

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0537/2011**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 09.11.2011

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Gm - 2331  
 Verfasser/-in: Herr Henrich

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 03/04 „Bergkaserne I“**

**hier: Annahme- und Neueinleitungsbeschluss sowie Entwurfsbeschluss zur Offenlegung  
 Antrag des Magistrates vom 09.11.2011**

#### Antrag:

1. „Der von der Fa. Faber & Schnepf Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG, Bauunternehmen, Gießen, mit Schreiben vom 14.11.2011 beantragten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Teilgebiet der Bergkaserne wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des o. g. Vorhabenträgers als Bestandteil des Antrages (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen, er wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.
2. Für den in der Anlage 2 dargestellten Plangeltungsbereich eines Teilgebietes der Bergkaserne mit den Flurstücken in der Gemarkung Gießen, Fl. 17 Nr. 82/5, 82/7, 82/11, 82/13, 82/10 teilweise (tlw.) und 82/14 tlw. sowie Flur 18 Nr. 251 und 255/4 sowie Flur 53 Nr. 4 tlw. (Stand: November 2011) wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet. Die im Jahr 2008 durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss für den Gesamtbereich der Bergkaserne werden gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den o. g. Teilbereich in das neue Aufstellungsverfahren eingebunden.
3. Der in der Anlage 2 beigefügte Bebauungsplan GI 03/04 „Bergkaserne I“ wird mit seinen zeichnerischen, planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der wasserrechtlichen Satzung als Entwurf beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) wird beschlossen.
4. Auf der Grundlage dieser Beschlüsse sind die Bekanntmachung sowie die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

### **Begründung:**

Nach der Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für den Gesamtbereich der Bergkaserne und Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren in 2008 sowie der im Juni 2011 erfolgten Auswahl eines Investors für die erste Teilvermarktungsfläche an der Grünberger Straße soll jetzt für ein Teilgebiet der Bergkaserne ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, um baldmöglichst das Baurecht für das geplante Nahversorgungszentrum zu erhalten.

### Geltungsbereich

Der rd. 3 ha große Plangeltungsbereich beinhaltet einen zum Ausbau vorgesehenen Abschnitt der Grünberger Straße, das zwischen dem dortigen Hauptzollamt und einer Weinhandlung liegende Baufeld für das Nahversorgungszentrum, den Gebäudebestand im Eckbereich Grünberger Straße/Kugelberg sowie die für das Neubauvorhaben erforderlichen Flächen der geplanten öffentlichen Haupterschließung der Bergkaserne inklusive Regenrückhalteanlage und Fußwegeanbindung zur Siedlung Kugelberg/Friedensstraße.

### Städtebauliche und grünordnerische Ziele:

Auf der Grundlage eines mit dem Vorhabenträger, der Fa. Faber & Schnepf aus Gießen, sowie der Bundesimmobilienanstalt (BImA) und den Erschließungsträgern abgestimmten Bau- und Erschließungskonzeptes soll zeitnah die erste Teilfläche der Bergkaserne entwickelt werden. Dabei wird auf dem noch unbebauten Standort an der Grünberger Straße zwischen Hauptzollamt und einer Weinhandlung bis Ende 2012 eine Nahversorgungslage in Form eines Vollsortimenter-Lebensmittelmarktes und angegliederten Getränkefachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.300 m<sup>2</sup> entwickelt. Betrieben werden soll der Standort durch die Fa. REWE/Hungen. Im rückwärtigen Teil der von der BImA in Abstimmung mit der Stadt über eine Ausschreibung mit integriertem Bieterwettbewerb vermarkteten Teilfläche wird etwa auf Höhe der ehemaligen Tankstelle eine Wohnanlage, bestehend aus zwei zweigeschossigen Gebäuden mit Staffel-Dachgeschoss und Tiefgarage, für hochwertiges und barrierefreies Wohnen in bis zu 35 Wohneinheiten realisiert.

Zudem wird mit dem ersten Bauabschnitt die zentrale und öffentliche Gebietszufahrt von der Grünberger Straße sowie (als Baustraße mit Ver- und Entsorgungsleitungen) die restlichen Abschnitte der geplanten Haupterschließung inklusive einer Regenrückhalteanlage errichtet. Somit wird eine seit Jahren vorbereitete bauliche Entwicklung der zur Konversion anstehenden Bergkaserne mit insgesamt 10 ha Fläche angestoßen. Durch die vorzeitige Realisierung der erforderlichen Gesamterschließung und aufgrund des mittlerweile erzielten Abstimmungsstandes zwischen Stadt und BImA ist sicher gestellt, dass die Vermarktung und Entwicklung der restlichen ca. 5 ha großen Teilfläche außerhalb der verbleibenden Bundeseinrichtungen (Zollverwaltung) in 2012 weiter verfolgt wird.

Der Bebauungsplan bereitet eine städtebaulich verträgliche Neubebauung einer Teilfläche mit dem für die Nahversorgung des Gießener Ostviertels dringend benötigten Markt sowie mit einer attraktiven Wohnbebauung und ihre erforderliche Erschließung vor. Zudem sichert er den Gebäude- und Nutzungsbestand an der Ecke Grünberger Straße/Kugelberg (u. a. mit städtischer Musikschule und Weinhandlung) ab, wobei ein dortiges leer stehendes Gebäude (ehemalige Kavallerie-Unterkunft) hierdurch zur Vermarktung vorbereitet wird.

Mit dem Vorhabenträger, der BImA und den Erschließungsträgern konnte zudem die Erhaltung einer stadtgestalterisch wirksamen wertvollen Eßkastanie am künftigen Einmündungsbereich der Gebietszufahrt in die Grünberger Straße abgestimmt werden. Diese soll auf einem öffentlichen Grünstreifen bis zur Weinhandlung in eine anzulegende Baumallee integriert werden.

Weiterhin werden die o. g. Neubauten des Vorhabenträgers mit einer Dachbegrünung versehen, entlang der Gebietszufahrt (zunächst nur im Plangebiet) eine Baumallee angelegt sowie die Stellplatzanlage des Marktes und das Umfeld der Wohnanlage ausreichend begrünt. Teile des Wäldchens in Richtung ehemaliger Sanitätsbereich bleiben erhalten.

### Verfahren

Aufgrund der Absicht und Eignung der Fa. Faber & Schnepf, neben der Hochbauten auch die Erschließungsarbeiten auf eigene Rechnung vorzunehmen, liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor.

Hierzu muss allerdings mit Bezugnahme auf den Ende 2007 erfolgten Einleitungsbeschluss für ein herkömmliches Bebauungsplanverfahren über den Gesamtbereich der Bergkaserne nach Zustimmung zum Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die erneute Einleitung des Verfahrens für das Teilgebiet „Bergkaserne I“ beschlossen werden.

Die Erkenntnisse aus der in 2008 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung u. a. zur Machbarkeitsstudie für die Gesamtentwicklung können für das weitere Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB genutzt werden, so dass mit dieser Vorlage auch der Entwurf beschlossen werden kann und die Offenlage und parallele Trägerbeteiligung gemäß der §§ 3 abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgen kann.

Somit wird die Zeitplanung für die Erschließung und Realisierung der Nahversorgungslage bis zum November 2012 eingehalten. Für die Stadt entstehen im Rahmen der Bebauungsplanung sowie Erschließung der Bergkaserne keinerlei Kosten.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagen:**

1. Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. Bebauungsplan GI 03/04 „Bergkaserne I“ (Stand: Entwurf)
3. Begründung zum Bebauungsplan

---

W e i g e l - G r e i l i c h (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

---

Unterschrift