



**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. GI 03/15
„Bergkaserne II“**

(Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnanlage Ambiente)

Planstand:

- Satzung -

30.07.2013

Stadtplanungsamt Gießen

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, Testplanverfahren	8
4. Aufstellungsverfahren.....	9
4.1 Rechtsgrundlagen	9
4.2 Verfahrensart	10
4.3 Verfahrensablauf	11
5. Vorhaben- und Erschließungsplan.....	12
5.1 Herleitung und Beschreibung des Vorhabens	12
5.2 Vorhabenauswirkungen	14
5.3 Umsetzung des Vorhabens, Durchführungsvertrag	14
6. Planungsziele und –festsetzungen.....	14
6.1 Städtebauliche und grünordnerische Ziele	14
6.2 Variantenprüfung	15
6.3 Verkehrsanbindung, Erschließung	15
6.4 Planungsrechtliche Festsetzungen	16
6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
6.6 Altlasten, Kampfmittel, Wasserwirtschaftlicher Hinweis	17
7. Umweltbericht und Eingriffsregelung.....	18
8. Flächenbilanz, Bodenordnung und Städtebauliche Kosten und Auswirkungen.....	18
8.1 Flächenbilanz	19
8.2 Bodenordnung	19
8.3 Städtebauliche Kosten sowie Auswirkungen	19
9. Anhang.....	20
9.1 Vorhaben- und Erschließungsplan	21
9.2 Erschließungsplanung für das Gesamtgebiet	23
9.3 Umweltbericht	24

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) befindet sich das rd. 10 ha große am östlichen Innenstadtrand gelegene Areal seit 2012 in der Umstrukturierung und Integration in das städtebauliche Gefüge (Konversion).

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. 4,0 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,
- Entwicklung einer ersten 1,8 ha großen Teilfläche an der Grünberger Straße seit 2012 und
- Abstimmung des Bau- und Erschließungskonzeptes im Rahmen eines Testplanverfahrens bis Mitte 2012

kann für das zweite Teilgebiet „Bergkaserne II“ 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 erhaltenswerten Gebäude- und Nutzungsbestandes, zur ordnungsgemäßen Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie ggf. zur sachgerechten Abwägung von Interessenskonflikten dienen.

Das besondere Planerfordernis im zweiten Teilgebiet begründet sich auch durch das Gleichbehandlungsgebot gegenüber allen Investoren und der Schaffung der für die geplante Wohnanlage notwendigen Erschließungsanlagen.

2. Räumlicher Plangeltungsbereich

Der räumliche Plangeltungsbereich für den zweiten (Teil)Bebauungsplan GI 03/15 „Bergkaserne II“ schließt sich südlich an das Plangebiet „Bergkaserne I“ an und wird westlich durch die Mittermaierstraße und südlich durch die Straße An der Kaserne begrenzt. Östlich ergibt sich die Geltungsbereichsgrenze durch Verlängerung der bereits gebildeten Grundstücksgrenze der nördlich liegenden Wohnanlage Signum.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst eine rd. 3.500 m² große Teilfläche des Flurstückes in der Gemarkung Gießen
Flur 17, Nr. 82/15 (Stand: Mai 2013).

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 Wohnbaufläche Planung (W) dargestellt. Die vorgesehene Planung sieht Nutzungen, die in Wohnbauflächen bzw. Wohngebieten zulässig sind, vor.

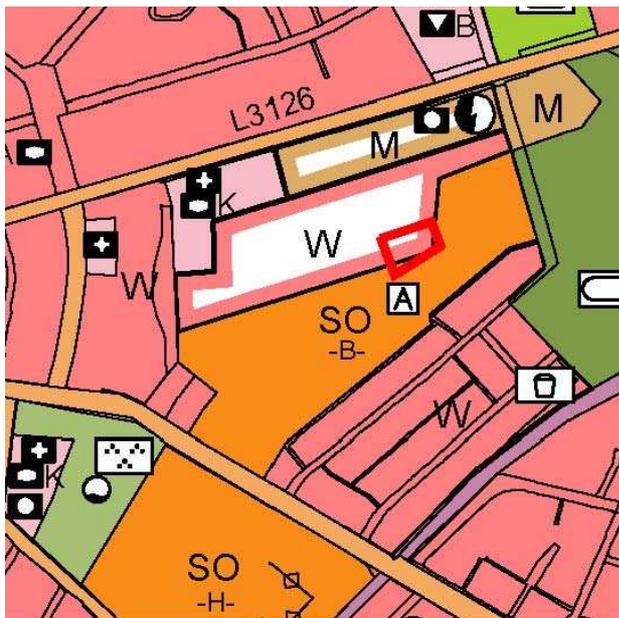


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Gießen 2000 mit markiertem Plangebiet „Bergkaserne II“

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.

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 fünf im Plangebiet „Bergkaserne I“ und im Eckbereich Grünberger Straße/Kugelberg liegende Parzellen mit Gebäudebestand (Lebensmittelmarkt, 2 Wohnanlagen, städtische Musikschule, Weinhandel), 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 BlmA-Hauptstelle in Koblenz führt die Vermarktung nach einer Bedarfsüberprüfung bezüglich öffentlicher Einrichtungen oder Gebietskörperschaften regelmäßig auf der Grundlage von Ausschreibungen durch.

Zwischen BlmA 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.

