

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1657/2013**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 31.07.2013

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

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

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 03/15 "Bergkaserne II" (VEP Wohnanlage "Ambiente"); hier: Abwägung und Satzungsbeschluss
 - Antrag des Magistrates vom 31.07.2013 -**

Antrag:

1. „Die Anregungen seitens zweier Träger öffentlicher Belange aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1 a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan GI 03/15 „Bergkaserne II“ (Anlage 2) wird mit seinen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Für einen weiteren Teilbereich der ehemaligen Bergkaserne ist ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB zur planungsrechtlichen Absicherung der Bebauung mit einer aus drei baugleichen Gebäuden und Sammelstellplätzen/Carports bestehenden Wohnanlage sowie der notwendigen Erschließung durchgeführt worden.

Geltungsbereich

Der rd. 0,35 ha große derzeit noch mit Bäumen und Gehölzen sowie drei Abdeckvorrichtungen für das ehemalige Kanisterlager der Bundeswehr versehene Plangeltungsbereich grenzt südlich an den rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bergkaserne I“ an und wird von den Straßen Mittermaierstraße (bereits fertig gestellt) und An der Kaserne (noch auszubauen) begrenzt.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Der Bebauungsplan bereitet insbesondere die mit dem Vorhabenträger, der Fa. Depant Bauträger GmbH & Co.KG/Gießen, und der Bundesimmobilienanstalt abgestimmte und mit Baubeginn im Herbst 2013 Jahr geplante Errichtung einer Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten und Sammelstellplätzen als hochwertiges Wohnkonzept (mit Aufzug und Hauservice, teilweise barrierefrei).

Für das Neubauvorhaben wird die verkehrliche Anbindung an die bereits im Zuge des ersten Bebauungsplanes fertig gestellte Mittermaierstraße vorgesehen. Teile der Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden jedoch noch angelegt werden müssen und verlaufen auch im Bereich des 2. Erschließungsabschnittes (An der Kaserne).

Die Neubauten und die Sammelcarports erhalten eine Dachbegrünung. Zudem wird auf dem privaten Neubaugelände eine die Mittermaierstraße begleitende, ergänzende Alleepflanzung vorgenommen.

Darüber hinaus wird auf der Grundlage der Empfehlungen des Umweltberichtes im abzuschließenden Durchführungsvertrag ein ausreichender Ausgleich für den weg fallenden Baumbestand in Form von Ersatzpflanzungen auf der geplanten Grünanlage im Bereich des Regenrückhaltebeckens vereinbart. Die straßenseitige Einfriedung des Grundstückes soll mit wild wachsenden Hecken und die Begrünung der gärtnerisch zu gestaltenden Freiflächen mit einer aufgelockerten Baum- und Strauchpflanzung erfolgen.

Die sonstigen arten- und naturschutzrechtlichen Anforderungen werden eingehalten, in dem z. B. erst ab dem 1.10.2013 Rodungsmaßnahmen beginnen und die baulichen Anlagen auf einen möglichen Fledermausbestand hin begutachtet werden.

Verfahren

Nach der Verfahrenseinleitung und Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für das gesamte Kasernengelände in 2008 wurde Anfang dieses Jahres das Bau- und Erschließungskonzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) abgestimmt.

Nach dem am 16.05.2013 erfolgten Annahme- und erneuten Einleitungsbeschluss eines entsprechenden Aufstellungsverfahrens gemäß § 12 BauGB wurde vom 04.06. bis einschließlich 04.07.2013 die Offenlage zum Planentwurf mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Aus dem Offenlegungsverfahren ergaben sich keine Stellungnahmen.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich zwei Stellungnahmen mit abwägungspflichtigen Anregungen.

Das Regierungspräsidium Gießen hatte auf den immissionsschutzrechtlichen Grundsatz einer verträglichen Flächenzuordnung hingewiesen, der angesichts der angestrebten wohnbaulichen Gesamtentwicklung der Bergkaserne eingehalten wird. Ferner wurden Anforderungen an die Erstellung des Umweltberichtes sowie eine ordnungsgemäße Bekanntmachung formuliert, die ebenfalls eingehalten werden können bzw. wurden.

Das städtische Amt für Umwelt und Natur hat mehrere Anregungen zur Gebietseingrünung und Kompensation des mit der Neubebauung verbundenen Baum- und Gehölzverlustes vorgetragen, die teilweise und zum Teil in anderer Form berücksichtigt werden konnten.

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. Depant zur Ausführung des Bauvorhabens mit seiner erforderlichen Erschließung bis Mitte 2014. Weiterhin werden die Übernahme von Planungskosten, die ergänzende notwendige Erschließung auf eigene Rechnung sowie die Abrechnung des externen Erschließungsaufwandes und Realisierung weiterer begleitender Maßnahmen beispielsweise zum naturschutzrechtlichen Ausgleich geregelt.

Nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtswirksam.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan (Stand: vor Satzungsbeschluss)
3. Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom
TOP

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

Beglaubigt:

Unterschrift

