

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2232/2014**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 11.06.2014

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

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	23.06.2014	Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

Bebauungsplan GI 03/16 "Bergkaserne III"

hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlegung

- Antrag des Magistrats vom 11.06.2014 -

Antrag:

- „1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“ sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf mit dem Umweltbericht wird beschlossen.“
2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind die Bekanntmachung sowie die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Nach dem erneuten Einleitungsbeschluss im Februar dieses Jahres zur Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 03/16 „Bergkaserne III“ über die an zwei Investoren (Faber&Schnepp/F&S und mittelhessische wohnen GmbH/mw) vermarktete Restfläche sowie den Gebäudebestand des Bundes wird jetzt ein Planentwurf zur Beschlussfassung für die Offenlage vorgelegt. Somit soll für den ab Spätsommer geplanten Neubau von im Endausbau bis zu ca. 400 Wohneinheiten mit ihrer notwendigen Erschließung und den Grünflächen das Baurecht geschaffen werden.

Der Bebauungsplan sichert auch die in Bundeseigentum verbleibenden Teilflächen für die Zollverwaltung sowie weitere Teilflächen für die Realisierung eines Blockheizkraftwerkes (SWG) und

die zivile Umnutzung des ehemaligen Wachhäuschens (aktuell in der Vermarktung) planungsrechtlich ab.

Geltungsbereich und Planungsziele

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.

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 - (Sportcampus) Kugelberg (Anschluss an Stadtwald) sowie
- Entsiegelung der bisher auf dem Bundeswehrstandort befestigten Teilflächen und Begrünung im Rahmen der Entwicklung eines Wohngebietes übernommen.

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 BImA 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 (Investor jeweils zugeordnet) belegt:

- **Baufeld/BF 1a** (Exerzierplatz Nord, mw): „Mischstruktur“ mit 25 – 37 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, mw): „Autoreduziertes Wohnquartier“/Mischstruktur“ (60 – 70 WE) 3 Reihenhauszeilen (II/II+), 2 Kombinationszeilen mit Reihenhäusern und Geschosswohnungen für Baugruppen und Mehrgenerations-Modelle (II-III) und 4 Punkthäuser mit Geschosswohnungen (III+ bzw. IV); minimiertes privates Erschließungssystem mit zwei randlichen Multifunktionsflächen, auf denen die notwendigen Stellplätze mit reduziertem Stellplatzschlüssel (1,0/WE, jedoch mit Ablöse- und Reduzierungsmöglichkeit auf den tatsächlichen Bedarf) errichtet werden.
- **BF 2** (südlich Straße An der Kaserne Westabschnitt, F&S): „große Stadt villen“ mit 36 WE 6 baugleiche Stadt villen mit Tiefgarage, die unter Ausnutzung des Höhenversprunges zwischen Straße und südlichem Gartenbereich jeweils auf 4 Ebenen und in 2 Hälften bis zu 6 Wohneinheiten pro Gebäude anbieten.
- **BF 3** (gegenüber Baufeld 2, F&S): „Geschosswohnen in drei Grundtypen“ (ca. 80 WE) 5 drei- bis viergeschossige Gebäude in drei unterschiedlichen Ausformungen mit gemeinschaftlicher Tiefgarage (Zufahrten An der Kaserne), Vermarktungsziel ist auch die Integration nicht störender Arbeitsplätze (z.B. freie Berufe, Ateliers) insbesondere für Bewohner/-innen und besonderen Wohnungstypen (Lofts, Maisonette u. a.).

- **BF 4** (östlich Lärchenwäldchen, F&S): „Solitäre im Park“, ca. 90 Klein-Wohnungen und Appartements

2 vier- und ein fünfgeschossiges Gebäude mit Tiefgarage (nach Abriss des Telefonbunkers) und durchgrünem Zwischenraum/Wohnumfeld; Service-Wohnangebot für ältere Menschen oder Studierende.

- **BF 5** (südlich Straße An der Kaserne Ostabschnitt, F&S): „kleine Stadtvillen“ mit max. 35 WE
4 Stadtvillen mit und 3 ohne Staffelgeschoss, die unter Ausnutzung des Höhenversprunges zwischen Straße und südlichem Gartenbereich jeweils auf bis zu 4 Ebenen und in 2 Hälften bis zu 5 Wohneinheiten pro Gebäude anbieten.

- **BF 6** (Eckbereich nördlich An der Kaserne/Kugelberg, mw): „Mischstruktur“ mit ca. 65 WE
Kombination aus 1 Reihenhauszeile, 2 kleinen und 1 großem oder alternativ 2 großen Geschoss-Solitären mit studentischen Appartements.

Die verbleibenden beiden Standorte der Bundeszollverwaltung (Grünberger Straße 100 sowie Licher Straße) werden im Bestand bzw. zur Ansiedlung weiterer Verwaltungseinheiten des Bundes planungsrechtlich gesichert, 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.

Das von den Stadtwerken im Geltungsbereich geplante Gas betriebene Blockheizkraftwerk wurde in Abstimmung mit der Zollverwaltung und der Fa. Faber&Schnepf gegenüber der Konzeption zum Aufstellungsbeschluss um ein Baugrundstück nach Osten verlegt, was auch städtebauliche Vorteile ergibt. An dessen ursprünglichem Standort wird der Neubau eines Bürogebäudes vorgesehen, was vorrangig für die Zollverwaltung zur Verfügung gestellt werden kann, um deren Planungen zur ab 2015 vorgesehenen Verlegung weiterer Einheiten auf die Bergkaserne sowie dem zusätzlichen Raumbedarf durch weitere Aufgabenzuweisungen zu berücksichtigen.

Das Wachhäuschen wird nach Auskunft der BImA noch in 2014 vermarktet und soll nach Möglichkeit in seiner Gestalt innerhalb des Nutzungsspektrums eines Mischgebietes erhalten bleiben.

Im Bebauungsplanentwurf „Bergkaserne III“ werden zudem die genaue Lage und Dimensionierung der Straße An der Kaserne an Hand der vorliegenden abgestimmten Erschließungsplanung des Ingenieurbüros IGM/Schöneck 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/Friedensstraße und der Mittermaierstraße (u. a. REWE-Markt) anzulegen.

Weiterhin setzt der Bebauungsplanentwurf auch die zur Gebietsdurchgrünung und Verbesserung des Wohnumfeldes erforderlichen Grünflächen fest. Dabei wird wegen der städtischen Haushaltssituation auf eine Minimierung der städtischen Grünflächen geachtet, weshalb auch für den geplanten Quartierspark eine privatrechtliche Lösung auf der Grundlage einer einheitlichen Planung und Ausführung gefunden wurde. 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 BImA finanziert wird.

Bisheriges Aufstellungsverfahren

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.

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 am 20.02.2014 ein erneuter Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan GI 03/16 "Bergkaserne III" gefasst. 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 auch für das Teilgebiet „III“ in das neue Aufstellungsverfahren eingebunden.

Zur Beschleunigung der Baurecht-Schaffung für die jeweiligen ersten Bauabschnitte beider Investoren soll jetzt entgegen der durch die Stadtverordnetenversammlung erteilten Ermächtigung zum Verzicht auf den Offenlegungsbeschluss ein solcher erfolgen, damit bereits nach den Beteiligungsverfahren zum Planentwurf frühzeitige Baugenehmigungen gemäß § 33 BauGB erteilt werden können.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf GI 03/16 „Bergkaserne III“ (Planzeichnung)
2. Textliche Festsetzungen zum Planentwurf
3. Begründung mit Umweltbericht zum Planentwurf

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift