

Universitätsstadt Gießen

**Bebauungsplan Nr. GI 02/06
"Marburger Straße/Bückingstraße"**

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen.

Gießen, den 13.11.2014

Anlage 1

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom
02.04.2012 bis 27.04.2012 (einschl.)**

Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen:



Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:

keine

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.04.2012 bis 27.04.2012 (einschl.)

Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen:

Regierungspräsidium Gießen (23.05.2012)

Regierungspräsidium Gießen, Obere Landesplanungsbehörde (01.06.2012)

Hessen Archäologie, Landesamt für Denkmalpflege (25.04.2012)

Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e.V. (30.04.2012)

Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt- und Naturschutz (24.04.2012)

Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (18.04.2012)

Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (26.04.2012)

Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (30.04.2012 + Nachtrag 04.05.2012)

Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt (24.04.2012)

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

Arbeitsgemeinschaft Gießener Frauenverbände (19.04.2012)

Gemeinde Buseck (05.04.2012)

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten (02.05.2012)

Mittelhessen Netz GmbH, MIT.N (30.04.2012)

Polizeipräsidium Mittelhessen, Direktion Verkehrssicherheit/Sonderdienste (16.04.12)

SWG Stadtwerke Gießen AG, Nahverkehr Services (17.04.2012)

Stadt Wetzlar (19.04.2012)

Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (04.04.2012)

Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt (19.04.2012)

Universitätsstadt Gießen, Abteilung Wirtschaftsförderung (23.04.2012)
Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt und MWB (30.04.2012)
Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragte (05.04.2012)

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
Gemeinde Wettenberg
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Industrie- und Handelskammer
Magistrat der Stadt Lollar
Naturschutzbund Kreisverband Gießen
Natur- und Vogelschutzgruppe im Naturschutzbund, Ortsgruppe Wieseck
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Ortsverband Stadt und Kreis Gießen
SWG Stadtwerke Gießen, Fernwärme und Wasserversorgung
Universitätsstadt Gießen, Hochbauamt
Universitätsstadt Gießen, Untere Denkmalschutzbehörde
Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde
Universitätsstadt Gießen, Gartenamt
Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- und Fuhramt
Universitätsstadt Gießen, Frauenbeauftragte der Stadt Gießen

Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.07.2014 bis 29.08.2014

Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen:

keine

Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:

keine

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vom 22.07.2014 bis 29.08.2014

Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen:

Regierungspräsidium Gießen (27.10.2014)

Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:

Landkreis Gießen, Kreisausschuss, FB Bauordnung und Umwelt, FD Wasser- und Bodenschutz (24.10.2014)

Universitätsstadt Gießen, Tiefbauamt und MWB, Mittelhessische Wasserbetriebe (25.10.2014)

Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (21.10.2014)

Deutsche Telekom Technik GmbH (24.09.2014)

Universitätsstadt Gießen, Amt für Umwelt und Natur (30.10.2014)

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

Magistrat der Stadt Wetzlar

Universitätsstadt Gießen, Behindertenbeauftragte (02.10.2014)

Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt (08.10.2014)

Universitätsstadt Gießen, Abteilung Wirtschaftsförderung (21.10.2014)

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

Amt für Bodenmanagement
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
Handwerkskammer
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Kreishandwerkerschaft
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege
Magistrat der Stadt Lollar
Naturschutzbund Deutschland e.V.
SWG Stadtwerke Gießen, Fernwärme, Strom-, Wasser-, Gasversorgung
Universitätsstadt Gießen, Untere Denkmalschutzbehörde
Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz
Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde
Universitätsstadt Gießen, Stadtreinigungs- und Fuhramt
Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt

Hinweis zur Anordnung der Stellungnahmen

Zur verbesserten Handhabung und Übersicht werden die abzuwägenden Stellungnahmen in der folgenden Auflistung entgegen der oben aufgeführten Zusammenstellung nach den einzelnen Beteiligungsschritten

- a) in der Reihenfolge
 - 1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 2012
 - 2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung 2014
 - 3. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung 2012

angeordnet, wobei
- b) in beiden Beteiligungsschritten abgegebene Stellungnahmen der gleichen Person oder Institution oder inhaltsgleiche Stellungnahmen zusammengefügt werden.

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat / Stadtplanungsamt
Berlinerplatz 1

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
30. APR. 2012

Gießen, 26. April 2012

1/1

1/1

Betr.: Bebauungsplanvorwurf GI 02/06
„Marburger Str./Bückingstraße“

Sehr geehrte Damen u. Herren,
namens der Lokale Agenda 21 Gruppe < Korridore - Landes-
gartenschau 2014 > wird nachstehende Anre-
gung vorgelegt:

1. Das Planungsamt möge überprüfen, ob eine fußläufige
Wegeverbindung zwischen der Ringallee und Marburger-
Straße über Gelände der Wohnbau und REWE zur
verkürzten Anbindung mit dem beampelten Fußgängerweg
an der Marburger Straße zur Sudetaland Straße eingerichtet
werden kann.

