



**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. GI 03/04
„Bergkaserne I“**

(Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnen und Handel am Kugelberg)

Planstand:

28.02.2012

Stadtplanungsamt Gießen

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
2. Räumlicher Plangeltungsbereich.....	4
3. Planungs- und eigentumsrechtliche Rahmenbedingungen, Bestandssituation.....	4
3.1 Vorgaben der übergeordneten Planung	4
3.1.1 Regionalplan Mittelhessen	4
3.1.2 Flächennutzungsplan	4
3.1.3 Landschaftsplan	5
3.2 Eigentumsrechtliche Vorgaben des Konversionsstandortes	5
3.3 Städtebaulicher Bestand	5
3.4 Naturräumlicher Bestand	7
3.5 Machbarkeitsstudie, Flächenkonzept	7
4. Aufstellungsverfahren.....	8
4.1 Rechtsgrundlagen	8
4.2 Verfahrensart	9
4.3 Verfahrensablauf	10
5. Vorhaben- und Erschließungsplan.....	11
5.1 Herleitung und Beschreibung des Vorhabens	11
5.2 Vorhabensauswirkungen	14
5.3 Umsetzung des Vorhabens, Durchführungsvertrag	15
6. Planungsziele und -festsetzungen.....	15
6.1 Städtebauliche und grünordnerische Ziele	15
6.2 Variantenprüfung	16
6.3 Verkehrskonzept, Erschließung	16
6.4 Planungsrechtliche Festsetzungen	17
6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, wasserrechtliche Satzung	19
6.6 Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittel	19
7. Umweltbericht und Eingriffsregelung.....	21
8. Flächenbilanz, Bodenordnung und Städtebauliche Kosten und Auswirkungen.....	23
8.1 Flächenbilanz	23
8.2 Bodenordnung	23
8.3 Städtebauliche Kosten sowie Auswirkungen	23
9. Anhang.....	24
9.1 Vorhaben- und Erschließungsplan	25
9.2 Erschließungsplanung für das Gesamtgebiet	32
9.3 Umweltbericht	33

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Nach dem Abzug der Bundeswehr auch vom Standort Bergkaserne in zwei Phasen (bis 1996 im Teilbereich entlang der Grünberger Straße, bis 2006 im Restbereich) steht das rd. 10 ha große am östlichen Innenstadtrand gelegene Areal weitgehend zur Umstrukturierung und Integration in das städtebauliche Gefüge (Konversion) zur Verfügung.

Bis auf die beiden Teilflächen (Grünberger Straße 100, Gebäudekomplex A 1-4), in denen die Hauptzollverwaltung untergebracht wurde bzw. die mittelfristig für die weitere Ansiedlung von Bundesverwaltungsstellen vorgehalten werden, sowie einem bereits an die Stadt sowie privat veräußerten Gebäudebestand an der Ecke Grünberger Straße/Kugelberg können ca. 7,0 ha Fläche durch den Bund vermarktet und durch geeignete Investoren baulich entwickelt werden.

Nach

- einer längeren Vorabstimmung zwischen der Stadt und unterschiedlichen Stellen der Bundesverwaltung seit 2006,
- der Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Beurteilung der Bestandssituation und Entwicklung von Planungsansätzen bis 2007,
- der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Gesamtgebiet der Bergkaserne sowie Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren von Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch/BauGB) und Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB),
- Verhandlung von Vertragsvarianten zur Erschließungsträgerschaft und Kostenübernahme sowie Abstimmung eines Flächenkonzeptes als Grundlage für die Vermarktung von Teilflächen mit der Bundesimmobilienanstalt/BlmA bis 2010,
- Ausschreibung einer ersten Teilfläche mit begleitendem Bieterwettbewerb und Auswahl des Investors bis Juni dieses Jahres und
- Abstimmung des Bau- und Erschließungskonzeptes

kann für das erste Teilgebiet „Bergkaserne I“ ein Bebauungsplan weiter geführt und zur Rechtskraft gebracht werden.

Generell erfolgt in Gießen die Umwandlung ehemaliger militärischer Flächen in die zivile Nutzung auf der Grundlage von Bebauungsplänen.

Für die Bergkaserne ergaben die Voruntersuchungen, dass die komplette Gebietserschließung neu strukturiert und weite Teile des Gebäudebestandes rückgebaut werden müssen. Für diese städtebauliche Neuordnung und Erschließungsnotwendigkeit sowie Steuerung der baulichen Entwicklung begründet sich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Planerfordernis.

Ferner sollen die Bebauungspläne zur planungsrechtlichen Absicherung des erhaltenen Gebäude- und Nutzungsbestandes, zur ordnungsgemäßen Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie ggf. zur sachgerechten Abwägung von Interessenskonflikten dienen.

Das besondere Planerfordernis im ersten Teilgebiet begründet sich auch durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen u.a. zum Neubau eines Nahversorgungszentrums mit differenzierten Vorgaben für die Verkaufsflächengröße und Sortimente und der hierfür notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

2. Räumlicher Plangeltungsbereich

Der knapp 3 ha große räumliche Plangeltungsbereich für den ersten (Teil)Bebauungsplan GI 03/04 „Bergkaserne I“ enthält neben der zwischen dem Hauptzollamt Grünberger Straße und einer Weinhandlung liegenden unbebauten Flächen für das Nahversorgungszentrum den Gebäudebestand an der Ecke Grünberger Straße/Kugelberg, den zum Ausbau u.a. mit Linkseinbiegespur erforderlichen Abschnitt der Grünberger Straße sowie die Verkehrsflächen der öffentlichen Haupterschließung des Gesamtgebietes inklusive Regenrückhaltung.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Gießen
Flur 17, Nr. 82/5, 82/7, 82/10 teilweise (tlw.), 82/11, 82/13 und 82/14 tlw.,
Flur 18, Nr. 251tlw. und 255/4tlw. sowie
Flur 53, Nr. 4 tlw. (Stand: Januar 2012).

3. Planungs- und eigentumsrechtliche Rahmenbedingungen, Bestandssituation

3.1 Vorgaben der übergeordneten Planung

3.1.1 Regionalplan Mittelhessen

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsbereich Bestand festgelegt. Die vorgesehene Planung stimmt mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung überein.

Die Planung ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

3.1.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Gießen 2000/2006 als Mischbaufläche (M) dargestellt. Die vorgesehene Planung sieht Nutzungen, die in Mischbauflächen bzw. Mischgebieten zulässig sind, vor.

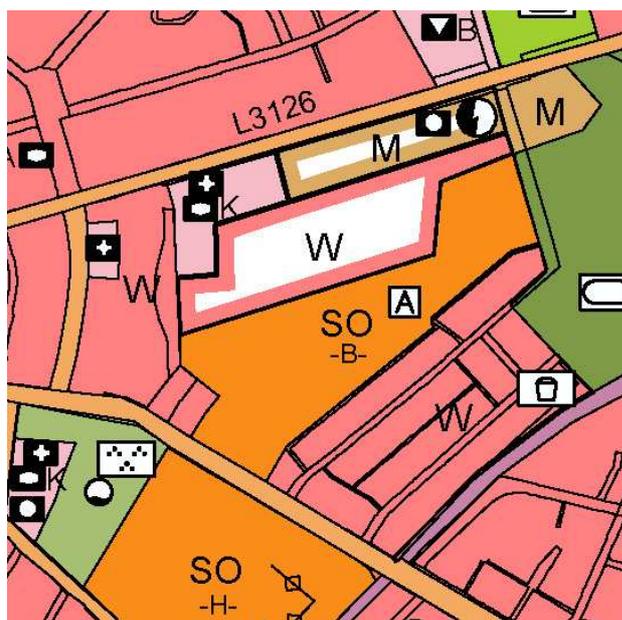


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Gießen 2000/2006

Der Bebauungsplan ist damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.1.3 Landschaftsplan

Laut gesamtstädtischen Landschaftsplans (LP der Stadt Gießen, 2004) besitzen die Grünanlagen innerhalb des gesamten Kasernengeländes aufgrund des hohen Anteils extensiv gepflegter Flächen eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Von hoher Bedeutung sind die alten Baumbestände; sie werden als erhaltenswert bewertet. Im Landschaftsplan werden zwei zur Ausweisung als Naturdenkmäler empfohlene Einzelbäume innerhalb des Planungsgebietes dargestellt. Zum einen handelt es sich um eine 120-130 Jahre alte Eßkastanie, zum anderen um eine Silberlinde. Beide Bäume stehen entlang der Grünberger Straße bzw. leicht südlich dazu versetzt. Der Landschaftsplan empfiehlt eine Erhöhung des Grünflächenanteils, insbesondere durch Anlage extensiv gepflegter Pflanzstreifen mit großkronigen Laubbäumen im Straßenraum, die Entsiegelung von Asphaltflächen sowie die Extensivierung der Pflege öffentlicher Grünflächen

3.2 Eigentumsrechtliche Vorgaben des Konversionsstandortes

Das Gelände der ehemaligen Bergkaserne steht bis auf zwei kleinere im Eckbereich Grünberger Straße/Kugelberg liegende Parzellen mit Gebäudebestand (städtische Musikschule, Weinhandel, private Lagerhalle), die bereits veräußert wurden, vollständig in Bundeseigentum.

Die Verwaltung des Eigentums unterliegt verschiedenen Stellen der Bundesimmobilienanstalt, die für die Unterbringung und Sanierung der Gebäude der Hauptzollverwaltung, die Vermietung des restlichen Gebäudebestandes, die Verkehrssicherung des Geländes sowie die Vermarktung zuständig sind.

Für die Vermarktung von Flächen des Bundes gelten dessen haushaltsrechtliche Vorgaben. Die BImA-Hauptstelle in Koblenz führt die Vermarktung nach einer Bedarfsüberprüfung bezüglich öffentlicher Einrichtungen oder Gebietskörperschaften regelmäßig auf der Grundlage von Ausschreibungen durch.

Zwischen BImA und Stadt wurde vereinbart, dass die Bergkaserne in nach städtebaulichen und Vermarktungsaspekten geeignete Teilgebiete unterteilt wird, die separat und schrittweise oder auch in Bündeln vermarktet werden sollen.

3.3 Städtebaulicher Bestand

Die bereits in der Kaiserzeit (ab 1885) errichtete, jedoch im 2. Weltkrieg fast vollständig zerstörte Kaserne weist heute einen vielfältigen Gebäudebestand auf, der aus den unterschiedlichen militärischen Funktionen der Bergkaserne (Verteidigungsbezirkskommando, Verwaltung, Fortbildung/Schulung, Übungen verschiedener Einheiten mit z.T. schwerem Gerät, Lager- und Reparaturbetrieb, Kommunikationsknoten mit Bunkeranlage, Schutzfunktion in Form der 4 auf dem Gelände verteilten Spitzbunker, Heeresmusikcorps) resultiert.

Neben dem dominierenden Gebäudeensemble A 1 – 4 neben dem Zufahrtsbereich An der Kaserne bzw. an der Licher Straße, das auch weiterhin als Zollzentrum in Bundeseigentum verbleiben wird, markieren insbesondere das zentral gelegene Schulungsgebäude mit dem benachbarten Arrestgebäude sowie der hierzu im rechten Winkel stehende Hallenkomplex mit Werkstatt als verbliebene Randbebauung des ehemaligen Exerzierplatzes die städtebauliche Situation.

Ansonsten befinden sich einige eingeschossige größere Hallen und Garagengebäude sowie der als Dreiergruppe am Kugelberg angeordnete Sanitätskomplex und technische Anlagen auf dem Kasernengelände.

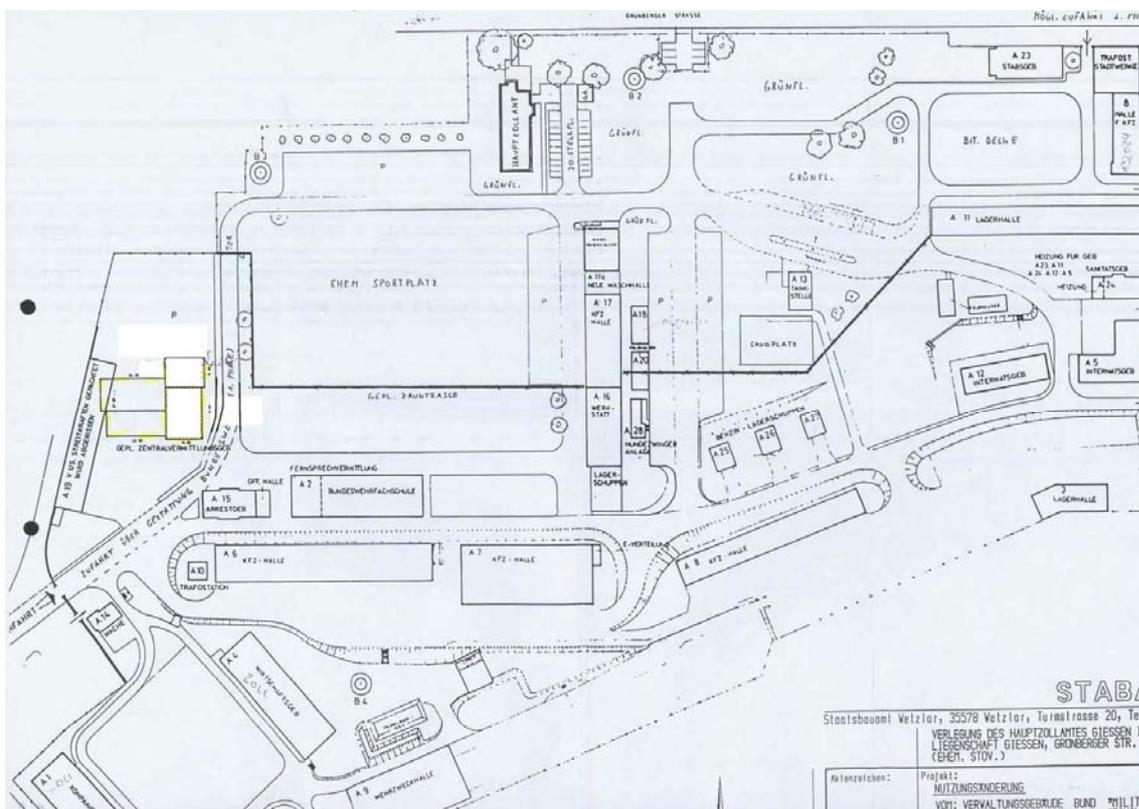


Abbildung 2: Bestandslageplan mit Gebäudenummern, Quelle: Hessisches Baumanagement



Abbildung 3: Schrägluftbild 2007, Quelle: Stadtvermessungsamt Gießen
In der Umgebung der Bergkaserne überwiegt die Wohnnutzung.

Südlich grenzt die als denkmalrechtliche Sachgesamtheit geschützte Siedlung Kugelberg/Friedensstraße mit harmonisch ausgebildeten zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern aus den 30er-Jahren an.

Westlich angrenzend befinden sich die ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden drei neugeschossigen Punkthäuser am Lärchenwäldchen.

Nördlich entlang der Grünberger Straße schließen sich ebenfalls überwiegend dreigeschossige Mehrfamilien- und Einzelhäuser mit einzelnen gewerblichen Nutzungen an.

Östlich liegen nur zwei Gebäude und eine Tankstelle im Eckbereich Grünberger Straße/Kugelberg sowie das Sportzentrum der Universität.

3.4 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet liegt in der naturräumliche Einheit: Gießener Landrücken, eine kuppige Hochfläche der übergeordneten Einheit Vorderer Vogelsberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben versiegelten Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster) und bebauten Flächen auch wasserdurchlässig befestigte Flächen sowie Extensivrasenflächen, die teilweise Baumbestände aufweisen. Die nicht mehr gepflegten Rasenflächen befinden sich ebenso wie Teile der wasserdurchlässig befestigten Flächen (ehemaliger Sportplatz) in der Sukzession.

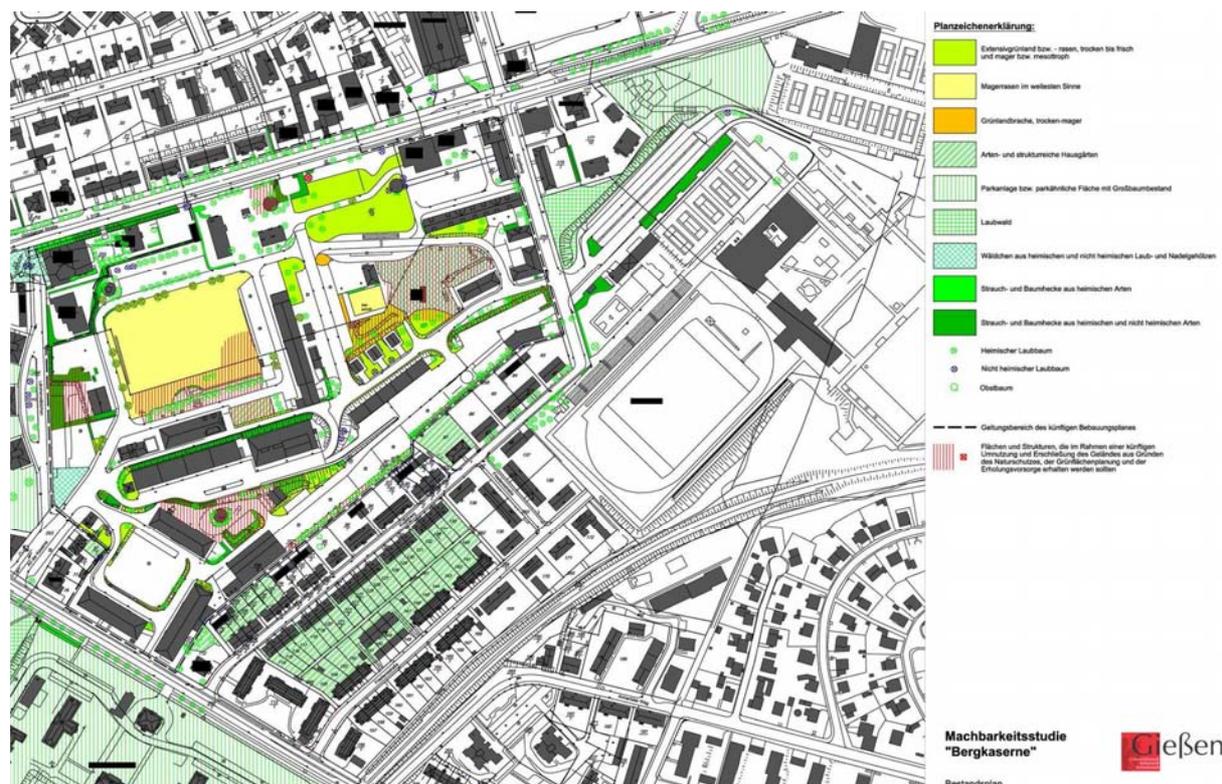


Abbildung 4: Biotoptypen-Einordnung Bergkaserne, Quelle: Machbarkeitsstudie „Bergkaserne“/IB Zillinger, 2006

3.5 Machbarkeitsstudie, Flächenkonzept

In 2006 wurde vom Ingenieurbüro Zillinger/Gießen eine Machbarkeitsstudie erstellt, die auf der Grundlage einer umfassenden Analyse des Gebäude-, Freiflächen- und Infrastrukturbestandes im Plangebiet sowie einer Bedarfseinschätzung und Variantenprüfung planerische Lösungsansätze für die Bebauungsplanung und Vermarktung vorgelegt hat. Besondere Schwerpunkte dieser Vorplanung lagen in der Festlegung einer Kosten und Flächen sparenden Konzeption für

die künftige öffentliche Hauptschließung, einer Empfehlung für die Nutzung und Baustruktur in den einzelnen vermarkteten Teilflächen sowie einer Überprüfung und Aktualisierung der landschaftsplanerischen Bestandsbewertung aus dem Jahr 2000.

Das Stadtplanungsamt hat auf dieser Grundlage zur Vorbereitung der Vermarktung und weiteren planerischen Vorabstimmung ein Flächenkonzept ausgearbeitet.

