

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1964/2014**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 20.01.2014

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

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

Betreff:

Bebauungsplan GI 03/16 "Bergkaserne III"

hier: Erneute Einleitung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

- Antrag des Magistrats vom 27.01.2014 -

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 dargestellten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes erneut eingeleitet. Die auf der Grundlage des Beschlusses vom 13.12.2007 in 2008 durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Ergebnisse der Beteiligung zu den Bebauungsplanverfahren „Bergkaserne I + II“ werden für das Aufstellungsverfahren anerkannt.
2. Die in der Anlage 2 aufgeführten Konzeptunterlagen aus einer Testplanung, der durchgeführten Markterkundung sowie der laufenden Optimierungsphase werden Grundlage zur Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes.
3. Der Magistrat wird ermächtigt, die Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“ ohne Entwurfsbeschluss durchzuführen.
4. Auf der Grundlage dieser Beschlüsse sind die Bekanntmachungen des Einleitungsbeschlusses sowie der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und parallelen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Nach Aufstellung zweier vorhabenbezogener Bebauungspläne für Teilbereiche der Bergkaserne in den letzten beiden Jahren mit bis zum Sommer 2014 erwarteter Fertigstellung der darin vorbereiteten Bauvorhaben (REWE-Markt und über 100 Wohneinheiten) soll nun zeitnah das

Baurecht für die restliche ca. 3,6 ha große Entwicklungsfläche mit ihrer notwendigen ergänzenden Erschließung und den Grünflächen geschaffen werden.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA Koblenz) hat im Januar 2014 eine endgültige Auswahlentscheidung zur seit Mai 2013 durchgeführten Markterkundung getroffen und auf Empfehlung des Magistrates den Zuschlag wie folgt erteilt:

- a) Die Gießener Tief- und Hochbaufirma Faber & Schnepf erhält 4 von 7 Baufeldern (Baufelder 2-5 laut Anlage 2) und führt die komplette restliche Erschließung mit Herstellung der Grünflächen (auf eigene Rechnung) aus,
- b) Die Biedenkopfer Baufirma Scheld Objektbau führt die restlichen 3 Baufelder (1 a+b, 6) aus. Beide Baufirmen haben dieser Auswahlentscheidung mittlerweile zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird auch die in Bundeseigentum verbleibenden Teilflächen für die Zollverwaltung sowie weitere Teilflächen für die Realisierung eines Blockheizkraftwerkes (SWG), die Erweiterung einer Kindergarten-Freifläche (St. Thomas-Morus) und die zivile Umnutzung des ehemaligen Wachhäuschens (noch vor Vermarktung) planungsrechtlich sichern.

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Das am Rande der Gießener Innenstadt gelegene Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Grünberger Straße bzw. das südlich davon liegende Gelände der Pfarrgemeinde St. Thomas-Morus und die beiden o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanbereiche „Bergkaserne I+II“. Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an die Straße Kugelberg und deren nördliche Bebauung. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Straßen Lärchenwäldchen und An der Kaserne begrenzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 7,5 ha.

Auf die Auflistung von Flurstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Gemarkung Gießen, Flur 17) wird verzichtet, da das angelaufene Baulandumlegungsverfahren auch im Zusammenhang mit den o.g. anderen beiden Bebauungsplanverfahren zeitnah eine neue Bodenordnung mit neuen Flurstücksbezeichnungen vorsehen wird.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (2000) wird das Plangebiet gemäß seiner bisherigen und mittlerweile ergänzten Nutzung im nördlichen Teilbereich (Hauptzollamt Grünberger Straße 100, REWE-Markt u.a.) als Mischbaufläche, daran südlich angrenzend als Wohnbaufläche (bis zur früheren Abgrenzung des Bundeswehrstandortes) und im restlichen südlichen Teilbereich als Sonderbaufläche „Bund“ dargestellt. Für die Umwandlung der Sonderbaufläche in eine Wohnbaufläche, außer im Teilbereich des im Bundeseigentum verbleibenden Zollzentrums an der Licher Straße, sowie der Darstellung der das Gesamtgebiet neu erschließenden Straße An der Kaserne als innerörtliche Hauptverkehrsstraße ist ein Änderungsverfahren zur Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Bauleitplanung erforderlich.

