



**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. GI 03/04
„Bergkaserne I“**

(Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnen und Handel am Kugelberg)

Planstand:

- Entwurf -

14.11.2011

Stadtplanungsamt Gießen

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass und Erfordernis der Planung**
- 2. Räumlicher Plangeltungsbereich**
- 3. Planungs- und eigentumsrechtliche Rahmenbedingungen, Bestandssituation**
 - 3.1 Vorgaben der übergeordneten Planung
 - 3.1.1 Regionalplan Mittelhessen
 - 3.1.2 Flächennutzungsplan
 - 3.1.3 Landschaftsplan
 - 3.2 Eigentumsrechtliche Vorgaben des Konversionsstandortes
 - 3.3 Städtebaulicher Bestand
 - 3.4 Naturräumlicher Bestand
 - 3.5 Machbarkeitsstudie, Flächenkonzept
- 4. Aufstellungsverfahren**
 - 4.1 Rechtsgrundlagen
 - 4.2 Verfahrensort
 - 4.3 Verfahrensablauf
- 5. Vorhaben- und Erschließungsplan**
 - 5.1 Herleitung und Beschreibung des Vorhabens
 - 5.2 Vorhabensauswirkungen
 - 5.3 Umsetzung des Vorhabens, Durchführungsvertrag
- 6. Planungsziele und -festsetzungen**
 - 6.1 Städtebauliche und grünordnerische Ziele
 - 6.2 Variantenprüfung
 - 6.3 Verkehrskonzept, Erschließung
 - 6.4 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, wasserrechtliche Satzung
 - 6.6 Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittel
- 7. Umweltbericht und Eingriffsregelung**
- 8. Flächenbilanz, Bodenordnung und Städtebauliche Kosten und Auswirkungen**
 - 8.1 Flächenbilanz
 - 8.2 Bodenordnung
 - 8.3 Städtebauliche Kosten sowie Auswirkungen
- 9. Anhang**
 - 9.1 Vorhaben- und Erschließungsplan
 - 9.2 Erschließungsplanung für das Gesamtgebiet
 - 9.3 Umweltbericht

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Nach dem Abzug der Bundeswehr auch vom Standort Bergkaserne in zwei Phasen (bis 1996 im Teilbereich entlang der Grünberger Straße, bis 2006 im Restbereich) steht das rd. 10 ha große am östlichen Innenstadtrand gelegene Areal weitgehend zur Umstrukturierung und Integration in das städtebauliche Gefüge (Konversion) zur Verfügung.

Bis auf die beiden Teilflächen (Grünberger Straße 100, Gebäudekomplex A 1-4), in denen die Hauptzollverwaltung untergebracht wurde bzw. die mittelfristig für die weitere Ansiedlung von Bundesverwaltungsstellen vorgehalten werden, sowie einem bereits an die Stadt sowie privat veräußerten Gebäudebestand an der Ecke Grünberger Straße/Kugelberg können ca. 7,0 ha Fläche durch den Bund vermarktet und durch geeignete Investoren baulich entwickelt werden.

Nach

- einer längeren Vorabstimmung zwischen der Stadt und unterschiedlichen Stellen der Bundesverwaltung seit 2006,
- der Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Beurteilung der Bestandssituation und Entwicklung von Planungsansätzen bis 2007,
- der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Gesamtgebiet der Bergkaserne sowie Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren von Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch/BauGB) und Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB),
- Verhandlung von Vertragsvarianten zur Erschließungsträgerschaft und Kostenübernahme sowie Abstimmung eines Flächenkonzeptes als Grundlage für die Vermarktung von Teilflächen mit der Bundesimmobilienanstalt/BlmA bis 2010,
- Ausschreibung einer ersten Teilfläche mit begleitendem Bieterwettbewerb und Auswahl des Investors bis Juni dieses Jahres und
- Abstimmung des Bau- und Erschließungskonzeptes

kann für das erste Teilgebiet „Bergkaserne I“ ein Bebauungsplan weiter geführt und zur Rechtskraft gebracht werden.

Generell erfolgt in Gießen die Umwandlung ehemaliger militärischer Flächen in die zivile Nutzung auf der Grundlage von Bebauungsplänen.

Für die Bergkaserne ergaben die Voruntersuchungen, dass die komplette Gebietserschließung neu strukturiert und weite Teile des Gebäudebestandes rückgebaut werden müssen. Für diese städtebauliche Neuordnung und Erschließungsnotwendigkeit sowie Steuerung der baulichen Entwicklung begründet sich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Planerfordernis.

Ferner sollen die Bebauungspläne zur planungsrechtlichen Absicherung des erhaltenswerten Gebäude- und Nutzungsbestandes, zur ordnungsgemäßen Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie ggf. zur sachgerechten Abwägung von Interessenskonflikten dienen.

Das besondere Planerfordernis im ersten Teilgebiet begründet sich auch durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen u.a. zum Neubau eines Nahversorgungszentrums mit differenzierten Vorgaben für die Verkaufsflächengröße und Sortimente und der hierfür notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

2. Räumlicher Plangeltungsbereich

Der knapp 3 ha große räumliche Plangeltungsbereich für den ersten (Teil)Bebauungsplan GI 03/04 „Bergkaserne I“ enthält neben der zwischen dem Hauptzollamt Grünberger Straße und einer Weinhandlung liegenden unbebauten Flächen für das Nahversorgungszentrum den Gebäudebestand an der Ecke Grünberger Straße/Kugelberg, den zum Ausbau u.a. mit Linkseinbiegespur erforderlichen Abschnitt der Grünberger Straße sowie die Verkehrsflächen der öffentlichen Haupterschließung des Gesamtgebietes inklusive Regenrückhaltung.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Gießen
Flur 17, Nr. 82/5, 82/7, 82/10 teilweise (tlw.), 82/11, 82/13 und 82/14 tlw.,
Flur 18, Nr. 251 und 255/4 sowie
Flur 53, Nr. 4 tlw. (Stand: November 2011).

3. Planungs- und eigentumsrechtliche Rahmenbedingungen, Bestandssituation

3.1 Vorgaben der übergeordneten Planung

3.1.1 Regionalplan Mittelhessen

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsbereich Bestand festgelegt. Die vorgesehene Planung stimmt mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung überein.

Die Planung ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

3.1.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Gießen 2000/2006 als Mischbaufläche (M) dargestellt. Die vorgesehene Planung sieht Nutzungen, die in Mischbauflächen bzw. Mischgebieten zulässig sind, vor.

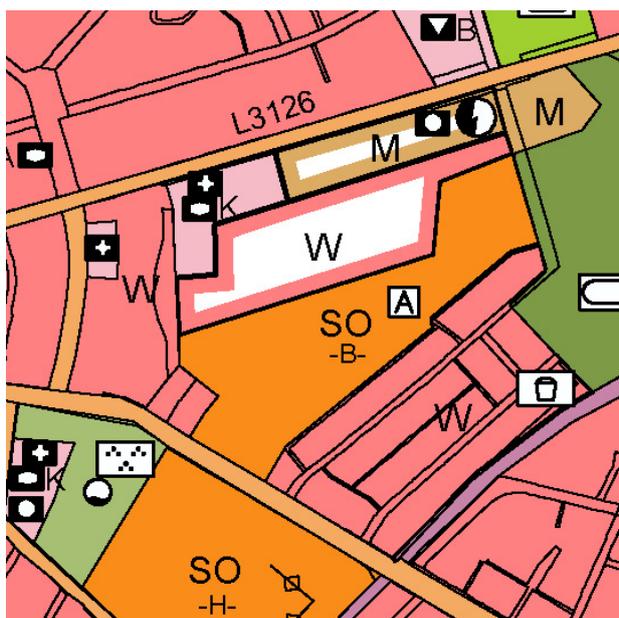


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Gießen 2000/2006

Der Bebauungsplan ist damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.1.3 Landschaftsplan

Laut gesamtstädtischen Landschaftsplans (LP der Stadt Gießen, 2004) besitzen die Grünanlagen innerhalb des gesamten Kasernengeländes aufgrund des hohen Anteils extensiv gepflegter Flächen eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Von hoher Bedeutung sind die alten Baumbestände; sie werden als erhaltenswert bewertet. Im Landschaftsplan werden zwei geplante Naturdenkmäler innerhalb des Planungsgebietes dargestellt. Zum einen handelt es sich um eine 120-130 Jahre alte Eßkastanie, zum anderen um eine Silberlinde. Beide Bäume stehen entlang der Grünberger Straße bzw. leicht südlich dazu versetzt. Der Landschaftsplan empfiehlt eine Erhöhung des Grünflächenanteils, insbesondere durch Anlage extensiv gepflegter Pflanzstreifen mit großkronigen Laubbäumen im Straßenraum, die Entseigerung von Asphaltflächen sowie die Extensivierung der Pflege öffentlicher Grünflächen

3.2 Eigentumsrechtliche Vorgaben des Konversionsstandortes

Das Gelände der ehemaligen Bergkaserne steht bis auf zwei kleinere im Eckbereich Grünberger Straße/Kugelberg liegende Parzellen mit Gebäudebestand (städtische Musikschule, Weinhandel, private Lagerhalle), die bereits veräußert wurden, vollständig in Bundeseigentum.

Die Verwaltung des Eigentums unterliegt verschiedenen Stellen der Bundesimmobilienanstalt, die für die Unterbringung und Sanierung der Gebäude der Hauptzollverwaltung, die Vermietung des restlichen Gebäudebestandes, die Verkehrssicherung des Geländes sowie die Vermarktung zuständig sind.

Für die Vermarktung von Flächen des Bundes gelten dessen haushaltsrechtliche Vorgaben. Die BlmA-Hauptstelle in Koblenz führt die Vermarktung nach einer Bedarfsüberprüfung bezüglich öffentlicher Einrichtungen oder Gebietskörperschaften regelmäßig auf der Grundlage von Ausschreibungen durch.

