

Bauleitplanung der Universitätsstadt Gießen

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. GI 03/16 „Bergkaserne III“

Vorbemerkung

Mit dem Bebauungsplan GI 03/16 „Bergkaserne III“ 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. Die beiden verbleibenden Standorte der Bundeszollverwaltung werden im Bestand und zur Ansiedlung weiterer Verwaltungseinheiten planungsrechtlich gesichert. Zur Gewährleistung der Energieversorgung des zukünftigen Wohnquartiers wird von den Stadtwerken ein Gas betriebenes Blockheizkraftwerk geplant. Zudem werden die genaue Lage und Dimensionierung der Straße An der Kaserne sowie die Zufahrtsstraße nördlich des Exerzierplatzes als öffentliche Stichstraße mit zwei anschließenden Fuß- und Radwegen zur verbesserten fußläufigen Anbindung 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.

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 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.

Das Planerfordernis für die Stadt ergibt sich folglich aus § 1 Abs. 3 BauGB, da es sich hierbei zweifelsohne um eine Konversionsmaßnahme handelt, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Die Revitalisierung der Industriebrache erfolgt aufgrund des Einsatzes privaten Kapitals ohne Inanspruchnahme öffentlicher Fördergelder.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die betroffenen Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden im Plangebiet durch landschaftsplanerische Bestandserfassungen ermittelt. Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Der Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplans als Teil der Begründung beigelegt und im Verlauf des Verfahrens fortgeschrieben. Es wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der Planungsauswirkungen vorgeschlagen und in die Planung übernommen.

Der natürlich anstehende Boden ist überwiegend bebaut oder versiegelt; zudem finden sich drei Kontaminationsverdachtsflächen auf der Fläche, die von einer ehemaligen Nutzung als Tankstelle

/ Kanisterlager herrühren. Auf zweien wurden Bodenbelastungen nachgewiesen, bei einer sind noch umwelttechnische Untersuchungen durchzuführen. Die Bedeutung für die Grundwasserneubildung wird als sehr gering eingeschätzt. Bei Umsetzung der Bebauungsplanung werden zusätzliche Flächen versiegelt, kontaminierte Bereiche jedoch saniert. Festsetzungen zu Mindestbegrünungsanteilen und zur Herstellung von versickerungsfähigen Flächen minimieren die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Der Planungsbereich profitiert deutlich von der aus Osten kommenden Kaltluft (Sportflächen des Kugelberges) über einen bedeutsamen lokalen Luftaustauschbereich. Der unbebaute Exerzierplatz wird als eigenständiger Kaltluft liefernder Ausgleichsraum mit „mäßiger“ Qualität bewertet. Durch die festgesetzte Gestaltung mit erhöhtem Grünanteil in den Baubereichen, Erhalt der älteren Kastanien und intensiven Durchgrünungsmaßnahmen sowie Ausrichtung grüner Korridore in Form von einem Grünzug, können die Kaltluftströmungen erhalten werden. Die Durchlüftungskorridore werden durch geringe Bauhöhen, Baukörperstellung und offene Bebauung und wassergebundene Wegebeziehungen unterstützt.

Die Planung ist mit dem Verlust zahlreicher Gehölze, Extensivrasenflächen mit Magerkeitszeigern sowie der extensiven Rasenflächen des Exerzierplatzes mit gefährdeten und geschützten Arten verbunden. Durch den Gehölzverlust gehen Habitate für gehölzbrütende Vogelarten verloren. Durch den Abriss der Gebäude können Fledermausquartiere verloren gehen. Die Artenschutzaspekte wurden in einem Artenschutzbeitrag (artenschutzrechtliche Prüfung) für das Gesamtgebiet der ehemaligen Bergkaserne abgearbeitet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können unter Beachtung der oben genannten Artenschutzmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die maximale Umsetzung der Planung ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Im Rahmen der Abwägung wurden als Defizit 155.893 Wertpunkte ermittelt. Diese werden im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung über den Ankauf städtischer Ökopunkte beglichen.