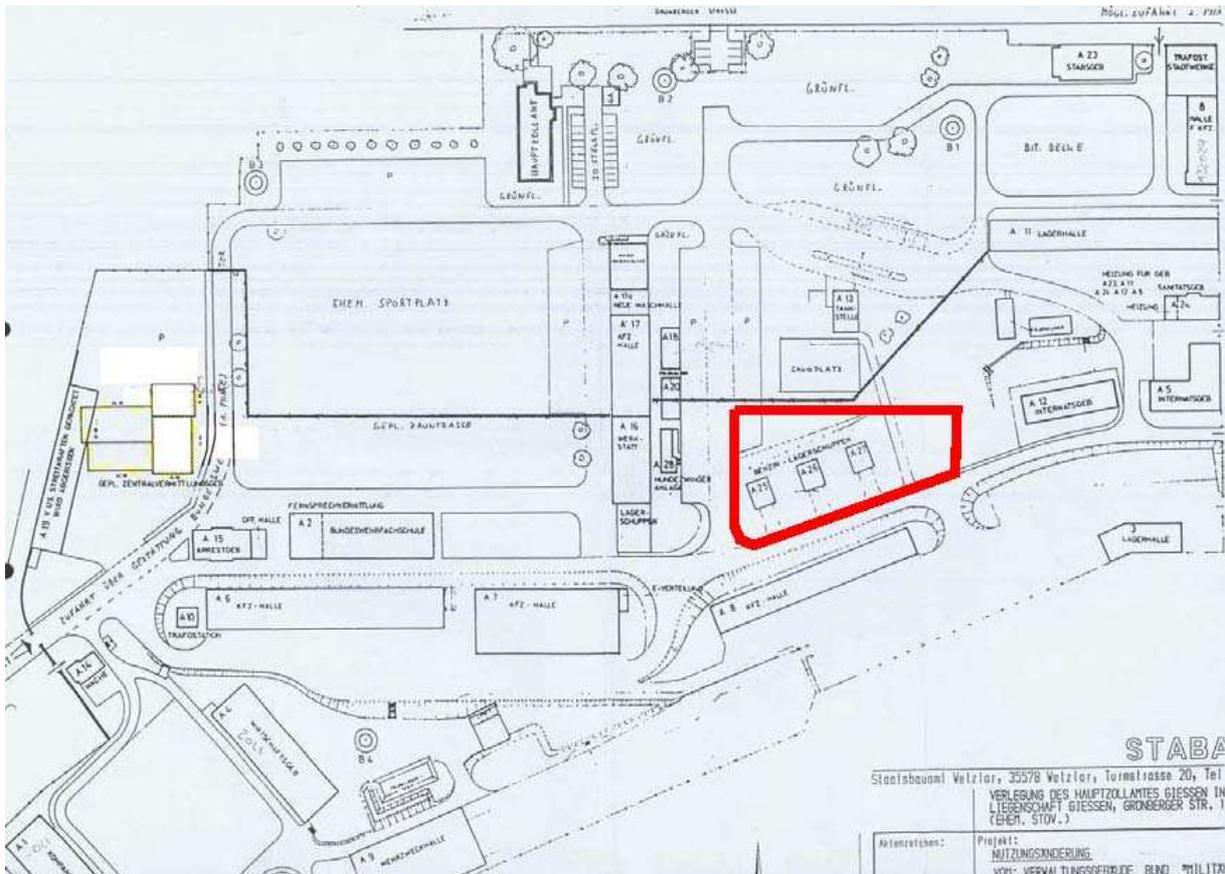


Abbildung 2: Bestandslageplan mit Gebäudenummern, Quelle: Hessisches Baumanagement



Abbildung 3: Schrägluftbild 2013, Quelle: Manfred Henß/ Gießener Allgemeine Zeitung

Im Plangebiet „Bergkaserne II“ befinden sich drei garagenartige Abdeckungen des ehemaligen Kanisterlagers mit ihren Zufahrten sowie ein größerer Baumbestand.

Hinzu kommt der im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung „Bergkaserne I“ seit 2012 hinzu gekommene Gebäudebestand, der in Abbildung 4 dargestellt ist.



Abbildung 4: Seit 2012 fertig gestellte oder im Bau befindliche Vorhaben

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 5: Biotoptypen-Einordnung Bergkaserne, Quelle: Ökologisches Gutachten „Bergkaserne II+III“ /Büro Bioplan/Marburg, 12/2012

3.5 Machbarkeitsstudie, Flächenkonzept, Testplanverfahren

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 Haupterschließung, 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 in 2010 auf dieser Grundlage zur Vorbereitung der Vermarktung und weiteren planerischen Vorabstimmung ein Flächenkonzept ausgearbeitet.

Im Zuge der Vermarktung des ersten Bauabschnittes wurde für den ca. 4,5 ha großen vermarkteten Restbereich in 2011/2012 ein Testplanverfahren durchgeführt, bei dem zwei geeignete Frankfurter Architektur- und Planungsbüros städtebauliche Entwürfe ausgearbeitet haben.

Diese wurden zwischen Magistrat und der BlmA als gemeinsame Vermarktungs- und Abstimmungsgrundlage gegenüber den Investoren vereinbart.



Abbildung 6: Testentwurf Büro bb22/Frankfurt mit Ergänzungen, Stand 5/2013

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 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29, S. 1548),

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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29, S. 1551),

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 durch Art. 7 G vom 21.01.2013,

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. 12.2012 (GVBl. I S. 622),

Hessisches Wassergesetz

(HWG) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, 548), gültig ab 24.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13. 12.2012 (GVBl. I S. 622).

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.04.2013 (BGBl. I S. 734)

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 2012 erfolgter Auswahl eines Investors für die Teilvermarktungszone „Wohnanlage Süd“ wurde festgestellt, dass

- a) die Fa. Depant/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 Bebauungsplanaufstellung eingebunden werden können.

Daher wurde mit der BImA, der Fa. Depant sowie den Erschließungsträgern vereinbart, dass der Teil-Bebauungsplan „Bergkaserne II“ 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 16.05.2013 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 16.05.2013 nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Annahme des VEP-Antrages (s.o.) ein erneuter Einleitungsbeschluss zur Planaufstellung im Teilbereich „Bergkaserne II“.

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 des Planentwurfes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung am 25.05.2013 vom 4. Juni bis einschließlich 4. Juli 2013 im Stadtplanungsamt durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum zum Planentwurf beteiligt.

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 sowie die Realisierung weiterer begleitender Maßnahmen, beispielsweise zum naturschutzrechtlichen Ausgleich, der Erschließungsergänzung auf eigene Rechnung und der

anteiligen Abrechnung des Erschließungsaufwandes im ersten (Mittermaierstraße) und zweiten Erschließungsabschnitt (An der Kaserne) 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 03/15 „Bergkaserne II“ (Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnanlage Ambiente“) 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.

Vorhabenbeschreibung (Fa. Depant)

Die Firma Depant plant auf einem Teilstück des Geländes, 3 hochwertige und barrierefreie Mehrfamilienhäuser mit 18 Zwei- und Dreizimmerwohnungen von ca. 48,50 m² bis 121,00 m². Die Aufteilung der Wohnungen ist in den beiliegenden Grundrissen dargestellt. Der Stellplatznachweis erfolgt in 18 Carports und zusätzlichen Parkplätzen im erforderlichen Umfang. Die Carports sind dem natürlichen Nord-Süd-Gefälles des Grundstücks angepasst und im Hang eingegraben.

Die Umsetzung der gesamten Baumaßnahmen ist auf ca. 1 Jahr terminiert. Baubeginn ist voraussichtlich September 2013.

