12. Rhein-Main-Verkehrsverbund – RMV (27.04.2012)
13. Stadtwerke Gießen AG -Nahverkehr- (20.04.2012)
14. Stadtwerke Gießen AG, Abt. Fernwärme (10.04.2012)
15. TenneT TSO GmbH (10.04.2012)
16. Universitätsstadt Gießen, Abt. Brandschutz -37- (11.05.2012)
17. Universitätsstadt Gießen, Abt. Wirtschaftsförderung -III/1- (09.05.2012)
18. Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt -23- (11.04.2012)
19. Universitätsstadt Gießen, Schulverwaltungsamt -40- (02.04.2012)
20. Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt -66- (15.05.2012)
21. Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt -62- (27.04.2012)
22. Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) (11.04.2012)

Stellungnahmen im Beteiligungsschritt § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, keine erneute Stellungnahme in der Beteiligung § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB

1. Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (03.05.2011)
2. Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- und Fuhramt (25.03.2011)
3. Magistrat der Stadt Linden (29.04.2011)
4. Verdi (14.04.2011)
5. Friedl Czap (04.04.2011)

**1. Eisenbahn-Bundesamt (12.04.2012):**

Sämtliche Einflüsse auf Eisenbahnanlagen oder den Eisenbahnbetrieb müssen ausgeschlossen werden.

**2. DB Mobility Networks Logistics (21.05.2012):**

Sämtliche Einflüsse auf Eisenbahnanlagen oder den Eisenbahnbetrieb müssen ausgeschlossen werden

**3. Gemeindevorstand der Gemeinde Buseck (11.04.2012):**

**GEMEINDE BUSECK**  
DER GEMEINDEVORSTAND

Universitätsstadt Gießen  
16.04.2012

Gemeinde Buseck • Dr. Gemeindevorstand • Postfach 11 03 • 35418 Buseck

Universitätsstadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
Postfach 11 08 20  
35353 Gießen

Gemeinde Buseck  
„Busecker Schloss“  
Ernst-Ludwig-Straße 15  
35418 Buseck

Zufahrt Rollstuhl

Tel. (06408) 9 11-0  
Fax (06408) 9 11-207  
Homepage: www.buseck.de  
eMail: michael.thelen@buseck.de  
Abteilung: Bauabteilung  
Bearbeiter(in): Herr Thelen  
Durchwahl: 911 - 201

16. APR. 2012

IHR SCHREIBEN VOM 30.03.2012

IHR ZEICHEN -61-/Ri

UNSER AKTENZEICHEN (Bei Antwort bitte angeben) 621.25 Th

DATUM 11. Apr. 2012

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen,  
13. Änderung des Flächennutzungsplans „Bänninger Gelände“**

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gießen werden von uns die Bedenken, wie in unserer Stellungnahme zum Abweichungsverfahren vom 22.11.12 bereits mitgeteilt, erneut vorgetragen. Unsere Stellungnahme vom 22.11.12 liegt diesem Schreiben bei. Wir verweisen ausdrücklich auf die in Absatz 5 genannten negativen Auswirkungen auf die bei uns ansässigen Unternehmen hin.

Mit freundlichen Grüßen

Schäfer  
1. Beigeordneter

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen**

Die Anlagen liegen außerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen**

Die Anlagen liegen außerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen**

Kopie der Stellungnahme an das Regierungspräsidium Gießen im Rahmen der Abweichung vom Regionalplan 2010.

# GEMEINDE BUSECK

DER GEMEINDEVORSTAND



Gemeinde Buseck • Der Gemeindevorstand • Postfach 11 03 • 35416 Buseck

Regierungspräsidium Gießen  
Dezernat 31  
Obere Landesplanungsbehörde  
Landgraf-Philipp-Platz 1-7  
35390 Gießen

Gemeinde Buseck  
„Busecker Schloss“  
Ernst-Ludwig-Straße 15

Zufahrt  
Rollstuhl

35418 Buseck

Tel. (06408) 9 11-0  
Fax (06408) 9 11-207  
Homepage: www.buseck.de  
e-mail: bauamt@buseck.de  
Abteilung: Bauabteilung  
Bearbeiter(in): Herr Körber  
Durchwahl: 911 - 203

IHR SCHREIBEN VOM

IHR ZEICHEN

UNSER AKTENZEICHEN  
(Bei Antwort bitte angeben)