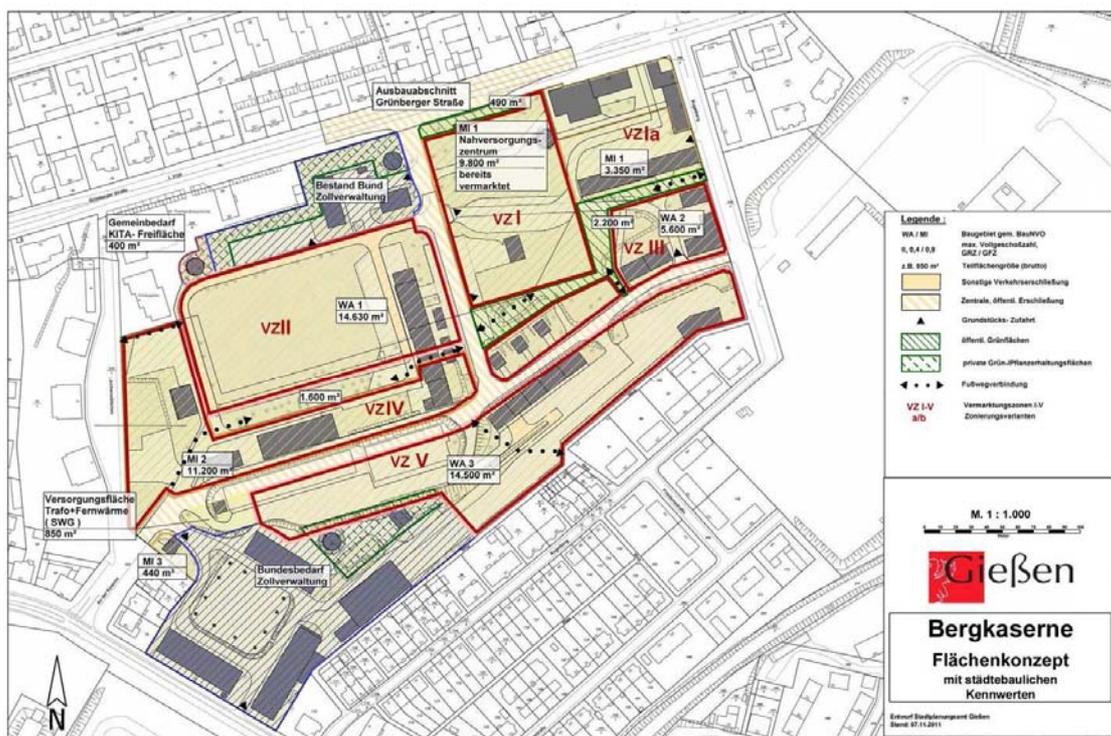


Abbildung 5: Flächenkonzept Bergkaserne, Stand 11/2011

4. Aufstellungsverfahren

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. Nr. 1, S. 466),

Planzeichenverordnung

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 14.02.2012 (Art. 9 G vom 6.02.2012),

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. 01.2011 (GVBl. I S. 46),

Hessisches Wassergesetz

(HWG) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, 548), gültig ab 24.12.2010.

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 67 G des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl. I S. 3044, 3051)

4.2 Verfahrensart

Aufgrund der Vorabstimmung zwischen BImA und Stadt sowie der erstellten Machbarkeitsstudie zur Analyse des Bestandes und Entwicklung von Planungsansätzen wurde am 13.12.2007 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens GI 03/04 „Bergkaserne“ über das 10 ha große Gesamtgebiet beschlossen.

Auf dieser Grundlage wurden Anfang 2008 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und im Sommer 2008 eine einmonatige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dadurch konnten wichtige Planungsinformationen für das weitere Verfahren sowie die Vorbereitung der Flächenvermarktung, beispielsweise zur Erschließungsplanung, Kampfmittel- und Altlastensituation oder naturschutzrechtlichen Anforderungen, gewonnen werden.

Nach in 2011 erfolgter Auswahl eines Investors für die Teilvermarktungszone „Nahversorgungszentrum“ wurde festgestellt, dass

- a) die Fa. Faber&Schnepf/Gießen geeignet und gewillt ist, neben dem geplanten Bauvorhaben auch die erforderliche Erschließung auf eigene Rechnung vorzunehmen, und somit die Funktion eines Vorhabenträgers im Sinne des § 12 BauGB einzunehmen,
- b) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan u.a. mit Regelung der Kostenübernahme im Durchführungsvertrag zur Umsetzung des städtischen Zieles, die Beplanung, Erschließung und Entwicklung der Bergkaserne ohne städtische Kostenbeteiligung durchzuführen, geeignet ist und
- c) die restlichen Vermarktungsbereiche der Bergkaserne aufgrund noch ausstehender Investorenauswahl noch nicht in die Fortführung der Bebauungsaufstellung eingebunden werden können, so dass der Flächenanteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Fa. Faber&Schnepf (inkl. der notwendigen Erschließungsflächen) innerhalb des Gebietes des ersten Teilbebauungsplanes überwiegt.

Daher wurde mit der BImA, der Fa. Faber&Schnepf sowie den Erschließungsträgern vereinbart, dass der Teil-Bebauungsplan „Bergkaserne I“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt bzw. weiter geführt wird.

Dieses besondere Aufstellungsverfahren wurde auf der Grundlage eines Antrages des Vorhabenträgers durch Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2011 zur Neueinleitung beschlossen.

Bestandteil des Antrages ist der verwaltungsseitig vorabgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan, der mit nicht an die Vorgaben des § 9 Abs. 1 BauGB gebundenen Planzeichen und –inhalten das geplante Vorhaben und seine notwendige Erschließung beschreibt und durch Integration in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (in Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Planbegründung) verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Weiterhin wird spätestens vor dem Satzungsbeschluss zwischen dem Vorhabenträger und dem Magistrat ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem mindestens die Durchführungsfristen sowie die vollständige Kostenübernahme für die Planung, Erschließung und Bebauung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch den Vorhabenträger vereinbart werden.

Aufgrund der erforderlichen Neueinleitung durch Wechsel der Verfahrensart sowie der vom Vorhabenträger beabsichtigten Realisierungszeit für das NVZ wurden die Notwendigkeit einer nochmaligen Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren geprüft. Es wird gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf eine Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet, da diese bereits in 2008 zur informellen Planung in Form der Machbarkeitsstudie beteiligt wurde und zeitnah in der Offenlegung eine weitere, umfassende Beteiligungsmöglichkeit erhält.

Ebenso wurden die Träger öffentlicher Belange bereits frühzeitig und ausreichend in 2008 beteiligt.

4.3 Verfahrensablauf

Aufgrund der Aufteilung des Gesamtgebietes und Weiterführung als Teil-Bebauungsplan sowie des Wechsels von der Angebotsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am 15.12.2011 nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Annahme des VEP-Antrages (s.o.) ein erneuter Einleitungsbeschluss zur Planaufstellung im Teilbereich „Bergkaserne I“.

Gleichzeitig wurde der Stadtverordnetenversammlung bereits ein Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Beschlussfassung für die Offenlegung vorgelegt und von dieser beschlossen. Die Bekanntmachung dieser Beschlüsse sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 erfolgte am 17.12.2011.

Die in 2008 zum Gesamtplan erfolgten frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange) können jedoch gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in das neue Aufstellungsverfahren eingebunden werden, eine Wiederholung ist nicht erforderlich.

Die Offenlegung fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als mindestens einmonatige öffentliche Auslegung des Planentwurfes vom 2. Januar bis einschließlich 3. Februar 2012 im Stadtplanungsamt statt. Parallel hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum zum Planentwurf beteiligt.

Aufgrund daraus resultierender Anregungen zu planungsrechtlichen Festsetzungen sowie zur Erschließung wurde ein geringfügig modifizierter Planentwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nochmals mit dem Vorhabenträger und der BImA abgestimmt sowie ausgewählten Trägern öffentlicher Belange (Erschließungsträger) zur Beteiligung bis zum 27.02.2012 vorgelegt.

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.

5. Vorhaben- und Erschließungsplan

5.1 Herleitung und Beschreibung des Vorhabens

Wie in Punkt 4.1 ausgeführt, wird der vom Vorhabenträger vorgelegte und vorabgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan/VEP in den Bebauungsplan integriert. Dieses in Anlage 1 dieser Begründung beigefügte Planwerk des Investors beschreibt hinreichend genau das geplante Neubauvorhaben und seine erforderliche Erschließung.

Im vorhabenbezogenen Teil-Bebauungsplan GI 03/04 „Bergkaserne I“ (Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen und Handel am Kugelberg“) wird der VEP in die Planurkunde übernommen und mit weiter gehenden Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB, beispielsweise zur überbaubaren Grundstücksfläche und Geschossigkeit, ergänzt.

Das Vorhaben besteht aus dem Neubau eines eingeschossigen Marktgebäudes an der Grünberger Straße mit ca. 1.900 m² Brutto-Grund-/Geschossfläche sowie separaten Eingängen und Sozialräumen, in dem ein Lebensmittel-Vollsortimentermarkt mit 15. – 18.000 verschiedenen Artikeln auf maximal 900 m² Verkaufsfläche sowie ein Getränkefachmarkt auf max. 400 m² Verkaufsfläche untergebracht werden. Die LKW-Andienung sowie der Parkplatz werden gemeinsam genutzt.

Zudem sollen im südlichen Teil des Baugrundstückes zwei baugleiche zweigeschossige Wohngebäude mit Tiefgarage (mit separater Zufahrt zur Gebietserschließung) und Staffelgeschoss errichtet werden, in dem jeweils 16 Wohneinheiten als hochwertige i.d.R. 3-4 ZKB-Eigentumswohnungen mit Aufzug, barrierefreiem Ausbau und Hausnotrufsystem realisiert werden.

Der auf dem Grundstück vorhandene Spitzbunker („Winkel-Turm“) soll für Veranstaltungen der umliegenden Einzelhandelsbetriebe wie z.B. Weinverkostungen genutzt werden.

Zu dem Gesamtvorhaben gehören auch das Begrünungskonzept mit Baumreihen entlang der Gebietserschließung und der Stellplatzreihen sowie der Kastanienallee entlang der Grünberger Straße (inkl. Erhaltung der Eßkastanie im Einmündungsbereich) und der Dachbegrünung auf den Flachdächern aller Neubauten. Zudem werden an ausgewiesenen Standorten Werbeanlagen als Pylone sowie eine Transformatorenstation errichtet.

Vorhabenträger i.S. des § 12 BauGB ist die Fa. Faber&Schnepf Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG aus Gießen. Sie verfügt zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung über die erforderlichen und derzeit noch in Bundeseigentum befindlichen Grundstücksflächen. Ferner wird die Fa. Faber & Schepp auch die für die Erschließung des Vorhabens erforderlichen Arbeiten auf eigene Rechnung ausführen.

Betreiber des Lebensmittel- und separaten Getränkemarktes wird die Fa. REWE/Hungen (bzw. Rosbach).

Der Bedarf für einen zeitgemäßen Nahversorgungsstandort/NVZ für das Gießener Ostviertel auf dem Bergkasernenareal wurde bereits seit Schließung des letzten Vollsortimenter-Betriebes in den 90er-Jahren erkannt.

Bereits in 1997 erging ein positiver Vorbescheid für ein vergleichbares Vorhaben an dieser Stelle. Jedoch wurde der Verkauf ohne planerisches Gesamtkonzept der Stadt bzw. Bebauungsplan sowie aufgrund der Ausschreibungsanforderungen des Bundes nicht vollzogen.

Das Planungsziel wurde in den konkreten Verhandlungen über eine zwischen Stadt und BlmA abgestimmte Planungs- und Vermarktungsstrategie ab 2006 beibehalten und verfeinert. Insbesondere wegen der Wechselwirkungen zu dem durch den Abzug der US-Army in diesem Zeitraum hinzu kommenden weiteren Standort für ein größeres Versorgungszentrum an der Grünberger Straße an Stelle des bisherigen PX-Marktes wurde festgelegt, dass der NVZ-Standort Bergkaserne

- a) aufgrund seiner städtebaulich besser integrierten Lage insbesondere der Grundversorgung der im fußläufigen Einzugsbereich befindlichen Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln und Getränken in großer Auswahl einschließlich aller relevanten Frischeprodukte (sog. Vollsortimenter mit mind. 12.000 verschiedenen Artikeln) dienen soll und
- b) mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² unter Vermeidung der negativen Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) bzw. der Ausweisung eines (nur für den PX-Standort vorgesehenen) Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel beschränkt wird.

Diese Vorgaben wurden in 2010 zusammen mit der im Flächenkonzept dargestellten Abgrenzung und Dimensionierung eines knapp 10.000 m² großen Baugrundstückes Grundlage einer zweistufigen Markterkundung bzw. Ausschreibung mit integriertem Bieterverfahren.

Das Interesse der Investoren an dem Standort zu den genannten Bedingungen war nach Einschätzung von BlmA und Stadtplanungsamt sehr groß, zumal die möglichen Betreiber eines Vollsortimenter-Lebensmittelmarktes dieser Größenordnung im Raum Gießen überschaubar bleiben.

Zum integrierten Bieterverfahren wurden zwischen November 2010 und März 2011 13 Beratungsgespräche im Stadtplanungsamt durchgeführt, in denen die unterschiedlichen Bau-, Nutzungs- und Betriebskonzepte erörtert wurden. Hieraus ergaben sich die möglichen Varianten zur Bebauung des NVZ-Areales, für die beispielhaft zwei von dem ausgewählten VEP-Konzept abweichende Lösungen dargestellt werden.



Abbildung 6: Varianten zum NVZ-Baukonzept aus dem Bieterwettbewerb 11/10 – 3/2011

Als formelle wie auch städtebaulich-qualitative Bewertungskriterien wurden bei der Beurteilung der gegenüber der BlmA bis zum März 2011 abgegebenen Kaufangebote zu den beigefügten Baukonzepten angewandt:

- Einhaltung der städtebaulichen Vorgaben zu Größenordnung (max. Verkaufsfläche) und Sortimentsstruktur (Vollsortimenter mit Schwerpunkt Lebensmittel+Getränke),
- Städtebauliches Grundkonzept mit Anordnung der Gebäude bzw. Nutzungen (Bauflecht-Einhaltung, Vermeidung von Nutzungskonflikten, verträgliche Zusatznutzung der ggf. nur für den Marktbetrieb zu großen Teilfläche) und ihrer Erschließung (Einhaltung der vorgegebenden Marktzufahrt, Vermeidung von Nutzungskonflikten),
- Umgang mit dem Baumbestand und dem Spitzbunker auf der Teilfläche.

Die zwischen BlmA und Magistrat im Juni 2011 einvernehmlich erfolgte Auswahlentscheidung berücksichtigte sowohl die Vergabeanforderungen des Bundes bezüglich der Gebotshöhe als auch die vom Magistrat gewünschte Erfüllung der o.g. Kriterien.

In einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf hat das Amt für Umwelt und Natur die Prüfung weiterer Varianten (Abb. 7) zur Minimierung des Baumverlustes und speziell Erhaltung der zentral auf dem Grundstück vorhandenen Silberlinde angeregt.

Die angeregten Varianten zur Drehung und/oder Verschiebung der geplanten Gebäude können aus funktionalen Gründen nicht umgesetzt werden und führen auch nicht zum Erhalt der an zentraler Stelle vorhandenen Silberlinde. Es verbleibt ein ausreichender Baumbestand außerhalb des Plangeltungsbereiches, der im weiteren Verfahren (Bebauungsplanung „Bergkaserne II“) auch weitgehend erhalten werden soll.

Es wird festgestellt, dass die Varianten 2) und 3) alternativ gesehen werden müssen, also aus Platzgründen nicht kombinierbar sind. Die Verschiebung der Wohngebäude würde die Unterbringung der notwendigen Stellplätze des Marktes und (in einer Untervariante) die vorgegebene Zufahrt verhindern.

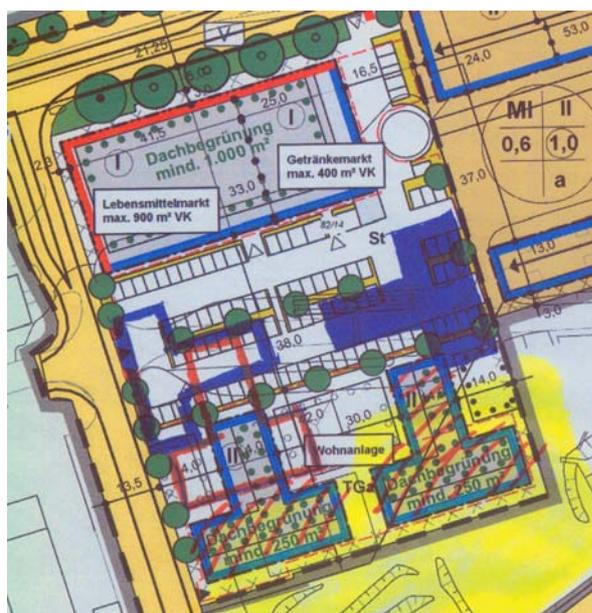


Abbildung 7: Prüfvarianten des Amtes für Umwelt und Natur zur Gebäudestellung

Deren Drehung beeinträchtigt die optimale Ausrichtung der Aufenthaltsräume nach Süden bzw. Westen und somit deren Besonnung.

Die Drehung des Marktgebäudes in der vorgegebenen Größe würde auch bei direktem Anschluss an den Spitzbunker nicht zur Erhaltung der Silberlinde führen. Nur eine Anordnung des

Marktgebäudes anstatt der Wohngebäude könnte zum Baumerhalt führen. Dies verändert aber die Geschäftsgrundlage der gesamten Planung und würde auch aus städtebaulichen Gründen (Parkplatz-Ausrichtung zur Hauptverkehrsstraße mit Unterbrechung der Bauflucht) abgelehnt.

5.2 Vorhabensauswirkungen

Mit dem Neubau eines Nahversorgungszentrums am Standort Bergkaserne wird eine gemäß den fachgutachterlichen Kriterien erkannte Versorgungslücke im fußläufigen Einzugsbereich des Gießener Ostviertels zwischen Klingelbachtal/Philosophikum und Schwanenteich geschlossen.

Das NVZ am städtebaulich integrierten Standort ergänzt somit das Infrastrukturangebot im überwiegend wohnlich genutzten Quartier.

Gleichzeitig dient der Marktstandort mit seinem ausreichenden Stellplatzangebot und der Lage auf der Südseite („rechts rein, rechts raus“) der derzeit mit etwa 17.000 KFZ/täglich belasteten Grünberger Straße auch der Versorgung eines vorwiegend mit PKW anfahrenden Kundenkreises aus dem Einzugsbereich Gießen-Ost (u.a. die ehemaligen US-Wohnsiedlungen, die Bereiche Eichendorffring und evangelische Siedlung) sowie des Stadtteiles Rödgen.

Die Auswirkungen des NVZ auf die diesbezüglichen Kaufkraftumschichtungen in den östlichen Nachbargemeinden Gießens werden aufgrund der eingeschränkten Verkaufsflächengröße als weit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle eingeschätzt. Ebenso wird die Auswirkung auf den innerstädtischen Facheinzelhandel eingeschätzt, da die zentrenrelevanten sogenannten Randsortimente flächenmäßig eingeschränkt werden.

Daher wird die Erstellung eines entsprechenden Verträglichkeitsgutachten als nicht erforderlich erkannt.

Dennoch soll aufgrund der Überschreitung der Verkaufsflächengröße des Lebensmittelmarktes über die von der einschlägigen Rechtsprechung angenommenen Grenze zur Großflächigkeit (i.d.R. ab 800 m²) gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung/BauNVO auf die sonstigen Kriterien für die von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen eingegangen werden.

- schädliche Immissionen

Die von dem Vorhaben ausgehenden Immissionen auf die umgebend vorhandenen Nutzungen werden als mit einem Mischgebiet vergleichbar eingestuft und sind somit als städtebaulich verträglich anzusehen. Die LKW-Andienung erfolgt laut Angabe des Betreibers nur tagsüber (6:00 bis 20:00 Uhr), die Öffnungszeiten werden ebenfalls auf den Tageszeitraum (maximal bis 22:00 Uhr) beschränkt.