Zwischen BlmA und Stadt wurde vereinbart, dass die Bergkaserne in nach städtebaulichen und Vermarktungsaspekten geeignete Teilgebiete unterteilt wird, die separat und schrittweise oder auch in Bündeln vermarktet werden sollen.

3.3 Städtebaulicher Bestand

Die bereits in der Kaiserzeit (ab 1883) errichtete, jedoch im 2. Weltkrieg fast vollständig zerstörte Kaserne weist heute einen vielfältigen Gebäudebestand auf, der aus den unterschiedlichen militärischen Funktionen der Bergkaserne (Verteidigungsbezirkskommando, Verwaltung, Fortbildung/Schulung, Übungen verschiedener Einheiten mit z.T. schwerem Gerät, Lager- und Reparaturbetrieb, Kommunikationsknoten mit Bunkeranlage, Schutzfunktion in Form der 4 auf dem Gelände verteilten Spitzbunker, Heeresmusikcorps) resultiert.

Neben dem dominierenden Gebäudeensemble A 1 – 4 neben dem Zufahrtsbereich An der Kaserne bzw. an der Licher Straße, das auch weiterhin als Zollzentrum in Bundeseigentum verbleiben wird, markieren insbesondere das zentral gelegene Schulungsgebäude mit dem benachbarten Arrestgebäude sowie der hierzu im rechten Winkel stehende Hallenkomplex mit

Werkstatt als verbliebene Randbebauung des ehemaligen Exerzierplatzes die städtebauliche Situation.

Ansonsten befinden sich einige eingeschossige größere Hallen und Garagengebäude sowie der als Dreiergruppe am Kugelberg angeordnete Sanitätskomplex und technische Anlagen auf dem Kasernengelände.

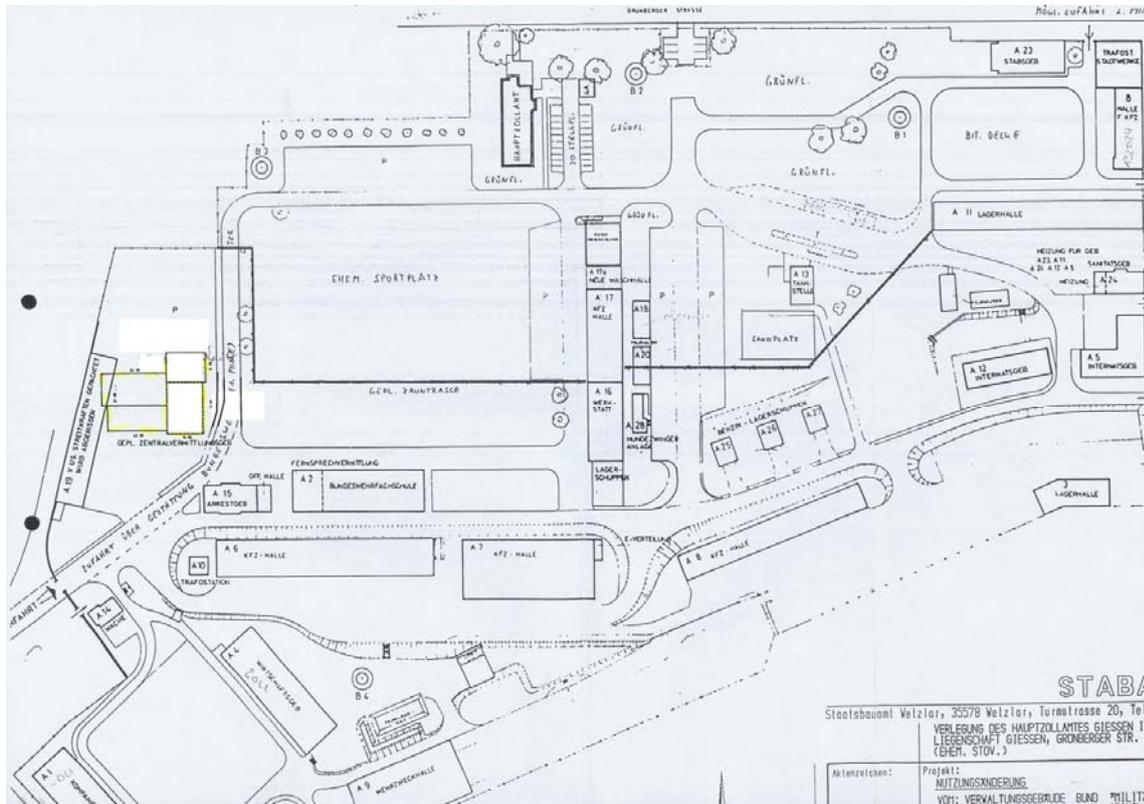


Abbildung 2: Bestandslageplan mit Gebäudenummern, Quelle: Hessisches Baumanagement



Abbildung 3: Schrägluftbild 2007, Quelle: Stadtvermessungsamt Gießen
In der Umgebung der Bergkaserne überwiegt die Wohnnutzung.

Südlich grenzt die als denkmalrechtliche Sachgesamtheit geschützte Siedlung Kugelberg/Friedensstraße mit harmonisch ausgebildeten zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern aus den 30er-Jahren an. Westlich angrenzend befinden sich die ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden drei neugeschossigen Punkthäuser am Lärchenwäldchen. Nördlich entlang der Grünberger Straße schließen sich ebenfalls überwiegend dreigeschossige Mehrfamilien- und Einzelhäuser mit einzelnen gewerblichen Nutzungen an. Östlich liegen nur zwei Gebäude und eine Tankstelle im Eckbereich Grünberger Straße/Kugelberg sowie das Sportzentrum der Universität.

3.4 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet liegt in der naturräumliche Einheit: Gießener Landrücken, eine kuppige Hochfläche der übergeordneten Einheit Vorderer Vogelsberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben versiegelten Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster) und bebauten Flächen auch wasserdurchlässig befestigte Flächen sowie Extensivrasenflächen, die teilweise Baumbestände aufweisen. Die nicht mehr gepflegten Rasenflächen befinden sich ebenso wie Teile der wasserdurchlässig befestigten Flächen (ehemaliger Sportplatz) in der Sukzession.

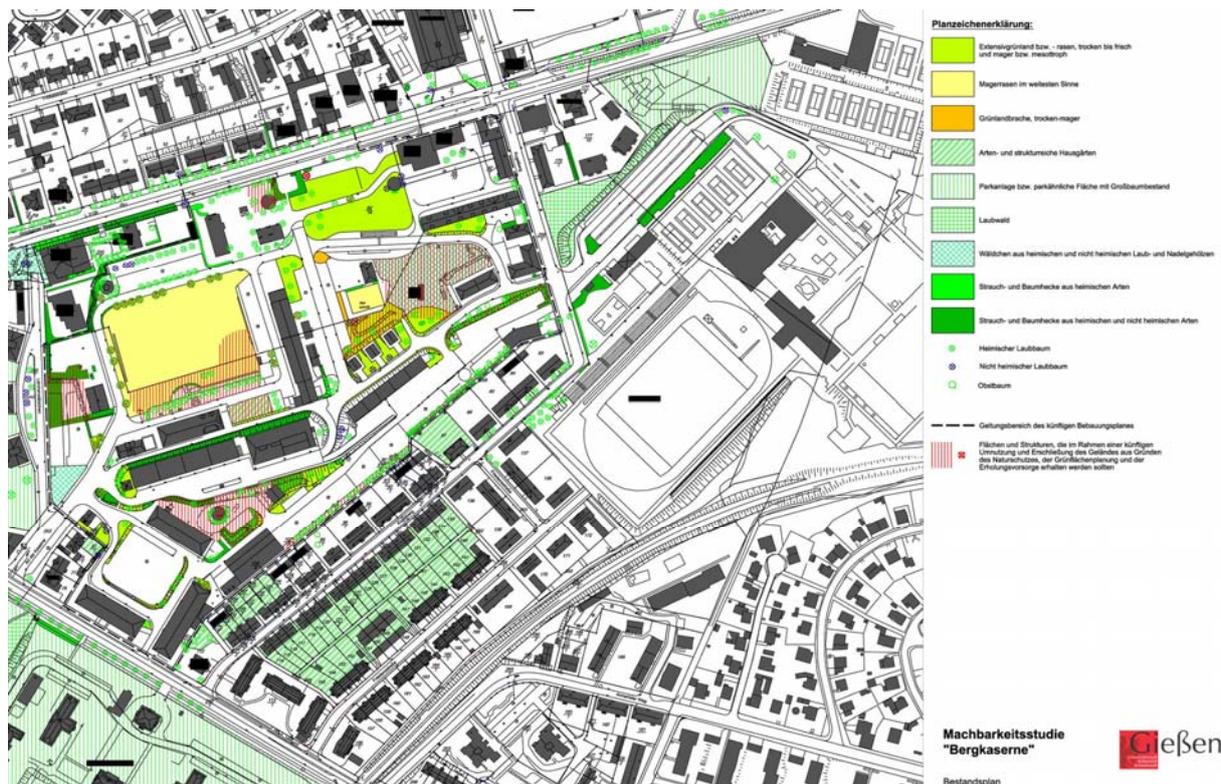


Abbildung 4: Biotoptypen-Einordnung Bergkaserne, Quelle: Machbarkeitsstudie „Bergkaserne“/IB Zillinger, 2006

3.5 Machbarkeitsstudie, Flächenkonzept

In 2006 wurde vom Ingenieurbüro Zillinger/Gießen eine Machbarkeitsstudie erstellt, die auf der Grundlage einer umfassenden Analyse des Gebäude-, Freiflächen- und Infrastrukturbestandes im Plangebiet sowie einer Bedarfseinschätzung und Variantenprüfung planerische Lösungsansätze für die Bebauungsplanung und Vermarktung vorgelegt hat. Besondere Schwerpunkte dieser Vorplanung lagen in der Festlegung einer Kosten und Flächen

sparenden Konzeption für die künftige öffentliche Haupterschließung, einer Empfehlung für die Nutzung und Baustruktur in den einzelnen vermarkteten Teilflächen sowie einer Überprüfung und Aktualisierung der landschaftsplanerischen Bestandsbewertung aus dem Jahr 2000.