DATUM

III 31-93 d 02/07 –  
AV Gießen/Grüninger Pfad  
AV Gießen/Bänninger-Gelände

621 Kö/L

22.11.2011

## Abweichungen vom Regionalplan Mittelhessen 2010 im Zusammenhang mit der Bauleitplanung der Stadt Gießen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im südöstlichen Stadtgebiet von Gießen

Sehr geehrter Herr Regierungspräsident,  
sehr geehrte Damen und Herren,

in vorstehender Sache hatte die Stadt Pohlheim für die Umlandkommunen Fristverlängerung beantragt. Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Unterlagen und der Begründung zu den Abweichungsanträgen, hat der Gemeindevorstand der Gemeinde Buseck in seiner Sitzung am 03.11.2011 folgenden Beschluss gefasst:

1. Die beiden Abweichungsanträge, vorgelegt vom Regierungspräsidium Gießen am 18.10.2011, zwecks Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel im Bereich des ehemaligen „Bänninger-Geländes“ und „Am Grüninger Pfad“ werden zur Kenntnis genommen.
2. In der Stellungnahme der Gemeinde Buseck zum Bereich „Bänninger-Gelände“ wird die Ansiedlung eines weiteren Baumarktes wegen der negativen Auswirkungen auf die Wettbewerbssituation mit den Busecker Firmen Ruhl, Möller und Ollarius abgelehnt.

Hinsichtlich der Ansiedlung eines weiteren Großbaumarktes auf dem ehemaligen Bänninger-Gelände erheben wir folgende Bedenken:

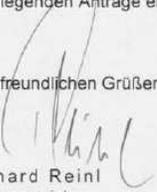
1. Das Summations-Szenario lässt mangels Einzelgutachten eine Prüfung und Bewertung im Abweichungsverfahren nicht zu. Dies stellt einen erheblichen Mangel dar.
2. Das vorliegende Gutachten zum Bänninger-Gelände (MRZ 2011) weist mehrere inhaltliche Defizite, wenn nicht Mängel auf. Da es nicht mehr dem aktuellen Planungsstand entspricht, ist es für das Abweichungsverfahren nicht mehr relevant.

Die Bedenken gegenüber der Errichtung eines Baumarktes können nach der Zulassung der Abweichung vom Regionalplan 2010 und den daran gebundenen Maßgaben zurückgewiesen werden. Die Maßgaben werden im Bebauungsplan GI 04/27 "Bänninger Gelände" umgesetzt.

3. Die Auswirkungsanalyse „Grüninger Pfad“ lässt keine Betrachtung und Bewertung des Umsatzzuwachses der im Baumarkt umgenutzten Flächen zu, die durch Verlagerung des Baustoffsortiments in Drive-In entstehen. Die hierdurch gesteigerte Standortattraktivität des Baumarktes in seiner Gesamtheit wird nicht berücksichtigt. Die Steigerung der Flächenleistungen geht damit ebenso einher wie Sortimentsausweitungen. Damit verbundene Umsatzsteigerungen sind bislang weder untersucht noch bewertet. Die Wechselwirkungen zu Bauhaus sind zu betrachten.
4. Die bisher gewollte Attraktivitätssteigerung und die Weiterentwicklung der Innenstadt – erklärtes Ziel (GMA 2010/2011) – wird konterkariert. Der dezentrale Standort Schifflinger Tal wird durch die neuen Vorhaben in seiner Gesamtheit gestärkt.
5. Bei der Folgenutzung des ehemaligen Bänninger-Geländes durch einen sehr großen Bauhaus-Markt (Bau- und Heimwerkermarkt inkl. Gartencenter und Baustoff-Drive-in) mit 16.500 m<sup>2</sup> wird nach realistischer Einschätzung ein bedeutsamer Wettbewerbsdruck auf vergleichbare kleinere Anbieter im Umland in diesem Segment ausgeübt. Selbst in der Auswirkungsanalyse der GMA vom August 2011, werden die Busecker Firmen Baucenter Ruhl GmbH, Holzland Möller und Fliesenwelt Ollarius mit den höchsten Umverteilungswirkungen von bis zu 10 % genannt.  
Diese Firmen sind mit dem örtlichen Handwerk traditionell stark verbunden. Die Belieferung von Baufirmen mit Baustoffen und Handwerkern mit Material und Maschinen aus einer dezentralen Lage ist für das örtliche Handwerk ein Wettbewerbsvorteil. Der Wegfall von kleineren Baustoffhändlern, wie der Fa. Ruhl, die Fa. Keil, etc. wird zu einer fortschreitenden Monopolisierung der Stoffströme führen.

Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand muss eine dezidierte Plausibilitätsprüfung der vorliegenden Gutachten erfolgen sowie das fehlende Bauhaus-Gutachten erstellt werden, damit eine sachgerechte Abwägung der vorliegenden Anträge erfolgen kann.

Mit freundlichen Grüßen

  
Erhard Reinl  
Bürgermeister

Anlagen

-

#### 4. Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg (09.05.2012):



Industrie- und Handelskammer  
Gießen-Friedberg

**Erhard Krug**  
Stellvertretender Leiter des  
Geschäftsbereiches Standortpolitik

Die Unternehmer-Mitmachorganisation

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

Universitätsstadt Gießen  
Stadtplanungsamt  
Herrn Dr. Hölscher  
Postfach 110820

35353 Gießen



Ge - Ri - Pa  
Hö

Ihre Zeichen/Nachricht vom  
61/Pa-Ru / 30.03.2012  
Ihr Ansprechpartner  
Erhard Krug  
E-Mail  
krug@giessen-friedberg.ihk.de  
Tel.  
06031/609-2010  
Fax  
06031/609-52010  
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.

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:

#### **I) 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 Bürofachmarkts 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-**

#### **Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen**

Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Differenzierte Aussagen zu Art und Umfang spezieller Sortimente für den "Fachmarkt Bürobedarf" bzw. zu speziellen Kundengruppen ("Großabnehmer") sind nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.

Die als Maßgaben in der Abweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Gießen formulierten Zulassungsvoraussetzungen werden im Bebauungsplan bzw. im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt.

## **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 Schifftenberger 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 m<sup>2</sup> 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 Begro selber betreffen.

**Kritisch sehen wir das Vorhaben, die 3.000 m<sup>2</sup> 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.**

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 m<sup>2</sup> 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

## **Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen**

Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Differenzierte Aussagen zu Art und Umfang spezieller Sortimente für den "Sportfachhandel" bzw. zu der speziellen Wettbewerbssituation des Fahrradhandels im Stadtgebiet können nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung sein.

Die als Maßgaben in der Abweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Gießen formulierten Zulassungsvoraussetzungen und die Berücksichtigung benachbarter Standorte bei der Festsetzung zu Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan bzw. im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt.

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 m<sup>2</sup> 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.

### 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 m<sup>2</sup> 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.

### Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen

Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Differenzierte Aussagen zu Art und Umfang spezieller Sortimente für den "Bau- und Heimwerkermarkt" bzw. zu den Randsortimenten sind nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.

Auf der Grundlage der gutachtlichen Empfehlungen ist eine standortverträgliche, wirtschaftlich realisierbare Zusammenstellung und Bemessung des Sortimentsumfangs erfolgt. Die als Maßgaben in der Abweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Gießen formulierten Zulassungsvoraussetzungen werden im Bebauungsplan bzw. im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt.

## Schlussbemerkungen

Immobilieeigentümer 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 ehemalig 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-

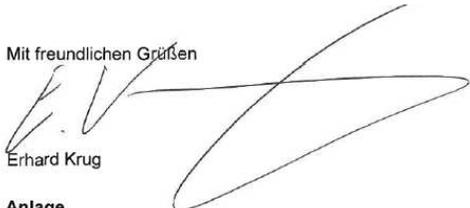
handelsagglomeration Schiffenberger Tal grundsätzlich für die Ansiedlung von weiterem großflächigem Einzelhandel in Frage.

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.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen

Mit freundlichen Grüßen

  
Erhard Krug

**Anlage**

Weitere Hinweise durch Unternehmer

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

- Durch die Planung werde ein reiner Verdrängungswettbewerb 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.

**5. Magistrat der Stadt Pohlheim (04.05.2012):**

Die Stellungnahme vom 04.05.2011 wird erneut vorgelegt:  
Bedenken wegen fehlender frühzeitiger interkommunaler Abstimmung, keine Anpassung an den Regionalplan 2010 gegeben, Kaufkraftverlagerungen zu Lasten der Nachbarkommunen, fehlende Alternativenprüfung, zusätzliche Verkehrsbelastung befürchtet.