Mögliche Immissionskonflikte zwischen dem Marktbetrieb und der neuen Wohnanlage können ebenfalls wegen der Abstände, der Grundrissausrichtung der Wohneinheiten nach Süden und Westen sowie einer vom Vorhabenträger vorgesehenen Kombinationsnutzung der zur Wohnbebauung ausgerichteten Stellplätze ausgeschlossen werden.

- Verkehrsverträglichkeit

Die grundsätzliche Leistungsfähigkeit der Verkehrsabwicklung am Einmündungsbereich der Gebietszufahrt auf die Grünberger Straße (ohne Lichtsignalanlage) unter Berücksichtigung der von einem NVZ dieser Größenordnung bewirkten Zielverkehre wurde bereits in der Machbarkeitsstudie 2006 nachgewiesen.

- Umweltverträglichkeit

Die Umweltverträglichkeit der NVZ-Planung wird als grundsätzlich gegeben angenommen, wenn

- a) die durch konzeptionelle Optimierung erreichte Erhaltung der Eßkastanie mit zusätzlicher Anlage einer Baumallee entlang der Grünberger Straße umgesetzt wird,
- b) die sonstigen grünordnerischen Komponenten des VEP (Baumallee an gebietszufahrt und –pflanzungen im Bereich der Stellplätze und Wohnanlage, Dachbegrünung u.a.) realisiert werden und
- c) auch artenschutzrechtliche Planungsanforderungen durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag berücksichtigt werden.

Weitere Angaben und Bewertungen hierzu enthält der Umweltbericht in der Anlage 3.

5.3 Umsetzung des Vorhabens, Durchführungsvertrag

Das Neubauvorhaben mit seiner erforderlichen Erschließung wird auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie eines noch vor dem Satzungsbeschluss bzw. der Erteilung einer Baugenehmigung abzuschließenden Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 BauGB umgesetzt.

Als Vertragsinhalte sind vorgesehen:

- Durchführungsverantwortung des Vorhabenträgers und Durchführungsfristen für die Neubauvorhaben im VEP-Gebiet,
- Übernahme der Planungs-, Verfahrens- und Gutachten-Kosten für den Bebauungsplan,
- Ausführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen,
- Umsetzung naturschutzrechtlicher und Artenschutz-Auflagen sowie weiterer Kompensationsmaßnahmen, die sich aus der bis Mai 2012 dauernden Artenerfassung ergeben könnten,
- Erhaltung Eßkastanie und Anlage einer Kastanienallee entlang der Grünberger Straße,
- Übernahme der Anpassungsmaßnahmen im Zufahrts- und Andienungsbereich des Hauptzollamtes,
- Ausführung einer Fußwegverbindung von der Grünberger Straße zur Fröbelstraße.

6. Planungsziele und –festsetzungen

6.1 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Die Bergkaserne soll nach erfolgter Vorabstimmung der planerischen Anforderungen und Vermarktung der ersten Teilfläche bis etwa 2015 neu erschlossen und in Abschnitten einer baulichen Entwicklung mit vorrangig Wohngebieten sowie einer Nahversorgungseinrichtung zugeführt werden. Die vorhandenen und zu entwickelnden Einrichtungen der Bundesverwaltung an der Grünberger und Licher Straße (Zollzentrum) sowie die sonstigen Nutzungen auf den bereits veräußerten Teilflächen sollen planungsrechtlich abgesichert werden.

Der neue REWE-Lebensmittelmart als Vollsortimenter und der angegliederte Getränkemarkt dienen der Nahversorgung des bisher unterversorgten Gießener Ostviertels.

Für die geplanten Wohngebiete wird eine schwerpunktmäßige Entwicklung als urban geprägtes Wohnquartier mit verdichteten Bauformen (beispielsweise als Stadt-, Gartenhof- und Reihenhäuser) zur Schaffung hochwertigen Wohneigentums angestrebt.

Wertvolle Grünbestände im Plangebiet sollen erhalten und gemäß der Vorgaben im Flächenkonzept (Kapitel 3.5) vernetzt werden. Hinzu kommen die aus naturschutz- oder artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

6.2 Variantenprüfung

Die durchgeführte Variantenprüfung im Teilgebiet „Bergkaserne I“ umfasste

- die grundsätzliche Herleitung von Standort und Vorgaben für die Nahversorgungslage,
- die Bebauungs- und Nutzungsvarianten im Bieterwettbewerb für das NVZ-Grundstück und
- die im Rahmen der Machbarkeitsstudie geprüften Verkehrsvarianten.

Der im Geltungsbereich festgesetzte Standort für eine Nahversorgungslage als Lebensmittelmarkt mit angegliedertem Getränkemarkt ist die einzige Teilfläche innerhalb der Bergkaserne mit direkter Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße. Zudem bietet sich in der erforderlichen Mindestgröße für ein Baugrundstück (5.000 m²) kein vergleichbarer, städtebaulich integrierter Standort entlang der Grünberger oder Licher Straße an.

Die Vorgaben für die Beschränkung der Verkaufsflächengröße und der Ausgestaltung als Vollsortimenter-Markt (kein Discounter) entsprechen den Zielen des Magistrates zur Vermeidung der Ausweisung eines, nur am Standort des ehemaligen PX-Marktes vorgesehenen, Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sowie dem gleichzeitigen Wunsch nach einer optimalen Nahversorgung im Gießener Ostviertel. Varianten hierzu wurden im Vorfeld u.a. mit interessierten Investoren erörtert.

Auf die Variantendiskussion für das NVZ-Grundstück wurde bereits in Kapitel 5.1 eingegangen.

Als Verkehrsvarianten zur Gesamterschließung der Bergkaserne wurden in der Machbarkeitsstudie (2006) folgende Lösungsansätze geprüft, die jedoch für den Geltungsbereich des Teil-Bebauungsplanes „Bergkaserne I“ keine Veränderungen ergeben:

- Verbindungsstraße An der Kaserne – Kugelberg und Sticherschließung Grünberger Straße,
- Verbindungsstraße An der Kaserne – Grünberger Straße ohne Duchbindung Kugelberg,
- Vorzugsvariante wie geplant mit Lichtsignalregelung an Einmündung Grünberger Straße.

6.3 Verkehrskonzept, Erschließung

Das geplante Verkehrskonzept für den ersten Teil-Bebauungsplan sieht folgende Komponenten vor:

- Ausbau der Grünberger Straße (zunächst ohne grundsätzliche Sanierung) mit einer Linkseinbiegespur auf das Gelände der Bergkaserne, einer Querungshilfe sowie der Neuanlage des südlichen Gehweges mit Verschiebung der südlichen Bushaltestelle um etwa 20 m nach Osten,
- Neuerrichtung bzw. Ausbau der Gebietszufahrt von der/zur Grünberger Straße mit Anpassung der vorhandenen Zufahrten, Einrichtung von Linksabbiegespuren (stadteinwärts und auf das Marktgelände) und fußläufiger Anbindung an einen südlichen Gehweg zur Straße Kugelberg sowie
- Neuerrichtung der Verbindungsstraße zwischen Licher Straße/An der Kaserne und Kugelberg im zweiten Erschließungsabschnitt und im Zusammenhang mit der weiteren baulichen Entwicklung der Bergkaserne.

Das Verkehrskonzept entspricht der aus der Machbarkeitsstudie hervor gegangenen Vorzugsvariante für die neue, öffentliche Haupterschließung der Bergkaserne sowie den Entwurfsvorgaben der RAS 06. Aufgrund einer Verfeinerung der Erschließungsplanung wurden nahezu alle erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des ersten Teil-Bebauungsplanes aufgenommen, um Baurecht auch für die erforderliche Ver- und Entsorgung des NVZ-Grundstückes zu schaffen. Allerdings werden auch aus naturschutzrechtlichen und Kostengründen im ersten Erschließungsabschnitt nur die innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur die zur Erschließung des NVZ-Grundstückes notwendigen Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen inklusive der Regenrückhaltung angelegt.

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanung für den restlichen Bereich der Bergkaserne sollen u.a. auch eine angemessene Straßenraumeingrünung der öffentlichen Erschließung sowie eine behindertengerechte Fußwegeanbindung an den südlichen Gehweg vorgesehen werden.

Die Entwässerung des VEP-Teilgebietes erfolgt im Trennsystem über die neue Gebietszufahrt nach Süden, wobei das Regenwasser aufgrund der Ermittlungen der Erschließungsplanung bezüglich der Belastungssituation in der Vorflut Richtung Heinrich-Fourier-Straße in einem technischen Bauwerk an der südlichen Grenze des Plangebietes bzw. der Bergkaserne zurück gehalten werden muss.

Die Wasser- und Stromversorgung des VEP-Gebietes erfolgt über die Trasse der geplanten Zufahrtsstraße, wobei diese Lösung aufgrund der Druckverhältnisse im Wassernetz auch die Anforderungen der Löschwasserversorgung erfüllen wird. Auf dem Grundstück der Nahversorgermärkte wird aufgrund einer Bedarfsmeldung der Mittelhessen Netz GmbH eine Transformatorstation eingerichtet.

Das Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz hat folgende Anforderungen an den Grundschatz und die Löschwasserversorgung formuliert:

- Mindestfahrbahnbreiten und DIN-gerechte Schleppkurven für Feuerwehrfahrzeuge,
- Ausgestaltung von Feuerwehrzufahrten beispielsweise mit Schranken oder herausnehmbaren Pfosten,
- Berücksichtigung der Aufstellung von Feuerwehrfahrzeugen bei Baumpflanzungen,
- Sicherstellung einer Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden.

Die Fernwärmeversorgung wird ebenfalls neu in die geplanten Straßentrassen verlegt und soll mittelfristig über ein in der angrenzenden Bebauungsplanung festzusetzendes neues kleines Heizkraftwerk innerhalb der im Flächenkonzept (Kapitel 3.5) dargestellten Standort erzeugt werden.

Die Telefon- und Breitbandversorgung der Bauflächen wurde ebenfalls bereits vorabgestimmt.

6.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf erfolgen auf der Grundlage des Kataloges gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sowie auch nach § 12 Abs. 3 BauGB, wonach im integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan auch weitere, von § 9 Abs. 1 BauGB abweichende Festsetzungen getroffen werden können.

Hierzu zählen insbesondere die Festsetzungen zu den im VEP-Geltungsbereich zulässigen Nutzungsarten, Verkaufsflächengrößen und zur Sortimentsstruktur. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird in fünf Teilflächen unterschiedlicher Nutzung unterteilt.

In der Teilfläche „Lebensmittelmarkt“ ist ein Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Vollsortimentermarkt mit maximal 900 m² Verkaufsfläche und maximal 10 % Randsortimente (max. 90 m²) aus dem Nonfood-Bereich zulässig. Die Verkaufsfläche wird gemäß der textlichen Festsetzung A I. 1.5 und unter Berücksichtigung der einschlägigen Bestimmungen des Hessischen Einzelhandelserlasses definiert. So zählen beispielsweise auch Nutzflächen im Kassen- und Eingangsbereich oder sonstige der Kundschaft zugängliche Nutzflächen dazu. Die Beschränkung der Verkaufsfläche erfolgt zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, wie im Kapitel 5.2 ausgeführt. Die Einhaltung der Begrenzung für Randsortimente wurde bereits von der Fa. REWE als künftiger Marktbetreiber bestätigt.

In der Teilfläche „Getränkemarkt“ ist entsprechend ein Getränkefachmarkt mit maximal 400 m² Verkaufsfläche und 15 % Randsortimenten zulässig.

Zu diesen beiden Teilflächen zugeordnet wird die Fläche für die notwendigen KFZ- und Fahrradstellplätze mit Eingrünung gemäß Stellplatzsatzung, in der auch Nebenanlagen (z.B. eine Trafostation für die neuen Gebäude und die Unterstände der Einkaufswagen), Werbeanlagen sowie der Spitzbunker zulässig sind. Im Spitzbunker („Winkel-Turm“) können die benachbarten Einzelhandelsbetriebe geeignete Veranstaltungen wie z.B. Weinverkostungen durchführen.

In der Teilfläche „Wohnanlage“ sind zwei zweigeschossige Wohngebäude mit gemeinsamer Tiefgarage zulässig, die in der Vorhabensbeschreibung (Kapitel 5.1) näher beschrieben werden.

Zudem werden Teile der künftigen öffentlichen Erschließungsfläche im VEP als Verkehrsfläche mit ihren wesentlichen Ausbauzielen (Linksabbiegespuren, Fußgängerquerungen) festgesetzt.

Im Mischgebiet werden gemäß § 1 Abs. 5+6 BauNVO die allgemein zulässigen Beherbergungs- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten, hierbei auch die ausnahmsweise zulässigen Sondertypen von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen mit beschränkter Nutzfläche in wohnbaulich geprägten Bereichen) ausgeschlossen, um Nutzungstörungen zu vermeiden und eine städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung sicher zu stellen.

Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Flächen für Nebenanlagen u.a. und zu den grünordnerischen Maßnahmen sollen insbesondere eine ausreichende und attraktive Begrünung des Plangebietes sicher stellen. So wird die Gesamtversiegelung von Baugrundstücken je nach Nutzungsart beschränkt, so dass bei Wohngrundstücken mindestens 30% und bei gewerblicher Nutzung 20% der Grundstücksfläche gärtnerisch angelegt werden müssen. Die Pflanzung von einem Baum pro 6 angefangene Stellplätze im Mischgebiet erhöht die Durchgrünung gegenüber den Vorgaben der Stellplatzsatzung. Ferner werden eine wasserdurchlässige Gestaltung von Hof- und Lagerflächen, die Dachbegrünung (bei Flachdächern) festgesetzt, um weitere Verbesserungen der Grünstruktur im Plangebiet zu erreichen. Insgesamt wurden diese Festsetzungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingestellt.

Zudem werden noch die abweichende Bauweise für bereits im Plangebiet vorhandene Gebäude mit mehr als 50,00 m Länge (in offener Bauweise) und geringfügige Unterschreitungen von den festgesetzten Baulinien (bis 1,00 m tief auf max. 1/3 der jeweiligen Wandbreite) zugelassen.

6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, wasserrechtliche Satzung

Die baugestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Solar- und Werbeanlagen sowie Grundstückseinfriedungen werden als eigenständige Satzung gemäß § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integriert.

Die Vorgaben zur Dachgestaltung berücksichtigen den verbleibenden Gebäudebestand sowie die abgestimmte Vorhabensplanung. Solaranlagen sind entweder (auf geneigten Dächern) nicht aufgeständert oder (bei Flachdächern) unter der Vorgabe eines Abrückens von der Dachkante zulässig, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

Die Werbeanlagen sollen insbesondere die Schutzerfordernisse der umgebenden Wohnbebauung berücksichtigen. Daher werden beispielsweise grelle oder blinkende Anlagen ausgeschlossen und die Höhe von Werbepylonen auf 8,00 m begrenzt. Bei der Errichtung von Werbeanlagen an der Marktzufahrt müssen die Sichtdreiecke berücksichtigt werden.

Bei den Grundstückseinfriedungen werden Gestaltungsvorgaben (als offene Einfriedung, beispielsweise mit Maschendrahtzaun, oder als Hecke) formuliert, die Höhe begrenzt und Vorkehrungen für Wanderbeziehungen von Kleintieren getroffen.

Die wasserrechtliche Satzung erfolgt auf der Grundlage des in 2010 novellierten Wasserrechtes. Es wird die Sammlung von Niederschlagswasser in bedarfsgerecht zu dimensionierenden Anlagen (z.B. Zisternen) nur für Neubauvorhaben, die nach Eintritt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes (Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung oder des fiktiven Baurechtes nach § 56 HBO ist heran zu ziehen) errichtet werden, vorgeschrieben. Für den Nutzungsbestand im Mischgebiet wird die Vorgabe einer nachträglichen Installation einer Regenwassernutzungsanlage als unangemessen betrachtet.

Aufgrund von Angaben des städtischen Amtes für Umwelt und Natur über die Versickerungseignung des Bodens kann alternativ eine grundstücksbezogene Versickerung vorgesehen werden.

Die wasserrechtliche Satzung soll die Trinkwasserversorgung und das Kanalnetz entlasten sowie dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen.

6.6 Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittel

Zum Immissionsschutz im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes „Bergkaserne I“ wird kein gutachterlicher Untersuchungsbedarf erkannt.

Die Verkehrsbelastung der Grünberger Straße (Bestand laut Verkehrsentwicklungsplan-Fortschreibung 2009: 16.800 KFZ/DTV, Prognose für 2020: 17.400 KFZ/DTV) wird sich aufgrund der Ansiedlung des Nahversorgers mit Wohnanlage nicht derart ändern, dass wahrnehmbare Änderungen des Verkehrslärms im Wohnbestand entlang der Grünberger Straße erwartet werden.

Die in der Machbarkeitsstudie ermittelte Belastung der gebietsinternen Haupterschließung wurde bei Spitzenstundenwerten bis zu 170 KFZ als mischgebietsverträglich eingestuft.

Zum vom Nahversorger ausgehenden Lärm insbesondere durch die LKW-Andienung und den Zu- und Abfahrtsverkehr wird auf die Aussage der Fa. REWE verwiesen, dass keine LKW-Anlieferung zwischen 20:00 und 6:00 Uhr erfolgt. Auch kann von Öffnungszeiten beider Märkte außerhalb der gesetzlichen Nachtstunden (22:00 – 6:00 Uhr) ausgegangen werden. Die Lage der LKW-Andienung und ihre Ausgestaltung (komplette Einhausung) berücksichtigt einen maximalen Abstand zur Wohnbebauung und minimiert die Beeinträchtigungen.

Die interne Immissionsbelastung zwischen den Märkten und der neuen Wohnbebauung im VEP- oder Mischgebiet wird durch Grundrisslösung, ausreichende Abstände sowie Einschränkungen der wohnseitig angeordneten Stellplatznutzung auf ein verträgliches Maß reduziert.

Seitens der zuständigen Immissionsschutzbehörden wurden ebenfalls kein weiterer Untersuchungsbedarf erkannt und keine Bedenken vorgetragen. Eventuell verbleibende immissionsschutzrechtliche Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Für die mit Altlastenverdacht gekennzeichnete Fläche der gesamten ehemaligen Bergkaserne wird die Wahrscheinlichkeit einer aus der ehemaligen Nutzung resultierenden Umweltbeeinträchtigung grundsätzlich als sehr hoch eingeschätzt.

Für das Baufeld im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen jedoch aufgrund vorhandener Gutachten keine konkreten Hinweise über bodenschutz- und altlastenrelevante Beeinträchtigungen vor. Ein fachgutachterlich begleiteter Ausbau zweier unterirdischer Tanks der ehemaligen Tankstelle sowie eine Baugrunduntersuchung wurden durchgeführt. Jedoch sind lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zum Abbruch des Tankstellengebäudes wurde die fachgerechte Beseitigung eines Ölabscheiders auferlegt.

Auf die einschlägigen altlasten- und abfallrechtlichen Bestimmungen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 22.08.2002 – Staatsanzeiger 37/2002, S. 3432 – sowie § 4 Abs. 1 KrW-/AbfG) bezüglich Abbruch- und Aushubüberwachung, Anzeige- und Untersuchungspflicht sowie das Beteiligungserfordernis des Amtes für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und des Regierungspräsidiums Gießen/Abteilung Umwelt bei allen Bauvorhaben wird auch in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Der Plangeltungsbereich liegt laut Auskunft des zuständigen Kampfmittelräumdienstes beim RP Darmstadt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4,00 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

7. Umweltbericht und Eingriffsregelung

Nach Prüfung der Anwendbarkeit des sogenannten beschleunigten Aufstellungsverfahrens gemäß § 13 a (Fallgruppe 2) BauGB wurde festgestellt, dass aufgrund von Hinweisen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren auf das wahrscheinliche Vorhandensein streng geschützter Arten im räumlichen Plangeltungsbereich die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung erforderlich wird. Daher kann und soll kein beschleunigtes Verfahren angewandt werden, zumal sich die Gesamtgröße der Bergkaserne im Grenzbereich der in der o.g. Fallgruppe definierten zulässigen Grundfläche bewegt.