Das Stadtplanungsamt hat auf dieser Grundlage zur Vorbereitung der Vermarktung und weiteren planerischen Vorabstimmung ein Flächenkonzept ausgearbeitet.

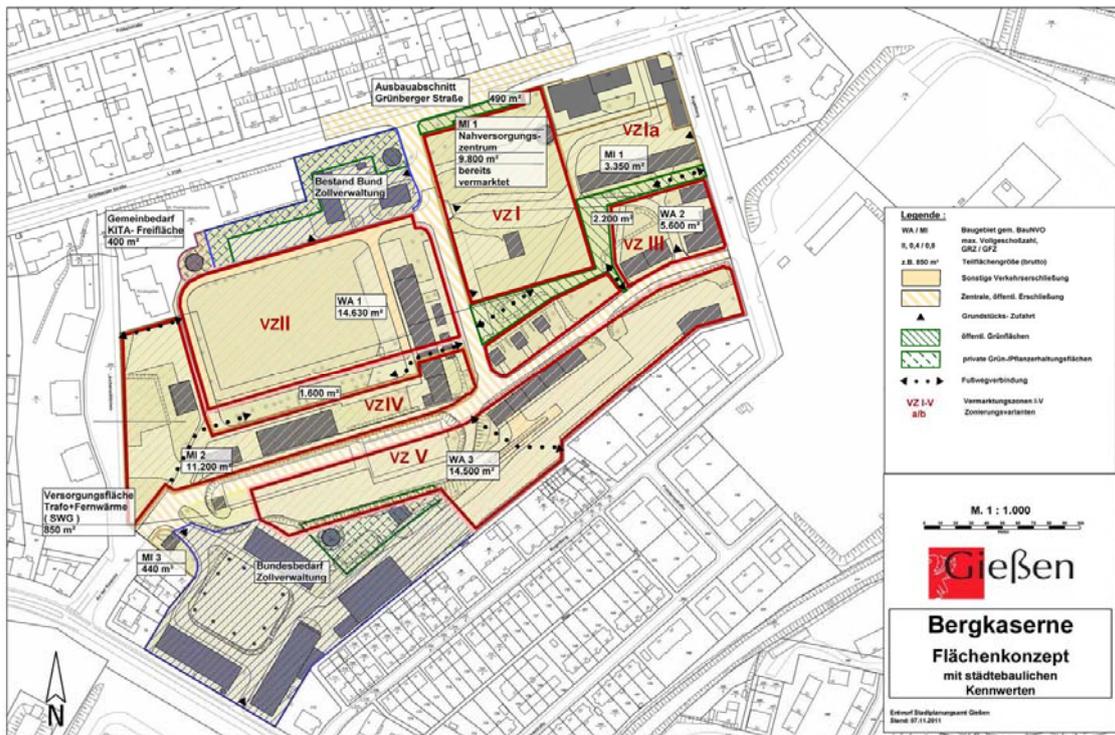


Abbildung 5: Flächenkonzept Bergkaserne, Stand 11/2011

4. Aufstellungsverfahren

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. Nr. 1, S. 466),

Planzeichenverordnung

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), ber. durch BGBl. 2007 I S. 691,

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2010 (GVBl. I S. 429),

Hessisches Wassergesetz

(HWG) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, 548), gültig ab 24.12.2010.

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)

4.2 Verfahrensart

Aufgrund der Vorabstimmung zwischen BlmA und Stadt sowie der erstellten Machbarkeitsstudie zur Analyse des Bestandes und Entwicklung von Planungsansätzen wurde am 13.12.2007 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens GI 03/04 „Bergkaserne“ über das 10 ha große Gesamtgebiet beschlossen.

Auf dieser Grundlage wurden Anfang 2008 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und im Sommer 2008 eine einmonatige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dadurch konnten wichtige Planungsinformationen für das weitere Verfahren sowie die Vorbereitung der Flächenvermarktung, beispielsweise zur Erschließungsplanung, Kampfmittel- und Altlastensituation oder naturschutzrechtlichen Anforderungen, gewonnen werden.

Nach in 2011 erfolgter Auswahl eines Investors für die Teilvermarktungszone „Nahversorgungszentrum“ wurde festgestellt, dass

- a) die Fa. Faber&Schnepp/Gießen geeignet und gewillt ist, neben dem geplanten Bauvorhaben auch die erforderliche Erschließung auf eigene Rechnung vorzunehmen, und somit die Funktion eines Vorhabenträgers im Sinne des § 12 BauGB einzunehmen,
- b) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan u.a. mit Regelung der Kostenübernahme im Durchführungsvertrag zur Umsetzung des städtischen Zieles, die Beplanung, Erschließung und Entwicklung der Bergkaserne ohne städtische Kostenbeteiligung durchzuführen, geeignet ist und
- c) die restlichen Vermarktungsbereiche der Bergkaserne aufgrund noch ausstehender Investorenauswahl noch nicht in die Fortführung der Bebauungsplanaufstellung eingebunden werden können, so dass der Flächenanteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Fa. Faber&Schnepp (inkl. der notwendigen Erschließungsflächen) innerhalb des Gebietes des ersten Teilbebauungsplanes überwiegt.

Daher wurde mit der BlmA, der Fa. Faber&Schnepp sowie den Erschließungsträgern vereinbart, dass der Teil-Bebauungsplan „Bergkaserne I“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt bzw. weiter geführt wird.

Demnach wird dieses besondere Aufstellungsverfahren auf der Grundlage eines Antrages des Vorhabenträgers durch Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung zur Neueinleitung beschlossen.

Bestandteil des Antrages ist der verwaltungsseitig vorabgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan, der mit nicht an die Vorgaben des § 9 Abs. 1 BauGB gebundenen Planzeichen und –inhalten das geplante Vorhaben und seine notwendige Erschließung beschreibt und durch Integration in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (in Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Planbegründung) verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Weiterhin wird spätestens vor dem Satzungsbeschluss zwischen dem Vorhabenträger und dem Magistrat ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem mindestens die Durchführungsfristen sowie die vollständige Kostenübernahme für die Planung, Erschließung und Bebauung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch den Vorhabenträger vereinbart werden.

Aufgrund der erforderlichen Neueinleitung durch Wechsel der Verfahrensart sowie der vom Vorhabenträger beabsichtigten Realisierungszeit für das NVZ wurden die Notwendigkeit einer nochmaligen Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren geprüft. Es wird gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf eine Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet, da diese bereits in 2008 zur informellen Planung in Form der Machbarkeitsstudie beteiligt wurde und zeitnah in der Offenlegung eine weitere, umfassende Beteiligungsmöglichkeit erhält.

Ebenso wurden die Träger öffentlicher Belange bereits frühzeitig und ausreichend in 2008 beteiligt.

4.3 Verfahrensablauf

Der am 13.12.2007 erfolgte Einleitungsbeschluss zur Bebauungsaufstellung für das gesamte Gebiet der Bergkaserne im Normalverfahren kann nicht als Verfahrensschritt beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt werden. Gemäß § 12 BauGB ist hierfür zunächst der Annahmebeschluss der Stadtverordnetenversammlung über den Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Zudem wird auch aufgrund der Aufteilung des Gesamtgebietes und Weiterführung als Teil-Bebauungsplan der Beschluss zur Neueinleitung des Aufstellungsverfahrens notwendig.

Die in 2008 zum Gesamtplan erfolgten frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange) können jedoch gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in das neue Aufstellungsverfahren eingebunden werden, eine Wiederholung ist nicht erforderlich.

Nach dem Beschluss des Bebauungsplanentwurfes zur Offenlegung findet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine entsprechend bekannt gemachte einmonatige öffentliche Auslegung des Planentwurfes voraussichtlich im Zeitraum Januar/Februar 2012 statt. Parallel hierzu werden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum zum Planentwurf beteiligt.

Sollten sich aus dieser umfassenden Beteiligung keine abwägungspflichtigen Anregungen beispielsweise zum Neubauvorhaben des Nahversorgungszentrums oder zur Erschließungsplanung ergeben, sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur vorzeitigen Zulässigkeit des entsprechenden Bauvorhabens gemäß § 33 BauGB bzw. zur Durchführung der Erschließungsarbeiten gemäß § 125 BauGB gegeben.

5. Vorhaben- und Erschließungsplan

5.1 Herleitung und Beschreibung des Vorhabens

Wie in Punkt 4.1 ausgeführt, wird der vom Vorhabenträger in seinem Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzulegende Vorhaben- und Erschließungsplan/VEP in den Bebauungsplanentwurf integriert. Dieses in Anlage 1 dieser Begründung beigefügte Planwerk des Investors beschreibt hinreichend genau das geplante Neubauvorhaben und seine erforderliche Erschließung.

Im vorhabenbezogenen Teil-Bebauungsplan GI 03/04 „Bergkaserne I“ (Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen und Handel am Kugelberg“) wird der VEP in die Planzeichnung übernommen und mit Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB, beispielsweise zur überbaubaren Grundstücksfläche und Geschossigkeit, ergänzt.

Das Vorhaben besteht aus dem Neubau eines eingeschossigen Marktgebäudes an der Grünberger Straße mit ca. 1.900 m² Brutto-Grund-/Geschossfläche, in dem mit separaten Eingängen und Sozialräumen versehen ein Lebensmittel-Vollsortimentermarkt mit 15. – 18.000 verschiedenen Artikeln auf maximal 900 m² Verkaufsfläche sowie ein Getränkefachmarkt auf max. 400 m² Verkaufsfläche untergebracht werden. Die LKW-Andienung sowie der Parkplatz werden gemeinsam genutzt.