Bei den 3 Gebäuden handelt es sich um zweigeschossige Wohnhäuser plus jeweils ein Dachgeschoss und ein Souterrain. Die Gebäude sind als Punkthäuser geplant und werden über den Innenhof von der Mittermaierstraße erschlossen. Die Grundrisse der einzelnen Wohnungen sind so konzipiert, dass sowohl Alleinstehende oder Studenten, also auch Senioren oder Paare mit oder ohne Kind eine passende Wohnung finden. Dies sorgt für eine gute Durchmischung der Bewohner in der Wohnanlage.

Lage und Erschließung

Das Grundstück befindet sich im Nord-Westen der Stadt Gießen. Es liegt mittig auf dem Gelände der ehemaligen Bergkaserne. Angrenzend werden zurzeit, auch auf Teilflächen der ehemaligen Kaserne, ein Supermarkt und 2 Wohngebäude gebaut. Die Zuwegung zu dem Grundstück sowie die Zufahrten der Stellplätze erfolgen über die Planstraße des Bebauungsplanes Bergkaserne I, Mittermaierstraße.

In Folge des Nord-Süd-Gefälles des Grundstückes, kann der Großteil der Stellplätze im Hang eingeschoben werden und so kaum sichtbar untergebracht werden. Die Abstellräume für die Fahrräder und den Hausmüll werden ebenfalls in den Hang eingeschoben. Zwischen den Stellplätzen werden Grünbereiche angelegt und Bäume gepflanzt. Das Grundstück erhält insgesamt eine großzügige Durchgrünung um ein angenehmes parkähnliches Umfeld zu schaffen. Auf Grund des natürlichen Gefälles entsteht im Souterrain je Gebäude noch eine kleine Wohnung mit Terrasse. Alle Häuser sind barrierefrei zu erreichen und erhalten einen Aufzug.

Gestaltung der Bebauung/Baukonzept

Die gewählten Höhen der Gebäude (ca. 9,10m) orientieren sich an der geplanten und zur Zeit im Bau befindlichen Wohnbebauung „Signum“ und bleiben unter den Höhen der bestehenden Nachbarbebauung. Die einschlägigen, maximal zulässigen Dichtewerte der Baunutzungsverordnung werden in Bezug auf die GRZ und GFZ weit unterschritten.

Die Wohnungen werden in allen Geschossen barrierefrei hergestellt. Die Türen der Bäder werden mit dem Rohbaumaß von 88,5 cm nach außen aufschlagend ausgeführt, so dass sie für Rollstuhlfahrer gut passierbar sind. In allen Gebäuden wird ein Aufzug errichtet mit den rollstuhlgerechten Fahrkorbinenmaßen von 1,40 m x 1,10 m.

Jede Wohnung erhält einen kleinen Abstellraum innerhalb der Wohnung und einen weiteren Abstellraum im Souterrain des Gebäudes. Hier befindet sich ebenfalls ein für alle Bewohner des jeweiligen Gebäudes zugänglicher Wasch- und Trockenraum.

Die abschließenden Wände werden in Kalk-Sand-Vollstein errichtet. Die tragenden Außenwände werden konventionell in Kalksandstein gemauert. Die Außenwände erhalten zusätzlich eine Wärmedämmung gemäß dem EnEV Nachweis und einen zum Teil weißen und zum Teil farbigen, mineralischen Außenputz. Als gestalterisches Merkmal werden Außenwandbereiche mit einer farbigen vorgehängten Fassade aus Schichtstoffplatten verkleidet. Die Dächer aller Gebäude werden mit 3 % Dachneigung als Flachdach ausgeführt. Die Decken- und Bodenplatten werden gemäß den statischen Anforderungen in Stahlbeton erstellt. Die Brüstung der Balkone wird aus filigranem Lochblech erstellt.

Energiekonzept

Alle Gebäude werden als KfW-Effizienzhaus 70 Haus konzipiert und gebaut, d.h. mit einem Energiebedarf von 30% unter den Anforderungen des Energieeinsparungsgesetzes und mit Fernwärme versorgt. Die Haustechnik für die Gebäude ist jeweils im Souterrain untergebracht.

Grünflächen

Die nicht bebauten Flächen des Grundstücks werden ähnlich einem Park begrünt und mit kleinkronigen, bzw. säulenförmigen Bäumen, sowie Bodendeckern und Hecken bepflanzt. Einfriedungen werden mittels umlaufenden Hecken erstellt. Durch die großzügige Durchgrünung, die allen Bewohnern frei zugänglich ist, entsteht ein behagliches Wohnumfeld. Jede Wohnung erhält in Form einer Terrasse oder eines Balkons einen direkten Bezug zum Freiraum.

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 Transformatorstation errichtet.

Vorhabenträger i.S. des § 12 BauGB ist die Fa. Depant Bauträger GmbH & Co. KG aus Gießen. Sie verfügt zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung über die erforderliche und derzeit noch in Bundeseigentum befindliche Grundstücksfläche. Ferner wird die Fa. Depant auch die für die Erschließung des Vorhabens erforderlichen Arbeiten auf eigene Rechnung ausführen.

Das Planungsziel wurde in den konkreten Verhandlungen über eine zwischen Stadt und BlmA abgestimmte Planungs- und Vermarktungsstrategie ab 2006 beibehalten und verfeinert.

Es gab keine Varianten zum Vorhaben und zum Vorhabenträger.

5.2 Vorhabensauswirkungen

Schädliche Immissionen

Mögliche Immissionskonflikte zwischen den Hauptverkehrsstraßen dem Marktbetrieb und der neuen Wohnanlage können wegen der Abstände sowie der Grundrissausrichtung der Wohneinheiten nach Süden und Westen ausgeschlossen werden.

Verkehrsverträglichkeit

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

Umweltverträglichkeit

Die Umweltverträglichkeit der Planung wird als grundsätzlich gegeben angenommen, wenn

- a) die 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 Artenerfassung ergeben könnten,
- Erhaltung zweier Bäume auf dem Baugrundstück.

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 bereits vorhandenen 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.

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.

Die zwei bereits im Bau befindlichen Wohnanlagen sowie das vorliegende Bauvorhaben weisen nach, dass die Ausrichtung der wohnungsbaulichen Planungsziele markt- und bedarfsgerecht ist.

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

6.2 Variantenprüfung

Für den Bereich des Plangebietes „Bergkaserne II“ wurde bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie und der Entwicklung des Flächenkonzeptes die Eignung als Wohngebiet festgestellt.