Für die Erstellung eines Umweltberichtes mit umfassender Erhebung und Bewertung der Bestandssituation, naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleichs-Betrachtung und artenschutzrechtlicher Verträglichkeitsprüfung wurde das Fachbüro Bioplan/Marburg beauftragt.

Der Umweltbericht befindet sich in der Anlage 3 zur Planbegründung. Hierzu wurden in den Beteiligungsverfahren keine Anregungen vorgetragen.

Bezüglich des Artenschutz-Aspektes wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Gießen vereinbart, dass im Frühjahr 2012 eine Nachuntersuchung zu Zauneidechse und Heidelerche bzw. weiteren bodenbrütenden Vogelarten nachgeholt wird, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichtes nicht abschließend geklärt werden konnte, ob diese Arten im Untersuchungsgebiet vorkommen.

Somit wurde auch bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vom Vorhandensein dieser Arten („worst case“) ausgegangen.

Insgesamt ergibt sich aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanz ein Ausgleichsdefizit von rund 252.000 Punkten nach Kompensationsverordnung (KV), welches nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden kann.

Im Rahmen der Abwägung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen oder Kompensationszahlungen zu den geplanten Eingriffen im Plangeltungsbereich muss

- gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB eine Differenzierung vorgenommen werden, in der die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten/zulässigen Eingriffe abgezogen und
- das verbleibende Ausgleichsdefizit den verschiedenen Eingriffs-Verantwortlichen zugeordnet wird.

Hierfür wurde wie in der Abbildung Nr. 8 dargestellt folgende Aufteilung des Plangeltungsbereiches in Teilgebiete vorgenommen und die vorhandene bzw. gemäß § 34 BauGB im vor der Bebauungsplan-Aufstellung vorhandenen Innenbereich zulässige Bebauungs- und Erschließungsstruktur bewertet:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Teilbereich Gebäudebestand im Mischgebiet und Ausbauabschnitt Grünberger Straße | <p>> nicht ausgleichspflichtige Bestands-sicherung</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Teilbereich VEP-Grundstück mit Teilflächen Marktgebäude, Stellplatz- und Grundstücksfreiflächen sowie Wohngebäude
(>> Zuordnung: Vorhabenträger) | <p>> Eingriffsreduzierung beim Markt um rd. 700 m², bei Stellplätzen und Wohngebäude um 50% und bei Freiflächen um 100%</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Teilbereich Erster Erschließungsabschnitt mit Rückhaltung
(>> Zuordnung Vorhabenträger und BImA) | <p>> Eingriffsreduzierung wegen 90%-Versiegelung im Bestand + RRB-Anpflanzung</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Teilbereich Zweiter Erschließungsabschnitt
(>> Zuordnung: Bundesimmobilienanstalt) | <p>> Eingriffsreduzierung wegen 85%-Versiegelung</p> |

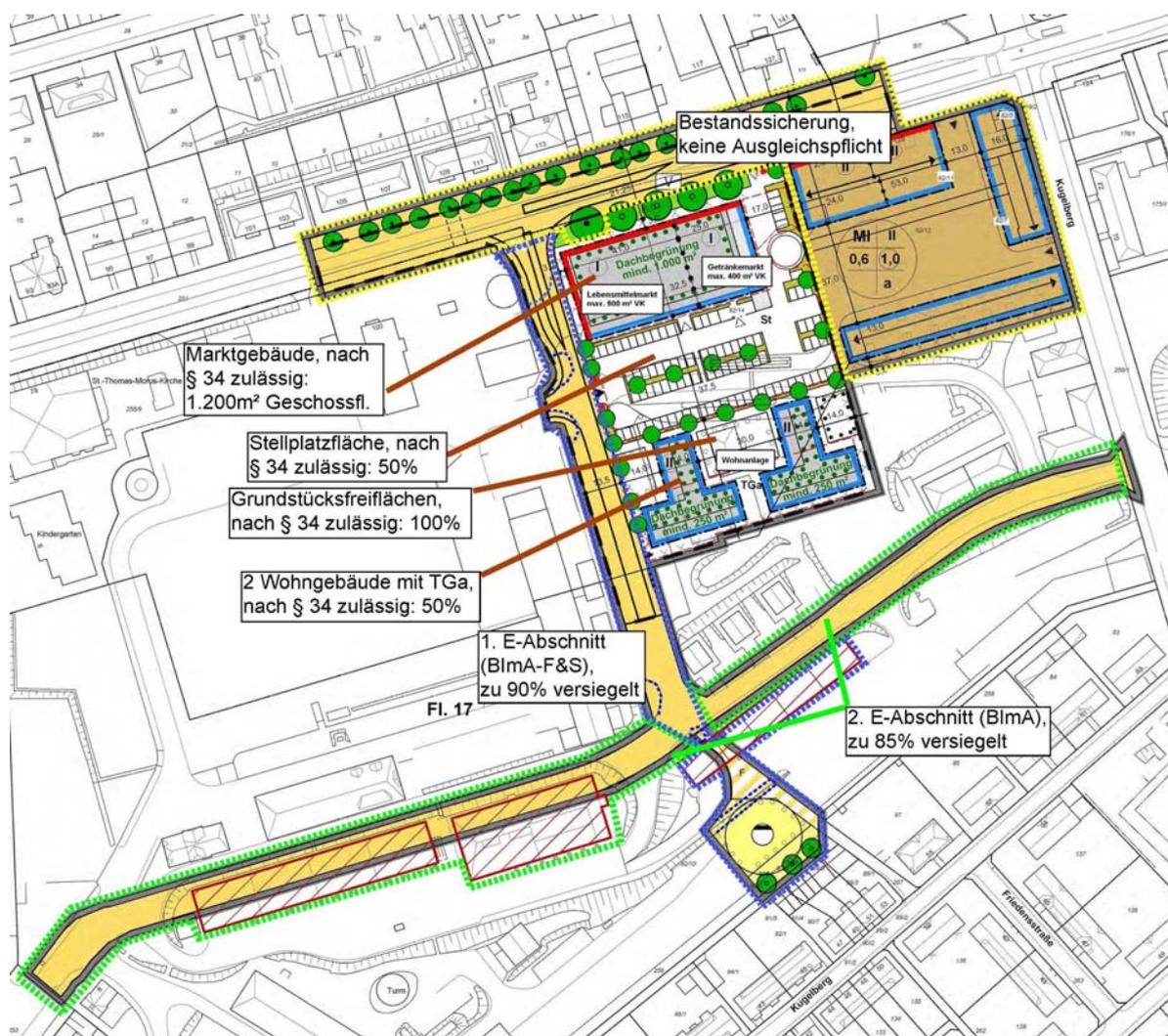


Abb. 8: Differenzierung der Ausgleichsbilanzierung

Das Büro Bioplan hat auf dieser Grundlage eine Differenzierung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gemäß Kompensationsverordnung/KV mit folgendem Ergebnis vorgenommen:

- Für den Teilbereich der Bestandssicherung wurde kein Ausgleichsdefizit ermittelt,
- Für den Teilbereich des VEP-Grundstückes wurde unter Anrechnung einer Ausgleichsmaßnahme und unter der Annahme, dass keine/weniger streng geschützte Arten vorhanden sind, ein reduziertes Ausgleichsdefizit von **79.533** Punkten ermittelt,
- Für den Teilbereich des ersten Erschließungsabschnittes wurde unter Anrechnung einer Ausgleichsmaßnahme ein reduziertes Ausgleichsdefizit von **245** Punkten ermittelt,
- Für den Teilbereich des zweiten Erschließungsabschnittes wurde ein Ausgleichsdefizit von **38.209** Punkten ermittelt.

Im Durchführungsvertrag wird mit dem Vorhabenträger eine Kompensationszahlung zur Verwendung von bei der Unteren Naturschutzbehörde aufgelistet vorhandenen Ökopunkten im Umfang der auf das VEP-Grundstück KV-Punkte und im üblichen Wert pro Ökopunkt von 35 Eurocent vereinbart.

Die Kompensationszahlung für den zweiten Erschließungsabschnitt wird mit der BlmA zu gleichen Bedingungen, jedoch im Zuge der weiteren Vermarktung vereinbart.

8. Flächenbilanz, Bodenordnung und städtebauliche Kosten sowie Auswirkungen

8.1 Flächenbilanz

Der rund 2,90 ha große Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GI 03/04 „Bergkaserne I“ umfasst Flächen des Bundes (Kasernengelände), der Stadt (Grünberger Straße sowie Grundstück der Musikschule), der Stadtwerke Gießen/SWG (Trafostation) und eines Privateigentümers (Lagerhalle).

Der Geltungsbereich des integrierten Vorhaben- und Erschließungsplanes nimmt mit 1,55 ha Größe den überwiegenden Flächenanteil innerhalb des Gesamtplangebietes ein, womit die Anforderungen des § 12 Abs. 4 BauGB (Einbeziehung einzelner Flächen außerhalb des VEP-Gebietes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan) erfüllt sind.

Die 2,90 ha räumlicher Plangeltungsbereich teilen sich in folgende Flächenkategorien auf:

- | | |
|---|---------|
| - VEP-Baugrundstück | 0,98 ha |
| - VEP-Erschließungsabschnitt (später öffentliche Verkehrsfläche): | 0,57 ha |
| - Mischgebiet: | 0,65 ha |
| - Öffentliche Verkehrs-, Grün- und Entwässerungsflächen | 0,70 ha |

8.2 Bodenordnung

Mit der BlmA wurde vereinbart, dass zur Umsetzung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes ein förmliches Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB vorgesehen wird. Ein entsprechender Anordnungsbeschluss wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.02.12 über den Gesamtbereich der ehemaligen Bergkaserne gefasst. Die Umlegungsbehörde strebt eine vorzeitige Besitzeinweisung gemäß § 77 BauGB für die festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie eine Zuteilung der privaten Baugrundstücke an.

Die Umlegung und Parzellierung im weiteren Bereich des Kasernengeländes wird im Zuge der Vermarktung und in Abhängigkeit vom dort geplanten Baukonzept zu gegebener Zeit erfolgen.

8.3 Städtebauliche Kosten sowie Auswirkungen

Durch die im Plan getroffenen Festsetzungen fallen städtebauliche Kosten an.

Für den erforderlichen Ausbau der Grünberger Straße und die Errichtung der öffentlichen Stichstraße zur Erschließung des Kasernengeländes mit Fußwegeanbindung zur Siedlung Kugelberg/Friedensstraße und Regenrückhaltung (erster Erschließungsabschnitt für VEP-Bereich) wurden im Rahmen der Entwurfsplanung mit rd. 1,50 Mio.€ ermittelt.

Die Abrechnung dieser Erschließungsmaßnahmen erfolgt einerseits gegenüber dem Vorhabenträger und andererseits gegenüber der BlmA als Grundstückseigentümerin.

Im Durchführungsvertrag zum VEP verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Ausführung der zur Erschließung des VEP-Vorhabens erforderlichen Baumaßnahmen (z.B. Linksabbiegespur mit Aufweitung und südlichem Gehwegausbau an der Grünberger Straße, Neubau der Gebietszufahrt mit Entwässerung und Anpassung der seitlichen Zufahrtsbereiche bis zur VEP-Grenze). Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser sogenannte erste Erschließungsabschnitt auch den außerhalb des Plangebietes liegenden Bereich des derzeitigen Hauptzollamtes sowie den ehemaligen Exerzierplatz mit erschließt, so dass sich die BlmA bei der Abrechnung dieses Erschließungsabschnittes beteiligen muss.

Im restlichen Erschließungsbereich soll eine vollständige Kostenübernahme für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durch die BImA auf vertraglicher Grundlage abgestimmt werden.

Diese aufgeführten Regelungsinstrumente führen dazu, dass die Stadt keine Kostenbeteiligung zur erforderlichen Erschließung der Bergkaserne erwarten muss.

In einem im Juni 2011 mit der BImA abgeschlossenen Planungsvertrag wurde vereinbart, dass die Honorar- und Bearbeitungskosten (z.B. auch Vermessung, Bodengutachten) für die Erschließungsplanung vom Bund übernommen werden. Dies gilt auch für die erforderlichen Maßnahmen der Kampfmittelsondierung und ggf. -räumung.

Im Durchführungsvertrag wird die Übernahme der Planungs- und Gutachten-Kosten durch den Vorhabenträger geregelt. Hierunter fallen auch die bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes im Stadtplanungsamt anfallenden Verwaltungskosten außerhalb der hoheitlichen Tätigkeiten.

Die städtebaulichen Auswirkungen der Besiedelung der Bergkaserne werden als insgesamt positiv bewertet. Die Integration des durch die militärische Nutzung über Jahrzehnte im Siedlungsbild befindlichen Sperrgebietes ermöglicht eine verträgliche Nutzungskonzeption und Baustruktur sowie die Öffnung des Gebietes zur Durchwegung.

Die Ansiedlung eines Vollsortimenter-Nahversorgers verbessert die Infrastrukturausstattung des Gießener Ostviertels erheblich und verkürzt die Wege zu den Einkaufsmöglichkeiten der Grundversorgung.

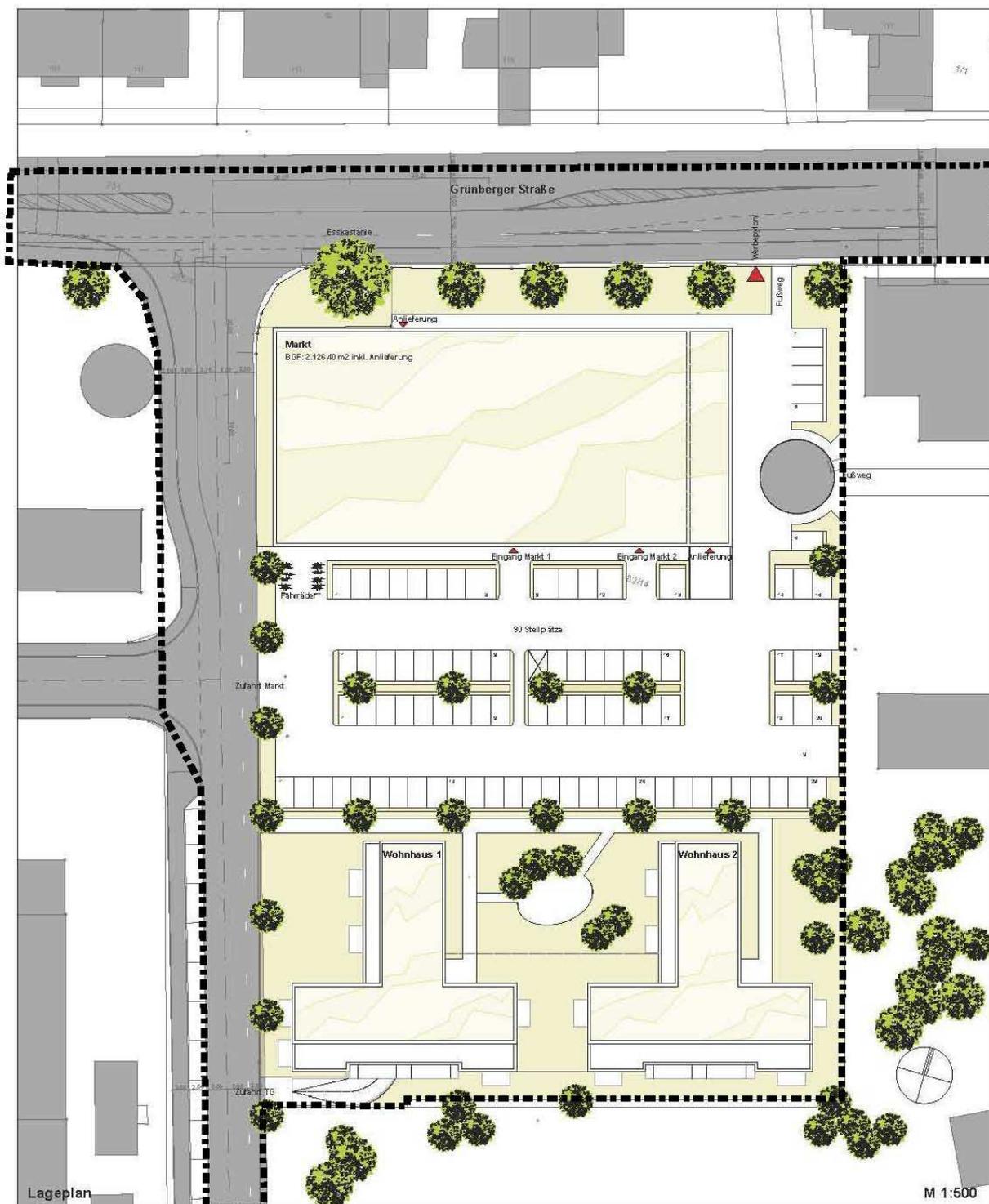
Die Schaffung eines urban orientierten Angebotes an hochwertigem Wohnraum deckt die weiterhin bestehende Wohnungsnachfrage.

Im Zusammenhang mit der geplanten Erhaltung und Schaffung von Grünstrukturen sowie der im Umweltbericht aufgeführten naturschutzrechtlichen Bewertung wird den Anforderungen an eine umweltverträgliche Stadtentwicklung ebenfalls genügt.

- 9. Anhang**
- 9.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (Erläuterungen)**
- 9.2 Erschließungsplanung für das Gesamtgebiet**
- 9.3 Umweltbericht**

Anhang 9.1: Vorhaben und Erschließungsplan „Wohnen und Handel am Kugelberg“

Im Folgenden werden zur Erläuterung des in die Planurkunde integrierten Vorhaben- und Erschließungsplanes alle vorabgestimmten Planunterlagen aus dem VEP-Antrag dargestellt.



**Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnen und Handel "Am Kugelberg"**

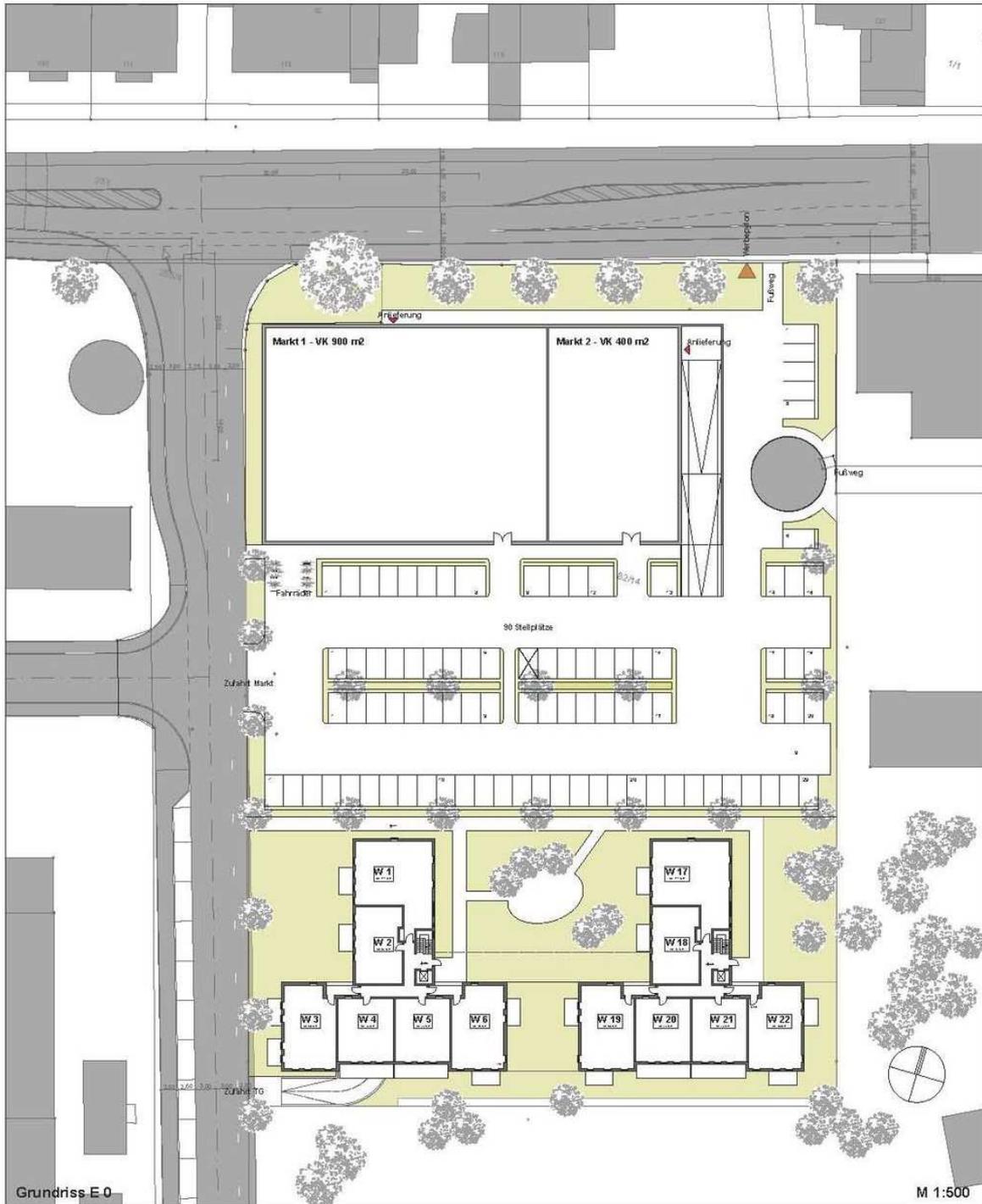
Rohrbach • Schrems Planungsgesellschaft mbH • Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 • 35392 Gießen • 0641/975020 • www.Rohrbach-Schrems.de

**Geltungsbereich
Vorhaben- und
Erschließungsplan**

Vorhabenträger:



Stand 11.11.2014



Grundriss E 0

M 1:500

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnen und Handel "Am Kugelberg"**

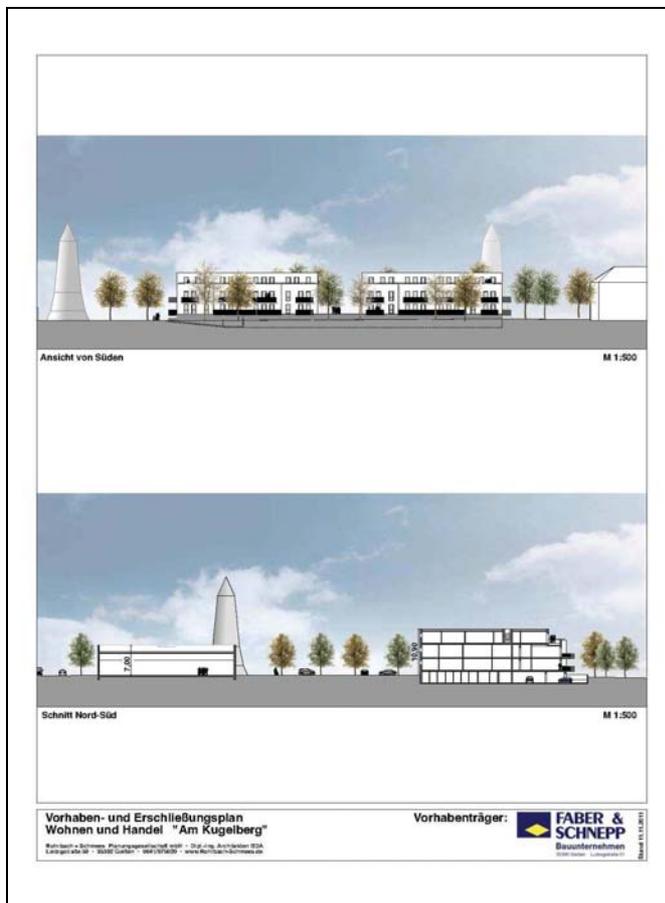
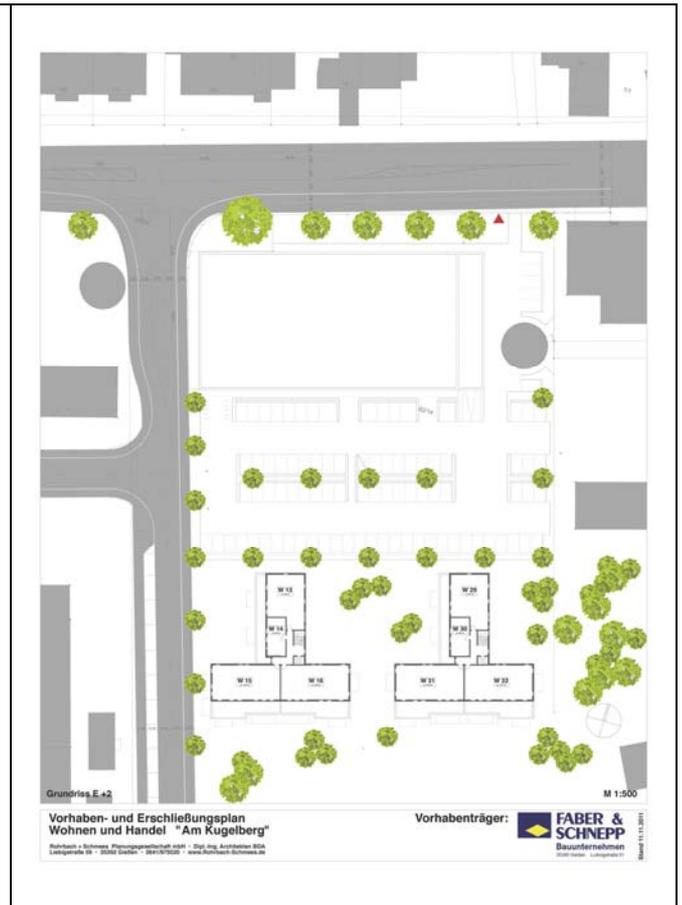
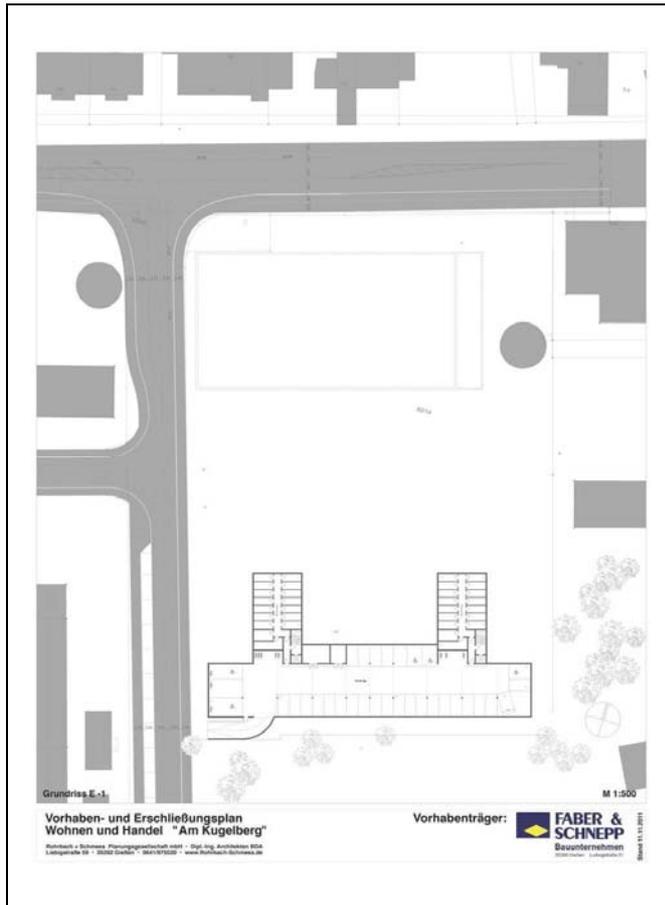
Rohrbach + Schnees Planungsgesellschaft mbH • Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liedigstraße 59 • 35392 Gießen • 06 41 975020 • www.Rohrbach-Schnees.de

Vorhabenträger:



**FABER &
SCHNEPP**
Bauunternehmen
35394 Gießen • Ludwigstraße 61

Stand 11.11.2011



Städtebau

Das geplante Baukonzept für das Grundstück sieht eine Bebauung mit einem Nahversorgungszentrum (Vollsortimenter mit 900 m² und Getränkemarkt mit 400 m²) und einer Wohnbebauung vor.

Das Nahversorgungszentrum wird im Norden des Grundstücks als Straßenrandbebauung der Grünberger Straße angeordnet. Durch die Aufnahme der Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung und die vertikale Gliederung des Baukörpers werden die Strukturen der Nachbarbebauung fortgesetzt. Die Grünberger Straße erhält so an dieser Stelle einen neuen stadträumlichen Abschluss.

Die Erschließung der beiden Märkte erfolgt von der Grünberger Straße abgewandten Seite. Hier sind auch die notwendigen Stellplätze des Nahversorgungszentrums angeordnet. Sie werden von der neuen Erschließungsstraße erschlossen. Die Zufahrt befindet sich gegenüber der Zufahrt zu den Stellplätzen der Zollverwaltung. Über diese Zufahrt erfolgt auch die Andienung der gemeinsamen Anlieferung der beiden Märkte auf der Ostseite des Gebäudes.

Zum Freibereich vor dem Weinhandel Pfeffermann, der Musikschule und den noch einer neuen Nutzung zuzuführenden ehemaligen Pferdeställen ist eine fußläufige Verbindung im Bereich des Winkelturmes geplant.

Der Winkelturm wird als Zeitdokument erhalten.

Die Wohnbebauung wird im Süden des Grundstücks angeordnet. Die 2 Gebäude orientieren sich zum geplanten öffentlichen Grünzug, der, in Ost-West-Richtung verlaufend, die südliche Grenze des Planungsgebietes tangiert.

Die landschaftliche Gestaltung des Grünzugs setzt sich auf den Freiflächen der Wohnbebauung durch raumbildende Anordnung von Solitärgehölzen fort und bildet zusammen mit den Sichtschutzhecken der privaten Terrassen ein spannungsvolles Miteinander von Architektur und Landschaft. Die Fußwege werden orthogonal geführt und weiten sich in der Nähe der Eingänge zu Kommunikationsbereichen auf. Der benötigte Spielplatz fügt sich, mit Naturmaterialien gestaltet, harmonisch in die Gartenanlage ein.

Zusammen mit den im Flächenkonzept neu geplanten allgemeinen Wohngebieten WA 1a und WA 1b (Exerzierplatz) entsteht in diesem Bereich ein neues durchgrüntes attraktives Wohngebiet.

Die Kubatur und Ausformung der Wohngebäude orientiert sich an vorhandenen Baustrukturen und ist als 2-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss geplant.

Die notwendigen Stellplätze der Wohnungen werden zum Teil in einer Tiefgarage nachgewiesen, die über die neue Erschließungsstraße erschlossen wird.

Gestaltung und Konstruktion

Das Nahversorgungszentrum ist als Stahlbetonhalle geplant. Um die Strukturen der umgebenden Bebauung aufzunehmen, wird die Länge der Fassade durch die Ausbildung von deutlichen Fugen gegliedert. Die Anpassung der Gebäudehöhe erfolgt über eine Überhöhung der notwendigen Attika. Dadurch werden auch evtl. notwendige Technikaufbauten den Blicken der Passanten entzogen.

Während die Fugen der Fassaden als Bereiche für die Werbung vorgesehen sind, weist die Applikation eines Strichcodes auf die geputzten Fassadenflächen subtil auf die Funktion des Gebäudes hin.

Das Flachdach erhält eine extensive Dachbegrünung und trägt dadurch zur Verbesserung des Kleinklimas der Umgebung und der Luft bei.

In den 2 Wohnhäusern entstehen 32 hochwertige 2 - 4 Zimmer-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 70 - 140 m². Alle Wohnungen sind nach Süden und Westen orientiert und verfügen über großzügige Fensterflächen und Balkone.

Massive Wände mit einem Wärmedämmverbundsystem und dreifach verglaste Fenster bilden die Außenhaut der Gebäude. Die Gestaltung der weiß geputzten Gebäude orientiert sich an den Stilelementen der klassischen Moderne. Auch hier werden die flach geneigten Dächer extensiv und die nicht überbauten Bereiche der Tiefgarage intensiv begrünt.

Die familiengerechten Wohnungen werden barrierefrei erschlossen. Alle Ebenen inkl. der Tiefgarage sind über einen Aufzug erreichbar.

Der Markt und die Wohngebäude werden an das Fernwärmenetz des öffentlichen Versorgungsträgers angeschlossen.

Bei der Gestaltung des Parkplatzes des Nahversorgungszentrums wird Wert auf die Anpflanzung von Laubbäumen gelegt. Die Flächen der eigentlichen Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster gepflastert.

Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnen und Handel "Am Kugelberg"

Rohrbach + Schmees Planungsgesellschaft mbH · Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 · 35392 Gießen · 0641/975020 · www.Rohrbach-Schmees.de

Vorhabenträger:



Stand 11.11.2011

Erläuterungsbericht Handel

Es ist beabsichtigt an diesem Standort einen Lebensmittelmarkt als Vollsortimentbetrieb und einen Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² (900 m² Supermarkt + 400 m² Getränkemarkt) zu errichten. Betreiber der beiden Märkte wird die REWE Markt GmbH sein.

Das Sortiment umfasst folgende Warengruppen:

- Nahrungsmittel, Brot und Backwaren
- Obst und Gemüse
- Waschmittel und Kosmetik
- Molkereiprodukte / Käse
- Wein und Spirituosen
- Tiefkühlkost
- Kaffee / Tee
- Fleisch / Wurst / Frischfleisch
- Non-food Artikel im Rahmen des erweiterten Lebensmittelsortiments, Anteil 5 - 8% des Gesamtsortiments

In Lebensmittelmärkten dieser Größe sind in der Regel zirka 40 Mitarbeiterinnen und zirka 10 Mitarbeiter beschäftigt. Die Sozialräume, wie zum Beispiel Aufenthaltsraum, Umkleieräume und WC-Anlagen, werden entsprechend der Arbeitsstättenverordnung hergestellt. Das Warenlager unterteilt sich in ungekühlte Bereiche sowie in gekühlte Bereiche für z.B. Tiefkühlkost, Molkereiprodukte, Fleisch, Fisch, Käse und Obst.

Das Objekt wird nach den modernsten Gesichtspunkten der Einrichtungstechnik ausgestattet und entsprechend den Auflagen der Behörde eingerichtet. Modernste Haustechnik sorgt für hohe Energieeffizienz.

Die Belieferung des Lebensmittelmarktes mit Waren erfolgt in der Regel nicht zwischen 20:00 Uhr abends und 6:00 Uhr morgens.

Die Entsorgung des Verpackungsmaterials und sonstiger Abfälle erfolgt über die Entsorgungsrampe in der Regionszentrale in Rosbach. Hier werden die Abfälle ordnungsgemäß entsorgt beziehungsweise wenn möglich recycelt.

Vermeidung von negativen Auswirkungen durch die Ansiedlung des Marktes

Da die BGF des Marktes 1 inkl. der anteiligen Anlieferflächen ca. 1.410 m² beträgt, folgt eine Kurzbetrachtung der Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) der BauNVO.

Schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG gehen vom geplanten Markt nicht aus. Die aus dem Anliefer- und Kundenverkehr resultierenden Emissionen stellen keine erheblichen Belästigungen der Allgemeinheit und der Nachbarschaft dar.

Die Fläche des Lebensmittelmarktes wird auf 900 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Die Grünberger Straße ist eine Hauptverkehrsstraße, die derzeit ein Verkehrsaufkommen von 16.800 Fahrzeugen /DTV aufweist und nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt noch Leistungsreserven aufweist. Die Erschließung des Marktes erfolgt über eine neue Planstraße, die unabhängig von der Ansiedlung eines Marktes für die Erschließung des neuen Wohnquartiers auf dem Areal der ehemaligen Bergkaserne erforderlich und konzipiert wird.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr und stellt keine Störung des direkten Umfeldes dar. Die Anlieferzone liegt im nordöstlichen Bereich des Grundstücks an der Grünberger Straße. Auf dem östlichen Nachbargrundstück befindet sich ein Lager und Verkaufsgebäude eines Weinhandels. Die Distanz zum geplanten Wohngebäude beträgt mehr als 40 m.

Der Markt dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung des Quartiers. Die Ansiedlung ist sinnvoll, da dieser Bereich der Stadt Gießen im Hinblick auf die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten nur unzureichend versorgt ist. Diese Einschätzung bestätigt auch das Einzelhandelsgutachten. Die weitere Entwicklung der ehemaligen Bergkaserne wird die Bevölkerungszahl im direkten Einzugsbereich weiter erhöhen. Der Betreiber geht davon aus, dass die Größe bedarfsgerecht ist und keine Auswirkungen auf den Wettbewerb hat. Der Standort des Marktes bietet vielen Bewohnern die Möglichkeit, das Nahversorgungszentrum fußläufig zu erreichen.

Die bauliche Struktur des Marktes fügt sich in die umgebende Bebauung ein. Der Straßenzug der Grünberger Straße erfährt eine Ergänzung der räumlichen Fassung.

Durch den Erhalt der Esskastanie, die Begrünung der Dachflächen des Marktes und die Pflasterung der Stellplatzflächen des Parkplatzes mit versickerungsfähigem Pflaster werden die Eingriffe in den Naturhaushalt minimiert.

Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnen und Handel "Am Kugelberg"

Rohrbach + Schmees Planungsgesellschaft mbH • Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 • 35392 Gießen • 0641/975020 • www.Rohrbach-Schmees.de

Vorhabenträger:



Stand 11.11.2011

Brandschutz

Das Baukonzept wurde im Vorfeld mit dem Brandschutzamt abgestimmt.

Aus Sicht des Brandschutzamtes bestehen für die geplanten Baumaßnahmen keine Bedenken.

Die Aufstellflächen für den Markt sind über die Grünberger Straße, die neue Planstraße und die Fahrgasse der Stellplätze gegeben.

Bei der Wohnbebauung kann der 2. Rettungsweg aller Wohnungen über ein Fenster oder einer Terrassenfläche mit einer Brüstungshöhe von < 8,00 m sichergestellt werden.

Eine zusätzliche Feuerwehraufstellfläche auf dem Grundstück der Wohnbebauung ist nicht erforderlich. Für das östliche Wohngebäude kann die Aufstellfläche auf der Fahrgasse der Stellplätze des Marktes nachgewiesen werden.

Die Garage, (Mittelgarage < 1.000,00 m²) kann als offene Garage mit entsprechenden Öffnungen für eine Querlüftung geplant werden.