Zudem sollen im südlichen Teil des NVZ-Grundstückes zwei baugleiche zweigeschossige Wohngebäude mit Tiefgarage und Staffelgeschoss errichtet werden, in dem jeweils ca. 16 Wohneinheiten als hochwertige i.d.R. 3-4 ZKB-Eigentumswohnungen mit Aufzug, barrierefreiem Ausbau und Hausnotrufsystem realisiert werden.

Vorhabenträger i.S. des § 12 BauGB ist die Fa. Faber&Schnepp Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG aus Gießen. Sie verfügt zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung über die erforderlichen und derzeit noch in Bundeseigentum befindlichen Grundstücksflächen. Ferner wird die Fa. Faber & Schepp auch die für die Erschließung des Vorhabens erforderlichen Arbeiten auf eigene Rechnung ausführen.

Betreiber des Lebensmittel- und separaten Getränkemarktes wird die Fa. REWE/Hungen (bzw. Rosbach).

Der Bedarf für ein zeitgemäßes Nahversorgungszentrum/NVZ für das Gießener Ostviertels am Standort Bergkaserne wurde bereits seit Schließung des letzten Vollsortimente-Nahversorgers in den 90er-Jahren erkannt.

Bereits in 1997 erging ein positiver Vorbescheid für ein vergleichbares Vorhaben an gleicher Stelle. Jedoch wurde der Verkauf ohne planerisches Gesamtkonzept der Stadt bzw. Bebauungsplan sowie aufgrund der Ausschreibungsanforderungen des Bundes nicht vollzogen.

Das Planungsziel wurde in den konkreten Verhandlungen über eine zwischen Stadt und BlmA abgestimmte Planungs- und Vermarktungsstrategie ab 2006 beibehalten und verfeinert. Insbesondere wegen der Wechselwirkungen zu dem durch den Abzug der US-Army in diesem Zeitraum hinzu kommenden weiteren Standort für ein größeres Versorgungszentrum an der Grünberger Straße an Stelle des bisherigen PX-Marktes wurde festgelegt, dass der NVZ-Standort Bergkaserne

- a) aufgrund seiner städtebaulich besser integrierten Lage insbesondere der Grundversorgung der im fußläufigen Einzugsbereich befindlichen Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln und Getränken in großer Auswahl einschließlich aller relevanten

Frischeprodukte (sog. Vollsortimenter mit mind. 12.000 verschiedenen Artikeln) dienen soll und

- b) mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² unter Vermeidung der sogenannten Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes bzw. der Ausweisung eines (nur für den PX-Standort vorgesehenen) Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel beschränkt wird.

Diese Vorgaben wurden in 2010 zusammen mit der im Flächenkonzept dargestellten Abgrenzung und Dimensionierung eines knapp 10.000 m² großen Baugrundstückes Grundlage einer zweistufigen Markterkundung bzw. Ausschreibung mit integriertem Bieterverfahren.

Das Interesse der Investoren an dem Standort zu den genannten Bedingungen war nach Einschätzung von BImA und Stadtplanungsamt sehr groß, zumal die möglichen Betreiber eines Vollsortimenter-Lebensmittelmarktes dieser Größenordnung im Raum Gießen überschaubar bleiben.

Zum integrierten Bieterverfahren wurden zwischen November 2010 und März 2011 13 Beratungsgespräche im Stadtplanungsamt durchgeführt, in denen die unterschiedlichen Bau-, Nutzungs- und Betriebskonzepte erörtert wurden. Hieraus ergaben sich die möglichen Varianten zur Bebauung des NVZ-Areales, für die beispielhaft zwei von dem ausgewählten VEP-Konzept abweichende Lösungen dargestellt werden.



Abbildung 6: Varianten zum NVZ-Baukonzept aus dem Bieterwettbewerb 11/10 – 3/2011

Als formelle wie auch städtebaulich-qualitative Bewertungskriterien wurden bei der Beurteilung der gegenüber der BImA bis zum März 2011 abgegebenen Kaufangebote zu den beigefügten Baukonzepten angewandt:

- Einhaltung der städtebaulichen Vorgaben zu Größenordnung (max. Verkaufsfläche) und Sortimentsstruktur (Vollsortimenter mit Schwerpunkt Lebensmittel+Getränke),
- Städtebauliches Grundkonzept mit Anordnung der Gebäude bzw. Nutzungen (Bauflucht-Einhaltung, Vermeidung von Nutzungskonflikten, verträgliche Zusatznutzung der ggf. nur für den Marktbetrieb zu großen Teilfläche) und ihrer Erschließung (Einhaltung der vorgegebenden Marktzufahrt, Vermeidung von Nutzungskonflikten),
- Umgang mit dem Baumbestand und dem Spitzbunker auf der Teilfläche.

Die zwischen BlmA und Magistrat im Juni 2011 einvernehmlich erfolgte Auswahlentscheidung berücksichtigte sowohl die Vergabeanforderungen des Bundes bezüglich der Gebotshöhe als auch die vom Magistrat gewünschte Erfüllung der o.g. Kriterien.

5.2 Vorhabensauswirkungen

Mit dem Neubau eines Nahversorgungszentrums am Standort Bergkaserne wird eine gemäß den fachgutachterlichen Kriterien erkannte Versorgungslücke im fußläufigen Einzugsbereich des Gießener Ostviertels zwischen Klingelbachtal/Philosophikum und Schwanenteich geschlossen.

Das NVZ am städtebaulich integrierten Standort ergänzt somit das Infrastrukturangebot im überwiegend wohnlich genutzten Quartier.

Gleichzeitig dient der Marktstandort mit seinem ausreichenden Stellplatzangebot und der Lage auf der Südseite („rechts rein, rechts raus“) der derzeit mit etwa 17.000 KFZ/täglich belasteten Grünberger Straße auch der Versorgung eines vorwiegend mit PKW anfahrenden Kundenkreises aus dem Einzugsbereich Gießen-Ost (u.a. die ehemaligen US-Wohnsiedlungen, die Bereiche Eichendorffring und evangelische Siedlung) sowie des Stadtteiles Rödgen.

Die Auswirkungen des NVZ auf die diesbezüglichen Kaufkraftumschichtungen in den östlichen Nachbargemeinden Gießens werden aufgrund der eingeschränkten Verkaufsflächengröße als weit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle eingeschätzt. Ebenso wird die Auswirkung auf den innerstädtischen Facheinzelhandel eingeschätzt, da die zentrenrelevanten sogenannten Randsortimente flächenmäßig eingeschränkt werden.

Daher wird die Erstellung eines entsprechenden Verträglichkeitsgutachten als nicht erforderlich erkannt.

Dennoch soll aufgrund der Überschreitung der Verkaufsflächengröße des Lebensmittelmarktes über die von der einschlägigen Rechtsprechung angenommene Grenze zur Großflächigkeit (i.d.R. ab 800 m²) gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung/BauNVO auf die sonstigen Kriterien für die von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen eingegangen werden.

- schädliche Immissionen

Die von dem Vorhaben ausgehenden Immissionen auf die umgebend vorhandenen Nutzungen werden als mit einem Mischgebiet vergleichbar eingestuft und sind somit als städtebaulich verträglich anzusehen. Die LKW-Andienung erfolgt laut Angabe des Betreibers nur tagsüber (6:00 bis 20:00 Uhr), die Öffnungszeiten werden ebenfalls auf den Tageszeitraum (maximal bis 22:00 Uhr) beschränkt.

Mögliche Immissionskonflikte zwischen dem Marktbetrieb und der neuen Wohnanlage können ebenfalls wegen der Abstände, der Grundrissausrichtung der Wohneinheiten nach Süden und Westen sowie einer vom Vorhabenträger vorgesehenen Kombinationsnutzung der zur Wohnbebauung ausgerichteten Stellplätze ausgeschlossen werden.

- Verkehrsverträglichkeit

Die grundsätzliche Leistungsfähigkeit der Verkehrsabwicklung am Einmündungsbereich der Gebietszufahrt auf die Grünberger Straße (ohne Lichtsignalanlage) unter Berücksichtigung der von einem NVZ dieser Größenordnung bewirkten Zielverkehre wurde bereits in der Machbarkeitsstudie 2006 nachgewiesen.

- Umweltverträglichkeit

Die Umweltverträglichkeit der NVZ-Planung wird als grundsätzlich gegeben angenommen, wenn

- a) die durch konzeptionelle Optimierung erreichte Erhaltung der Eßkastanie mit zusätzlicher Anlage einer Baumallee entlang der Grünberger Straße umgesetzt wird,
- b) die sonstigen grünordnerischen Komponenten des VEP (Baumallee an gebietszufahrt und –pflanzungen im Bereich der Stellplätze und Wohnanlage, Dachbegrünung u.a.) realisiert werden und
- c) ggf. auch noch abzustimmende artenschutzrechtliche Planungsanforderungen durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag berücksichtigt werden.

Weitere Angaben und Bewertungen hierzu enthält der Umweltbericht in der Anlage 3.

5.3 Umsetzung des Vorhabens, Durchführungsvertrag

Das Neubauvorhaben mit seiner erforderlichen Erschließung wird auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie eines noch vor dem Satzungsbeschluss bzw. der Erteilung einer Baugenehmigung abzuschließenden Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 BauGB umgesetzt.

Als vorläufige Vertragsinhalte sind vorgesehen:

- Durchführungsverantwortung des Vorhabenträgers und Durchführungsfristen für die Neubauvorhaben im VEP-Gebiet,
- Übernahme der Planungs-, Verfahrens- und Gutachten-Kosten für den Bebauungsplan,
- Ausführung und Kostenübernahme für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen,
- Umsetzung weiterer Auflagen, die sich aus der Beteiligung ergeben könnten (z.B. naturschutzrechtliche und/oder Artenschutz-Kompensation),
- Erhaltung Eßkastanie und Anlage der Baumallee entlang der Grünberger Straße,
- Übernahme der Anpassungsmaßnahmen im Zufahrts- und Andienungsbereich des Hauptzollamtes,
- Ausführung einer Fußwegverbindung von der Grünberger Straße zur Fröbelstraße.