Begründung: • Es würde eine fast direkte fußläufige Korridor-
Verbindung zwischen der Wiesack- und
Lahn-Aue (möglichst zur LGS 2014) hergestellt.
• Es würde ein direkter Zugang der Siedlungs-
bewohner an der Ringallee zum REWE-Markt
ermöglicht.
• Die Chance besteht, die Interessen von REWE/
Wohnbau / Anwohnern / Stadt Gießen mit
den Anliegen d. Ringallee-Neugestaltung
& Landesgartenschau 2014
zubündeln und zu lösen.

2. Anmerkung: Die Eingangsbereiche / Vorgärten und Fassaden
entlang der Bückingstraße lassen als Teilstrecke
des Nordstadt-Korridors zur LGS 2014 in vielen
Fällen einige Wünsche offen.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregung von Ihnen
geprüft, abgezwungen und beantwortet würden. Für Ihre
Beitragung im Voraus herzlichsten Dank.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem.
§ 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorge-
bracht worden sind.

Stellungnahme von: [REDACTED]

vom: 26.04.2012

Behandlungsvorschlag

Vorbemerkung

Die Anregungen wurden in der Planungsphase zur Landesgarten-
schau vorgetragen und zielten insbesondere auf eine Optimierung
des LGS-Konzeptes der drei Korridore zwischen dem LGS-
Kerngebiet am Schwanenteich und der Lahn ab.

Zu 1:

Der Anregung für eine Wegeverbindung wird nicht gefolgt.

Der angeregte Fußweg zwischen Marburger Straße und Ringallee
würde über Privatgelände laufen, worauf die Stadt keinen Zugriff hat.
Bisher ist eine Ost-West-Querung über die Bückingstraße und den
Weg nördlich des Plangebietes möglich. Die bestehende private We-
geverbindung zwischen Rückseite des REWE-Marktes und Wohnbe-
bauung des Allgemeinen Wohngebietes wird durch die Planung nicht
beeinträchtigt. Sie kann aber aufgrund der genannten Eigentumsver-
hältnisse nicht rechtlich abgesichert werden.

Zu 2:

Der Hinweis auf Gestaltungsdefizite in der Bückingstraße wird zur Kenntnis genommen.

Die Gestaltung dieser Flächen/Elemente liegt in der Verantwortung
der Anwohner und Eigentümer.



Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1, 35390 Gießen



Ge - Bz

BEBAUUNGSPLAN Nr. GI 02/06 Marburger Straße/Bückingstraße

Frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurfes
gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
vom 02.04.2012 bis einschließlich 27.04.2012 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen Der Bebauungsplan liegt im Nordstadt-Korridor für die Landesgarten-
Schau 2014. verbindet langfristig Lahn- und Schwanenteichgebiet
als Grünzettel. Klimatisch wie für Natur und BewohnerInnen, insbesondere Radfahrer
und zu Fuß gehende Menschen. In Ergänzung zur Lahnbrücke sollte der Plan eine
sichere Querung der Marburger Straße (Kreisverkehr/Stadtplatz), eine Verbindung von
dort zur Ringallee als Rad- Fußweg im südlichen Bereich, sowie unter
Abwägung der Bestandssicherung des Lebensmittelmarktes langfristig auch in N-O-
Richtung zum Quellgartenbereich bzw. Verbindung zur Marburger- Ringallee
verschoben. Sichtachsen sind bereits heute vorhanden, der Bestand der Wohngebäude
an der Ringallee bleibt unberührt, sollte in Ergänzung von Kreisverkehr und Korridoren
als Blockrandbebauung beplant werden (Skizze beigefügt!)

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: 27.4.2012

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

Allgemeines Interesse:



Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:



Besonderes Interesse als Bauwillige/r:



Besonderes Interesse als Anwohner/in:



Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:



Sonstige besondere Interessen:



Schriftliche Stellungnahmen bitte an:

Abgabefrist: 27.04.2012 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Frühzeitige Beteiligung
„B-Plan Marburger
Straße/Bückingstraße“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem.
§ 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorge-
bracht worden sind.

Stellungnahme von:

vom: 27.04.2012

Behandlungsvorschlag

Vorbemerkung

Die Anregungen wurden in der Planungsphase zur Landesgarten-
schau vorgetragen und zielten insbesondere auf eine Optimierung
des LGS-Konzeptes der drei Korridore zwischen dem LGS-
Kerngebiet am Schwanenteich und der Lahn ab.

Den Anregungen zur gravierenden Umstrukturierung des Plan- gebietes sowie zum Umbau des Verkehrsknotens Marburger Straße/Sudetenlandstraße wird nicht gefolgt.

Die vorgetragenen Anregungen wurden von den zuständigen Stellen
geprüft, aber aus eigentumsrechtlichen und finanziellen Gründen
nicht umgesetzt.

Der angeregte Kreisverkehr ist aus Gründen der Leistungsfähigkeit
nicht umsetzbar. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen liegen
außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, da ein Um-
bau der Verkehrsfläche nicht Ziel dieses Verfahrens war.

Weitere genannte Elemente der Umgestaltung (Blockrandbebauung,
Stadtplatz, Wegeverbindungen) würden zu einer kompletten Umori-
entierung des Geländes führen, ohne den jetzigen Bestand in ange-
messener Weise zu berücksichtigen. Die betroffenen Flächen liegen
im Privateigentum, sodass die Stadt hierauf keinen Zugriff hat bzw.
Eigentumsrechte erheblich verletzt würden. Bisher ist eine Ost-West-
Querung für Fußgänger über die Bückingstraße und den Weg nörd-
lich des Plangebietes möglich. Ferner wird die bestehende private
Wegeverbindung zwischen Rückseite des REWE-Marktes und
Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebietes durch die Planung
nicht beeinträchtigt. Sie kann aber aufgrund der genannten Eigen-
tumsverhältnisse nicht rechtlich abgesichert werden.