Varianten wurden innerhalb dieser Planungsvorgabe im anschließenden Testplanverfahren lediglich bezüglich der Anzahl, Anordnung und Typologie der Wohngebäude, auch unter teilweiser Berücksichtigung des Baumbestandes, geprüft. Mit dem Vorhabenträger wurde die gewählte Variante aufgrund von wirtschaftlichen Vorteilen sowie des größt möglichen Abstandes zur nördlich angrenzenden Wohnanlage unter Berücksichtigung einer überdurchschnittlichen Grundstücksbegrünung abgestimmt.

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 Verkehrskonzept für den zweiten Teil-Bebauungsplan baut auf folgende bereits fertig gestellte Komponenten des ersten teil-Bebauungsplanes auf:

- 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 und
- Neuerrichtung bzw. Ausbau der Gebietszufahrt (Mittermaierstraße) 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.

Das Verkehrskonzept entspricht der aus der Machbarkeitsstudie hervor gegangenen Vorzugsvariante für die neue, öffentliche Haupterschließung der Bergkaserne sowie den Entwurfsvorgaben der RAST 06. Allerdings wurden auch aus naturschutzrechtlichen und Kostengründen im ersten Erschließungsabschnitt nur die zur Erschließung des ersten Bauabschnittes notwendigen Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen inklusive der Regenrückhaltung angelegt, die allerdings auch zusätzliche angrenzende Teilflächen miterschließen.

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

Die Entwässerung des VEP-Teilgebietes erfolgt im Trennsystem über die noch auszubauende Verbindung An der Kaserne - Kugelberg 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 zum Kugelberg, wobei diese Lösung aufgrund der Druckverhältnisse im Wassernetz auch die Anforderungen der Löschwasserversorgung erfüllen wird.

Die Fernwärmeversorgung wird ebenfalls neu in die geplanten Straßentrassen verlegt und soll mittelfristig über ein in der angrenzenden Bebauungsplanung festzusetzendes neues kleines Heizkraftwerk an einem Standort nahe der ehemaligen Kasernenzufahrt 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 insbesondere bezüglich der Art der baulichen Nutzung auch nach § 12 Abs. 3 BauGB, wonach im integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan auch weitere, von § 9 Abs. 1 BauGB abweichende Festsetzungen getroffen werden können.

Im Plangebiet sind drei zweigeschossige Wohngebäude mit Keller- und Staffelgeschoss sowie gemeinsamer Stellplatzanlage zulässig, die in der Vorhabensbeschreibung (Kapitel 5.1) näher beschrieben werden.

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 des Baugrundstückes auf 50% beschränkt und ein 40%-Anteil der Grundstücksfläche als gärtnerisch anzulegen festgesetzt.

Ferner werden eine wasserdurchlässige Gestaltung von Hof- und Lagerflächen, die Dachbegrünung (der geplanten Flachdächer und Sammel-Carports) festgesetzt, um weitere Verbesserungen der Grünstruktur im Plangebiet zu erreichen. Insgesamt wurden diese Festsetzungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingestellt.

6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, wasserrechtliche Satzung

Die baugestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Solaranlagen 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 die abgestimmte Vorhabensplanung. Solaranlagen sind auf den geplanten Flachdächern aufgeständert nur unter der Vorgabe eines Abrückens von der Dachkante zulässig, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

Bei den Grundstückseinfriedungen werden Gestaltungsvorgaben (als offene Einfriedung, beispielsweise mit Maschendrahtzaun, nur in eine Hecke integriert oder ausschließlich als Hecke) formuliert, die Höhe begrenzt (1,20 m) und Vorkehrungen für Wanderbeziehungen von Kleintieren getroffen.

6.6 Altlasten, Kampfmittel, Wasserwirtschaftlicher Hinweis

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 aufgrund vorhandener Gutachten (Historische Erfassung und Erstbewertung, IGU GmbH/16.10.2012, Baugrunduntersuchung zur Erschließung, Geonorm GmbH, 21.10.2011) trotz der ehemaligen Nutzung als Kanisterlager keine konkreten Hinweise über bodenschutz- und altlastenrelevante Beeinträchtigungen vor.

Jedoch wird das Gefährdungspotential aufgrund nicht auszuschließender lokaler Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser gutachterlich als mittel eingestuft, weshalb vertiefende und auf die geplante Nutzung abgestimmte Untersuchungen empfohlen wurden. Daher hat die BImA im 1. Quartal 2013 eine derartige vertiefende Untersuchung für alle Kontaminationsverdachtsflächen, u.a. auch im Plangebiet, beauftragt, deren Ergebnisse vor Beginn der Vorhabens-Umsetzung vorliegen werden.

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.

Als wasserrechtliche Regelung wird seit der Satzungsänderung der städtischen Abwassersatzung (2013) auf die allgemein vorgeschriebene Sammlungspflicht von Niederschlagswasser in bedarfsgerecht zu dimensionierenden Anlagen (z.B. Zisternen) sowie auf die alternativen Verwertungsmöglichkeiten laut Wasserhaushaltsgesetz (z.B. Versickerung) hingewiesen.

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 Entwurf des Umweltberichtes befindet sich in der Anlage 3 zur Planbegründung.

Insgesamt ergibt sich aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanz ein Ausgleichsdefizit von rund 47.400 Punkten nach Kompensationsverordnung (KV), welches nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden kann.

Im Rahmen der Abwägung zum Kompensationsbedarf der geplanten Eingriffen im Plangeltungsbereich muss gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB eine Differenzierung vorgenommen werden, in der die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten/zulässigen Eingriffe abgezogen werden.

Hierfür wurde festgelegt, dass aufgrund der gemäß § 34 BauGB zu berücksichtigenden Baurechte unter Berücksichtigung der vorhandenen und umgebenden Baustrukturen nur 50% des ermittelten Defizites ausgleichspflichtig sind, da eine zusätzliche Versiegelung des Plangebietes bis zu diesem Umfang auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Innenbereich zulässig gewesen wäre. Somit verbleibt ein auszugleichender Eingriff im Umfang von 23.710 Punkten nach hessischer Kompensationsverordnung.