Entsprechend § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug der Bauleitplanung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Auf Grundlage des Entwurfsbeschlusses vom 17. Juli 2014 wurden vom 22. Juli 2014 bis einschließlich 29. August 2014 die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Insgesamt wurden im Rahmen der formellen Beteiligung 37 Stellungnahmen abgegeben. Davon konnten Anregungen und Hinweise aus 23 Stellungnahmen im Zuge des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt werden. Somit verbleiben 14 Stellungnahmen, die abwägungspflichtige Anregungen enthalten.

Im Rahmen der formellen Beteiligung wurden von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange überwiegend Hinweise zur Berücksichtigung in der weiteren Planung und deren Umsetzung gegeben, mit Ausnahme des Regierungspräsidiums Gießen und dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen.

Das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Gießen forderte eine Umsiedlung des Federschwingelrasens durch Substratabtrag und –verlagerung sowie die Umsiedlung der Heuschreckenpopulation in eine externe Umsiedlungsfläche durch den Investor.

Der Anregung wird nicht gefolgt, da der Exerzierplatz nach Betrachtung vor Ort in diesem Jahr von Gehölzaufwuchs stark zugewachsen ist und sich lediglich in Randbereichen noch Grasbewuchs befindet. Das wertvolle Arteninventar wird somit eine erhebliche Verunreinigung mit Samen nicht gewünschter Arten aufweisen. Für die Umsiedlung werden keine konkreten Flächen genannt, die die gleichen Standortbedingungen aufweisen. Die Maßnahme ist in Bezug auf die geringen Erfolgchancen sehr aufwendig und wird als zusätzliche Maßnahme neben der Abbuchung der Wertpunkte vom Ökokonto abgelehnt. Für die Ödlandschrecke wurden im Artenschutzbeitrag keine Maßnahmen genannt. Da die Ödlandschrecke 2012 mit nur sehr wenigen Exemplaren vorhanden waren, ist es fraglich, ob sie aufgrund der fortschreitenden Sukzession den Lebensraum noch nutzt. Im Bebauungsplan wurde trotzdem unter Berücksichtigung der besonderen Lebensraumsprüche vegetationsarme und besonnte Flächen im Bereich des Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Darüber hinaus gibt es keine rechtliche Verpflichtung zur Durchführung der angeregten Maßnahmen. Im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung auf einer innerstädtischen Konversionsfläche wurden die Eingriffe entsprechend bewertet und der Ausgleichsbedarf angemessen festgelegt.

Das Regierungspräsidium Gießen hat eine Änderung der Darstellung „Fläche für Gemeinbedarf“ des im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanentwurfes angeregt, damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt ist. Der Anregung einer Flächennutzungsplanänderung wird nicht gefolgt, da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Entwicklung des Gemeindegebietes „in seinen Grundzügen“ darstellen soll und eine weitere Detaillierung dem Charakter der vorbereitenden Bauleitplanung widerspräche. Mit der Darstellung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ werden Bestand und Entwicklungsmöglichkeit der kirchlichen und sozialen Einrichtungen sowie der öffentlichen Verwaltung als Hauptnutzungen gesichert. Die angesprochene mangelnde Harmonisierung beruht vielmehr auf definitorischen Schwächen zwischen BauGB und BauNVO. Verwaltung/Büronutzung sowie Kirche/Kita ist sowohl in Mischgebieten (MI) wie auch in Allgemeinen Wohngebieten (WA) möglich. Die „Flächen für den Gemeinbedarf“, die der Flächennutzungsplan darstellt, sind dagegen in der BauNVO nicht weiter definiert.

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von den Anwohnern wesentliche Kritik an der südlich an die Appartementanlage Kugelberg 71 angrenzenden geplanten Bebauung (Allgemeines Wohngebiet WA 2, Ostteil) geäußert, da die Wohnqualität der Nachbarn erheblich beeinträchtigt würde. Mit dem baulichen Eingriff würde ein Verlust der Grünfläche als Erholungsraum einhergehen und die Lebensräume der dort lebenden Tierarten zerstört und diese vertrieben. Auch wurden eine Verschattung, eine Verletzung der Privatsphäre durch höhere Einsehbarkeit der Wohnung sowie eine Zunahme des Lärms durch die zu dichte Bebauung befürchtet. Mit der Beeinträchtigung der Wohnqualität wären zudem Wertverluste der dortigen Immobilien zu befürchten.

