

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0797/2007**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 01.11.2007

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

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Nein
Rechtsamt	Nein			Gi. Stadtrecht	Nein

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

Betreff:
Bebauungsplan GI 03/04 "Bergkaserne"
hier: Erneuter Einleitungsbeschluss und Kenntnisgabe Machbarkeitsstudie
- Antrag des Magistrates vom 01.11.2007 -

Antrag:

1. Für das in der Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet der Gießener Bergkaserne mit einem Abschnitt der Grünberger Straße wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB 2004, zuletzt geändert am 21.12.2006/BGBl. I S. 3316) zum Teil erneut die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung GI 03/04 „Bergkaserne“ beschlossen. Folgende Flurstücke in der Gemarkung Gießen liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens: Flur 17 Nrn. 82/5, 82/7, 82/10, 82/11, 82/13, 82/14 sowie 255/4 teilweise (tlw.) und Flur 18 Nr. 251 tlw..
2. Die in der Anlage 2 (Kurzfassung) aufgeführte Machbarkeitsstudie Bergkaserne mit ihrem Bebauungsplan-Konzept wird zustimmend zur Kenntnis genommen und soll Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan werden.

3. Als vorläufige Ziele des Planverfahrens werden beschlossen:
 - Planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Standorte der Hauptzollverwaltung,
 - Flächenausweisung für die kurzfristige Ansiedlung eines Lebensmittel-(Vollsortimenter) und Getränkemarktes an der Grünberger Straße,
 - Neuerschließung des Plangebietes mit teilweise neuer Trassierung zwischen Licher und Grünberger Straße sowie Anbindung der Straße Kugelberg,
 - Abschnittsweise Erschließung und Entwicklung von Wohn- und Mischgebieten auf den restlichen Bauflächen,
 - Erhaltung und Entwicklung einer Gebietsdurchgrünung als Kombination aus öffentlichen und privaten Grün- oder Pflanzflächen,
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen.
5. Auf Grundlage der Beschlüsse zu den Nummern 1-3 sind die frühzeitigen Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB durchzuführen.

Begründung:

Nach einem in 1999 erfolgtem Einleitungsbeschluss für die damals frei gegebene Teilfläche an der Grünberger Straße wurde das Planaufstellungsverfahren zurück gestellt, da seit dem Jahr 2000 eine vollständige Aufgabe des letzten Bundeswehr-Standortes in Gießen absehbar wurde, die nunmehr durch den im Dezember 2006 abgeschlossenen Abzug des Verteidigungsbezirkskommandos VBK 47 erfolgt ist. Die Bundeswehr hat den Standort erst vor wenigen Wochen in die Eigentumsverwaltung der Bundesimmobilienanstalt (BIMA) übertragen. Somit ist erst jetzt die Voraussetzung für eine sinnvolle Bebauungsplanung über die Gesamtfläche der Bergkaserne gegeben.

Nach einer landesweiten Untersuchung der Entwicklungspotenziale aller frei gewordenen hessischen Bundeswehr-Standorte kam die Hessen Agentur in 2006 für die Bergkaserne zur Einschätzung, dass aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen und unter der Voraussetzung einer infrastrukturellen Neuordnung eine zeitnahe Vermarktung und Entwicklung für Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und ggf. Bildungseinrichtungen im Zusammenhang mit der Universität erwartet werden können und daher keine Konversions-Fördermittel eingesetzt werden müssen.

Ebenfalls im letzten Jahr wurde in Abstimmung mit der BIMA eine Machbarkeitsstudie erstellt, deren Zusammenfassung als Anlage beigefügt wird. Nach einer umfassenden Bestandsanalyse u.a. der Gebäudesubstanz und technischen Infrastruktur sowie einer Variantendiskussion hat diese Machbarkeitsstudie ein Bebauungsplan-Konzept hergeleitet, das Grundlage für die erforderliche Bebauungsplanung sinnvoll erscheint.

Auf dem ca. 10 ha großen Areal der ehemaligen Bergkaserne soll demnach eine Verbindungsstraße zwischen der Kasernenzufahrt von der Licher Straße und der Grünberger Straße neben dem Hauptzollamts-Gelände angelegt werden. Dadurch werden der geplante Nahversorger-Standort an der Grünberger Straße von beiden Hauptverkehrsstra-

ßen her verkehrlich optimal angebunden, die zentralen Bauflächen erschlossen und auch eine - allerdings geringe - Entlastungswirkung für die Georg-Philipp-Gail-Straße erreicht. Eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung für die kritischen Verkehrsknoten hat ergeben, dass die Verbindungsstraße zusammen mit einer Anbindung der Straße Kugelberg eine verträgliche Abwicklung der erwarteten Verkehrsströme an allen Knoten ohne Lichtsignalanlage ermöglicht.

Neben dem vorhandenen Hauptzollamt sowie dem auf der restlichen noch unbebauten Teilfläche an der Grünberger Straße vorgesehenen Nahversorgungszentrum werden vorrangig Wohn- und im Bereich erhaltenswürdiger Gebäude auch Mischgebiete vorgesehen.

Der Nahversorger soll unter Berücksichtigung des mittelfristig im Bereich der Pendleton Barracks geplanten Standortes für großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel eine in Mischgebieten zulässige Größenordnung einhalten und baldmöglichst realisiert werden, um das seit Jahren bestehende Nahversorgungs-Defizit im Ostviertel zu beheben. Es ist von maximal 800 m² Verkaufsfläche für den Frischemarkt und einer zusätzlichen Ansiedlung eines kleineren Getränkemarktes auszugehen.

Bisher wurden bereits mehrere Interessenten für das Gesamtgelände sowie auch Teilflächen bzw. -nutzungen registriert.

Neben zahlreichen Betreibern für das geplante Nahversorgungszentrum liegen Anfragen über die Umnutzung von einzelnen Gebäuden beispielsweise als Studentenwohnheim, für Verwaltungszwecke des Landkreises, zur Unterbringung von Musikübungsräumen und Künstlerateliers sowie eines militärhistorischen Museums vor. Weiterhin interessieren sich der angrenzende Kindergarten der St. Thomas Morus-Gemeinde für Teilflächen zur Erweiterung seines Freigeländes und die Gießener Wohnbau für eine Parkplatzfläche zur Minderung des hohen Parkdruckes an der Wohnanlage am Lärchenwäldchen.

Die BIMA wird mit allen geeigneten Investoren Verhandlungen zur baldigen Vermarktung des Kasernengeländes aufnehmen.

Parallel dazu wird die Ausarbeitung eines Bebauungsplan-Vorentwurfes für das Gesamtgelände erarbeitet und mit der BIMA abstimmt. Eine vorläufige Kalkulation des erwarteten Aufwandes für die Haupterschließung wurde bereits erstellt.

Nach Auswahl geeigneter Investoren wird über die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entschieden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Geltungsbereich GI 03/04 „Bergkaserne“
2. Machbarkeitsstudie Bergkaserne (Zusammenfassung – 12/2006)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift

Beschluss

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen
- außerdem beschlossen
(siehe Anlage)

Beglaubigt:

Unterschrift