Daten zur Ausnutzung des Grundstücks

Grundstücksfläche	9.788,51 m ²	100 %
Überbaute Fläche	3.583,70 m ²	37 %
Unterbaute Fläche	266,92 m ²	3 %
Fläche von Stellplätzen und Zufahrten	3.243,04 m ²	33 %
Begrünte Flächen	2.094,85 m ²	27 %
GRZ ohne Stellplätze	0,37	
GRZ incl. Stellplätze und Zufahrten	0,73	
GFZ	0,58	

Nachweis der notwendigen Stellplätze

Bedarf laut Stellplatzsatzung

Markt 1	900 m ²	1,0 Stp / 15 m ²	60,0 Stp
Markt 2	400 m ²	1,0 Stp / 30 m ²	13,3 Stp
Wohnungen	30	1,5 Stp / Whg.	45,0 Stp
1 Zi-Apartements	2	1,0 Stp / Whg.	2,0 Stp
Summe Bedarf			120,3 Stp

Geplante Stellplätze

Offene Stellplätze Markt	90,0 Stp
Tiefgarage Wohnungen	32,0 Stp
Summe Planung	122,0 Stp

Durchführungsfristen

Markt:	04/2012 - 10/2012
Wohnbebauung:	02/2012 - 12/2012

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnen und Handel "Am Kugelberg"**

Rohrbach + Schmees Planungsgesellschaft mbH · Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 · 35392 Gießen · 0641/975020 · www.Rohrbach-Schmees.de

Vorhabenträger:



35390 Gießen · Ludwigstraße 61

Stand 11.11.2011



Schleppkurven Müllfahrzeug



Schleppkurven Sattelzug Einfahrt



Schleppkurven Sattelzug Ausfahrt

**Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnen und Handel "Am Kugelberg"**

Rohrbach + Schmees Planungsgesellschaft mbH · Dipl.-Ing. Architekten BDA
Liebigstraße 59 · 35392 Gießen · 0641/975020 · www.Rohrbach-Schmees.de

Vorhabenträger:

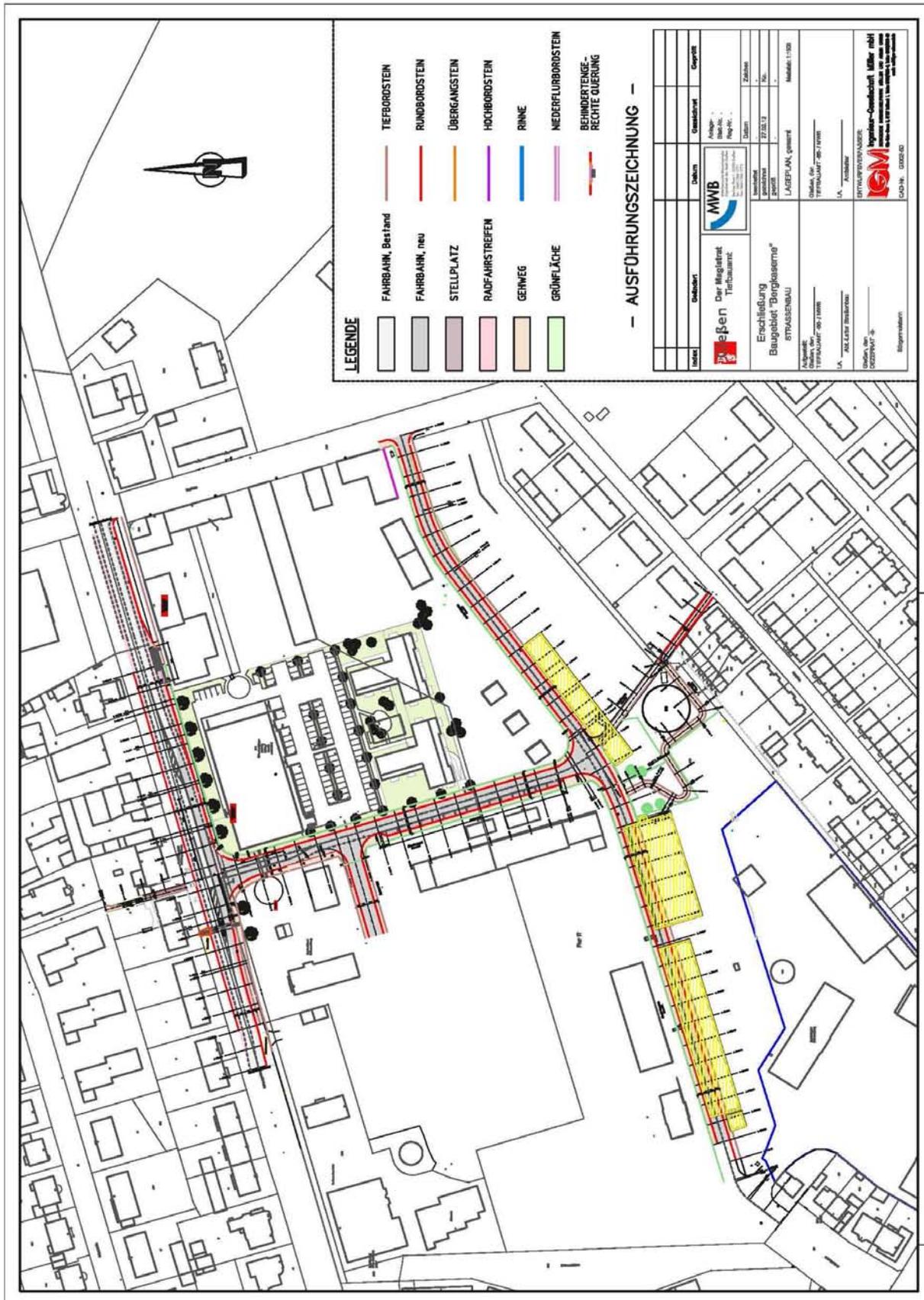


Stand 11.11.2011

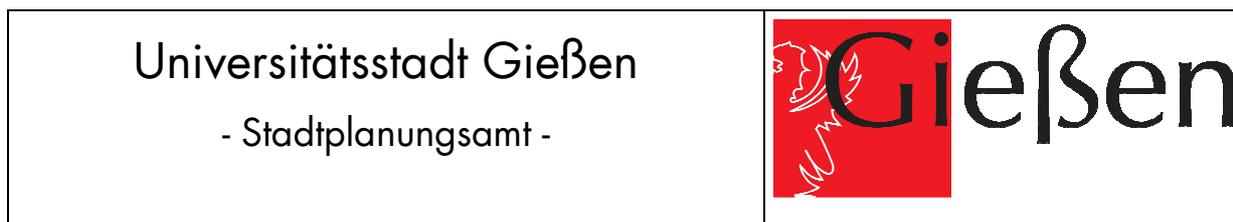
Anhang 9.2: Straßentwurf für die zentrale öffentliche Erschließung der Bergkaserne
 Ingenieurbüro IGM/Schöneck, 11/2011

Anlage 9.2

Straßentwurf erster Erschließungsabschnitt



Anhang 9.3: Umweltbericht



Umweltbericht
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. GI 03/04:
„Bergkaserne I“
(VEP Wohnen und Handel am Kugelberg)

November 2011

Erstellt durch:
BIOPLAN Marburg
Deutschhausstraße 36
35037 Marburg
Tel: 06421 / 690 009-0
Fax: 06421 / 690 009-38
e-Mail: bioplan.marburg@t-online.de
Internet: www.buero-bioplan.de



Auftraggeber:



Universitätsstadt Gießen
- Stadtplanungsamt -
Berliner Platz 1
D-35390 Gießen

Auftragnehmer:



Bioplan Marburg GbR

Deutschhausstr. 36

D-35037 Marburg

Tel. 06421 / 690 009-0

Fax: 06421 / 690 009-38

E-Mail: bioplan.marburg@t-online.de

Internet: www.buero-bioplan.de

Bearbeiter:

Lena Dienstbier (Dipl.-Ing.)

Dr. Wolfgang Klein (Dipl.-Biol.)

Jan Markus Lapp (Dipl.-Ing.)

Ronald Polivka (Dipl.-Biol.)

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Vorbemerkung.....	36
2	Beschreibung von Vorhaben und Plangebiet	37
2.1	Standort, Art und Umfang des Vorhabens	37
2.2	Bedarf an Grund und Boden.....	38
2.3	Übergeordnete Planung	38
3	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Entwicklungsbereich des Vorhabens sowie der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen	39
3.1	Naturraum und Geologie	39
3.2	Boden und Wasserhaushalt, Altlasten.....	39
3.3	Klima und Luft	40
3.4	Tiere und Pflanzen	41
3.5	Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter	47
3.6	Bevölkerung, Wohnen und Erholung	47
3.7	Besonders geschützte Bereiche	47
4	Vorschläge für Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Eingriffen	48
5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	51
6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	52
7	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	53
8	Zusammenfassung.....	54
9	Literaturverzeichnis	55

Karten:

Karte 1 Bestand

Karte 2 Planung

Anlage:

Tabelle mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz gemäß der hessischen KV

1 Vorbemerkung

Nach militärischer Nutzungsaufgabe plant die Stadt Gießen die Umnutzung der Bergkaserne. Der dafür notwendige Bebauungsplan wird vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB aufgestellt. In einem ersten Teilgebiet werden planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines Nahversorgungszentrums mit differenzierten Vorgaben für die Verkaufsflächengröße und Sortimente und der hierfür notwendigen Erschließungsmaßnahmen geschaffen. Ferner dient der Bebauungsplan der planungsrechtlichen Absicherung des erhaltenswerten Gebäude- und Nutzungsbestandes, der ordnungsgemäßen Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der sachgerechten Abwägung von Interessenskonflikten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Entsprechend § 2a Bau GB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit unnötige Belastungen des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffregelung (§ 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 18 (1) BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a (3) und § 1 (6) Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in bauleitplanerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

2 Beschreibung von Vorhaben und Plangebiet

2.1 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet liegt östlich der Gießener Innenstadt direkt an der Grünberger Straße (B49) und gehört zum Stadtteil Gießen Ost.

Der Bebauungsplan bezieht sich auf den nordöstlichen Teilbereich der früher von der Bundeswehr genutzten Bergkaserne. Begrenzt wird der Planungsbereich im Norden durch die B 49 (Grünberger Straße), die mit einem Abschnitt im Geltungsbereich des B-Plans liegt. Östlich grenzt die Straße „Kugelberg“ an.

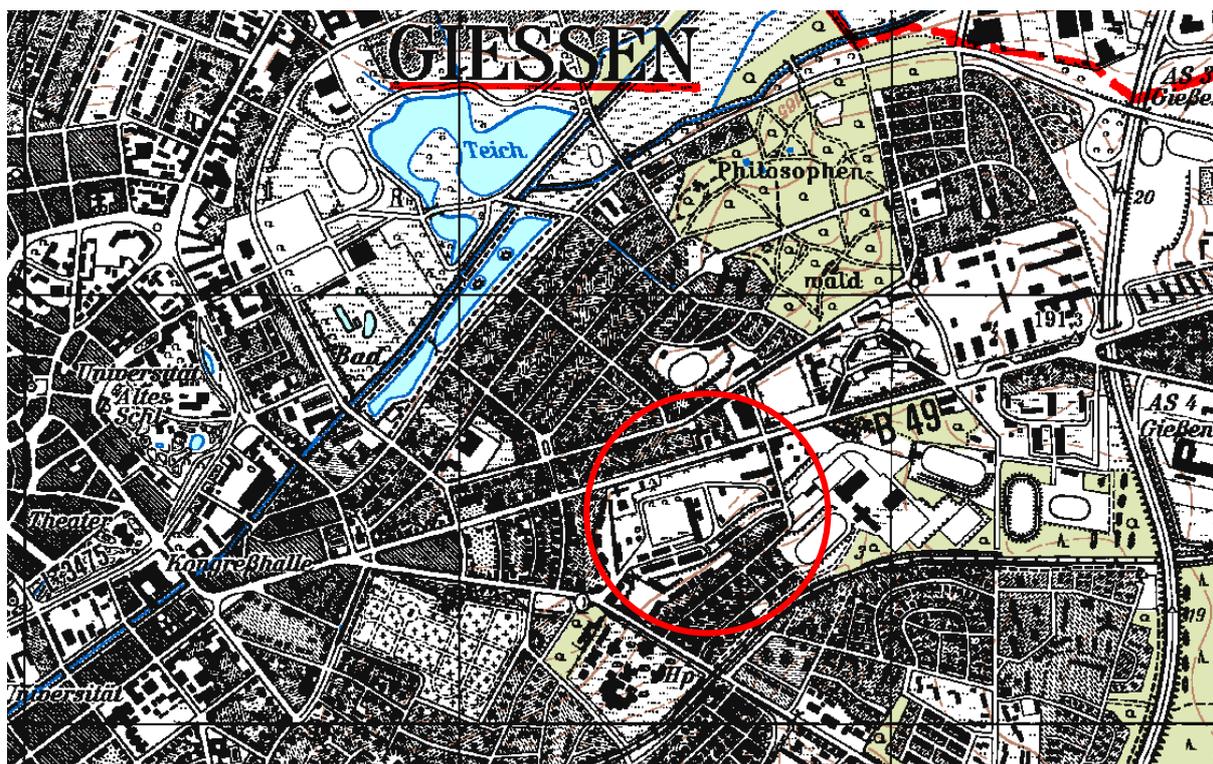


Abb.1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt aus der TK25)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im Nordteil die Errichtung eines Einzelhandels (Lebensmittel- und Getränkemarkt) mit entsprechenden Parkmöglichkeiten vor. Der Spitzbunker im Norden des Plangebietes bleibt stehen. Südlich davon sind zwei Wohneinheiten geplant.

Der östliche Teil umfasst einen Gebäudebestand u.a. mit der Musikschule, der zunächst erhalten und später saniert werden soll. Weitere Bebauungen sind auf dem Grundstück nicht geplant.

Die Erschließung erfolgt von der Grünberger Straße aus; hier wird eine neue Linksabbiegerspur eingerichtet. Darüber hinaus erfolgt eine südliche Verlängerung dieser Erschließungsstraße und Anbindung über neu anzulegende Straßen an die Straßen „An der Kaserne“ und „Kugelberg“ (die im Bereich der neuen Erschließungsstraßen stehenden Hallen inkl. des Trafohäuschens werden abgerissen). Über beide Anbindungen erfolgt auch ein Teil der Ver- und Entsorgung. Im südlichen Teil des Plangebietes wird ein unterirdisches Regenrückhaltebecken angelegt, welches übererdet wird. Hier ist die Anlage einer Grünfläche vorgesehen. Seitlich zum Rückhaltebecken erfolgt die Anlage eines Fußweges, der an die

südlich liegenden Siedlungsteile anbindet; der Geländesprung wird in Teilbereichen mittels einer Treppe überwunden.

Die Baumreihe an der Nordseite der Grünberger Straße bleibt ebenso erhalten wie die am südlichen Rand der Straße stehende Esskastanie. Diese wird in die geplante Eingrünung des Einzelhandelsmarktes mit Bäumen eingebunden.

Die südlich des Marktes liegenden Parkflächen werden mit hochstämmigen Bäumen eingegrünt. Auch im östlichen Planbereich ist die Pflanzung von Bäumen vorgesehen, sollten hier Parkplätze angelegt werden. Weiterhin erfolgt die Anlage von Grünflächen (gärtnerisch gepflegte Flächen).

2.2 Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet nimmt ca. 3 ha in Anspruch.

2.3 Übergeordnete Planung

Gemäß dem RPM (2010) ist das Planungsgebiet als bestehendes Vorranggebiet für Siedlung eingetragen. Im Norden und Nordwesten schließt ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen an. Im Osten liegt am Gebiet angrenzend ein Vorranggebiet für den Regionalen Grünzug. Des Weiteren wird die Fläche des Bebauungsplans von einer Fernverkehrsstrecke aus östlicher in südwestlicher Richtung verlaufend begrenzt.

Laut gesamtstädtischen Landschaftsplans (LP der Stadt Gießen, 2004) besitzen die Grünanlagen innerhalb des gesamten Kasernengeländes aufgrund des hohen Anteils extensiv gepflegter Flächen eine geringe bis mittlere Bedeutung aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes. Für den Arten- und Biotopschutz von hoher Bedeutung sind die alten Baumbestände; sie sind erhaltenswert. Durch den Erhalt der Baumbestände und eine intensive Durchgrünung des Gebietes sind die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und das Kleinklima als vertretbar einzustufen.

Im Landschaftsplan werden zwei zur Ausweisung als Naturdenkmäler empfohlene Einzelbäume innerhalb des Planungsgebietes dargestellt. Zum einen handelt es sich um eine 120-130 Jahre alte Esskastanie, zum anderen um eine Silberlinde. Beide Bäume stehen entlang der Grünberger Straße bzw. leicht südlich dazu versetzt.

3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Entwicklungsbereich des Vorhabens sowie der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

3.1 Naturraum und Geologie

Das Gebiet des Bebauungsplans „Bergkaserne I“ gehört zur naturräumlichen Einheit „Gießener Landrücken“. Dies ist eine kuppige Hochfläche der übergeordneten naturräumlichen Einheit des „Vorderen Vogelsberg“ (LP, 2004).

Der geologische Untergrund setzt sich aus Sanden und Kiesen des Tertiär sowie Lahnterrassenablagerungen zusammen, ist aber durch Siedlungsbau stark überformt worden.

3.2 Boden und Wasserhaushalt, Altlasten

Als ursprüngliche Hauptbodenart ist für das Gebiet um die Bergkaserne Pseudogley aus Solifluktsdecken über kalkfreies Lockergestein genannt. Laut LP (2004) wird allerdings die Fläche als künstlich verändertes Gelände dargestellt. Zudem finden sich Nachweise von Altlasten auf der Fläche, die von einer ehemaligen Tankstellennutzung in Teilbereichen herrührt.

Nach der geologischen Karte 1:25 000, Blatt Gießen und den Ergebnissen einzelner Rammkernsondierungen wird das Plangebiet aus Kiesen und Sanden der älteren Lahnterrasse aufgebaut. Die Kiese und Sande haben einen gewissen Anteil an Feinsedimenten, ausgeprägte Schluff- oder Tonschichten kommen jedoch nicht vor. Weiterhin wurde bis 4 Meter Tiefe kein Grundwasser angetroffen. Die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet wird daher als mittel bis gut eingestuft. Die Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen kann somit als Alternative zu einer ganzjährigen Regenwassernutzung festgesetzt werden..

Bezüglich der Altlasten wurde vom Umweltamt Gießen der Stadt Gießen folgende Informationen zur Verfügung gestellt:

„Der gesamte Bereich der von 1887 bis 2006 bestehenden Bergkaserne ist im städtischen Verdachtsflächenkataster sowie im „Altlasten-Informationssystem Hessen“ (ALTIS) unter der Nummer 531.500.000.001.025 erfasst. Seitens des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) wird eine ehemals militärische Nutzung grundsätzlich in die Branchenklasse 5 eingestuft. Dies bedeutet, dass die Wahrscheinlichkeit einer - aus der ehemaligen Nutzung resultierenden - Umweltbeeinträchtigung als „sehr hoch“ eingeschätzt wird.

Für die für das Nahversorgungszentrum vorgesehene Fläche liegen uns folgende Gutachten vor:

- *Labor für Umwelt- und Rohstoffanalytik: Überwachung des Ausbaus von Tankanlagen im Bereich der stillgelegten Tankstelle Gebäude A13 in der Bergkaserne, Grünberger Straße, vom 15.11.1995.*
- *Geonorm GmbH: Baugrunduntersuchung zur Erschließung der Bergkaserne vom 21.10.2011.*

Bodenschutz- und altlastenrelevante Beeinträchtigungen der Wirkungspfade Boden-Mensch und/oder Boden-Grundwasser wurden im Rahmen dieser Untersuchungen nicht vorgefunden.

Im Hinblick auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Nahversorgungszentrum ist festzustellen, dass grundsätzlich aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die geplanten Nutzungen der Fläche keine Bedenken bestehen, jedoch sind lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden und Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen.

Wegen der militärischen Vornutzung und des nachweislichen Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen, sind Abbruch- und Aushubarbeiten im Rahmen der Neubebauung fachgutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Diese Maßnahmen sowie ggf. notwendige abfalltechnische Untersuchungen des anfallenden Aushubmaterials verursachen höhere Kosten.

Da dies für die Bauherren nicht unerheblich ist, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen.

Bei Baumaßnahmen in den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung staatliches Umweltamt Marburg, zu beteiligen.

Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.“

Bei maximaler Umsetzung der Bauleitplanung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Dadurch gehen die ökologischen Bodenfunktionen sowie die Versickerungsfähigkeit umfänglich verloren.

Klima und Luft

Der DWD (Klimagutachten der Stadt Gießen, 1995) empfiehlt für die Flächen bei der Bergkaserne eine angemessene Durchgrünung zur Verbesserung der Luftqualität. Mittels der angrenzenden Sport- und Spielplätze auf dem Kugelberg können somit die thermischen Verhältnisse für eine Durchlüftung des Gebietes verbessert werden. Je höher der Anteil der Grünanlagen im Gebiet ist, desto größer ist auch deren positive Wirkung der Luftverbesserung in die angrenzenden Wohnflächen. Des Weiteren sind neu geplante Gebäude nach Nordosten zu orientieren, die höchstens eine Bauhöhe von 3 bis 4 Geschosse aufweisen dürfen, um den bestehenden Windverhältnissen zu entsprechen.

Durch die geplante Neubaumaßnahme sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Wegen des Verlusts vegetationsbewachsener Flächen und zahlreicher Gehölze, die eine beschattende Wirkung entfalten, ist jedoch zumindest vorübergehend mit einer graduellen Veränderung des Kleinklimas zu rechnen.