BEBAUUNGSPLAN Nr. GI 02/06 Marburger Straße/Bückingstraße

Frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurfes
gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
vom 02.04.2012 bis einschließlich 27.04.2012 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen Begründung: Sowohl Stadtplanung wie Politik bleiben naturgemäß, wenn sie sich am Gemeinwohl und den öffentlich erklärten Zielen zur Naturvernetzung, Ökologie, Verkehrsbereinigung und Bewohnbarkeit der Stadt orientieren. Die Planung für Bestandsanhebung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle wird aber nicht gerecht, da sich mehrere Discounter und Supermärkte bereits entlang der Marburgerstraße und im Nordviertel befinden. Die Interessen eines Lebensmittelskonzepts haben hier nicht Vorrang, kleine Ladenflächen sind auch bei kleinvolumiger Grenzzonebebauung (SKIZZE) dort möglich. (100-200 m²)

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name:

Adresse:

Datum: 27.4.2012

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

Allgemeines Interesse:



Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:



Besonderes Interesse als Bauwillige/r:



Besonderes Interesse als Anwohner/in:



Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:



Sonstige besondere Interessen:



Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.04.2012 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Frühzeitige Beteiligung
„B-Plan Marburger
Straße/Bückingstraße“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von:

vom: 27.04.2012

Die Erweiterung des REWE-Marktes liegt im öffentlichen Interesse, da sie auf eine Sicherung und Stabilisierung der örtlichen Nahversorgung abzielt und eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes darstellt. Die Planung basiert auf dem Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dass das Plangebiet als Teil eines Nahversorgungszentrums ausweist, welches es zu stärken gilt. Dies zielt auf die Bewohnbarkeit des Quartiers mit einer fußläufigen Erreichbarkeit der Versorgungsstrukturen ab.



Frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf
gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
vom 02.04.2012 bis einschließlich 27.04.2012 im Stadtplanungsamt Gießen

Name:

Adresse:

Datum: 27.4.2012

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

Allgemeines Interesse:

Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:

Besonderes Interesse als Bauwillige/r:

Besonderes Interesse als Anwohner/in:

Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:

Sonstige besondere Interessen:

**Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 27.04.2012 (Posteingang)**

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Frühzeitige Beteiligung
„B-Plan Marburger
Straße/Bückingstraße“
Berliner Platz 1
35353 Gießen

hier: Bebauungsplan Nr. Gl 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von:

	vom: 27.04.2012
--	-----------------

Regierungspräsidium Gießen

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Magistrat
der Stadt Gießen
- Stadtplanungsamt -
Berliner Platz 1

35390 Gießen



HESSEN



Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/2-2014/20

Bearbeiter/-in: Frau Wagner
Telefon: 0641 303-2353
Telefax: 0641 303-2359
E-Mail: karin.wagner@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum: 27. Oktober 2014

**Bauleitplanung der Stadt Gießen;
hier: Bebauungsplan GI 02/06 „Marburger Straße / Bückingstraße“ in Gießen**

Stellungnahme im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Ihr Schreiben vom 24.09.2014, hier eingegangen am 26.09.2014, Az.: -61-/me

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Aus Sicht der Regional- und Landesplanung nehme ich zu der Planung wie folgt
Stellung:

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 01.06.2012. Im Rahmen der Bauleit-
planung sind nicht nur die Darstellungen der Plankarte des Regionalplans Mittel-
hessen 2010, Vorranggebiet Siedlung Bestand und Vorbehaltsgebiet für besonde-
re Klimafunktionen, zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Auch die textlichen Ziele
des Regionalplans zu Einzelhandelsvorhaben, hier insbesondere das Kongruenz-
gebot und das Beeinträchtungsverbot, sind zu beachten. Erläuterungen hierzu
fehlen jedoch in der Begründung des Bebauungsplans.

Das Vorhaben liegt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt
Gießen in einem Nahversorgungszentrum, die zulässige Verkaufsfläche wurde
gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans reduziert und kann damit noch
als moderate Erweiterung eingestuft werden. Zudem fehlen weitere Erweiterungs-
möglichkeiten. Damit kann die Planung mit den Zielen der Raumordnung verein-
bart werden.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: rp-giessen@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

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



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1
BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen

vom: 27.10.2014

Behandlungsvorschlag

Zu 1:

**Der Anregung, die Ziele des Regionalplans näher zu erläutern,
wird gefolgt.**

Die raumordnerischen Ziele wurden bei der Planung berücksichtigt.
Die Art bzw. die Ergebnisse der Berücksichtigung sind in der Begrün-
dung enthalten, jedoch wurden sie zu den einzelnen Zielen bisher
nicht in Beziehung gesetzt. Dies wurde zum Satzungsbeschluss
nachgeholt.