Im Durchführungsvertrag wird mit dem Vorhabenträger ein funktionaler Ausgleich der Entfernung der Bäume durch Ersatzpflanzungen im Bereich der geplanten Grünanlage am Regenrückhaltebecken vereinbart. Diese Maßnahme soll jedoch aufgrund des zeitlichen Koordinierungsaufwandes mit den anderen dort geplanten Maßnahmen zentral über das städtische Gartenamt realisiert werden, weshalb mit der Fa. Depant lediglich die Zahlung eines Betrages in Höhe von 9.000,-€ an das Gartenamt zur Umsetzung der Ersatzmaßnahme in einem Zuge mit den weiteren Vorhaben geregelt wird.

8. Flächenbilanz, Bodenordnung und städtebauliche Kosten sowie Auswirkungen

8.1 Flächenbilanz

Der rund 0,35 ha große Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GI 03/15 „Bergkaserne II“ umfasst ausschließlich eine Fläche des Bundes (Kasernengelände).

Der Geltungsbereich des integrierten Vorhaben- und Erschließungsplanes ist identisch mit dem räumlichen Plangeltungsbereich.

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches wird private Baugrundstücksfläche.

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 hat mittlerweile eine vorzeitige Besitzeinweisung gemäß § 77 BauGB für die festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie eine Zuteilung der privaten Baugrundstücke im ersten Planbereich vorgenommen. Das gleiche Verfahren wird auch für das Baugrundstück „Bergkaserne II“ durchgeführt.

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 keine städtebaulichen Kosten an.

Im Durchführungsvertrag zum VEP verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Ausführung des Bauvorhabens sowie der zur Erschließung des VEP-Vorhabens erforderlichen Baumaßnahmen. Die anteilige Miterschließung des Plangebietes sowie weiterer Grundstücke des Bundes durch die bisher fertig gestellten Erschließungsanlagen sowie die Heranziehung des Plangebietes „Bergkaserne II“ bei der Erschließungsabrechnung des Ostabschnittes An der Kaserne sind zu berücksichtigen.

Diese Regelung führt dazu, dass die Stadt keine Kostenbeteiligung zur erforderlichen Erschließung der Bergkaserne erwarten muss.

In einem im Juni 2011 mit der BlmA 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.

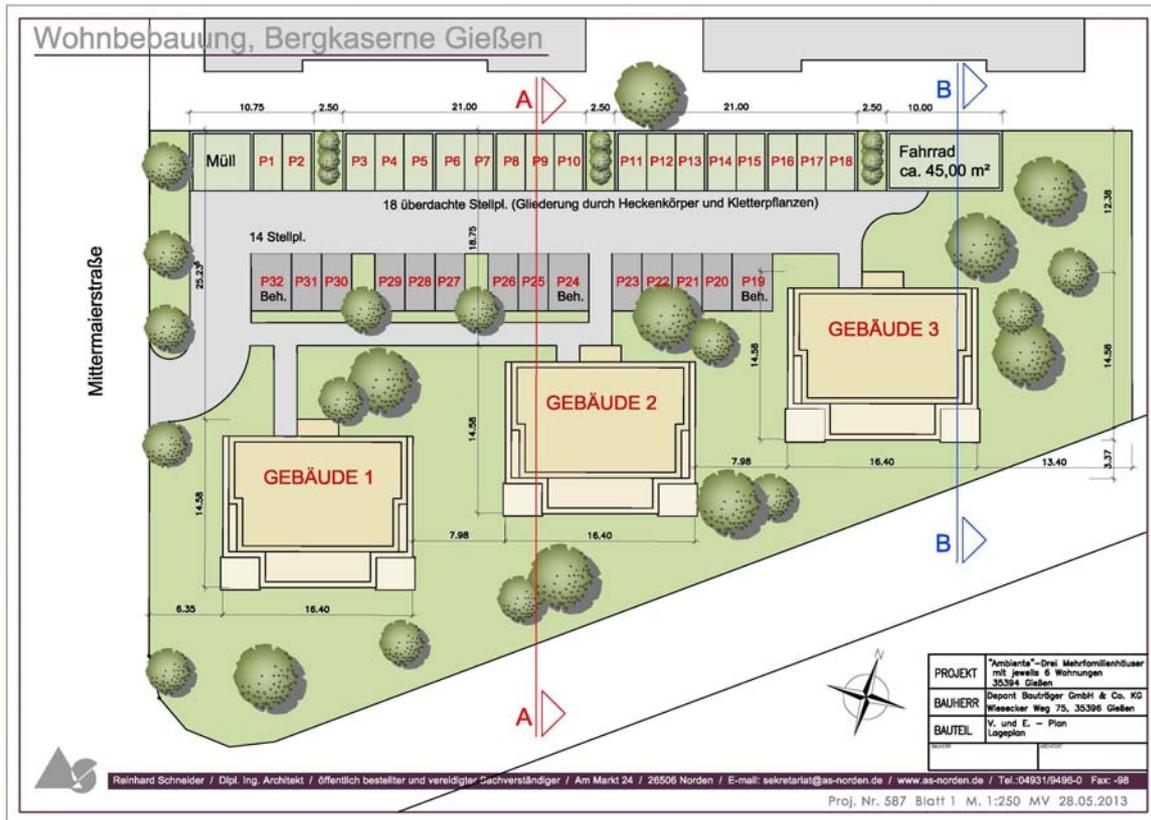
Die Schaffung eines urban orientierten Angebotes an hochwertigem Wohnraum deckt die weiterhin bestehende Wohnungsnachfrage.