In einer Stellungnahme wurde eine Verlagerung der notwendigen Stellplätze zwischen der geplanten Neubebauung und das Bestandsgebäude Kugelberg 71 vorgeschlagen.

In einer weiteren Stellungnahme wurde zudem eine Änderung des Querschnittes der geplanten West-Ost-Erschließungsstraße zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (Ostteil) und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 (Ostteil) zur Verkehrsberuhigung und der Errichtung eines begleitenden Grüngürtels sowie die Verlagerung der Tiefgarageneinfahrt angeregt.

Den Einwänden bzgl. der angeblich zu dicht geplanten Bebauung kann entgegen gehalten werden, dass die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche 10,00 m von der betroffenen Grundstücksgrenze entfernt und die Gebäudehöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse (auf 2, zzgl. eines Staffelgeschosses) begrenzt sind. Der Bebauungsplan geht somit über den bauordnungsrechtlich durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschriebenen Mindestabstand von 3,00 m deutlich hinaus. Weiterhin sehen die überbaubaren Grundstücksflächen und die zugrunde liegenden Planungen der Bauherren eine Bebauung mit ca. 8 Reihenhäusern vor.

Die geringe Anzahl der Wohneinheiten in Kombination mit den an anderer Stelle festgesetzten Stellplatzflächen lassen eine übermäßige Verkehrsbelastung der Anwohner des Kugelberg 71 nicht erwarten. Zudem werden die Grundrisse der beschriebenen Reihenhäuser aus Belichtungsgründen sicherlich nach Süden ausgerichtet, so dass ebenfalls von geringeren Beeinträchtigungen ausgegangen werden kann. Dies und der festgesetzte Anpflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind ebenfalls dazu geeignet, die befürchtete Einsehbarkeit abzumildern.

Schließlich sei darauf hingewiesen, dass es auch zur rechtlich durchschlagenden Bewertung einer durch bauliche Veränderungen im Baufeld befürchteten Verschlechterung der individuellen Wohnsituation außer den bereits genannten objektiven Kriterien der hessischen Bauordnung kein einschlägiges Regelwerk gibt. Rechtsansprüche der Anliegerschaft bezüglich des Vertrauens auf eine nicht-bauliche Entwicklung einer innerstädtischen Konversionsfläche (ehemals militärische Nutzung) werden seitens des Magistrates nicht anerkannt, da die Voraussetzungen gemäß Baugesetzbuch (§§ 39 ff. BauGB) nicht vorliegen. Einen Anspruch auf Unverbaubarkeit der Nachbarschaft in Innenstadtlage gibt es nicht, dass private Belange abwägungsbeachtlich sind.

Ein Erhalt des Grünbereiches steht dem Ziel der städtebaulichen Nachverdichtung mit einer baulichen Mischstruktur (Reihenhäuser und Geschossolitäre) auf einer innerstädtischen Konversionsfläche entgegen. Mit jedem Bauvorhaben ist ein Eingriff in vorhandene Grünstrukturen verbunden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden umfangreiche Gutachten zur Beurteilung der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung erarbeitet. Das ökologische Gutachten zu Biotopen, Flora und Fauna dokumentiert für den angesprochen Grünbereich eine extensive Wiese mit zum Teil erhaltenswertem Baumbestand (4 Bäume (Hänge-Birke) mit einem Stammdurchmesser > 40 cm). Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde der Eingriff ermittelt, grünordnerische Maßnahmen, die als Ausgleich dienen, festgesetzt sowie die Abbuchung von Ökopunkten vom städtischen Ökokonto festgelegt.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten „wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“. Zum Bebauungsplan wurden faunistische Untersuchungen zu den Vögel, Fledermäuse, Reptilien, und Heuschrecken durchgeführt und zu den erhobenen Faunadaten eine artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne des BNatSchG bearbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für die Tierarten Mauersegler, Haussperling und Fledermäuse Vermeidungs- und vorgezogene Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Die Maßnahmen betreffen Bauzeitenregelungen und das Aufhängen von Nistkästen und sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Somit ist mit keiner erheblichen Störung auf die Tierwelt zu rechnen.