Zu 2:

**Der Hinweis zur Vereinbarkeit eines vergrößerten Lebensmittel-
marktes mit den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis ge-
nommen.**

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

(Bearbeiterin: Frau Zaladeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

(Bearbeiterin: Frau Rims, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4176)

Zur Bauleitplanung werden keine weiteren Anmerkungen vorgetragen. Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 23.05.2012.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

Zur Bauleitplanung werden keine Anregungen vorgetragen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

(Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4262)

3.

Im Altlasten-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für die o.g. Flurstücke folgende Einträge im ALTIS gibt:

Schlüssel-Nr.	Gemarkung / Gemeinde	Gauß - Krüger Koordinaten (Rechts- u. Hochwert) oder Straße und Hausnummer	Art der Altfläche	Status / Bemerkung
531.005.023-001.011	Gießen	Rechtswert: 3477590 Hochwert: 5606602 Marburger Straße 56		Fläche nicht bewertet
531.005.023-001.009	Gießen	Rechtswert: 3477528 Hochwert: 5606476		Fläche nicht bewertet

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen – soweit auf Ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) – in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb empfehle ich, weitere Informationen (z.B.: Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Gießen einzuholen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

(Bearbeiterin: Frau Hoffmann, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4366)

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.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen

vom: 26.08.2014

Zu 3:

Die Hinweise zu vorhandenen Altlasten werden zur Kenntnis genommen.

Die genannten Detailinformationen zu vorhandenen Altlasten im Plangebiet sind bereits aufgrund von Angaben des städtischen Amtes für Umwelt und Natur in der Begründung enthalten. Sie stimmen mit diesen Angaben überein.

Immissionsschutz

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

4. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 25% bedeutet eine entsprechende Zunahme für die Anlieferung. Die Ausweisung eines großflächigen Lebensmittelmarktes neben einem allgemeinen Wohngebiet (WA) birgt ein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial.
- Anlieferung von Lebensmittelmärkten geschieht häufig während des Nachtzeitraumes. Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet ist hierbei schwierig und kann den Betreiber des Lebensmittelmarktes deutlich einschränken.

Bergaufsicht

(Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44, Tel.: 0641/303-4533)

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Die Fachdezernate **Dez. 51.1** – Landwirtschaft –, **Dez. 53.1** – Obere Naturschutzbehörde – und **Dez. 53.1** – Obere Forstbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Wagner

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen

vom: 26.08.2014

Zu 4:

Die Einschätzung zum immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotential wird zur Kenntnis genommen.

Die mit der umgebenden Wohnnutzung einher gehenden Einschränkungen für Anlieferzeiten bestehen für den Lebensmittelmarkt bereits jetzt, unabhängig von einer Erweiterung und der Bebauungsplanung. Sie sind dem Betreiber bekannt und verstärken sich durch die Planung nur geringfügig, da durch die Planung lediglich eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche ermöglicht wird. Änderungen in der Anlieferung müssen die Schutzanforderungen des allgemeinen Wohngebietes weiterhin erfüllen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Regierungspräsidium Gießen

Regierungspräsidium Gießen · Postfach 100851 · 35338 Gießen

Magistrat der Stadt Gießen
-Stadtplanungsamt-
Berliner Platz 1

35390 Gießen



HESSEN



GP-BZ

Geschäftszeichen:
III 32 - 61 d 04/01 - Gießen - 161-
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-Bz
Ihre Nachricht vom:

Datum: 01. Juni 2012

Bauleitplanung der Stadt Gießen;
hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“

Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange nehme ich im Nachgang zu meiner Stellungnahme vom 23.05.12 aus Sicht der Oberen Landesplanungsbehörde zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

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

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

1.

Mit den Empfehlungen zu einer möglichst starken inneren Durchgrünung des Gebietes in der Begründung des Bebauungsplans und den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Vorgaben zum Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausreichend berücksichtigt.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen ist für Nahversorgungszentren, wie der Marburger Straße bei Ansiedlung / Erweiterung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bei Großflächigkeit eine Einzelfallprüfung erforderlich, vgl. Abb. 30. Empfohlen wird lediglich eine moderate Ergänzung z. B. durch einen Getränkemarkt. Die vorgesehene Festsetzung der zulässigen Nutzung im Sondergebiet ermöglicht jedoch auch die Ausweitung des Lebensmittelmarktes von derzeit unter 1.000 m² Verkaufsfläche auf 1.400 m² Verkaufsfläche. Da ein Getränkemarkt deutlich weniger Kaufkraft bindet als ein Lebensmittelmarkt, empfehle ich entsprechend der Planungsabsicht die Größe des Getränkemarktes separat festzusetzen. Wird an der vorliegenden Festsetzung festgehalten, ist darzulegen, dass im



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen

vom: 01.06.2012

Zu 1.

Der Empfehlung, die Verkaufsflächen für Lebensmittel und Getränke getrennt festzusetzen, wird nicht gefolgt.