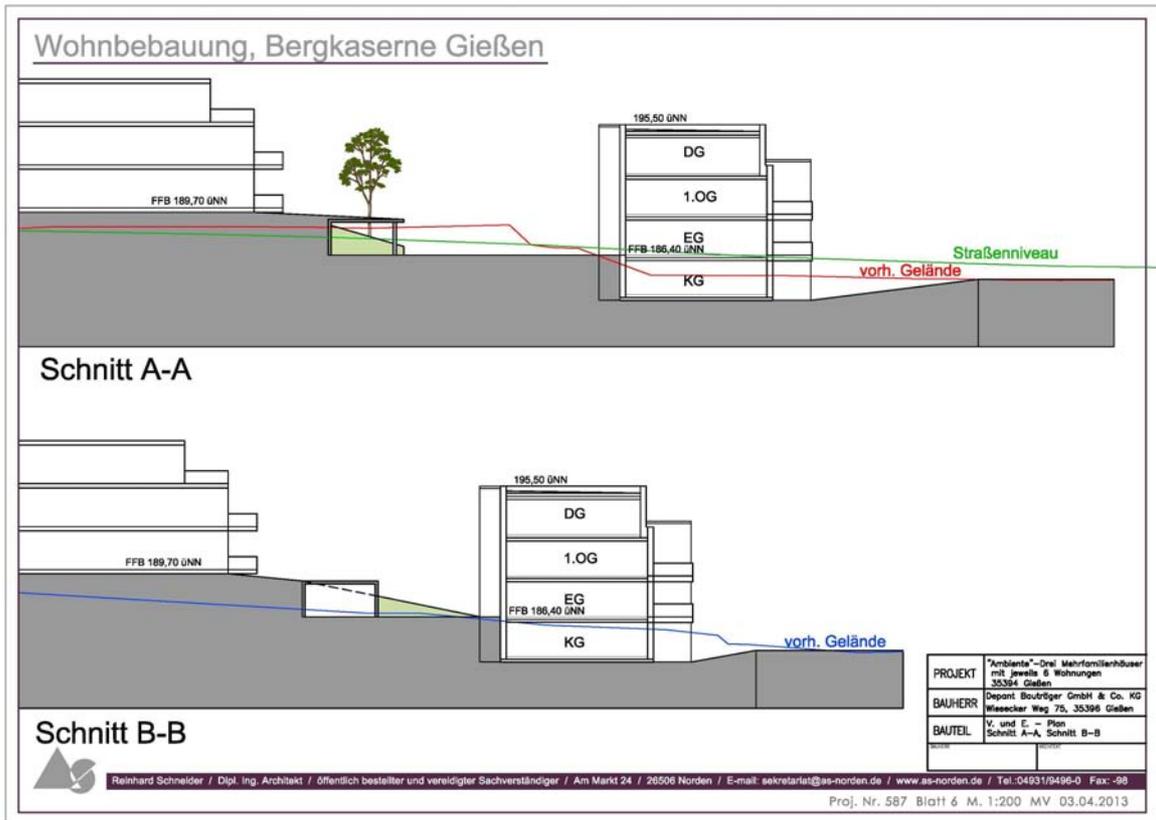
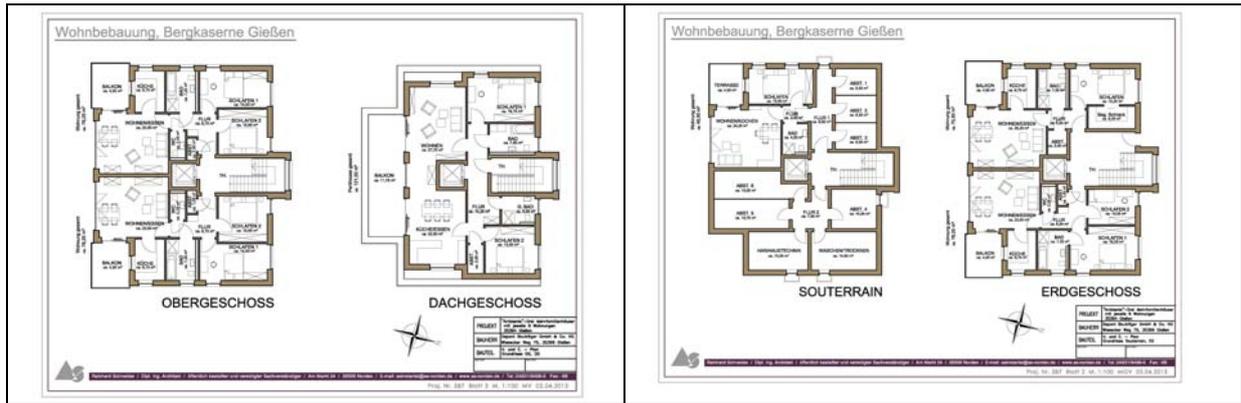
Im Zusammenhang mit der geplanten Erhaltung und Schaffung von Grünstrukturen sowie der im Umweltbericht aufgeführten naturschutzrechtlichen Bewertung wird den Anforderungen an eine umweltverträgliche Stadtentwicklung ebenfalls genügt.