Das FNP-Änderungsverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführt.

Als für das Plangebiet geltende Ziele des noch nicht in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes (2005) werden die

- Erhaltung wertvoller Grünbestände,
- deren Vernetzung innerhalb eines Grünzuges (Grünbereich Alter Friedhof/Lutherberg -) Kaserneneinfahrt - ehemaliger Exerzierplatz - Kugelberg (Anschluss an Stadtwald) sowie
- die Entsiegelung der bisher auf dem Bundeswehrstandort befestigten Teilflächen und Begrünung im Rahmen der Entwicklung eines Wohngebietes übernommen.

Ziele des Planverfahrens

Mit diesem Bebauungsplan wird der restliche und größte Teilbereich der verfügbaren Konversionsfläche der Bergkaserne in ein neues und urban geprägtes Wohnquartier mit gemischten Baustrukturen sowie Haustypen für unterschiedliche Zielgruppen entwickelt. Hierzu wurden in der zwischen BlmA und Stadtplanung abgestimmten Testplanung, deren Ergebnisse Grundlage der anschließenden Markterkundung zur Investorenauswahl waren, 7 Baufelder (BF) auf dem 3,6 ha großen Vermarktungsgebiet gebildet und mit folgenden konkreten Planungszielen (siehe auch Anlage 2, S. 3) belegt:

- Baufeld/BF 1a (Exerzierplatz Nord): „Mischstruktur“ mit 20 – max. 35 Wohneinheiten (WE) Kombination aus 3 Reihenhauszeilen mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss (II+), auch als Einliegerappartement, und 1 Geschosswohnungs-Solitär (III+, Auftakt an Mittermaierstraße); alternativ baugleiche Umwandlung 1 Reihenhauszeile für Geschosswohnen; Reihenhaus-Stellplätze ebenerdig mit Erhaltung/Ergänzung der Baumallee, Geschosswohnungs-Stellplätze in Tiefgarage.
- BF 1b (Exerzierplatz Mitte): „Autoreduziertes Wohnquartier“/Mischstruktur“ (50 – 60 WE) 3 Reihenhauszeilen (II/II+), 2 Kombinationszeilen mit Reihenhäusern und Geschosswohnungen für Baugruppen und Mehrgenerations-Modelle (II-III) und 4 Punkthäuser mit Geschosswohnungen (III+); minimiertes privates Erschließungssystem mit zwei randlichen Multifunktionsflächen, auf denen zunächst Stellplätze mit reduziertem Stellplatzschlüssel (z.B. 0,25 oder 0,5/WE) errichtet werden, die später nach Bedarf ergänzt werden können.
- BF 2 (südlich Straße an der Kaserne Westabschnitt): „große Stadtvillen“ mit max. 35 WE 7 baugleiche Stadtvillen, die unter Ausnutzung des Höhenversprunges zwischen Straße und südlichem Gartenbereich jeweils auf 4 Ebenen und in 2 Hälften bis zu 5 Wohneinheiten pro Gebäude anbieten.
- BF 3 (Exerzierplatz Süd/gegenüber Baufeld 2): „Winkelhäuser“ (max. 70 WE, Arbeitsplätze) 4 möglichst baugleiche viergeschossige Gebäude mit Tiefgaragen (Zufahrtshöhe An der Kaserne), nicht störenden Arbeitsplätzen (z.B. freie Berufe, Ateliers) insbesondere für Bewohner/-innen und besonderen Wohnungstypen (Lofts, Maisonette u.a.).
- BF 4 (östlich Lärchenwäldchen): „Solitäre im Park“, max. 80 Klein-WE oder 140 Appartements 3 viergeschossige Gebäude mit Tiefgarage und durchgrünem Zwischenraum/Wohnumfeld; Service-Wohnangebot für ältere Menschen oder Studierende.
- BF 5 (südlich Straße An der Kaserne Ostabschnitt): „kleine Stadtvillen“ mit max. 25 WE 7 baugleiche Stadtvillen, die unter Ausnutzung des Höhenversprunges zwischen Straße und südlichem Gartenbereich jeweils auf 4 Ebenen und in 2 Hälften bis zu 4 Wohneinheiten pro Gebäude anbieten.
- BF 6 (Eckbereich nördlich An der Kaserne/Kugelberg): „Mischstruktur“ mit max. 30 WE Kombination aus 1 Reihenhauszeile, 2 kleinen und 1 großem oder alternativ 2 großen Geschoss-Solitären.