Tiere und Pflanzen

3.3.1 Vegetation und Biotopstruktur

Die Beschreibung der Biotoptypen stützt sich im Wesentlichen auf ein im Jahr 2000 für die Bergkaserne erstelltes Gutachten (BIOPLAN 2000). Diese Daten wurden Ende Oktober 2011 noch einmal im Zuge einer Begehung auf Plausibilität geprüft. Artvorkommen, insbesondere solche besonderer Arten, konnten aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit nicht verifiziert werden, ihre Existenz wird bei der Bewertung der jeweiligen Biotoptypen aber vorausgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben versiegelten Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster) und bebauten Flächen auch wasserdurchlässig befestigte Flächen sowie Extensivrasenflächen, die teilweise Baumbestände aufweisen. Die nicht mehr gepflegten Rasenflächen befinden sich ebenso wie Teile der wasserdurchlässig befestigten Flächen (ehemaliger Sportplatz) in der Sukzession, was z.T. durch aufkommenden Birkenjungwuchs sowie Vorkommen von Landreitgras und Brombeere zum Ausdruck kommt.

Extensivrasen (11.225, 11.225 t, 11.225 F):

Die Flächen ohne oder mit nur sporadischen Vorkommen von Magerkeitszeigern bzw. Arten der Felsgrus-Trockenrasen sind als Extensivrasen anzusprechen. Auch sie werden in der Regel von Rot-Schwingel (*Festuca rubra agg.*) und Rotem Straußgras (*Agrostis tenuis*) dominiert. Kennarten der Fettwiesen und -weiden bzw. Arten, die auf eine höhere Stickstoffversorgung hindeuten, wie z.B. Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) sind nur mit geringen Deckungsgraden vertreten, was auf eine Nährstoffarmut bzw. Flachgründigkeit des Bodens (Unterbunkerung?) schließen lässt. Stellenweise deutet das Aufkommen von Disteln (*Cirsium arvense*, *Cirsium vulgare*) auf Störungen der Grasnarbe hin. Sehr vereinzelt kommt Gehölzjungwuchs auf.

Daneben finden sich auch Extensivrasenbereiche, die weitaus stärker von Gräsern dominiert werden und in denen die Arten der Felsgrus-Trockenrasen sowie sonstige Magerkeitszeiger nur als Begleiter auftreten. Es ist hierzu anzumerken, dass die Übergänge von den Felsgrus-Trockenrasen zu den Extensivrasen fließend verlaufen.

Dominierende Arten sind auch hier Rot-Schwingel (*Festuca rubra agg.*) und Rotes Straußgras (*Agrostis tenuis*). Daneben finden sich Arten der Fettwiesen und -weiden (vgl. Tabelle 1, Aufnahme 2). Seltener und in geringeren Deckungsgraden kommt Weidelgras (*Lolium perenne*) vor. Als Magerkeitszeiger treten neben den vereinzelt vorkommenden Arten der Felsgrus-Trockenrasen (*Sedo-Scleranthetea*) Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Hungerblümchen (*Erophila verna*), Quendel-Sandkraut (*Arenaria serpyllifolia*), Wiesen-Margerite (*Chrysanthemum ircuthianum*), Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*), Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) und Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla verna*) auf.

Als nach der Bundesartenschutzverordnung geschützte Art wurde im Jahr 2000 mit wenigen Exemplaren die Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*) nachgewiesen.

Die Vegetation ist insbesondere im Nordteil sehr lückig und vergleichsweise grasarm (11.225 F) und zeigt deutliche Ähnlichkeit mit den Therophytenfluren (Federschwingelrasen).

Die grasigeren Stadien des Rasens sind von Rot-Schwingel (*Festuca rubra agg.*) und Rotem Straußgras (*Agrostis tenuis*) dominiert. Daneben kommen Elemente der Felsgrus-Trockenrasen (*Sedo-Scleranthetea*) sowie weitere Magerkeitszeiger vor (vgl. Tabelle 1 und obiger Abschnitt □Federschwingel-Rasen□).

Bemerkenswert waren in 2000 die teilweise mehrere m² großen Flechten-Bestände mit *Peltigera*-species. Es kommen sowohl *Peltigera rufescens* als auch *Peltigera polydactylon* vor. Beide Arten sind nach der Roten Liste Hessen als □gefährdet□ eingestuft.

Die Extensivrasenflächen gehen durch die Planung umfänglich verloren.

Federschwingelrasen (10.131): Die Zuordnung des Federschwingelrasens zu einem Biotoptyp nach Anlage 3 der KV erweist sich als schwierig. Zum Verband der Kleinschmielenrasen gehörig, ist der Federschwingelrasen eine meist artenarme Pioniergesellschaft, die primär auf Felsstandorten (Felsrasen), sekundär auf Steinbruchsohlen, Brachen und Wegränder, aber auch wie im vorliegenden Fall Sportplätze besiedelt. Der Sportplatz wäre nach der KV als teilversiegelte Fläche dem Biotoptyp 10.530 (wasserdurchlässige Flächenbefestigung) zuzuordnen, was seiner ökologischen Wertigkeit keinesfalls gerecht würde. Auch eine Zuordnung zu anderen Biotypen ist jeweils unbefriedigend.

Den Gutachtern erscheint noch am ehesten die Zuordnung zu dem Biotoptyp 10.131 „Sukzession im aufgelassenen Steinbruch“ zutreffend, da der Federschwingelrasen eine häufig in Steinbrüchen anzutreffende Pioniergesellschaft ist.

Die Vegetation des Sportplatzes ist pflanzensoziologisch dem Verband der Kleinschmielen-Rasen (*Thero-Airion*), Assoziation Federschwingel-Rasen (*Filagini-Vulpietum*) zuzuordnen. Die acidophile Gesellschaft ist von Natur aus sehr lückig mit nur geringer Vegetationsbedeckung und besiedelt oft anthropogene Standorte saurer Sand- oder Kiesböden wie z.B. Sport-, Truppenübungs- oder Flugplätze sowie Brachen, Wegränder, Bahnsteige etc. (vgl. OBERDORFER 1978). Sie ist auf Störungen angewiesen und gilt als kurzlebige Gesellschaft. Im Laufe der Zeit kann sie z.B. durch Arten wie Rotes Straußgras (*Agrostis tenuis*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*) oder Schmalblättriges Rispengras (*Poa angustifolia*) sowie Weiß-Klee (*Trifolium repens*) oder auch der Rainfarn-Beifuß-Gesellschaft bzw. der Natternkopf-Steinklee-Flur abgebaut und überwachsen werden (OBERDORFER 1978, VERBÜCHELN et al. 1995). Im vorliegenden Fall geschieht dies durch Arten der Schlagfluren wie z.B. Birkenjungwuchs, Brombeere und Land-Reitgras (*Calamagrostis epigeios*).

Kennzeichnende und namengebende Art ist der Federschwingel (*Vulpia myurus*). Typische Arten sind weiterhin Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*), Niedriges Hornkraut (*Cerastium pumilum*) sowie weitere Magerkeitszeiger wie Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*) und Hungerblümchen (*Erophila verna*). Weiterhin kommen als charakteristische Begleiter Quendel-Sandkraut (*Arenaria serpyllifolia*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) sowie seltener auch Kleines Liebesgras (*Eragrostis minor*) vor.

Für die Vegetation charakteristisch ist ferner der Übergang zum Trittrasen (*Polygonion avicularis*), der durch Arten wie Niederliegendes Mastkraut (*Sagina procumbens*), Rote Schuppenmiere (*Spergularia rubra*) und Vogel-Knöterich (*Polygonum aviculare*) angezeigt wird.

Typisch für diese Vegetation ist auch die Präsenz von Moosen und Flechten. Moosreiche Stadien der Federschwingel-Rasen sind als ältere, stabilisierte Ausbildungsformen anzusehen (vgl. KNAPP 1978). Daneben finden sich auch lückigere, moosärmere, z.T. flechtenreiche Bestände, die als vergleichsweise junge Pionierstadien zu deuten sind. Die Vergrasung mit Rotem Straußgras (*Agrostis tenuis*) und Land-Reitgras (*Calamagrostis epigeios*) deutet auf einen Abbau der Gesellschaft hin (s.o.).

Nachgewiesene Moosarten:

Barbula unguiculata
Brachythecium albicans
Bryum argenteum
Cephalociella divaricata
Ceratodon purpureus
Polytrichum juniperinum
Polytrichum piliferum
Peltigera polydactylon

Nachgewiesene Flechten:

Cladonia deformis
Cladonia fimbriata
Cladonia furcata ssp. furcata
Cladonia macilenta ssp. floerkeana
Cladonia pyxidata
Peltigera rufescens

Der Sportplatz mit der oben beschriebenen Vegetation wird im Zuge der Planungsausführung überbaut und geht verloren.

Hecken- und Gebüschpflanzungen, standortfremd, Ziergehölze (02.500): Diese sind insbesondere im Südteil des Plangebietes im Böschungsbereich hinter den bestehenden Hallen zu finden. Sie setzen sich überwiegend aus Ziergehölzen wie Flieder (*Syringa spec.*), Hartriegel (*Cornus cf. alba*), Blasenstrauch (*Colutea spec.*), Forsythie (*Forsythia spec.*), Spierstrauch (*Spiraea spec.*), Mahonie (*Mahonia spec.*), Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*) und z.T. auch Pappel (*Populus spec.*) zusammen. Daneben kommen mit geringeren Anteilen auch heimische Gehölze wie Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Berg-Ahorn (*Acer platanoides*), Spitz-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Rose (*Rosa spec.*), Ulme (*Ulmus minor*), Apfel (*Malus domestica*) und Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*) vor.

Die Hecken gehen im Zuge des Baus der Erschließungsstraße verloren.

Baumgruppen (04.210, 04.220): Baumgruppen enthalten meist einen hohen Anteil an Nadelbäumen mit Fichte (*Picea abies*), Europäischer Lärche (*Larix decidua*), Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*) oder auch Pappel (*Populus x canadensis*) oder setzen sich nur aus diesen zusammen. Bei der Mischform mit einheimischen Laubbäumen sind Hänge-Birke (*Betula pendula*), Berg-Ahorn (*Acer platanoides*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) beigemischt, und daneben kommen auch Sträucher wie Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Rose (*Rosa spec.*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) vor.

Die Baumgruppen gehen im Zuge der Umsetzung der Planung verloren. Entlang der Grünberger Straße befindet sich eine Baumreihe aus Ahornbäumen (*Acer pseudoplatanus*), die erhalten bleibt.

Einzelbäume (04.110, 04.120): Einheimische Baumarten sind Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Berg-Ahorn (*Acer platanoides*), Spitz-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Esche (*Fraxinus excelsior*), im Randbereich auch Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Als bemerkenswerte, wenngleich nicht standortheimische Altbäume kommen im nördlichen Teil des Plangebietes eine Esskastanie (*Castanea sativa*) und eine Silber-Linde (*Tilia tomentosa*) vor. Beide Bäume hatten bereits im Jahr 2000 Stammdurchmesser von rund einem Meter und waren seitens der UNB bereits als Naturdenkmale anvisiert und sind als geplante NDs im Landschaftsplan der Stadt Gießen dargestellt. Mit ca. 64cm wies auch die neben der Silberlinde stehende Esche einen relativ hohen Stammdurchmesser auf.

Unter den nichtheimischen Einzelbäumen sind weiterhin Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*), Fichte (*Picea abies*) und Pappel (*Populus x canadensis*) zu nennen.

Die Bäume gehen im Zuge der Umsetzung der Planung weitgehend verloren. Die alte Esskastanie bleibt jedoch erhalten und wird in die Eingrünung des Einzelhandelsmarktes integriert.

Baumhecken (04.600): eine größere wegebegleitende Baumhecke befindet sich im Südostteil des Plangebietes. Sie enthält einzelne alte Birken (*Betula pendula*), daneben jüngere Gehölze wie Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Berg-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Rose (*Rosa spec.*), Ulme (*Ulmus minor*), Hasel (*Corylus avellana*) und Trauben-Eiche (*Quercus petraea*). Daneben kommen auch Ziergehölze wie Flieder (*Syringa spec.*) und Hartriegel (*Cornus cf. alba*) vor.

Die Baumhecke geht im Zuge des Baus der Erschließungsstraße verloren.

3.3.2 Fauna und Artenschutz

Fledermäuse

Über Fledermäuse liegen keine Erkenntnisse vor, weder über Jagdgebiete noch über Quartiere. Noch im Winter 2011/12 sollen im Süden des Geltungsbereichs drei größere Fahrzeughallen (A 6, A 7, A 8) und eine Trafostation (A 10), sowie im Nordosten die ehemalige Tankstelle (A 13) abgerissen werden. Eine erste Besichtigung der Gebäude von außen im Oktober 2011 ergab, dass bei allen genannten Gebäuden nicht ausgeschlossen werden kann, dass hier Fledermausquartiere vorhanden sind. Da von einigen Arten wie z.B. Zwergfledermaus und Graues Langohr bekannt ist, dass sie auch Spaltenquartiere an Gebäuden als Winterquartiere nutzen, sind alle Gebäude vor dem Abriss von einem Fachmann auf Besiedlung von Fledermäusen zu überprüfen. Auch wenn Spaltenquartiere nicht immer zu finden sind, ergeben sich möglicherweise Hinweise über Kotspuren. Insbesondere die großen Fahrzeughallen sollten hier intensiv überprüft werden, zumal sie wegen zerbrochener Fensterscheiben für Fledermäuse auch innen zugänglich sind.

Alle Bäume mit von außen sichtbaren Höhlen, die gefällt werden müssen, sind vorher auf überwinternde Fledermäuse zu überprüfen. Nach Inspektion der Höhlen müssen diese bei negativem Ergebnis verschlossen werden, wenn die Baumfällung nicht unmittelbar anschließend erfolgt. Damit soll eine spätere Besiedlung einer bereits überprüften Höhle vermieden werden. Werden bei der Baumhöhleninspektion Fledermäuse nachgewiesen, gibt es im Prinzip zwei Möglichkeiten. Entweder man lässt den Baum bis zum nächsten Frühjahr stehen und fällt erst dann, wenn die Fledermäuse ihr Winterquartier verlassen haben, oder es wird ein möglichst mehrere Meter langes Stammstück mit der Höhle abgesägt und aufrecht neben dem Arbeitsbereich hingestellt. Unter Umständen muss man das ausgesägte Stammstück an einem anderen Baum festbinden. Welche Lösung zu wählen ist, wird im Bedarfsfall zeitnah mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Vögel

Aktuelle Daten liegen nicht vor, Hinweise bietet die Untersuchung von Bioplan 2000. Bioplan wies vor 11 Jahren 28 Vogelarten im Bereich der Bergkaserne nach. Darunter befanden sich auch etliche Arten, die mittlerweile in Hessen einen ungünstigen – unzureichenden – Erhaltungszustand (gelb) aufweisen und aktuell immer noch vorkommen können. Sie müssen deshalb im Artenschutzbeitrag einer vertieften Konfliktanalyse unterzogen werden, wobei hier wegen fehlender Daten von einem worst – case - Szenario ausgegangen werden muss. Als Gebäudebrüter sind hier Mauersegler, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe und Haussperling zu nennen, als Freibrüter in Gehölzen die Arten Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz und Wacholderdrossel.

Neben diesen bereits früher nachgewiesenen gibt es weitere potenzielle Arten, mit denen aufgrund der Habitatausstattung des Geländes zu rechnen ist wie z.B. der Gartenrotschwanz und die Heidelerche. Letztgenannte wird auch von der Unteren Naturschutzbehörde als „möglicherweise vorkommend“ genannt. Beide Arten weisen in Hessen einen ungünstig – schlechten Erhaltungszustand (rot) auf, der Gartenrotschwanz ist in Hessen „gefährdet“, die Heidelerche sogar „vom Aussterben bedroht“.

Sollte der Abriss von Gebäuden wegen Fledermausfunden nicht im Winter erfolgen können, muss man bei der Wahl des Abrisstermins auf mögliche frühe Gebäudebrüter achten (z.B. Haussperling). Das Brutgeschäft darf dann noch nicht begonnen haben.

Reptilien

In 2000 konnte Bioplan keine Reptilien nachweisen, im Oktober 2011 war es jahreszeitlich bereits zu spät. Einige Freiflächen befinden sich aktuell in einem Zustand, der den Bedürfnissen der streng geschützten Zauneidechse entgegenkommt. Offene, besonnte Bodenstellen, schütterere und dichtere Vegetation wechseln einander ab, Versteck- und Sonnenplätze sind vorhanden. Dies trifft z.B. auf den Bereich des zukünftigen Einkaufsmarktes zu. Mit der Zauneidechse und gegebenenfalls weiteren Reptilienarten muss deshalb gerechnet werden.

Da die Zauneidechse, wenn sie hier vorkommt, von der direkten Tötung bedroht wäre, muss die Baumaßnahme so lange zurückgestellt werden, bis ihr Vorkommen überprüft wurde. Je nach Witterung muss man hier den Zeitraum Mitte April bis Mitte Mai ansetzen, wobei 3 Begehungen im Minimum vorzusehen sind. Wird die Zauneidechse nachgewiesen, müssen möglichst viele Tiere gefangen und umgesiedelt werden.

Bei der Suche nach Zauneidechsen kann auch das Vorkommen von potenziellen, früh brütenden Vogelarten wie z.B. der Heidelerche mit überprüft werden.

Heuschrecken

Als faunistische Besonderheit wurde von Bioplan (2000) die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) nachgewiesen. Die Art wurde im Rahmen einer Begehung zur Erstellung der Machbarkeitsstudie (Zillinger 2006) bestätigt. Da keine aktuelleren Daten vorliegen und die Ansprüche der Art grundsätzlich noch erfüllt sind, ist davon auszugehen, dass sie immer noch vorkommt.

Auch wenn adulte *O. caerulescens* extensiv begrünte Dachflächen als Teillebensraum nutzen können, können diese keinen Ersatz für verloren gegangene Habitate dieser Art bieten. Als Eiablageplätze scheiden Dachflächen nämlich weitgehend aus, da die in den Boden abgelegten Eier nur eine mäßige Trockenheits- und Hitzeresistenz aufweisen. Bei der Blauflügeligen Ödlandschrecke ist deshalb mit Lebensraumverlusten zu rechnen, die ortsnah nicht ausgeglichen werden können. Sinnvoll wäre in diesem Zusammenhang ein Artenschutzkonzept auf größerer Bezugsfläche, z.B. dem Stadtgebiet.

Eine detailliertere Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne streng geschützte Arten und den Maßnahmen, die sich daraus ergeben, wird im Artenschutzbeitrag erfolgen.

Wenn möglich sollten die Gehölze im Süden entlang der abzureißenden Fahrzeughallen zunächst geschont werden, um ihre tatsächliche Bedeutung für die Vogelwelt und ggf. Fledermäuse in 2012 verifizieren zu können. Man kann dann auf eine worst case Betrachtung im Artenschutzbeitrag verzichten und muss nur für die tatsächlich vorkommenden Arten

Maßnahmen formulieren. Eine Baumhöhleninspektion im Winter 2011/12 ist dann für diese Bereiche ebenfalls verzichtbar.

Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Struktur der ehemaligen Bergkaserne ist stark durch die frühere militärische Zweckbestimmung geprägt; markante Bauwerke sind z.B. die Spitzbunker. Im Stadtbild stellt sie immer noch eine in sich mehr oder weniger geschlossene Einheit dar, die nur ungenügend mit den angrenzenden Siedlungsbereichen verknüpft ist. Gleichwohl trägt sie mit ihrem Baumbestand und den (nicht mehr gepflegten) Rasenflächen zur Durchgrünung des Stadtbildes bei. Nicht zuletzt der bereits einsetzende Verfall von Teilen der Gebäude und Erschließungen lässt die Entwicklung neuer Nutzungskonzepte auch im Hinblick auf die Abrundung des Stadtbildes sinnvoll erscheinen, hier erscheint jedoch auch eine angemessene Durchgrünung sinnvoll.

Auf dem Gelände des Planungsgebietes befinden sich zwei alte Bäume (Linde, Esskastanie), beide an der Grünberger Straße stehend, die als Naturdenkmäler geplant sind. Die Esskastanie ist nach Angaben des Gartenamts Gießen einer der ältesten Bäume seiner Art im Stadtgebiet Gießen (ca. 120-130 Jahre).