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

Anhang 9.1: Vorhaben und Erschließungsplan „Wohnanlage Ambiente“

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

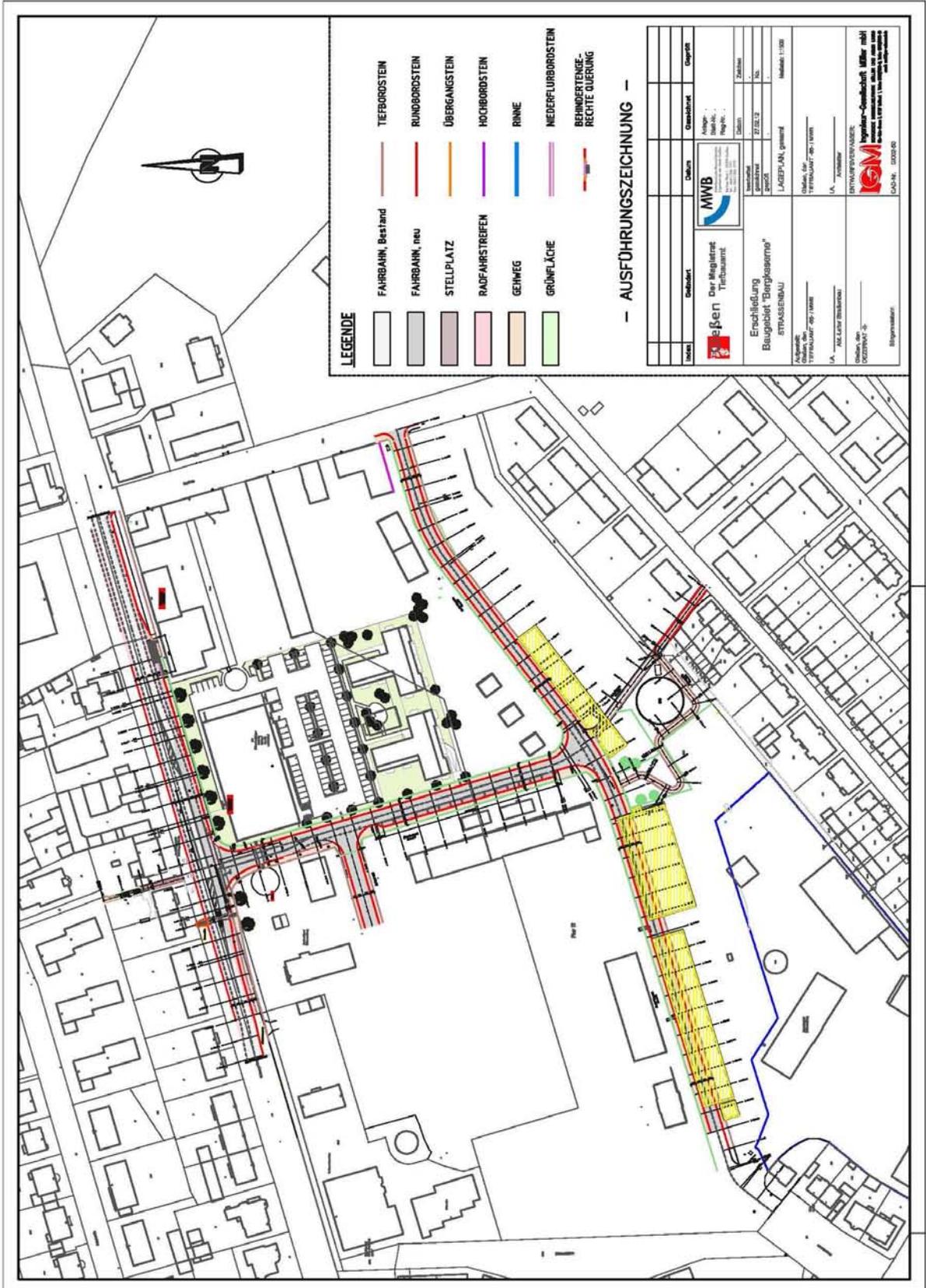




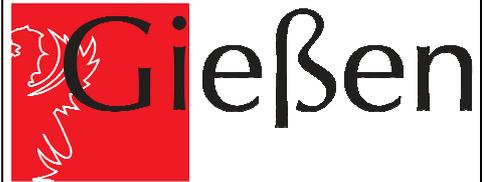
Anhang 9.2: Straßenentwurf für die zentrale öffentliche Erschließung der Bergkaserne
Ingenieurbüro IGM/Schöneck, 11/2011

Anlage 9.2

Straßenentwurf erster Erschließungsabschnitt



Universitätsstadt Gießen
- Stadtplanungsamt -



Umweltbericht

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. GI 03/15 „Bergkaserne II“ (VEP Wohnanlage Ambiente)

Juli 2013

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



Bearbeiter: Dr. Wolfgang Klein (Dipl.-Biol.),
Jan-Marcus Lapp (Dipl.-Ing.)
Ronald Polivka (Dipl.-Biol.)

1	Vorbemerkung	26
2	Beschreibung von Vorhaben und Plangebiet	26
2.1	Standort, Art und Umfang des Vorhabens	26
2.2	Bedarf an Grund und Boden	27
2.3	Übergeordnete Planung	27
3	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Entwicklungsbereich des Vorhabens sowie der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen	28
3.1	Naturraum und Geologie	28
3.2	Boden und Wasserhaushalt, Altlasten.....	28
3.3	Klima und Luft	29
3.4	Tiere und Pflanzen	30
3.4.1	Biotoptypen und Vegetation	30
3.4.2	Fauna und Artenschutz	34
3.5	Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter.....	35
3.6	Bevölkerung, Wohnen und Erholung	35
3.7	Besonders geschützte Bereiche.....	36
4	Vorschläge für Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Eingriffen ...	36
5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	39
6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	39
7	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	40
8	Zusammenfassung.....	40
9	Literaturverzeichnis	41

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. In diesem Zuge ist die Errichtung von 3 Mehrfamilienwohnhäusern mit je 2 Vollgeschossen und Staffelgeschoss für maximal 20 Wohneinheiten im südlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 03/04 „Bergkaserne I“ mit differenzierten Vorgaben für Parkplätze und Freiflächengestaltung geplant. Der Bebauungsplan dient auch der ordnungsgemäßen Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der sachgerechten Abwägung von Interessenskonflikten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (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 BauGB 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 Eingriffsregelung (§ 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 die 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 im Bereich der ehemaligen Bergkaserne zwischen Grünberger Straße (B49) und Licher Straße und gehört zum Stadtteil Gießen Ost.

Der Bebauungsplan bezieht sich auf einen nordöstlichen Teilbereich der früher von der Bundeswehr genutzten Bergkaserne. Umgrenzt wird der Planungsbereich im Norden, Süden und Westen durch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. Gl 03/04 „Bergkaserne I“.

Geplant ist der Bau von drei Mehrfamilienhäusern. Im nördlichen Bereich der Fläche ist die Anlage von (teilweise überdachten) Stellplätzen vorgesehen. Die übrigen Flächen werden als Gartenfläche gestaltet, wobei 2 Laubbäume (Linden) im Ostteil der Fläche erhalten bleiben. Die Flächen sind ansonsten angemessen mit einheimischen Gehölzen zu durchgrünen.

Die Erschließung ist bereits vorhanden (Anbindung an die Grünberger Straße) bzw. wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. Gl 03/04 „Bergkaserne I“ noch hergestellt (Anbindung über neu anzulegende Straßen an die Straßen „An der Kaserne“ und „Kugelberg“). Über die Anbindungen erfolgt auch ein Teil der Ver- und Entsorgung. Im südlichen Teil des Plangebietes wurde bereits ein unterirdisches Regenrückhaltebecken angelegt.