Im Nachgang zur Vorentwurfs-Beteiligung wurde von den bisherigen Zielen der Planung abgewichen. Der Getränkemarkt soll nun außerhalb des Plangebietes errichtet werden. Im Sondergebiet ist nunmehr nur noch ein Lebensmittelmarkt zulässig. Die separate Festsetzung ist dadurch hinfällig geworden. Da die Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsflächen insgesamt zum Entwurf reduziert wurde, wird sie dennoch als verträglich angesehen. Dies wurde mit Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 27.10.2014 bestätigt.

zentralen Versorgungsbereich Marburger Straße mit ca. 9.600 Einwohnern, vgl. GMA Gutachten, S. 101, eine entsprechende Kaufkraft vorhanden ist. Nur auf dieser Basis kann ich prüfen, ob das Vorhaben auch mit dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot des RPM 2010 vereinbar ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Decker

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN**hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen

vom: 01.06.2012

Regierungspräsidium Gießen



HESSEN



Regierungspräsidium Gießen · Postfach 100851 · 35338 Gießen

Magistrat der Stadt Gießen
-Stadtplanungsamt-
Berliner Platz 1

35390 Gießen

Geschäftszeichen:
III 32 - 61 d 04/01 - Gießen - 161-
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- Bz
Ihre Nachricht vom: 30.03.12

Datum: 23. Mai 2012

Bauleitplanung der Stadt Gießen;
hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“

Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 30.03.2012, hier eingegangen am 08.05.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

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

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

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

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

Im Altflächen-Informations-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt u. Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

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

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

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



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen

vom: 23.05.2012

Zu 1.

Die Hinweise zu nicht erfassten Altlasten werden zur Kenntnis genommen.

Vorhandene Altlasten waren auf Basis von Informationen der Stadt Gießen bereits zum Vorentwurf in die Planzeichnung und die Begründung (Kap. 4.1) aufgenommen worden.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen - soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) - in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

(Dez. 42.2, Bearbeiter: Herr Hoffmann, Tel: 0641/303-4356)

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

Immissionsschutz

2. (Dez. 43.2, Bearbeiter: Herr Preuß, Tel: 0641/303-4478)

Für den Planbereich „SO“ ist eine Lärmkontingentierung nach der DIN 45691 vorzunehmen (s Hessischen VGH Az.: 4 N 867 / 06 Urteil vom 05.07. 2007) !

Die schutzwürdigen Immissionspunkte sind durch den Gutachter in den unmittelbaren MI u. WA Gebieten zu bestimmen.

Im konkreten Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zur Einhaltung der Emissionsbeschränkungen zu führen.

Obere Naturschutzbehörde

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

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

Von den übrigen Dezernaten meines Hauses (Dez. 41.3 Kommunales Abwasser; Dez. 44 Bergaufsicht) werden keine Anregungen vorgetragen.

Die Dezernate 31 Obere Landesplanungsbüro, 53.1 Obere Forstbehörde und 51.1 Landwirtschaft, Marktstruktur wurden im Verfahren von Ihnen nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Decker

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind..

Stellungnahme von: Regierungspräsidium Gießen

vom: 23.05.2012

zu 2.

Der Forderung nach einer Lärmkontingentierung wird nicht gefolgt.

Die Forderung wurde am 30.01.2013 vom Regierungspräsidium zurückgezogen.

Eine Lärmkontingentierung macht bei der vorliegenden Planung aus mehreren Gründen keinen Sinn: Im Sondergebiet ist nur ein einziger Betrieb ansässig, das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut und die Stellplatzsituation ändert sich aufgrund der zum Entwurf hin reduzierten Erweiterungsmöglichkeit des Marktes nur minimal. Ein Gutachten würde deshalb keine Verbesserung der Lärmsituation bewirken. Sollte ein Nachweis der Einhaltung der TA-Lärm-Richtwerte gefordert werden, so ist dies im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Von: Dr. Udo Recker [u.recker@denkmalpflege-hessen.de]

Gesendet: Mittwoch, 25. April 2012 11:37

An: Benz, Eberhard

Betreff: B-Plan GI 02/06 Marburger Str. / Bückingstraße

Wichtigkeit: Hoch

Sehr geehrter Herr Benz,

der Bebauung des o. g. Plangebietes/der Baumaßnahme kann von Seiten unseres Amtes vorerst nicht bzw. nur unter Auflagen zugestimmt werden, da im überplanten Bereich archäologische Fundstellen bekannt sind.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, ist als Ergänzung zum o. g. Bauleitplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.

Die vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Udo REcker

25.04.2012

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Hessen Archäologie, Landesamt für Denkmalpflege	vom: 25.04.2012
--	-----------------

Der Forderung, ein archäologisches Gutachten zu erstellen, wird nicht gefolgt.

Da das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist und aufgrund der zum Entwurf reduzierten Erweiterungsabsichten des Lebensmittelmarktes, wäre ein Gutachten nicht zielführend. Bauliche Veränderungen sind zurzeit nicht absehbar und nur in geringfügigem Ausmaß möglich. Hinweise zum Denkmalschutz sind bereits in den Hinweisen und nachrichtlichen Kennzeichnungen (Punkt C 1.) enthalten und wurden in der Begründung (Kap. 4.1) thematisiert. Ausführungen zu archäologischen Fundstellen wurden zum Entwurf in die Begründung (Kap. 4.1) aufgenommen.