Die verbleibenden beiden Standorte der Bundeszollverwaltung Grünberger Straße 100 sowie an der Licher Straße sollen im Bestand bzw. zur Ansiedlung weiterer Verwaltungseinheiten des Bundes planungsrechtlich gesichert werden, wobei bei einer mittelfristig möglichen Entscheidung zur Konzentration beider Standorte an der Licher Straße durch die Festsetzung eines Mischgebietes auf der Teilfläche Grünberger Straße deren Vermarktungschancen verbessert werden.

Im Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren „Bergkaserne III“ werden zudem die genaue Lage und Dimensionierung der bereits im Bebauungsplan „Bergkaserne I“ festgesetzten Straße An der Kaserne an Hand der endgültigen Bebauungskonzeption überprüft und ggf. neu festgesetzt sowie die Zufahrtsstraße nördlich des Exerzierplatzes als öffentliche Stichstraße mit zwei anschließenden Fuß- und Radwegen zur verbesserten fußläufigen Anbindung (z.B. zwischen der Wohnanlage am Lärchenwäldchen und der REWE-Markt) ausgewiesen. Auch der Bereich des im ersten Erschließungsabschnitt hergestellten und für das Gesamtgebiet dimensionierten Regenrückhaltebeckens wird überplant, um u.a. den zusätzlichen treppenfreien Fuß-/Radweg zwischen dem Wohnquartier Kugelberg/Friedenstraße und der Mittermaierstraße (u.a. REWE-Markt) anzulegen.

Weiterhin wird der Bebauungsplan auch die zur Gebietsdurchgrünung und Verbesserung des Wohnumfeldes erforderlichen Grünflächen festsetzen. Dabei wird wegen der städtischen Haushaltssituation auf eine Minimierung der städtischen bzw. öffentlichen Grünflächen geachtet, wobei der zentral geplante Quartierspark in jedem Fall öffentlich zugänglich werden soll. In diesem Zusammenhang wird die Mauer am Kasernentor mit dem denkmalgeschützten Wandrelief in eine öffentliche Verkehrsgrünfläche integriert, wobei die notwendige vorherige Sanierung des Wandreliefs von der BlmA finanziert wird.

Verfahren

Wie bei den vorlaufenden Aufstellungsverfahren zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen GI 03/04 „Bergkaserne I“ (2012) und GI 03/15 „Bergkaserne II“ (2013) auch, wird der Bebauungsplan im Normalverfahren mit zweimaliger Beteiligung und Umweltbericht aufgestellt. Aufgrund der Gebietsgröße für die wohnbauliche Entwicklung und zeitlich parallel entwickelter Konkurrenz-Vorhaben ist die Anwendung eines vorhabenbezogenen Planaufstellungsverfahrens in Verbindung mit im Durchführungsvertrag festzulegenden Durchführungsfristen nicht angezeigt, da eine vollständige Gebietsentwicklung innerhalb einer angemessenen Frist derzeit nicht sicher gestellt werden kann.

Nach der Verfahrenseinleitung durch Stadtverordnetenbeschluss am 13.12.2007 und Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für das gesamte Kasernengelände in 2008 wurde Anfang 2013 mit dem von der Bundesimmobilienanstalt/BImA ausgewählten Vorhabenträger die Erlangung des Baurechtes für einen Teilbereich als vorhabenbezogener Bebauungsplan abgestimmt. Die im Jahr 2008 durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Gesamtbereich der Bergkaserne werden gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Teilgebiet in das neue Aufstellungsverfahren eingebunden.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der Formulierung der Planungsziele in den beiliegenden Konzeptunterlagen bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes vorliegen.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 03/16 (Einleitungsbeschluss)
2. Konzeptunterlagen zu den baulichen und sonstigen Entwicklungszielen

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