**6. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (18.04.2012):**

Hinweis auf Kampfmittelverdacht im Boden, Merkblatt

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen**

Mit dem im Verfahren vorgelegten Entwurf sind die Bedenken aus dem Jahr 2011 ausgeräumt:

- die befürchteten Auswirkungen und Kaufkraftverlagerungen sind gutachtlich nicht bestätigt, für das Projekt sind andere Warensortimente (Baumarkt) vorgesehen,
- die Abweichung vom Regionalplan 2010 ist zugelassen,
- zusätzliche Verkehrsbelastungen werden vermindert (aktualisiertes Verkehrsgutachten)

Die differenzierte Abwägung entsprechend der erforderlichen Festsetzungen erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen**

**7. Regierungspräsidium Gießen, Obere Landesplanungsbehörde  
(10.05.2012):**

Regierungspräsidium Gießen



Regierungspräsidium Gießen - Postfach 100851 - 35338 Gießen

Magistrat der Stadt Gießen  
-Stadtplanungsamt-  
Berliner Platz 1

35390 Gießen



Geschäftszeichen:  
III 32 - 61 d 04/01 - Gießen - 64- (32)  
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: 30.03.12

Datum: 10. Mai 2012

Bauleitplanung der Stadt Gießen;  
**hier: Flächennutzungsplanänderung Nr. 13 „Bänninger Gelände“**

Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 30.03.2012, hier eingegangen am 04.03.2012

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)

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.

**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 m<sup>2</sup> genutzt werden. Papier- und Schreibwaren sind zentren- und nahversorgungsrelevant. Für den Bürofachmarkt wurde jedoch lediglich eine Beschränkung auf 800 m<sup>2</sup> 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

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen**

Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB). Differenzierte Aussagen zu Art und Umfang spezieller Sortimente für den "Fachmarkt Bürobedarf" bzw. zu speziellen Kundengruppen ("Großabnehmer") sind nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Die als Maßgaben in der Abweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Gießen formulierten Zulassungsvoraussetzungen werden im Bebauungsplan bzw. im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt.

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.

**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 / Schifferberger Weg auch in der Summe 3.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 wurde mir mit heutigem Datum als Entwurf vorgelegt. Wie bereits von der Stadt Gießen angekündigt, ist mir mit Vertragsabschluss ein unterschriebenes Exemplar zuzuleiten.

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 m<sup>2</sup> sowie ein Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente aufzunehmen.

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

Zu den weiteren vom Regierungspräsidium zu vertretenden Belange (u.a. Wasserwirtschaft, Naturschutz) werden keine für das weitere Verfahren relevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

### Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen

Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Differenzierte Aussagen zu Art und Umfang spezieller Sortimente für den "Sportfachhandel" bzw. zu der speziellen Wettbewerbssituation des Fahrradhandels im Stadtgebiet können nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung sein.

Die als Maßgaben in der Abweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Gießen formulierten Zulassungsvoraussetzungen und die Berücksichtigung benachbarter Standorte bei der Festsetzung zu Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan bzw. im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt.

### Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen

## 8. Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (09.05.2012):

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



Datum: 9. Mai 2012  
Auskunft erteilt: Herr Dr. Grommelt  
Telefon: 1117

über Dezernat II 

Stadtplanungsamt



**Bauleitplanung: 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bänninger Gelände“;**  
**hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Ihr Schreiben vom 30.03.2012 – 61 - Ri

1. Zu Anlage 1:  
In der Kartendarstellung ist das gesamte Bänninger-Gelände als „Aufschüttung“ zu kennzeichnen, da in allen Erläuterungsberichten davon ausgegangen wird, dass Auffüllungen mit unterschiedlichen Mächtigkeiten überall auf der Fläche vorhanden sind.
2. Zu Anlage 2: Altlasten  
Auf Seite 3 (Kapitel Altlasten) soll der letzte Absatz, beginnend mit „Mit der Altlastensanierung.....“, gegen folgenden Text ausgetauscht werden:  
„Mit der Altlastensanierung wurde ebenfalls frühzeitig begonnen. Die abschnittsweise umwelttechnische Untersuchung der Flächen sowie erforderliche Sanierungsmaßnahmen wurden jeweils mit der zuständigen Altlastenbehörde, dem Regierungspräsidium Gießen, abgestimmt. Teilflächen sind bereits durch das Regierungspräsidium Gießen für die weitere Nutzung freigegeben.“
3. Zum Umweltbericht:  
3.1 Zu 3.1.1: Sanierungsmaßnahmen  
Auf Seite 15, 3. Absatz: hinter „Sanierungsmaßnahmen“ muss das Wort „wurden“ eingefügt werden.  
Auf Seite 15, letzter Absatz ist das Wort „Mutterboden“ gegen „Boden“ auszutauschen.

### Zu 1.

#### **Der Anregung wird nicht gefolgt:**

Mit der baulichen Umsetzung des Projektes werden die Aufschüttungen großenteils abgetragen und überbaut; die Hinweise auf die frühere Nutzung des Geländes sind in der Begründung und im Umweltbericht enthalten.