UHE

U.H.E., Flughafenstr. 4a, 60528 Frankfurt am Main

Vorab per Fax: 0641-306 2352

**Unternehmerverband
Hessischer Einzelhandel
Mitte-Süd e.V.**

An den
Magistrat
Der Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt

Berliner Platz 1

65390 Gießen



30. April 2012

Me/An

Gr-Bz
Gr

Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße / Bückingstraße“

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 30. März 2012 hatten Sie uns Kenntnis gegeben vom Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. GI 02/06 „Marburger Straße / Bückingstraße“ und hierzu um unsere Stellungnahme gebeten.

Nach Prüfung insbesondere der im Internet eingestellten Begründung zu den geplanten Bauvorhaben können wir Ihnen mitteilen, dass Bedenken oder Einwände seitens unseres Verbandes im Hinblick auf die kurz- bis mittelfristig beabsichtigte Erweiterung des bereits im Plangebiet bestehenden REWE – Lebensmittelmarktes um einen Getränkemarkt auf dem Marktgelände grundsätzlich nicht bestehen. Ebenso bestehen grundsätzlich keine Einwände im Hinblick auf die eventuelle Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Plangebiet.

Nach dem Vorentwurf des hier zu beurteilenden Bebauungsplans ist die zulässige Verkaufsfläche des im Sondergebiet zugelassenen Lebensmittel- und Getränkemarktes auf 1.400 qm beschränkt. Randsortimente sind auf 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Im Übrigen sind Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 BauNVO in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebieten zulässig.

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

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

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel

vom: 30.04.2012

(Abwägungsvorschlag siehe nächste Seite)

Nach der uns vorliegenden Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplan soll mit der Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Grundlage für eine Erweiterung des bestehenden REWE - Lebensmittelmarktes um einen Getränkemarkt auf dem Marktgelände geschaffen werden, wie auch die Rechtsgrundlage für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment.

Hinsichtlich der Erweiterung des REWE Marktes um einen Getränkemarkt bestehen seitens unseres Verbandes keine Bedenken, da durch die Erweiterung die Grundlage für die weitere Wettbewerbsfähigkeit des Marktes geschaffen wird. In einem ca. 30 Jahre alten Lebensmittelmarkt sind die Verhältnisse in der Getränkeabteilung recht beengt, so dass eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes in dem angestrebten Rahmen aus Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten vertretbar ist. Somit wäre der Lebensmittelmarkt dann auch in der Lage, eine zeitgemäße, großzügige Warenpräsentation vorzunehmen. Eine zugelassene Verkaufsfläche von insgesamt 1.400 qm (und damit eine Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche von rund 400 qm - von derzeit 991 qm auf 1.400 qm) wird nach unserer Einschätzung auch nicht zu nennenwerten Umverteilungen führen, sondern wird vorrangig die Wettbewerbsfähigkeit des Marktes wie auch die Nahversorgung des Standortes Marburger Straße sichern, da mit der Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche vorrangig die Erweiterung um einen Getränkemarkt angestrebt wird.

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zur Ergänzung des Einzelhandelsangebotes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment im Plangebiet begegnet grundsätzlich ebenfalls keinen Bedenken. Nach unserer Einschätzung würde eine solche Ansiedlung das bereits bestehende nahversorgungsrelevante Sortiment im Plangebiet vervollständigen, so dass das Plangebiet seinem Versorgungsauftrag im Hinblick auf die angrenzenden Wohngebiete besser gerecht werden kann. Damit wäre die Sicherung des Nahversorgungsstandortes in der Marburger Straße weiter gewährleistet.

1. An dieser Stelle weisen wir aber dennoch darauf hin, dass der Standort an der Marburger Straße derzeit ein Nahversorgungszentrum darstellt und dies auch beibehalten werden sollte. Wir regen daher an, dass Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment (auch nicht großflächige Betriebe mit weniger als 800qm Verkaufsfläche) an diesem Standort (im Mischgebiet) grundsätzlich ausgeschlossen werden sollten. Dies wäre eine wichtige Maßnahme im Hinblick auf die Stärkung und Funktionsfähigkeit der Innenstadt.

Mit freundlichen Grüßen



Assessorin Nicole Meinke

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel

vom: 30.04.2012

zu 1.

Der Anregung eines Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente wird nicht gefolgt.

Im Nachgang zur Vorentwurfs-Beteiligung wurde von den bisherigen Zielen der Planung abgewichen. Der Getränkemarkt soll nun außerhalb des Plangebietes errichtet werden. Im Sondergebiet ist nunmehr nur noch ein Lebensmittelmarkt zulässig. Die zulässigen Sortimente beschränken sich deshalb auf Lebensmittel auf einer begrenzten Verkaufsfläche (= nahversorgungsrelevant) und dienen damit der notwendigen Stärkung des Nahversorgungszentrums. Andere zentrenrelevante Sortimente sind, mit Ausnahme der Randsortimente, im Sondergebiet nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind sämtliche Sortimente in einer Größenordnung unterhalb der Großflächigkeit zulässig, die die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht beeinträchtigen. Eine Versorgungsfunktion wurde für das Gebiet im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nachgewiesen, da es als Nahversorgungszentrum (= zentraler Versorgungsbereich) „Marburger Straße“ ausgewiesen ist. Das Ziel für dieses Nahversorgungszentrum ist es, das Einzelhandelsangebot zu erhalten. Das Konzept fordert zudem die moderate Ergänzung des Einzelhandelsangebotes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Auf der Basis des Gutachtens ist ein Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente daher für das Mischgebiet nicht vertretbar.