6. Planungsziele und –festsetzungen

6.1 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Die Bergkaserne soll nach erfolgter Vorabstimmung der planerischen Anforderungen und Vermarktung der ersten Teilfläche bis etwa 2015 neu erschlossen und in Abschnitten einer baulichen Entwicklung mit vorrangig Wohngebieten sowie einer Nahversorgungseinrichtung zugeführt werden. Die vorhandenen und zu entwickelnden Einrichtung der Bundesverwaltung an der Grünberger und Licher Straße (Zollzentrum) sowie die sonstigen Nutzungen auf den bereits veräußerten Teilflächen sollen planungsrechtliche abgesichert werden.

Der neue Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter und der angegliederte Getränkemarkt dienen der Nahversorgung des bisher unterversorgten Gießener Ostviertels.

Für die geplanten Wohngebiete wird eine schwerpunktmäßige Entwicklung als urban geprägtes Wohnquartier mit verdichteten Bauformen (beispielsweise als Stadt-, Gartenhof- und Reihenhäuser) zur Schaffung hochwertigen Wohneigentums angestrebt.

Wertvolle Grünbestände im Plangebiet sollen erhalten und gemäß der Vorgaben im Flächenkonzept (Kapitel 3.5) vernetzt werden. Hinzu kommen die aus naturschutz- oder artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

6.2 Variantenprüfung

Die durchgeführte Variantenprüfung im Teilgebiet „Bergkaserne I“ umfasste

- die grundsätzliche Herleitung von Standort und Vorgaben für die Nahversorgungslage,
- die Bebauungs- und Nutzungsvarianten im Bieterwettbewerb für das NVZ-Grundstück und
- die im Rahmen der Machbarkeitsstudie geprüften Verkehrsvarianten.

Der im Geltungsbereich festgesetzte Standort für eine Nahversorgungslage als Lebensmittelmarkt mit angegliedertem Getränkemarkt ist die einzige Teilfläche innerhalb der Bergkaserne mit direkter Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße. Zudem bietet sich in der erforderlichen Mindestgröße (5.000 m²) kein vergleichbarer, städtebaulich integrierter Standort entlang der Grünberger oder Licher Straße an.

Die Vorgaben für die Beschränkung der Verkaufsflächengröße und der Ausgestaltung als Vollsortimenter-Markt (kein Discounter) entsprechen den Zielen des Magistrates zur Vermeidung der Ausweisung eines, nur am Standort des ehemaligen PX-Marktes vorgesehenen, Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sowie dem gleichzeitigen Wunsch nach einer optimalen Nahversorgung im Gießener Ostviertel. Varianten hierzu wurden im Vorfeld u.a. mit interessierten Investoren erörtert.

Auf die Variantendiskussion für das NVZ-Grundstück wurde bereits in Kapitel 5.1 eingegangen.

Als Verkehrsvarianten zur Gesamterschließung der Bergkaserne wurden in der Machbarkeitsstudie (2006) mehrere Lösungsansätze geprüft, die jedoch für den Geltungsbereich des Teil-Bebauungsplanes „Bergkaserne I“ – bei Realisierung einer anderen Variante - keine Veränderungen ergeben.

6.3 Verkehrskonzept, Erschließung

Das geplante Verkehrskonzept für den ersten Teil-Bebauungsplan sieht folgende Komponenten vor:

- Ausbau der Grünberger Straße (zunächst ohne grundsätzliche Sanierung) mit einer Linkseinbiegespur auf das Gelände der Bergkaserne, einer Querungshilfe sowie der Neuanlage des südlichen Gehweges mit Verschiebung der südlichen Bushaltestelle um etwa 20 m nach Osten,
- Neuerrichtung bzw. Ausbau der Gebietszufahrt von der/zur Grünberger Straße mit Anpassung der vorhandenen Zufahrten und
- Neuerrichtung der Verbindungsstraße zwischen Licher Straße/An der Kaserne und Kugelberg zunächst als Baustraße, mit fußläufiger Anbindung an einen südlichen Gehweg zur Straße Kugelberg.

Es entspricht der aus der Machbarkeitsstudie hervor gegangenen und vorabgestimmten Konzeption für die neue, öffentliche Haupterschließung der Bergkaserne. Aufgrund einer Verfeinerung der Erschließungsplanung durch das beauftragte Ingenieurbüro IGM/Schöneck seit September 2011 wurden nahezu alle erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des ersten Teil-Bebauungsplanes aufgenommen, um Baurecht auch für die erforderliche Ver- und Entsorgung des NVZ-Grundstückes zu schaffen.

Allerdings werden auch aus naturschutzrechtlichen und Kostengründen außerhalb des festgesetzten und für den Endausbau vorgesehenen Erschließungsabschnittes innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur die zur Erschließung des NVZ-Grundstückes notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen inklusive der Regenrückhaltung sowie im Neubauabschnitt der Verkehrsfläche eine Baustraße angelegt. Der Endausbau dieser Erschließungsabschnitte erfolgt erst nach Vermarktung der angrenzenden Bauflächen und Abstimmung der Baukonzepte.

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanung für den restlichen Bereich der Bergkaserne sollen u.a. auch eine angemessene Straßenraumeingrünung der öffentlichen Erschließung sowie eine behindertengerechte Fußwegeanbindung an den südlichen Gehweg vorgesehen werden.

Die Entwässerung des VEP-Teilgebietes erfolgt im Trennsystem über die neue Gebietszufahrt nach Süden, wobei das Regenwasser aufgrund der Ermittlungen der Erschließungsplanung bezüglich der Belastungssituation in der Vorflut Richtung Heinrich-Fourier-Straße in einem technischen Bauwerk an der südlichen Grenze des Plangebietes bzw. der Bergkaserne zurück gehalten werden muss.

Die Wasser- und Stromversorgung des VEP-Gebietes erfolgt über die Trasse der geplanten Zufahrtsstraße, wobei diese Lösung aufgrund der Druckverhältnisse im Wassernetz auch die Anforderungen der Löschwasserversorgung erfüllen wird.

Die Fernwärmeversorgung wird ebenfalls neu in die geplanten Straßentrassen verlegt und soll mittelfristig über ein in der angrenzenden Bebauungsplanung festzusetzendes neues kleines Heizkraftwerk innerhalb der im Flächenkonzept (Kapitel 3.5) dargestellten Standort erzeugt werden.

Die Telefon- und Breitbandversorgung der Bauflächen wurde ebenfalls bereits vorabgestimmt.

6.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf erfolgen auf der Grundlage des Kataloges gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sowie auch nach § 12 Abs. 3 BauGB, wonach im integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan auch weitere, von § 9 Abs. 1 BauGB abweichende Festsetzungen getroffen werden können.

Hierzu zählen insbesondere die Festsetzungen zu den im VEP-Geltungsbereich zulässigen Nutzungsarten, Verkaufsflächengrößen und zur Sortimentsstruktur.

Im Mischgebiet werden gemäß § 1 Abs. 5+6 BauNVO die allgemein zulässigen Beherbergungs- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten, hierbei auch die ausnahmsweise zulässigen Sondertypen von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen mit beschränkter Nutzfläche in wohnbaulich geprägten Bereichen) ausgeschlossen, um Nutzungstörungen zu vermeiden und eine städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung sicher zu stellen.

Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Flächen für Nebenanlagen u.a. und zu den grünordnerischen Maßnahmen sollen insbesondere eine ausreichende und attraktive Begrünung des Plangebietes sicher stellen.

Zudem werden noch die abweichende Bauweise für bereits im Plangebiet vorhandene Gebäude mit mehr als 50,00 m Länge (in offener Bauweise) und geringfügige

Unterschreitungen von den festgesetzten Baulinien (bis 1,00 m tief auf max. 1/3 der jeweiligen Wandbreite) zugelassen.

6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, wasserrechtliche Satzung

Die baugestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Solar- und Werbeanlagen sowie Grundstückseinfriedungen werden als eigenständige Satzung gemäß § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integriert.

Die Vorgaben zur Dachgestaltung berücksichtigen den verbleibenden Gebäudebestand sowie die abgestimmte Vorhabensplanung. Solaranlagen sind unter der Vorgabe einer Kaschierung durch Abrücken von der Dachkante zulässig. Die Werbeanlagen sollen insbesondere die Schutzanforderungen der umgebenden Wohnbebauung berücksichtigen. Bei den Grundstückseinfriedungen werden die Höhe begrenzt und Vorkehrungen für Wanderbeziehungen von Kleintieren getroffen.

Die wasserrechtliche Satzung erfolgt auf der Grundlage des in 2010 novellierten Wasserrechtes. Es wird die Sammlung von Niederschlagswasser nur für Neubauvorhaben, die nach Eintritt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes (Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung oder des fiktiven Baurechtes nach § 56 HBO ist heran zu ziehen) errichtet werden, vorgeschrieben. Für den Nutzungsbestand im Mischgebiet wird die Vorgabe einer nachträglichen Installation einer Regenwassernutzungsanlage als unangemessen betrachtet.

Aufgrund von Angaben des städtischen Amtes für Umwelt und Natur über die Versickerungseignung des Bodens kann alternativ eine grundstücksbezogene Versickerung vorgesehen werden.

Die wasserrechtliche Satzung soll die Trinkwasserversorgung und das Kanalnetz entlasten sowie dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen.

6.6 Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittel

Zum Immissionsschutz im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes „Bergkaserne I“ wird kein gutachterlicher Untersuchungsbedarf erkannt.

Die Verkehrsbelastung der Grünberger Straße (Bestand laut Verkehrsentwicklungsplan-Fortschreibung 2009: 16.800 KFZ/DTV, Prognose für 2020: 17.400 KFZ/DTV) wird sich aufgrund der Ansiedlung des Nahversorgers mit Wohnanlage nicht derart ändern, dass wahrnehmbare Änderungen des Verkehrslärms erwartet werden.