### Zu 2.

#### **Der Anregung wird gefolgt**

Klarstellung (redaktionelle Änderung).

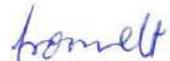
### Zu 3.1 bis 3.5

#### **Den Anregungen wird gefolgt,**

Klarstellung (redaktionelle Änderung).

- 3.2 Zu 3.1.2:  
Im vorletzten Absatz „.....nach Aussage von Herrn Dr. Grösser, IGU,.....“ bitte streichen.
- 3.3 Zu 4:  
In Tabelle 7 Nr. 5 „.....Schutz der Altablagerungen.....“ gegen „...Sicherung der Altablagerungen....“ austauschen.
- 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 Zu 7:  
Auf Seite 34 sollte der letzte Satz vor dem Abschnitt, der die Altablagerung behandelt, stehen, da sich das Monitoring auf grünordnerische Festsetzungen bezieht.

i. A.



Dr. Grommelt  
Amtsleiter

**9. Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel – Mitte-Süd e.V.  
(10.05.2012):**

**UHE**

U.H.E. Flughafenstr. 6a, 60528 Frankfurt am Main

Vorab per Fax: 0641-306 2352

Unternehmerverband  
Hessischer Einzelhandel  
Mitte-Süd e.V.

An den  
Magistrat  
der Universitätsstadt Gießen  
Stadtplanungsamt

*No*

Berliner Platz 1

35390 Gießen

*R. R.*

10. Mai 2012

Me/An

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen**

**13. Änderung des Flächennutzungsplans „Bänninger-Gelände“**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 30. März 2012 hatten Sie uns Kenntnis gegeben vom Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans „Bänninger-Gelände“ und hierzu um unsere Stellungnahme gebeten.

Nach Prüfung insbesondere der im Internet eingestellten Planunterlagen zu der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans teilen wir Ihnen mit, dass wir der Änderung des Flächennutzungsplans eher kritisch gegenüber stehen.

Die erforderliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung wurde mit dem bereits durchgeführten Abweichungsverfahren zwar vorgenommen.

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen**

In der Bauleitplanung ist auf der Grundlage der gutachtlichen Empfehlungen eine standortverträgliche, wirtschaftlich realisierbare Zusammenstellung und Bemessung des Sortimentsumfangs erfolgt. Danach werden die Auswirkungen sowohl auf periphere Lagen wie auch auf die Innenstadt in einem vertretbaren Rahmen bleiben. Die als Maßgaben in der Abweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Gießen formulierten Zulassungsvoraussetzungen werden im Bebauungsplan bzw. im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt.

Nach unserer Einschätzung werden die beabsichtigten Ansiedlungen jedoch zu Umverteilungen der Kaufkraft führen, die Auswirkungen nicht nur auf dezentrale Lagen haben werden, sondern auch den innerstädtischen Einzelhandel betreffen.

Insoweit wird auf die Ausführungen in unserem Schreiben vom 10. Mai 2012 hinsichtlich des Bebauungsplans GI 04/27 „Bänninger-Gelände“ vollumfänglich Bezug genommen.

Aus den dort genannten Gründen bestehen seitens unseres Verbandes Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'N. Meinke', written in a cursive style.

Assessorin Nicole Meinke

Stellungnahmen von Privatpersonen/Firmen

**ROW Immobilien GmbH & Co KG**  
**(Rechtsanwälte Handschumacher Krug Merbecks, 09113 Chemnitz)**  
**(11.05.2012)**

HANDSCHUMACHER KRUG MERBECKS RECHTSANWÄLTE

HANDSCHUMACHER KRUG MERBECKS RECHTSANWÄLTE

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



Chemnitz, 11. Mai 2012

Unser Zeichen:  
bitte stets angeben  
122/12 AD/mü

Dr. Antje Schupp  
Rechtsanwalt

Büro Chemnitz  
Ludwigstraße 98  
09113 Chemnitz

Tel.: 0371 37407-17  
Fax: 0371 3360281

**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"**

## **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 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 Einzelhandelsnutzungen 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.