Denkmalgeschützte Bestandteile befinden sich nicht im Planungsgebiet.

3.6 Bevölkerung, Wohnen und Erholung

Wohnen

Das Plangebiet bietet als Mischgebiet zusätzlichen Wohnraum als auch Einkaufsmöglichkeiten und kommt damit der Wohnqualität der angrenzenden Wohngebiete zugute. Die umliegenden Flächen werden bereits als Wohngebiete genutzt. Durch die geplante Maßnahme werden die bisher brachgefallenen Grundstücke in das bestehende Wohngebiet eingebunden.

Erholung

Die vorhandenen Freiflächen des Plangebietes mit brachgefallenen Rasenflächen und Baumbeständen bieten in eingeschränkter Form auch Anreize für die Erholung. Die Erschließung ist jedoch unzureichend, zumal das Plangebiet südlich des ehemaligen Sportplatzes von einem Zaun zerschnitten wird.

Die Maßnahme führt laut LP (2004) im Hinblick auf Landschaftsbild und Erholungseignung nur zu einer geringen Beeinträchtigung.

3.7 Besonders geschützte Bereiche

Besonders geschützte Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden. Natura 2000 und Naturschutzgebiete liegen im Umkreis von ca. 0,9 km – 2,7 km. Darunter fallen das Vogelschutzgebiet „Wieseckau östlich Gießen“, die FFH-Gebiete „Wieseckau und Josolleraue“, „Gießener Bergwerkswald“ und „Gewässer in den Gailschen Tongruben“. Des Weiteren liegt etwa 2,6 km entfernt das NSG „Hohe Warte bei Gießen“. Alle Gebiete liegen außerhalb des Einflussbereichs des Planvorhabens und sind damit auch nicht funktional verbunden. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete kann somit ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Biotope oder Biotopkomplexe sowie Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Vorschläge für Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Eingriffen

Baugestaltung:

Die Gebäude sind in ihrer Architektur den ästhetischen Erfordernissen des städtischen Bezugsraumes anzupassen. Die Fassaden sollen auch durch die Farbgebung bis zu einem gewissen Grad harmonisiert werden. Außenwände sind mit erdgebundener Farbgebung zu versehen. Zur Förderung der städtischen Fauna sollen angemessene Dachüberstände, kleine Mauernischen, Nistkästen oder Fledermausziegel in die Gebäudeplanung einbezogen werden. Zur besseren Einbindung ins Stadtbild sollen Dacheindeckungen nur Materialien mit ortsüblichen Farben (rote Farbtöne oder Farbspektrum Grau bis Anthrazit) Verwendung finden. Die Dächer einer Hausgruppe oder der Bebauung eines Baugrundstückes sind aneinander anzupassen.

Das Anbringen von Werbeanlagen ist im Bebauungsplan geregelt.

Vermeidung von Versiegelungen:

Durch flächensparendes Bauen und sparsame Dimensionierung von Zufahrten und -wegen, Stell- und Parkflächen ist die Versiegelung und Überbauung von Boden auf das unbedingt nötige Maß zu reduzieren.

Geringe Abflußbeiwerte der versiegelten Flächen:

Soweit aus belastungstechnischen Gründen und nach Auflagen der Grundwasserreinhaltung vertretbar, sind zur Förderung der Grundwasserneubildung und Minderung des Oberflächenwasserabflusses Pkw- Stellplätze, Geh- und Radwege, Hofflächen und Terrassen möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster in Sandbett - keine Platten - Fugen nicht vermörtelt) auszuführen.

Nutzung von Regenwasser:

Um Trink- und Grundwasser einzusparen, ist Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und solchen Einsatzbereichen zuzuführen, die keiner Trink- oder Grundwasserqualität bedürfen (z.B. Kühlung, Reinigung von Gebäuden oder Außenflächen, Toilettenspülung oder Bewässerung von Grünflächen). Ein Überlauf an das Kanalnetz ist vorzusehen.

Dachbegrünung:

Für die festgesetzte extensive Dachbegrünung sind möglichst pflegeextensive Mischungen standortheimischer, Trockenheit ertragender Gräser und Kräuter zu verwenden.

Durchgrünung des Gebietes:

Es ist eine ausreichende Durchgrünung des geplanten Baugebietes mit standortgerechten Gehölzen aus landschaftsplanerischer Sicht sehr zu empfehlen, die auch zur Verbesserung des Kleinklimas beiträgt.

Entlang der Grünberger Straße (Südseite) sind großkronige Laubbäume (einheimisch, standortgerecht) mit einem Mindestumfang von 18cm in einem Regelabstand von 10m zu pflanzen. Außerhalb von Pflanzflächen sind entweder Baumscheiben von mindestens 6m² je

Baum oder ein durchgehender Pflanzstreifen von mind. 2.50m Breite anzulegen und dauerhaft gegenüber Befahren zu sichern.

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Flächen sind als Grünfläche anzulegen. Je angefangener 6 Stellplätze sind mindestens ein kleinkroniger hochstämmiger heimischer Laubbaum oder Kernobsthochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu pflegen. Statt artenarmer Rasen sind kräuterreiche Wiesen oder Extensivrasen mit möglichst standortheimischer Artenzusammensetzung anzustreben.

Einfriedungen:

Einfriedungen in Form von Mauern oder Mauersockeln dürfen die Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie dürfen eine Höhe von 0,1 m nicht überschreiten oder müssen unterkriechbar sein. Zu empfehlen sind auch Trockenmauern aus grob aufgesetztem örtlichem Gestein. Es dürfen nur landschaftstypische, unauffällige Materialien Verwendung finden, zu empfehlen sind aber Hecken zur Grundstücksbegrenzung.

Straßenbeleuchtung:

Straßenbeleuchtungen sind, um einen Lichtfalleneffekt für nachtaktive Insekten zu vermeiden, mit Natrium-Nieder- bzw. -Hochdrucklampen auszustatten.

Pflanzliste einheimischer Gehölzarten:

Für die Anlage der Eingrünung von Erschließungsstraße und Stellplätzen sowie nach Möglichkeit auch der Privatgrundstücke sind einheimische Laubgehölze nach Pflanzliste zu verwenden, da diese die Lebensgrundlage für einheimische Kleintiere, Vögel und Insekten darstellen.

Nichtheimische Gehölze sind als Lebensgrundlage für Tiere nur bedingt geeignet, da viele Tierarten sich z.B. auf bestimmte Gehölzarten spezialisiert haben.

Es empfiehlt sich prinzipiell, Pflanzgut aus der Region zu verwenden (nach Möglichkeit Bezug über Forstbaumschulen).

Bei Baumgehölzen sind mehrfach verpflanzte Stammbüsche bzw. Hochstämme mit mindestens 14 cm Stammumfang zu verwenden.

BÄUME:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Walnuß (*Juglans regia*)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Sal-Weide (*Salix caprea*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)

Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)

Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

einheimische, hochstämmige Apfel-, Birnen- und Kirschbäume

STRÄUCHER:

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)

Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Hecken-Rose (*Rosa corymbifera*)
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)

Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:

- Selbstklimmer: Efeu (*Hedera helix*)
Selbstkletternder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Schlinger: Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Geißschlinge (*Lonicera caprifolium*)

Pflanzbindung:

Die vorgenannten Anpflanzungen von Bäumen I. und II. Ordnung und Strauchpflanzungen sind mit einheimischen Arten gemäß Pflanzliste vorzunehmen, da nur diese eine umfassende Funktion für den Naturhaushalt erfüllen können. Gehölze und Kräuter dürfen nur Arten sein, die kein Ausbreitungspotential in die freie Landschaft besitzen. Gebrauchsrasen soll nur dort zulässig sein, wo eine häufige Belastung vorgesehen ist. Andernfalls sind Kräuterriesen, Extensivrasen, Krautraine und Sukzessionsflächen zu fördern.

Gehölz- und Biotopschutz:

Die Esskastanie an der Grünberger Straße bleibt erhalten und ist durch geeignete Maßnahme auch während der Bauzeit zu schützen. Die Baumreihe nördlich der Grünberger Straße bleibt erhalten. Es gilt die DIN 18920. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Rodungen von Gehölzen (Bäume und Sträucher) sind nur in der Zeit zwischen 30.9. und 1.3. zulässig. Größere Bäume z.B. mit Baumhöhlen oder anderen geeigneten Versteckmöglichkeiten sind vor dem Entfernen durch Fachleute auf möglichen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Kontrollierte Baumhöhlen sind bei negativem Befund zu verschließen, um eine spätere Einquartierung zu vermeiden.

Hinweise und Empfehlungen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde (z.B. Skelettreste, Scherben oder Steingeräte) entdeckt werden, sind diese unverzüglich gem. § 20 HDSCHG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Archäologische Denkmalpflege - zu melden. Die Befundsituation ist bis zu einer Begutachtung der zuständigen Fachbehörde unverändert zu erhalten.

Geeignete Fassadenflächen sollten mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste so begrünt werden, daß bodennah nach 3 Jahren ein Laubschluß gewährleistet ist. Für die Südseiten sind zur Verbesserung der Energiebilanz winterkahle Arten zu wählen, im Norden sollten winterharte Efeusorten verwendet werden.

Zur Einsparung fossiler Energieträger soll die Installation dachseitiger Sonnenkollektoren gefördert werden, wobei darauf zu achten ist, daß die Installationen optisch wenig wirksam werden.

5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist die hessische Kompensationsverordnung (KV). Die Tabelle mit der Bilanzierung befindet sich im Anhang.

Mischformen: Bei den Mischformen ist jeweils das Mischungsverhältnis in Klammern angegeben.

Auf- und Abwertungen:

04.110: Neu zu pflanzende Bäume wurden mit je 1 m² in Ansatz gebracht (gemäß KV für Stammumfang unter 16 cm). Sollten größere Pflanzqualitäten zum Einsatz kommen, so können hierfür auch größere Flächen in Ansatz gebracht werden.

04.120* Einzelbäume: Die beiden Altbäume im Norden des Plangebietes (Esskastanie, Silberlinde) wurden wegen des hohen Alters und großen Stammumfangs der Bäume um 10 P./m² aufgewertet. Die Esskastanie bleibt erhalten.

04.600 Baumhecke: Die Baumhecke im Südosten des Plangebietes wurde wegen des Anteils an Ziersträuchern um 5 P./m² abgewertet.

10.131 Federschwingelrasen: Die Einstufung des Federschwingelrasen nach Anlage 3 der KV erweist sich als schwierig, da keiner der Nutzungstypen zutreffend ist. Am ehesten entspricht der Nutzungstyp 10.131 „Sukzession in aufgelassenem Steinbruch“ den Gegebenheiten dieses Vegetationstyps, weil sich Federschwingelrasen oft sekundär auf Steinbruchsohlen entwickeln.

Wegen des Vorkommens gefährdeter Arten (Flechten, Ödlandschrecke, möglicherweise weitere Arten wie z.B. die Zauneidechse) erfolgte eine Aufwertung der Flächen um 10 P./m².

11.225 / 09.130 Extensivrasen / Wiesenbrache: Wegen des Vorkommens gefährdeter Arten (Flechten, Ödlandschrecke, möglicherweise weitere Arten wie z.B. die Zauneidechse) erfolgte eine Aufwertung der Flächen um 10 P./m².

11.225: Die trocken-magere Ausprägung des Extensivrasens wurde wegen des Vorkommens zahlreicher Magerkeitszeiger um 5 P./m² aufgewertet.

Für die Bilanzierung nach dem Eingriff werden folgende Parameter zugrunde gelegt (in die Bilanz geht jeweils die Mindestgröße ein):

10.720 Dachfläche, extensiv begrünt: mindestens 1.500 m² insgesamt;

10.510/11.221: mindestens 20% dieser Flächen sind als Garten / Grünfläche anzulegen.

Insgesamt ergibt sich aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanz ein Ausgleichsdefizit von rund 252.000 Punkten, welches nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden kann.

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Durchführung der Planung bringt den Verlust von Extensivrasenflächen und Gehölzbeständen und damit den Verlust von Lebensräumen der daran gebundenen Arten mit sich. So gehen Federschwingelrasen und Extensivrasen mit den darin vorkommenden Magerkeitszeigern, Moosen und Flechten umfänglich verloren. Auch verliert die hier im Jahr 2000 nachgewiesene Blauflügelige Ödlandschrecke ihren Lebensraum (das Vorkommen konnte jedoch aktuell nicht überprüft werden). Das Gleiche trifft für die potenziellen Arten Zauneidechse und Heidelerche zu.

Zusätzlich müssen zahlreiche Bäume entfernt werden, die potenzielle Brut- und Nahrungshabitate vor allem von Vögeln sind. Bei einem Großteil der Bäume handelt es sich um nicht standortheimische Nadelgehölze, deren Bedeutung für die Vogelwelt allgemein gegenüber heimischen Laubbäumen geringer ist. Dennoch ist davon auszugehen, dass zahlreiche Brutplätze von Singvögeln verloren gehen.

Auch der Abriss der Gebäude bedeutet einen Verlust von potenziellen Bruthabitaten für gebäudebewohnende Vogelarten wie z.B. Hausrotschwanz, Haussperling, Rauch- und Mehlschwalbe sowie Mauersegler. Ob auch Fledermausquartiere verloren gehen, kann derzeit nicht gesagt werden.

Zusätzlich zum Verlust von Brutplätzen macht sich für die Vogelwelt auch die Überbauung von Freiflächen negativ bemerkbar, da dadurch Nahrungshabitate verloren gehen. Auch dadurch wird die Anzahl an Brutrevieren zurückgehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung kann teilweise mit einem Erhalt des Status quo gerechnet werden.

Für andere Bestandteile ist jedoch auch ohne die Bebauung mit einer zunehmenden Verschlechterung zu rechnen. Die Federschwingelrasen z.B. sind kurzlebige Pflanzenformationen, die auf Störungen angewiesen sind und die bei fehlenden Störungen von höherwüchsigen Vegetationsformen überwachsen werden (vgl. Kap. 3.4.1). Dies können z.B. Reitgrasbestände, Brombeeren oder auch Bäume (in diesem Fall Jungbirken) sein, die das Überleben konkurrenzschwächerer Arten mehr und mehr unterbinden. Der Federschwingelrasen und die an diesen Vegetationstyp gebundenen Arten werden also mit der Zeit verschwinden.

Eine ähnliche Prognose lässt sich für die Extensivrasenflächen aufstellen, da sie nicht mehr gepflegt werden und der Sukzession unterliegen. Hält dieser Zustand weiter an, werden die hier vorkommenden Magerkeitszeiger wie auch die hier nachgewiesenen Kryptogamen (=Moose und Flechten) weiter zurückgehen und schließlich verschwinden. Es deutet sich bereits jetzt die Entwicklung von Gehölzen (vor allem Birken) an, die diese Entwicklung durch Beschattung und Laubwurf beschleunigen. Die Entwicklung wäre auch negativ zu sehen für Bodenbrüter, sofern diese im Plangebiet überhaupt vorkommen.

Profitieren werden hingegen die an Gehölzbestände gebundenen Arten wie z.B. die Gehölzbrüter. Für diese Artengruppe lässt sich bei Nichtdurchführung der Planung daher eine positive Prognose stellen. Zu den Profiteuren können auch Fledermäuse gehören, die dann z.B. die älter werdenden Gehölze besiedeln.

7 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Falls es zur Umsiedlung z.B. von Zauneidechsen kommt, sollte der Erfolg der Maßnahme durch Monitoring überprüft werden.

Für den Fall, dass die Grünfläche als Entwicklungsfläche im Rahmen eines Flächenkonzeptes für die Blauflügelige Ödlandschrecke infrage kommt, sollte die Entwicklung der Population dieser Art durch Monitoring begleitet werden.

Weiterer Bedarf an Monitoring ergibt sich möglicherweise aus dem Artenschutzbeitrag bzw. aus den noch ausstehenden Untersuchungen (Fledermäuse, Zauneidechse, Bodenbrüter).

8 Zusammenfassung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden maximal ca. 7.900m² zusätzlich versiegelt, wodurch die versiegelte Fläche um rund 40,5% zunimmt. Dem gegenüber steht eine extensive Dachbegrünung, die der Versiegelung graduell entgegen wirkt. Durch die Versiegelung wird auch in das Schutzgut Boden eingegriffen, daneben auch ins Schutzgut Wasser, da die Versickerungsfähigkeit bzw. Grundwasserneubildung gemindert wird.

Das Vorhaben ist mit dem Verlust zahlreicher Gehölze verbunden. Darunter ist auch eine alte Silber-Linde, die aufgrund ihres Alters bereits auf der Vorschlagsliste für Naturdenkmäler stand. Durch den Gehölzverlust gehen auch Habitats insbesondere für gehölzbrütende Vogelarten verloren. Quartiere streng geschützter Arten wie von Fledermäusen sind derzeit nicht auszuschließen. Im Zuge der Bebauung wird eine alte Esskastanie erhalten und in das Straßenbegleitgrün an der Grünberger Straße integriert. Auch die Baumreihe am Nordrand der Grünberger Straße bleibt erhalten.

Weiterhin gehen Extensivrasenflächen sowie die Fläche des ehemaligen Sportplatzes mit Elementen des Federschwingelrasens verloren. Beide Bereiche sind Lebensräume besonderer Arten wie z.B. der Blauflügeligen Ödlandschrecke und von Flechten. Das Vorkommen Streng geschützter Arten ist nicht auszuschließen (Zauneidechse, evtl. auch seltene Bodenbrüter wie die Heidelerche).

Für die Blauflügelige Ödlandschrecke empfiehlt sich die Erstellung eines Artenschutzkonzeptes, das möglichst über die Grenzen der Bergkaserne hinaus reichen soll (es sind z.B. auch Vorkommen dieser Art weiter westlich in der Nähe des Bahnhofs bekannt).

Ein Artenschutzbeitrag ist derzeit in Arbeit. Im Vorfeld erfolgt noch im Herbst 2011 eine Überprüfung der Bäume auf Baumhöhlen und ggf. deren Kontrolle sowie auch eine Kontrolle der Gebäude, die abgerissen werden sollen, auf überwinterte Fledermäuse. Für das Frühjahr 2012 ist eine Überprüfung des Geländes auf Vorkommen von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, geplant. Im Zuge der Untersuchung erfolgt auch eine Nachsuche nach bodenbrütenden Vögeln wie der Heidelerche.

Durch den Verlust der Gehölze und die zusätzlichen Flächenversiegelungen ergeben sich auch graduelle kleinklimatische Änderungen, da hierdurch die Verdunstung gemindert und die Aufheizung gefördert wird. Dem soll durch die extensive Dachbegrünung sowie die Durchgrünung des Gebietes (Pflanzung von Bäumen) entgegen gewirkt werden.

Die maximale Umsetzung des Vorhabens ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von rund 252.000 Punkten, welches nicht im Gebiet kompensiert werden kann.

9 Literaturverzeichnis

BIOPLAN (2000): Vertiefende Untersuchungen zu Flora und Fauna für das Bebauungsplangebiet „Bergkaserne“. Gutachten im Auftrag des Magistrats der Universitätsstadt Gießen.

DWD (Deutscher Wetterdienst) (1995): Gutachten Stadtklima Gießen. – Stand: 08.05.1995

LP (2004): Gesamtstädtischer Landschaftsplan der Stadt Gießen. - Stand: 14.10.2004

OBERDORFER, E. (1978-1992): Süddeutsche Pflanzengesellschaften Teile I-IV. Stuttgart, New York. 2. Auflage.

UMWELTAMT (2011): Versickerung und Altlasten im Untersuchungsgebiet. – Email vom 07.11.2011

RRPM (2010): Regionalplan Mittelhessen. – Regierungspräsidium Gießen (Hrsg.), Gießen.

VERBÜCHELN, G., D. HINTERLANG, A. PAREY, R. POTT, U. RAABE & K. VAN DER WEYER (1995): Rote Liste der Pflanzengesellschaften in Nordrhein-Westfalen. Hrsg.: LÖBF / Landesamt für Agrarordnung NRW. LÖBF-Schriftenreihe, Band 5.

ZILLINGER (2006): Machbarkeitsstudie Bergkaserne. Gutachten im Auftrag der Stadt Gießen