Datum: 23.04.2012
Auskunft erteilt: Herr Dr. Grommelt
Telefon: 1117

über Dezernat II

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr.: GI 02/06 „Marburger Straße / Bückingstraße“;
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Ihr Schreiben vom 30.03.2012 – 61 - Bz

Auf der Plankarte und der Begründung wird als Planungsstand fälschlicherweise „Entwurf“ angegeben.

1. Zum landschaftsplanerischen Beitrag und zur Begründung

1.1 Zu 3

Im landschaftsplanerischen Beitrag werden die Artengruppen Fledermäuse und Vögel abgehandelt. In der derzeitigen Form werden die konkreten Auswirkungen der Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Z.B. heißt es in der Begründung unter 4.2 „Die Gebäude des ehemaligen Staatlichen Untersuchungsamtes (Marburger Straße 54) werden derzeit in Wohnungen und Büroflächen umgenutzt“. Daher liegt die Frage nahe, kommt es in diesem Zusammenhang bereits zu Auswirkungen auf die dort brütenden Artengruppen? Immerhin heißt es auf S. 14. oben, dass die Kolonien von über 10 Brutpaaren Mauersegler und Mehlschwalbe für Gießener Verhältnisse bemerkenswert ist. Die vorliegende artenschutzrechtliche Darstellung entspricht zudem nicht den Vorgaben des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Mai 2011). Demnach ist für Arten mit einem ungünstigen (hier: Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling, Klappergrasmücke und Stieglitz) oder schlechten Erhaltungszustand (hier: nicht vorhanden) eine Art-für-Art-Prüfung nach Anhang 1 durchzuführen. Dies ist nachzuholen. Vorher ist keine fachlich fundierte Stellungnahme bezüglich der vom Vorhaben betroffenen Arten möglich. Für den Fall, dass die o.g. Kritikpunkte nicht nachgearbeitet werden, fordern wir einen separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

1.2 Zu 3.2

Der Satz auf S. 13 „Mauersegler und Haussperling sind als besonders geschützte Arten in Hessen jedoch in einem sog. ungünstigen Erhaltungszustand.“ sollte um o.g. Arten ergänzt werden.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur

vom: 23.04.2012

Zu 1:

Den Anregungen nach einer Ergänzung des Landschaftsplanerischen Beitrags und der Begründung wird gefolgt.

1.1) Die Art-für-Art-Prüfung wurde im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vorgenommen, welches zum Entwurf hin Bestandteil des Landschaftsplanerischen Beitrags wurde.

1.2) Der genannte Satz wurde zum Entwurf ergänzt.

1.3 Zu 4.

Die Empfehlungen hinsichtlich des Artenschutzes sind zu unbestimmt. Zu ergänzen sind mögliche CEF- und/oder Vermeidungsmaßnahmen, wie Bauzeitenregelungen und die Anbringung von Nisthilfen. Die notwendigen Maßnahmen ergeben sich aus der nachzuziehenden Art-für-Art-Prüfung.

2. Zu C Wasserrechtliche Festsetzung und
5.7 Niederschlagswasser

Aus Gründen der Eindeutigkeit empfehlen wir folgenden Text (Vergleichbar bei B-Plan „Zu den Mühlen“)

„Es werden Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Regenwasser (Regenwassernutzungsanlagen) vorgeschrieben. Das Volumen ist abhängig vom Regenwasserertrag oder –bedarf zu dimensionieren.“

Der Satz: „sofern eine grundstückbezogene Versickerung nicht vorgesehen wird“ sollte entfallen, da Untersuchungen vorliegen, die eine großflächige Versickerung aufgrund des ungeeigneten Untergrundes ausschließen.

In Einzelfällen, kann z.B. das Überlaufwasser der Regenwassernutzungsanlage (Nutzung des Dachflächenwassers für den WC –Bereich) bei entsprechendem gutachterlichen Nachweis vor Ort versickert werden. Der o.g. Satz vermittelt den Eindruck, Versickerung wäre anstelle der Regenwassernutzung generell möglich.

Der o.g. Text zur wasserrechtlichen Satzung sollte mit unseren Erläuterungen zur Versickerungsfähigkeit unter Punkt 5.7 Niederschlagswasser aufgenommen werden.

Anstelle des Wasserhaushaltsgesetzes sollte an erster Stelle auf das Hessische Wassergesetz hingewiesen werden:

Nach § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) vom 14.12.2010 soll Niederschlagswasser von demjenigen bei dem es anfällt verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Klima

Aussagen zur Klimarelevanz der Planung fehlen.

Auszug aus dem amtlichen Stadtklimagutachten DWD 1995:

„Das Wieseketal fungiert als Kaltluft und Frischluftventilationsbahn und ist daher von besonderer Bedeutung für die Belüftung der Innenstadt. Gerade bei Strahlungswetterlagen werden in den Nachtstunden kühlere Luftmassen in die Innenstadt transportiert und tragen dabei in den Stadtgebieten zur Reduktion der Wärmebelastung bei.Eine Verknüpfung der Talauen mit Grünstrukturen im Innenstadtbereich wäre wünschenswert, um Luftleitbahnen zu schaffen, die für eine Verbesserung der Durchlüftung sorgen. Bei einer Umplanung im Bereich der Ringallee sollte die Ventilationsfunktion des Wiesektales berücksichtigt werden. Eventuell geplante Gebäude sollten in Nordostrichtung geplant werden und darüber hinaus ein hoher Durchgrünungsgrad angestrebt werden.“

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind..

Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur

vom: 26.08.2014

- 1.3) Die genannten Maßnahmen wurden zum Entwurf hin auf Basis des Artenschutzrechtlichen Fazits in textliche Festsetzungen überführt sowie in den Hinweisen zum Artenschutz ergänzt und in der Begründung erläutert.

Zu 2:

2.1) Den Anregungen zu Regenwassernutzungsanlagen wird teilweise gefolgt.

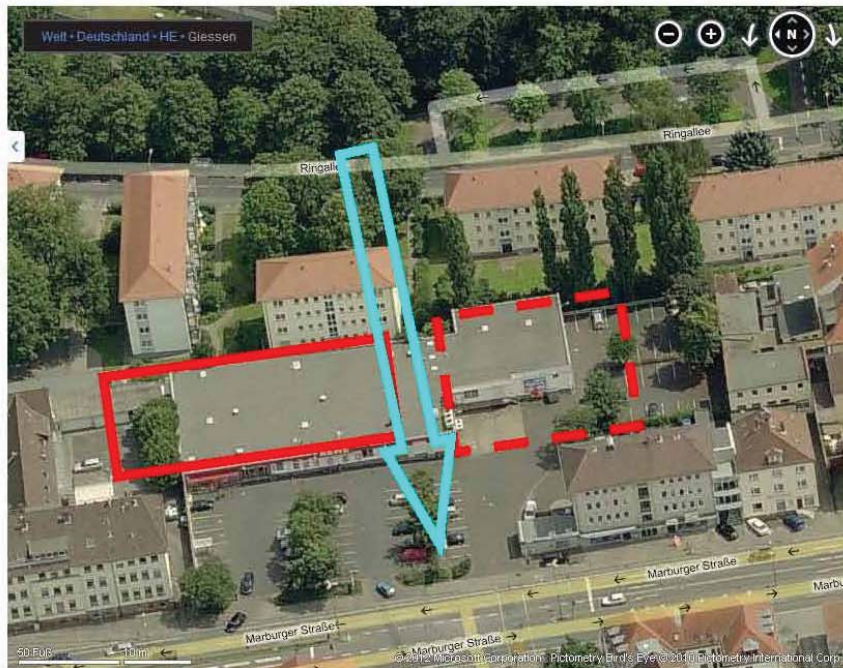
Da im Jahr 2013 eine städtische Abwassersatzung beschlossen wurde, wurde die bisherige Festsetzung einer Wasserrechtlichen Satzung nach HWG hinfällig. Sie wurde daher zum Entwurf gestrichen. Stattdessen wurde unter C) Kennzeichnungen und Hinweise ein Verweis auf die städtische Abwassersatzung (2013) eingefügt. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

2.2) Den Anregungen zum Thema Klima wurde teilweise gefolgt.

Die Begründung wurde zum Entwurf entsprechend des Klimagutachten-Auszugs ergänzt. Der Empfehlung zur Anpassung des Baufens- ters im Sondergebiet wurde nicht gefolgt. Eine derartige Trennung des Marktgebäudes ist aufgrund der räumlich engen Funktionseinheiten nicht umsetzbar. Dies wäre zudem für das Ziel der Bestandssi- cherung kontraproduktiv.

In diesem Zusammenhang wird Dachbegrünung nur dann als klimarelevant bezeichnet, wenn es sich im Gegensatz zu einer extensiven Dachbegrünung mit Sukkulente um eine intensive mit Gräsern und Stauden handelt. Bei der Marburger Straße handelt es sich in diesem Bereich aufgrund der hohen Verkehrsdichte (Hauptverkehrsstraße) auch um einen lufthygienisch hoch belasteten Bereich.

Wir empfehlen zur Verbesserung der Durchlüftung eine Veränderung der Baulinienumrisse im SO-Gebiet, wo sich der Lebensmittel- und Getränkemarkt befindet. Die Erweiterungsfläche sollte so ausgewiesen werden (rot gestrichelt), dass eine offene Durchlüftungszone entsteht (blauer Pfeil). Dies kann dann im Zuge des Umbaus bzw. bei der Erweiterung umgesetzt werden.



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: **Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur

vom: 26.08.2014

– 4 –

3. Zu den textlichen Festsetzungen

3.1 Zu D 4

Die Hinweise zum Artenschutz sind zu konkretisieren (vgl. Ausführungen 1.3). Die konkretisierten Maßnahmen sind als verbindliche textliche Festsetzung mit aufzunehmen.

i. A.

Dr. Grommelt
Amtsleiter

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan Nr. GI 02/06 „Marburger Straße/Bückingstraße“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Amt für Umwelt und Natur

vom: 26.08.2014

Zu 3:

Der Forderung zum Artenschutz wurde gefolgt.

Zum Entwurf wurden die Hinweise konkretisiert bzw. ergänzt und die Maßnahmen in textliche Festsetzungen überführt (s. oben)