### **Die Bedenken werden zurückgewiesen**

Im direkten Zusammenhang der Abweichungszulassung (Regionalplan 2010) erfolgte ebenfalls die Zulassung der Abweichung von Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

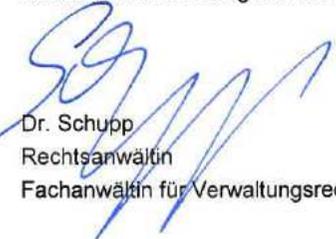
Die städtebauliche und räumliche Verträglichkeit sind durch die Abweichungszulassung und die dazu formulierten Maßgaben hergestellt (Zulassungsvoraussetzungen). Im Bebauungsplan bzw. im Begenehmigungsverfahren erfolgt die Umsetzung dieser Maßgaben.

## II. Verfahrensfehler

Das Aufstellungsverfahren leidet auch an wesentlichen Mängeln. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Wesentlichen auf die Auswirkungsanalysen 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 beigefügt. 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

## **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

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 ebenfalls nicht vorgeschrieben. Sie hätte zudem jederzeit eingesehen werden können.

Im Übrigen entspricht die durchgeführte Offenlegung den in § 3 Abs. 2 BauGB formulierten Anforderungen.

**Bau-Heimwerker- und Gartenmarkt Gießen Süd GmbH & Co KG**  
(Rechtsanwälte, Handschumacher Krug Merbecks, 09113 Chemnitz)  
(11.05.2011)

11. MAI. 2012 11:15

HANDSCHUMACHER RAE

NR. 238 S. 1



**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

Cre - Ri - Pa

Chemnitz, 11. Mai 2012

Unser Zeichen:  
bitte stets angeben  
122/12 AD/mü

Dr. Antje Schupp  
Rechtsanwalt

Büro Chemnitz  
Ludwigstraße 68  
09113 Chemnitz

Tel.: 0371 37407-17  
Fax: 0371 3960281

**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 Geisse & Roth GmbH & Co. KG, vertreten. Eine uns legitimierende Vollmacht überreichen wir in der Anlage.

## **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 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 Auswirkungenanalysen zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen 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.

### **Die Bedenken werden zurückgewiesen**

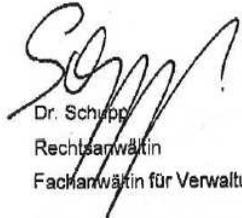
Im direkten Zusammenhang der Abweichungszulassung (Regionalplan 2010) erfolgte ebenfalls die Zulassung der Abweichung von Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

Die städtebauliche und räumliche Verträglichkeit sind durch die Abweichungszulassung und die dazu formulierten Maßgaben hergestellt (Zulassungsvoraussetzungen). Im Bebauungsplan bzw. im Begenehmigungsverfahren erfolgt die Umsetzung dieser Maßgaben.

## II. Verfahrensfehler

Das Aufstellungsverfahren leidet auch an wesentlichen Mängeln. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Wesentlichen auf die Auswirkungsanalysen 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 beigefügt. 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

## **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

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 ebenfalls nicht vorgeschrieben. Sie hätte zudem jederzeit eingesehen werden können.

Im Übrigen entspricht die durchgeführte Offenlegung den in § 3 Abs. 2 BauGB formulierten Anforderungen.

## Lokale Agenda 21 „Stadt mit Flair“ (11.05.2012)



### 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, 11. 05. 2012

*Ge-Ri-h  
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).

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.

Die in den Absätzen 5 - 7 unseres Schreibens gegen das geplante Erschließungskonzept vorgebrachten Bedenken sind durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ebenfalls nicht ausgeräumt (s. d.).

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 Söhngen  
(Gruppensprecher)

## Den Anregungen wird nicht gefolgt

Die Wiedernutzung und Ansiedlung von Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben auf dem "Bänninger-Gelände" liegt sowohl im städtischen als auch im öffentlichen Interesse.

Die gutachtlichen Empfehlungen für eine städtebaulich sinnvolle und mit der Einzelhandelsituation im Stadtgebiet und der Umgebung verträglichen Einzelhandelsnutzung ("Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines BAUHAUS Bau- und Heimwerkermarktes in Gießen Bänninger-Gelände" der GMA vom August 2011) sind bei der Planaufstellung eingeflossen.

Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Differenzierte Aussagen zu Art und Umfang spezieller Sortimente im Einzelhandel bzw. zu der speziellen Wettbewerbssituation im Stadtgebiet sind nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Im Bebauungsplan werden sowohl diese als auch die städtebaulich gestalterischen Aspekte in den Festsetzungen differenziert aufgegriffen.

Die als Maßgaben in der Abweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Gießen formulierten Zulassungsvoraussetzungen und die Berücksichtigung benachbarter Standorte bei der Festsetzung zu Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan bzw. im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt.