

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0723/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 28.02.2012

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: Abwägung und Satzungsbeschluss

Antrag des Magistrates vom 28.02.2012

Antrag:

1. „Die Anregungen eines Verkehrsverbandes und zweier Träger öffentlicher Belange aus den durchgeführten Offenlage- und Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan GI 03/04 „Bergkaserne I“ (Anlage 2) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen) und die wasserrechtliche Satzung nach § 37 Abs. 4 Satz 2 Hessisches Wassergesetz/HWG (Teil C) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Für einen Teilbereich der ehemaligen Bergkaserne an der Grünberger Straße ist ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB zur planungsrechtlichen Absicherung der Bebauung mit einem Lebensmittel- und Getränkemarkt sowie einer aus zwei baugleichen Gebäuden und einer Tiefgarage bestehenden Wohnanlage und der dafür notwendigen Erschließung durchgeführt worden.

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 die Nahversorgermärkte und die Wohnbebauung, den Gebäudebestand im Eckbereich Grünberger Straße/Kugelberg sowie die für das Neubauvorhaben erforderlichen Flächen der geplanten öffentlichen Haupterschließung der Bergkaserne inklusive Rückhalteanlage und Fuß-/Radwegeanbindung zur Siedlung Kugelberg/Friedensstraße.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Der Bebauungsplan bereitet die mit dem Vorhabenträger, der Fa. Faber & Schnepf/Gießen, und der Bundesimmobilienanstalt (BImA) abgestimmte, für dieses Jahr geplante Errichtung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes, mit einem Vollsortimenter-Angebot der Fa. REWE auf maximal 1.300 m² Gesamtverkaufsfläche, vor. Weiterhin wird auf dem rückwärtigen Teilbereich des ca. 1 ha großen Baugrundstückes eine Wohnanlage mit 32 Wohneinheiten und Tiefgarage als hochwertiges Wohnkonzept (mit Aufzug und Hausservice, teilweise barrierefrei) ebenfalls bis Ende des Jahres realisiert.

Für das Neubauvorhaben sind der Ausbau der Grünberger Straße mit Linkseinbieger und Querungshilfe sowie der Neubau der zentralen Gebietszufahrt auf dem Kasernengelände erforderlich. Ferner muss die Entwässerung im Trennsystem in Richtung Siedlung Kugelberg/Friedensstraße erfolgen, wobei vor Einleitung des Regenwassers in die Vorflut ein Regenrückhaltebecken errichtet werden muss.

Der Baubestand mit seinen derzeitigen Nutzungen im Eckbereich Grünberger Straße/Kugelberg wird gesichert.

Eine Stadtbild prägende Eßkastanie am künftigen Einmündungsbereich der Gebietserschließung wird erhalten und mit einer Kastanienreihe bis zur Weinhandlung ergänzt.

Die Neubauten erhalten eine Dachbegrünung. Die Stellplätze der Nahversorgermärkte werden satzungsgemäß mit Bäumen begrünt. Ebenso wird auf dem privaten Neubaugelände eine strassenbegleitende Alleepflanzung vorgenommen.

Arten- und naturschutzrechtliche Anforderungen werden erfüllt. Eine Kompensation für die Eingriffe wird im Bebauungsplan Bergkaserne II abschließend behandelt. Maßnahmen könnten beispielsweise die Auffüllung des Bereiches um das Regenrückhaltebecken und Ausgestaltung als Mager- und Trockenrasen zur Ansiedlung Wärme liebender Arten sein.

Verfahren

Nach dem Aufstellungsbeschluss und der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für das gesamte Kasernengelände in 2008 wurde 2011 mit dem Vorhabenträger die Erlangung des Baurechtes für einen Teilbereich als vorhabenbezogener Bebauungsplan abgestimmt.

Nach dem im Dezember 2011 erfolgten Annahmebeschluss des Antrages auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, der erneuten Einleitung und dem Entwurfsbeschluss wurde vom 2.01. bis einschließlich 3.02.2012 die Offenlage zum Planentwurf mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Aufgrund daraus resultierender Anregungen zu planungsrechtlichen Festsetzungen sowie zur Erschließung wurde ein geringfügig modifizierter Planentwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nochmals mit dem Vorhabenträger sowie der BImA abgestimmt und ausgewählten Trägern öffentlicher Belange (Erschließungsträger) zur Beteiligung bis zum 26.02.2012 vorgelegt.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Die vorgetragenen Anregungen aus dem Offenlegungsverfahren wurden durch die erfolgte Änderung des Planentwurfes weitgehend berücksichtigt. Daher ergibt sich abschließend noch ein Abwägungsbedarf über die Stellungnahme des Verkehrsclubs VCD Gießen sowie zweier Träger öffentlicher Belange (Obere Landesplanungsbehörde und IHK).

Der VCD hat Maßnahmen insbesondere zur Verbesserung der Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr im Plangebiet angeregt, die zum großen Teil in der Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft werden sollen.

Die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium hat angeregt, dass die Auswirkungen der Nahversorgermärkte im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung einer Nahversorgerlage auf dem PX-Areal standortbezogen untersucht werden sollen. Diese Anforderung wird im dortigen Bebauungsplanverfahren abgearbeitet.

Die IHK Gießen-Friedberg regt unter Hinweis auf die Einzelhandel bezogenen Vorgaben eine Verkleinerung der Verkaufsflächen im Plangebiet an. Diese Anregung muss abgewogen werden, wobei festgestellt wird, dass die planungsrechtlichen Vorgaben eingehalten wurden und alle anderen Träger öffentlicher Belange keine diesbezüglichen Bedenken vorgetragen haben.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss mit dem Vorhabenträger vor Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung (Termin der Stadtverordnetenversammlung) ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden. Darin verpflichtet sich die Fa. Faber & Schnepf zur Ausführung des Bauvorhabens mit seiner erforderlichen Erschließung bis Ende 2012. Weiterhin werden die Übernahme von Planungskosten sowie die Realisierung weiterer begleitender Maßnahmen beispielsweise zum naturschutzrechtlichen Ausgleich geregelt.

Nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtswirksam. Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan (Stand: vor Satzungsbeschluss)
3. Begründung und Umweltbericht 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