Die in der Machbarkeitsstudie ermittelte Belastung der gebietsinternen HAUPTerschließung wurde bei Spitzenstundenwerten bis zu 170 KFZ als wohngebietsverträglich eingestuft.

Zum vom Nahversorger ausgehenden Lärm insbesondere durch die LKW-Andienung und den Zu- und Abfahrtsverkehr wird auf die Aussage der Fa. REWE verwiesen, dass keine LKW-Anlieferung zwischen 20:00 und 6:00 Uhr erfolgt. Auch kann von Öffnungszeiten beider Märkte außerhalb der gesetzlichen Nachtstunden (22:00 – 6:00 Uhr) ausgegangen werden.

Die interne Immissionsbelastung zwischen den Märkten und der neuen Wohnbebauung wird durch Grundrisslösung, ausreichende Abstände sowie Einschränkungen der wohnseitig angeordneten Stellplatznutzung auf ein verträgliches Maß reduziert.

Für die mit Altlastenverdacht gekennzeichnete Fläche der gesamten ehemaligen Bergkaserne wird die Wahrscheinlichkeit einer aus der ehemaligen Nutzung resultierenden Umweltbeeinträchtigung zwar als sehr hoch eingeschätzt.

Für das Baufeld im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen jedoch aufgrund vorhandener Gutachten keine konkreten Hinweise über bodenschutz- und altlastenrelevante Beeinträchtigungen vor. Ein fachgutachterlich begleiteter Ausbau zweier unterirdischer Tanks der ehemaligen Tankstelle sowie eine Baugrunduntersuchung wurden durchgeführt. Jedoch sind lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen.

Auf die einschlägigen altlasten- und abfallrechtlichen Bestimmungen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 22.08.2002 – Staatsanzeiger 37/2002, S. 3432 – sowie § 4 Abs. 1 KrW-/AbfG) bezüglich Abbruch- und Aushubüberwachung, Anzeige- und Untersuchungspflicht sowie das Beteiligungserfordernis des Amtes für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und des Regierungspräsidiums Gießen/Abteilung Umwelt bei allen Bauvorhaben wird auch in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Der Plangeltungsbereich liegt laut Auskunft des zuständigen Kampfmittelräumdienstes beim RP Darmstadt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4,00 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

7. Umweltbericht und Eingriffsregelung

Nach Prüfung der Anwendbarkeit des sogenannten beschleunigten Aufstellungsverfahrens gemäß § 13 a (Fallgruppe 2) BauGB wurde festgestellt, dass aufgrund von Hinweisen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren auf das wahrscheinliche Vorhandensein streng geschützter Arten im räumlichen Plangeltungsbereich die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung erforderlich wird. Daher kann und soll kein beschleunigtes Verfahren angewandt werden.

Für die Erstellung eines Umweltberichtes mit umfassender Erhebung und Bewertung der Bestandssituation, naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleichs-Betrachtung und artenschutzrechtlicher Verträglichkeitsprüfung wurde im September 2011 das Fachbüro Bioplan/Marburg beauftragt.

Der Entwurf zum Umweltbericht befindet sich in der Anlage 3 zur Planbegründung.

Bzgl. des Aspektes Eingriff/Ausgleich und Artenschutz wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Gießen vereinbart, dass im Frühjahr 2012 eine Nachuntersuchung zu Zauneidechse und Heidelerche bzw. weiteren bodenbrütenden Vogelarten nachgeholt wird, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nicht klar, ob diese Arten im Untersuchungsgebiet vorkommen oder nicht. Somit wurde bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vom „worst case“ ausgegangen, d.h. vom Vorhandensein dieser Arten. Insgesamt ergibt sich aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanz ein Ausgleichsdefizit von rund 252.000 Punkten, welches nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden kann.

Sollte sich im Rahmen der Nachuntersuchungen herausstellen, dass die genannten Arten im Gebiet nicht vorkommen, kann dies zu einer Geringerbewertung des Eingriffs (z.B. der Extensivrasenflächen) führen.

8. Flächenbilanz, Bodenordnung und städtebauliche Kosten sowie Auswirkungen

8.1 Flächenbilanz

Der rund 2,9 ha große Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GI 03/04 „Bergkaserne I“ umfasst Flächen des Bundes (Kasernengelände), der Stadt (Grünberger Straße sowie Grundstück der Musikschule), der Stadtwerke Gießen/SWG (Trafostation) und eines Privateigentümers (Lagerhalle).

Der Geltungsbereich des integrierten Vorhaben- und Erschließungsplanes nimmt mit 1,55 ha Größe den überwiegenden Flächenanteil innerhalb des Gesamtplangebietes ein, womit die Anforderungen des § 12 Abs. 4 BauGB (Einbeziehung einzelner Flächen außerhalb des VEP-Gebietes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan) erfüllt sind.

Die 2,9 ha räumlicher Plangeltungsbereich teilen sich in folgende Flächenkategorien auf:

- | | |
|---|---------|
| - VEP-Baugrundstück | 0,98 ha |
| - VEP-Erschließungsabschnitt (später öffentliche Verkehrsfläche): | 0,57 ha |
| - Mischgebiet: | 0,65 ha |
| - Öffentliche Verkehrs-, Grün- und Entsorgungsflächen | 0,70 ha |

8.2 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist zur Umsetzung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Zur Bodenordnung stehen die sonstigen Regelungsmöglichkeiten des Baugesetzbuches zur Verfügung.

Die Parzellierung im Bereich des Kasernengeländes wird im Zuge der Vermarktung und in Abhängigkeit vom dort geplanten Baukonzept auf dem Wege der Grundstücksteilung, auch wegen fehlender rechtlicher Voraussetzungen, ohne förmliches Verfahren erfolgen.

8.3 Städtebauliche Kosten sowie Auswirkungen

Durch die im Plan getroffenen Festsetzungen fallen städtebauliche Kosten an.

Für den erforderlichen Ausbau der Grünberger Straße und die Errichtung der öffentlichen Stichstraße zur Erschließung des Kasernengeländes mit Fußwegeanbindung zur Siedlung Kugelberg/Friedensstraße wurden gemäß Vorkalkulation des Ingenieurbüros Zillinger von 2007 rd. 1,72 Mio.€ erwartet. Die Kostenschätzung muss allerdings noch im Rahmen der laufenden Erschließungsplanung konkretisiert und um die Kostenansätze für die Regenrückhaltung und den behindertengerechten Fußweg nach Süden ergänzt werden

Die Abrechnung dieser Erschließungsmaßnahmen erfolgt einerseits gegenüber dem Vorhabenträger und andererseits gegenüber der BlmA als Grundstückseigentümerin.

Im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zum VEP verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Ausführung der zur Erschließung des VEP-Vorhabens erforderlichen Baumaßnahmen innerhalb des VEP-Geltungsbereiches (z.B. Linksabbiegespur mit Aufweitung und südlichem Gehwegausbau an der Grünberger Straße, Neubau der Gebietszufahrt mit Entwässerung und Anpassung der seitlichen Zufahrtsbereiche bis zur VEP-Grenze) auf eigene Rechnung. Dabei ist in der direkten Abstimmung des Kaufvertrages zwischen der Fa. Faber & Schnepf und der BlmA zu berücksichtigen, dass dieser sogenannte erste Erschließungsabschnitt auch den außerhalb des Plangebietes liegenden Bereich des derzeitigen Hauptzollamtes sowie den ehemaligen Exerzierplatz mit erschließt, so dass sich die BlmA bei der Abrechnung dieses Erschließungsabschnittes beteiligen muss.

Im restlichen Erschließungsbereich soll eine vollständige Kostenübernahme für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durch die BlmA auf vertraglicher Grundlage abgestimmt werden, wobei auch hier Teile der Erschließung (künftige Straßenmitbenutzung von der Licher Straße bzw. in Richtung Kugelberg durch den NVZ-Zielverkehr, anteilige Entwässerung und Regenrückhaltung) dem VEP-Vorhaben dienen und entsprechend kostenmäßig berücksichtigt werden müssen.

Diese aufgeführten Regelungsinstrumente führen dazu, dass die Stadt keine Kostenbeteiligung zur erforderlichen Erschließung der Bergkaserne erwarten muss.

In einem im Juni 2011 mit der BlmA abgeschlossenen Planungsvertrag wurde vereinbart, dass die Honorar- und Bearbeitungskosten (z.B. auch Vermessung, Bodengutachten) für die Erschließungsplanung vom Bund übernommen werden. Dies gilt auch für die erforderlichen Maßnahmen der Kampfmittelsondierung und ggf. -räumung.

Im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag wird sich der Vorhabenträger u.a. auch zur Übernahme der Planungs- und Gutachten-Kosten bereit erklären. Hierunter fallen auch die bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes im Stadtplanungsamt anfallenden Verwaltungskosten außerhalb der hoheitlichen Tätigkeiten.

Die städtebaulichen Auswirkungen der Besiedelung der Bergkaserne werden als insgesamt positiv bewertet.

Die Integration des durch die militärische Nutzung über Jahrzehnte im Siedlungsbild befindlichen Sperrgebietes ermöglicht eine verträgliche Nutzungskonzeption und Baustruktur sowie die Öffnung des Gebietes zur Durchwegung.

Die Ansiedlung eines Vollsortimenter-Nahversorgers verbessert die Infrastrukturausstattung des Giessener Ostviertels erheblich und verkürzt die Wege zu den Einkaufsmöglichkeiten der Grundversorgung.

Die Schaffung eines urban orientierten Angebotes an hochwertigem Wohnraum deckt die weiterhin bestehende Wohnungsnachfrage.

Im Zusammenhang mit der geplanten Erhaltung und Schaffung von Grünstrukturen sowie der im Umweltbericht aufgeführten naturschutzrechtlichen Bewertung wird den Anforderungen an eine umweltverträgliche Stadtentwicklung ebenfalls genügt.

- 9. Anhang**
- 9.1 Vorhaben- und Erschließungsplan**
- 9.2 Erschließungsplanung für das Gesamtgebiet**
- 9.3 Umweltbericht**

Anhang 9.1: Vorhaben und Erschließungsplan „Wohnen und Handel am Kugelberg“



Lageplan

M 1:500

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnen und Handel "Am Kugelberg"**

Rohrbach + Schmees Planungsgesellschaft mbH • Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 • 35392 Gießen • 0641/975020 • www.Rohrbach-Schmees.de

Vorhabenträger:



Stand 11.11.2011



Grundriss E 0

M 1:500

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnen und Handel "Am Kugelberg"**

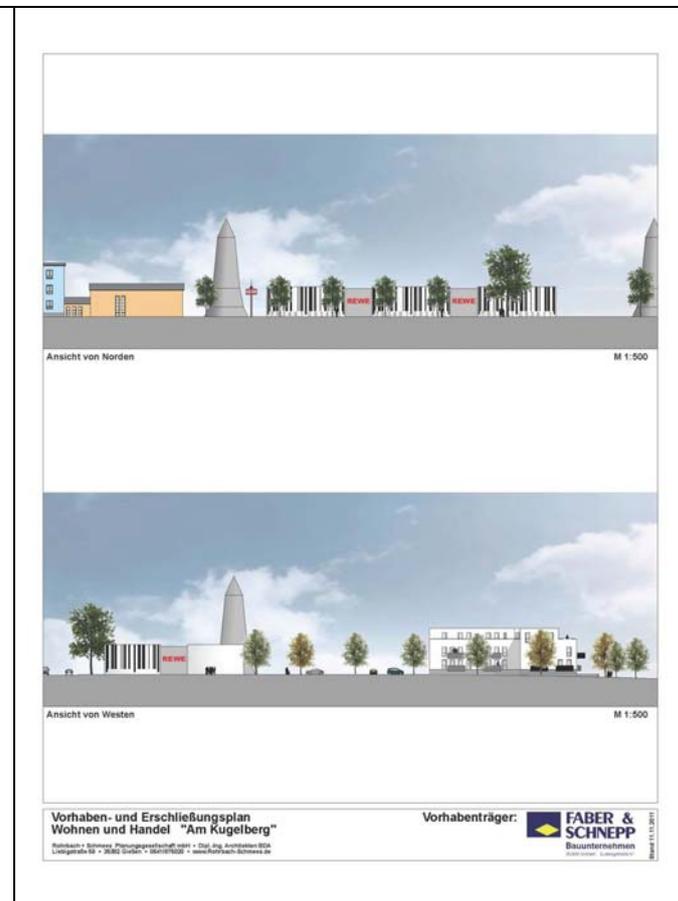
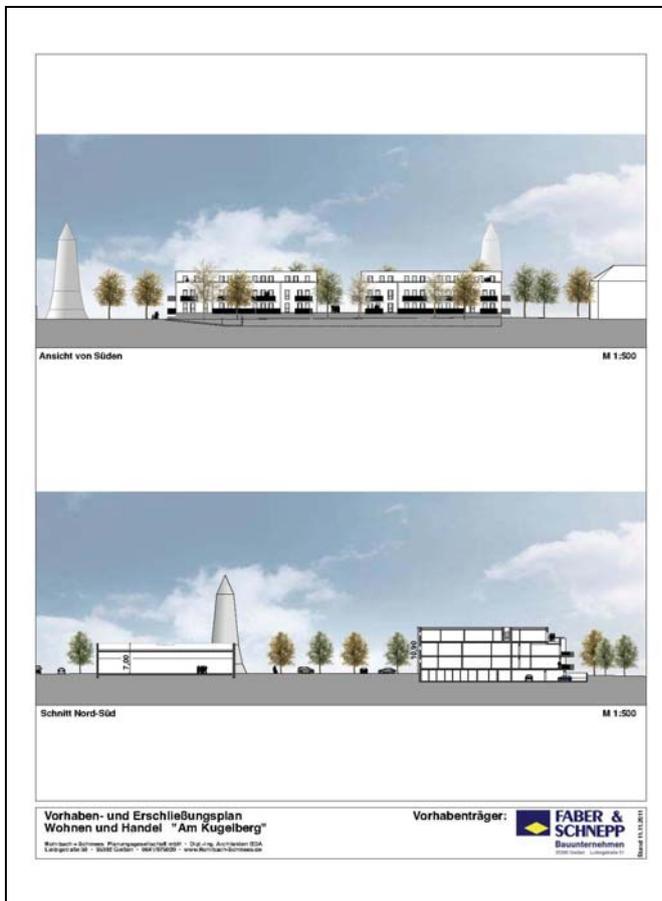
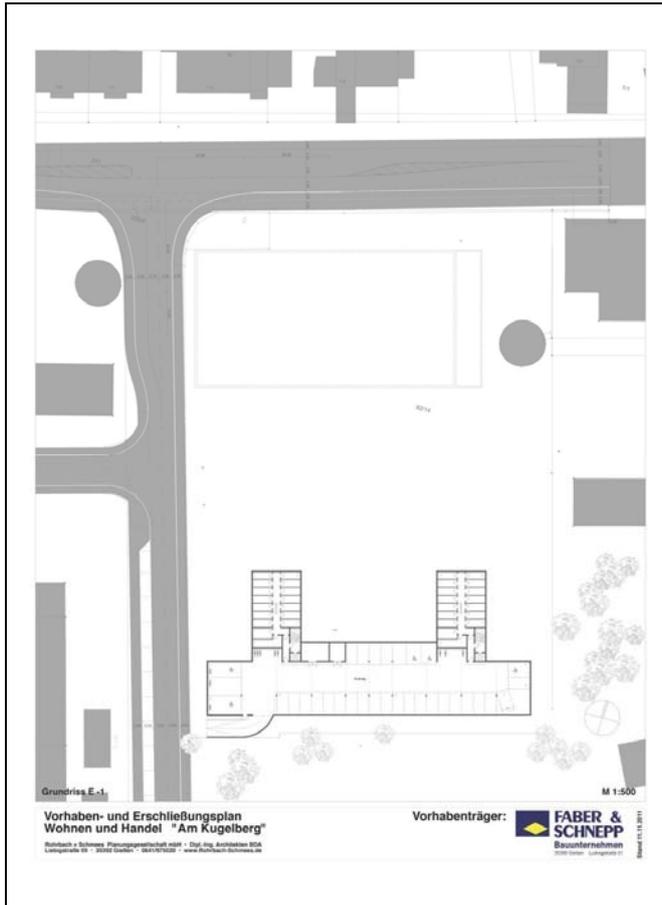
Rohrbach + Schnees Planungsgesellschaft mbH • Dipl.-Ing. Architekten BDA
Lietigstraße 59 • 35392 Gießen • 06-41/375020 • www.Rohrbach-Schnees.de

Vorhabenträger:



**FABER &
SCHNEPP**
Bauunternehmen
35390 Gießen | info@faber-schnepp.de

Stand 11.11.2011



Städtebau

Das geplante Baukonzept für das Grundstück sieht eine Bebauung mit einem Nahversorgungszentrum (Vollsortimenter mit 900 m² und Getränkemarkt mit 400 m²) und einer Wohnbebauung vor.

Das Nahversorgungszentrum wird im Norden des Grundstücks als Straßenrandbebauung der Grünberger Straße angeordnet. Durch die Aufnahme der Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung und die vertikale Gliederung des Baukörpers werden die Strukturen der Nachbarbebauung fortgesetzt. Die Grünberger Straße erhält so an dieser Stelle einen neuen stadträumlichen Abschluss.

Die Erschließung der beiden Märkte erfolgt von der Grünberger Straße abgewandten Seite. Hier sind auch die notwendigen Stellplätze des Nahversorgungszentrums angeordnet. Sie werden von der neuen Erschließungsstraße erschlossen. Die Zufahrt befindet sich gegenüber der Zufahrt zu den Stellplätzen der Zollverwaltung. Über diese Zufahrt erfolgt auch die Andienung der gemeinsamen Anlieferung der beiden Märkte auf der Ostseite des Gebäudes.

Zum Freibereich vor dem Weinhandel Pfeffermann, der Musikschule und den noch einer neuen Nutzung zuzuführenden ehemaligen Pferdeställen ist eine fußläufige Verbindung im Bereich des Winkelturmes geplant.

Der Winkelturm wird als Zeitdokument erhalten.

Die Wohnbebauung wird im Süden des Grundstücks angeordnet. Die 2 Gebäude orientieren sich zum geplanten öffentlichen Grünzug, der, in Ost-West-Richtung verlaufend, die südliche Grenze des Planungsgebietes tangiert.

Die landschaftliche Gestaltung des Grünzugs setzt sich auf den Freiflächen der Wohnbebauung durch raumbildende Anordnung von Solitärgehölzen fort und bildet zusammen mit den Sichtschutzhecken der privaten Terrassen ein spannungsvolles Miteinander von Architektur und Landschaft. Die Fußwege werden orthogonal geführt und weiten sich in der Nähe der Eingänge zu Kommunikationsbereichen auf. Der benötigte Spielplatz fügt sich, mit Naturmaterialien gestaltet, harmonisch in die Gartenanlage ein.

Zusammen mit den im Flächenkonzept neu geplanten allgemeinen Wohngebieten WA 1a und WA 1b (Exerzierplatz) entsteht in diesem Bereich ein neues durchgrüntes attraktives Wohngebiet.

Die Kubatur und Ausformung der Wohngebäude orientiert sich an vorhandenen Baustrukturen und ist als 2-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss geplant.

Die notwendigen Stellplätze der Wohnungen werden zum Teil in einer Tiefgarage nachgewiesen, die über die neue Erschließungsstraße erschlossen wird.