Der Vorschlag die Stellplatzfläche als Puffer zwischen die geplante Bebauung und die Bestandsbebauung zu verlagern steht sowohl dem Planungsziel eines ruhigen, vor Parkierungsverkehr geschützten innerstädtischen Wohnquartieres als auch den Anforderungen des Immissionsschutzes entgegen. Vielmehr würden die Bewohner durch die Umsetzung dieses Vorschlages zusätzlichen Geräuschimmissionen und Schadstoffemissionen ausgesetzt und bereits an anderer Stelle befürchtete Konflikte verstärkt.

Der Anregung die geplante Mischverkehrsfläche auf eine Mindestgröße von 4,75 m zugunsten einer Verkehrsberuhigung zu minimieren und eine begleitende Grünfläche einzurichten, wird nicht entsprochen. Die Stadt Gießen, die Investoren sowie ein gemeinsam beauftragtes Tiefbauingenieurbüro haben alle erschließungstechnisch und städtebaulich relevanten Belange in dem gebotenen Umfang und der erforderlichen Tiefe ermittelt und ausgewertet. In Zusammenhang mit den neu geplanten Gebäuden werden zukünftig ca. 65 neue Wohneinheiten für etwa 130 Bewohner zusätzlich zur Verfügung stehen. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist die Einrichtung eines Zweirichtungsverkehrs zur ordnungsgemäßen Abwicklung der Ziel- und Quellverkehre notwendig. Gleichzeitig sind bereits im Zuge der konzeptionellen Ausarbeitung die Einrichtung einer Mischverkehrsfläche sowie unterschiedliche verkehrsberuhigende Maßnahmen (Einrichtung einer Rechts-vor-Links-Regelung, Verwendung von Kopfsteinpflaster zu Beginn und Ende der Mischverkehrsfläche, gegenüber beider Straßenseiten versetzte Flächen für Stellplätze) mit allen Beteiligten vorabgestimmt. Aufgrund der bereits vorhandenen und zukünftig erforderlichen Versorgungsleitungen der Medien Strom, Fern- bzw. Nahwärme und Telekommunikation sowie den Kanälen für die Wasserver- und -Entsorgung lassen sich in diesem Bereich keine Baumpflanzungen realisieren. Grüngürtel im Sinne eines „Quartiersparks“ zeichnen sich durch großflächige Grünbereiche aus, die mit einer Mindestbreite von 20 m attraktive Aufenthaltsqualitäten für die Anwohnerschaft bieten sollen. Die Anlage einer Baumreihe als Straßenbegrünung in Verbindung mit angrenzenden privaten begrünten Freiflächen erfüllen diese Voraussetzungen nicht.

Auch der Anregung einer Verlagerung der Tiefgarageneinfahrt zwischen die beiden an der West-Ost-Erschließungsstraße geplanten Gebäude kann nicht entsprochen werden. Im Vorfeld der Planung wurden unterschiedliche Varianten zur Lage der Tiefgarageneinfahrt eingehend geprüft. Einerseits ergäben sich aus der vorgeschlagenen Lage der Tiefgaragenezufahrt städtebauliche Nachteile, da die Tiefgarage aufgrund der topographischen Bestandssituation nicht gänzlich unterhalb des Straßen- und Geländeniveau eingestellt werden könnte und somit negative gestalterische Auswirkungen auf das Straßenbild die Folge wären. Zudem müsste das freiraumplanerische Konzept mit einem großzügigen begrünten Innenbereich aufgrund mangelnder Substrathöhe zur ausreichenden Durchwurzelung für den geplanten Baumbewuchs aufgegeben werden. Zusätzlich müsste aufgrund der topographischen Situation eine mindestens 30 m lange Rampe errichtet werden, die einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Parkhauses entgegensteht.

3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgetragen, die dem Vollzug der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aufgrund der gegebenen Ausgangssituation, aus städtebaulichen Gründen und wegen der im Ergebnis positiven Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine tragfähigen Varianten aufgezeigt.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen in der Sitzung vom 09.10.2014 als Satzung beschlossen und ist seit seiner Bekanntmachung am 11.10.2014 rechtswirksam.

Gießen, den 29.10.2014