Gestaltung und Konstruktion

Das Nahversorgungszentrum ist als Stahlbetonhalle geplant. Um die Strukturen der umgebenden Bebauung aufzunehmen, wird die Länge der Fassade durch die Ausbildung von deutlichen Fugen gegliedert. Die Anpassung der Gebäudehöhe erfolgt über eine Überhöhung der notwendigen Attika. Dadurch werden auch evtl. notwendige Technikaufbauten den Blicken der Passanten entzogen.

Während die Fugen der Fassaden als Bereiche für die Werbung vorgesehen sind, weist die Applikation eines Strichcodes auf die geputzten Fassadenflächen subtil auf die Funktion des Gebäudes hin.

Das Flachdach erhält eine extensive Dachbegrünung und trägt dadurch zur Verbesserung des Kleinklimas der Umgebung und der Luft bei.

In den 2 Wohnhäusern entstehen 32 hochwertige 2 - 4 Zimmer-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 70 - 140 m². Alle Wohnungen sind nach Süden und Westen orientiert und verfügen über großzügige Fensterflächen und Balkone.

Massive Wände mit einem Wärmedämmverbundsystem und dreifach verglaste Fenster bilden die Außenhaut der Gebäude. Die Gestaltung der weiß geputzten Gebäude orientiert sich an den Stilelementen der klassischen Moderne. Auch hier werden die flach geneigten Dächer extensiv und die nicht überbauten Bereiche der Tiefgarage intensiv begrünt.

Die familiengerechten Wohnungen werden barrierefrei erschlossen. Alle Ebenen inkl. der Tiefgarage sind über einen Aufzug erreichbar.

Der Markt und die Wohngebäude werden an das Fernwärmenetz des öffentlichen Versorgungsträgers angeschlossen.

Bei der Gestaltung des Parkplatzes des Nahversorgungszentrums wird Wert auf die Anpflanzung von Laubbäumen gelegt. Die Flächen der eigentlichen Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster gepflastert.

Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnen und Handel "Am Kugelberg"

Rohrbach + Schmees Planungsgesellschaft mbH · Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 · 35392 Gießen · 0641/975020 · www.Rohrbach-Schmees.de

Vorhabenträger:



Stand 11.11.2011

Erläuterungsbericht Handel

Es ist beabsichtigt an diesem Standort einen Lebensmittelmarkt als Vollsortimentbetrieb und einen Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² (900 m² Supermarkt + 400 m² Getränkemarkt) zu errichten. Betreiber der beiden Märkte wird die REWE Markt GmbH sein.

Das Sortiment umfasst folgende Warengruppen:

- Nährmittel, Brot und Backwaren
- Obst und Gemüse
- Waschmittel und Kosmetik
- Molkereiprodukte / Käse
- Wein und Spirituosen
- Tiefkühlkost
- Kaffee / Tee
- Fleisch / Wurst / Frischfisch
- Non-food Artikel im Rahmen des erweiterten Lebensmittelsortiments, Anteil 5 - 8% des Gesamtsortiments

In Lebensmittelmärkten dieser Größe sind in der Regel zirka 40 Mitarbeiterinnen und zirka 10 Mitarbeiter beschäftigt.

Die Sozialräume, wie zum Beispiel Aufenthaltsraum, Umkleieräume und WC-Anlagen, werden entsprechend der Arbeitsstättenverordnung hergestellt. Das Warenlager unterteilt sich in ungekühlte Bereiche sowie in gekühlte Bereiche für z.B. Tiefkühlkost, Molkereiprodukte, Fleisch, Fisch, Käse und Obst.

Das Objekt wird nach den modernsten Gesichtspunkten der Einrichtungstechnik ausgestattet und entsprechend den Auflagen der Behörde eingerichtet. Modernste Haustechnik sorgt für hohe Energieeffizienz.

Die Belieferung des Lebensmittelmarktes mit Waren erfolgt in der Regel nicht zwischen 20:00 Uhr abends und 6:00 Uhr morgens.

Die Entsorgung des Verpackungsmaterials und sonstiger Abfälle erfolgt über die Entsorgungsrampe in der Regionszentrale in Rosbach. Hier werden die Abfälle ordnungsgemäß entsorgt beziehungsweise wenn möglich recycelt.

Vermeidung von negativen Auswirkungen durch die Ansiedlung des Marktes

Da die BGF des Marktes 1 inkl. der anteiligen Anlieferflächen ca. 1.410 m² beträgt, folgt eine Kurzbetrachtung der Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) der BauNVO.

Schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG gehen vom geplanten Markt nicht aus. Die aus dem Anliefer- und Kundenverkehr resultierenden Emissionen stellen keine erheblichen Belästigungen der Allgemeinheit und der Nachbarschaft dar.

Die Fläche des Lebensmittelmarktes wird auf 900 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Die Grünberger Straße ist eine Hauptverkehrsstraße, die derzeit ein Verkehrsaufkommen von 16.800 Fahrzeugen /DTV aufweist und nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt noch Leistungsreserven aufweist. Die Erschließung des Marktes erfolgt über eine neue Planstraße, die unabhängig von der Ansiedlung eines Marktes für die Erschließung des neuen Wohnquartiers auf dem Areal der ehemaligen Bergkaserne erforderlich und konzipiert wird.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr und stellt keine Störung des direkten Umfeldes dar. Die Anlieferzone liegt im nordöstlichen Bereich des Grundstücks an der Grünberger Straße. Auf dem östlichen Nachbargrundstück befindet sich ein Lager und Verkaufsgebäude eines Weinhandels. Die Distanz zum geplanten Wohngebäude beträgt mehr als 40 m.

Der Markt dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung des Quartiers. Die Ansiedlung ist sinnvoll, da dieser Bereich der Stadt Gießen im Hinblick auf die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten nur unzureichend versorgt ist. Diese Einschätzung bestätigt auch das Einzelhandelsgutachten. Die weitere Entwicklung der ehemaligen Bergkaserne wird die Bevölkerungszahl im direkten Einzugsbereich weiter erhöhen. Der Betreiber geht davon aus, dass die Größe bedarfsgerecht ist und keine Auswirkungen auf den Wettbewerb hat. Der Standort des Marktes bietet vielen Bewohnern die Möglichkeit, das Nahversorgungszentrum fußläufig zu erreichen.

Die bauliche Struktur des Marktes fügt sich in die umgebende Bebauung ein. Der Straßenzug der Grünberger Straße erfährt eine Ergänzung der räumlichen Fassung.

Durch den Erhalt der Esskastanie, die Begrünung der Dachflächen des Marktes und die Pflasterung der Stellplatzflächen des Parkplatzes mit versickerungsfähigem Pflaster werden die Eingriffe in den Naturhaushalt minimiert.

Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnen und Handel "Am Kugelberg"

Rohrbach + Schmees Planungsgesellschaft mbH · Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 · 35392 Gießen · 0641/975020 · www.Rohrbach-Schmees.de

Vorhabenträger:



Stand 11.11.2011

Brandschutz

Das Baukonzept wurde im Vorfeld mit dem Brandschutzamt abgestimmt.

Aus Sicht des Brandschutzamtes bestehen für die geplanten Baumaßnahmen keine Bedenken.

Die Aufstellflächen für den Markt sind über die Grünberger Starße, die neue Planstraße und die Fahrgasse der Stellplätze gegeben.

Bei der Wohnbebauung kann der 2. Rettungsweg aller Wohnungen über ein Fenster oder einer Terrassenfläche mit einer Brüstungshöhe von < 8,00 m sichergestellt werden.

Eine zusätzliche Feuerwehraufstellfläche auf dem Grundstück der Wohnbebauung ist nicht erforderlich. Für das östliche Wohngebäude kann die Aufstellfläche auf der Fahrgasse der Stellplätze des Marktes nachgewiesen werden.

Die Garage, (Mittelgarage < 1.000,00 m²) kann als offene Garage mit entsprechenden Öffnungen für eine Querlüftung geplant werden.

Daten zur Ausnutzung des Grundstücks

Grundstücksfläche	9.788,51 m ²	100 %
Überbaute Fläche	3.583,70 m ²	37 %
Unterbaute Fläche	266,92 m ²	3 %
Fläche von Stellplätzen und Zufahrten	3.243,04 m ²	33 %
Begrünte Flächen	2.094,85 m ²	27 %
GRZ ohne Stellplätze	0,37	
GRZ incl. Stellplätze und Zufahrten	0,73	
GFZ	0,58	

Nachweis der notwendigen Stellplätze

Bedarf laut Stellplatzsatzung

Markt 1	900 m ²	1,0 Stp / 15 m ²	60,0 Stp
Markt 2	400 m ²	1,0 Stp / 30 m ²	13,3 Stp
Wohnungen	30	1,5 Stp / Whg.	45,0 Stp
1 Zi-Apartements	2	1,0 Stp / Whg.	2,0 Stp
Summe Bedarf			120,3 Stp

Geplante Stellplätze

Offene Stellplätze Markt	90,0 Stp
Tiefgarage Wohnungen	32,0 Stp
Summe Planung	122,0 Stp

Durchführungsfristen

Markt:	04/2012 - 10/2012
Wohnbebauung:	02/2012 - 12/2012

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnen und Handel "Am Kugelberg"**

Rohrbach + Schmees Planungsgesellschaft mbH · Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 · 35392 Gießen · 0641/975020 · www.Rohrbach-Schmees.de

Vorhabenträger:



Stand 11.11.2011



Sleppkurven Müllfahrzeug



Sleppkurven Sattelzug Einfahrt



Sleppkurven Sattelzug Ausfahrt

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnen und Handel "Am Kugelberg"**

Rohrbach + Schmees Planungsgesellschaft mbH · Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 · 35392 Gießen · 0641/975020 · www.Rohrbach-Schmees.de

Vorhabenträger:



Stand 11.11.2011