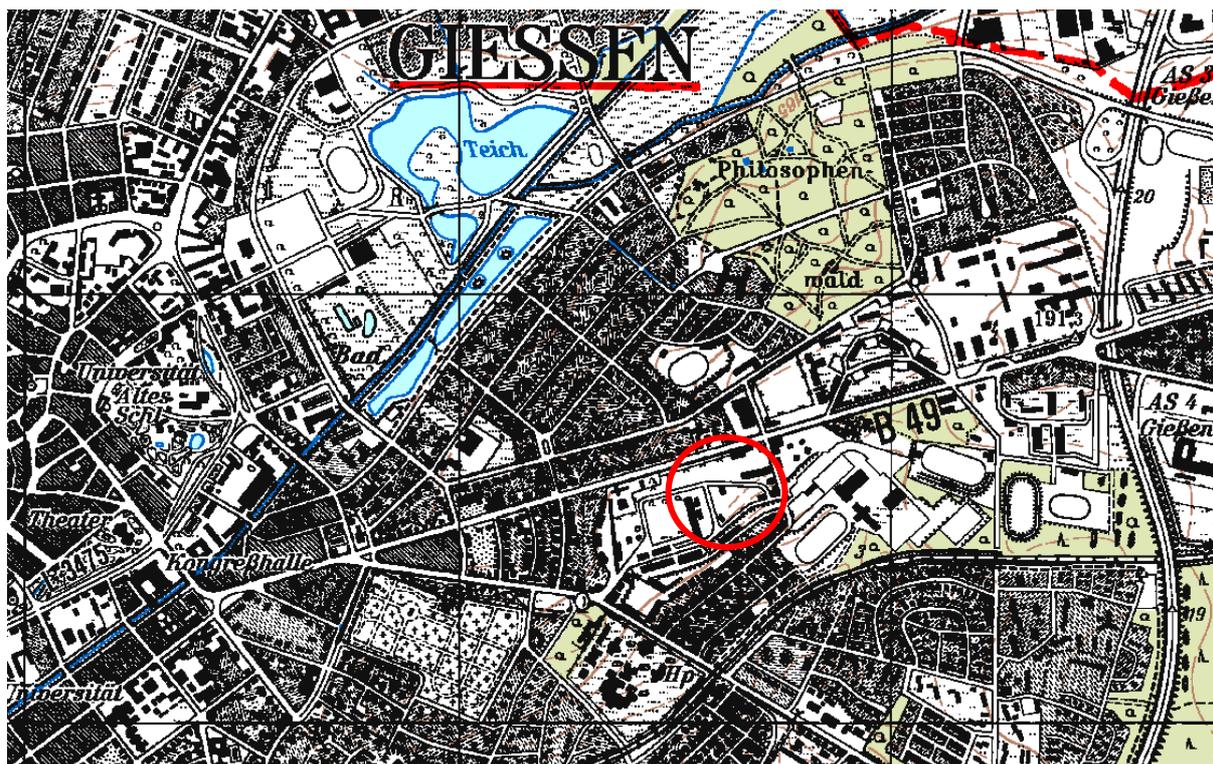


Abb.1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt aus der TK25)

2.2 Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet nimmt ca. 3.500 m² 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. Östlich des Plangebietes liegt ein Vorranggebiet für den Regionalen Grünzug.

Laut des 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.

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 II“ 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 etc. stark überformt wurden.

3.2 Boden und Wasserhaushalt, Altlasten

Als ursprüngliche Hauptbodenart ist für das Gebiet um die Bergkaserne Pseudogley aus Solifluktsdecken über kalkfreien Lockergestein genannt. Laut LP (2004) wird allerdings die Fläche als künstlich verändertes Gelände dargestellt. Zudem finden sich Hinweise von Altlasten auf der Fläche, die von einer ehemaligen Nutzung als Tankstelle / Kanisterlager herrühren (s.u.).

Nach der geologischen Karte 1:25 000, Blatt Gießen und den Ergebnissen einzelner Rammkernsondierungen für den Bebauungsplan „Bergkaserne I“ 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 (Herr Rathjen, schriftl. 2011).

Zur Altlastenthematik wurde vom Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen folgende Stellungnahme verfasst (26. März 2013):

Der gesamte Bereich der von 1887 bis 2006 bestehenden Bergkaserne ist in der städtischen Verdachtsflächendatei und der des Landes Hessen 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 den Bereich des geplanten Bebauungsplanes Bergkaserne IA¹ (Anlage 1) liegen uns folgende Gutachten vor:

- *Bergkaserne Gießen, Historische Erfassung und Erstbewertung, IGU GmbH vom 16.10.2012*
- *Geonorm GmbH: Baugrunduntersuchung zur Erschließung der Bergkaserne vom 21.10.2011.*

¹ jetzt Bergkaserne II

Bodenschutz- und altlastenrelevante Beeinträchtigungen der Wirkungspfade Boden- Mensch und/oder Boden-Grundwasser wurden im Rahmen dieser Untersuchungen nicht vorgefunden. Nach der historischen Erfassung befand sich auf der zu überplanenden Fläche ein Kanisterlager. Der Gutachter stuft das Gefährdungspotential als mittel ein und empfiehlt vertiefende Untersuchungen, abgestimmt auf die spätere Nutzung und damit verbundene Baumaßnahmen.

Im Hinblick auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist festzustellen, dass grundsätzlich aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die geplante Nutzung der Fläche keine Bedenken bestehen, jedoch sind lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen. Abbruch- und Aushubarbeiten im Rahmen der Neubebauung sind daher fachgutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren, ggf. sind vertiefende Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Da diese Maßnahmen sowie ggf. notwendige abfall- und umwelttechnische Untersuchungen des anfallenden Aushubmaterials höhere Kosten verursachen und dies für den 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.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen sind das Amt für Umwelt und Natur und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012)

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.

3.3 Klima und Luft

Der DWD (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 Etagen aufweisen, um den bestehenden Windverhältnissen zu entsprechen.

Durch die Maßnahme sind laut LP (2004) 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.

3.4 Tiere und Pflanzen

3.4.1 Biotoptypen und Vegetation

Für die textliche und kartografische Darstellung von Biotoptypen und Vegetation wurde das ökologische Gutachten für den Bereich der ehemaligen Bergkaserne zugrunde gelegt (BIOPLAN 2012).

Im Rahmen der Erstellung dieses Gutachtens wurden Frühjahr und Sommer 2012 Biotoptypen, Flora und Vegetation des Untersuchungsgebietes (UG) kartiert sowie die charakteristischen und wertbestimmenden Pflanzenarten notiert und die vorgefundenen Vegetationstypen - soweit möglich - nach ihrer pflanzensoziologischen Zugehörigkeit eingestuft. Die Nomenklatur der Pflanzennamen richtet sich nach OBERDORFER (2001), die der Pflanzengesellschaften nach OBERDORFER (1977-1992) bzw. DIERSCHKE (1997) und POTT (1995). Als Kartierschlüssel diente die Anlage 3 der hessischen Kompensationsverordnung (KV).

Nachfolgend sind die im UG festgestellten Biotoptypen aufgelistet.

Tab. 1: Liste der Biotoptypen

Typ-Nr.	Name Biotoptyp (KV)
Grünland- / Rasenflächen	
11.225	Extensivrasen (brachgefallen)
Gehölze, Bäume, Baumgruppen	
02.100	Trockene bis frische, saure, voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume einheimischer Arten
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum
04.120	Einzelbaum, nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot
Befestigte oder überbaute Flächen	
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster
10.520+	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster
10.710	Dachfläche, nicht begrünt

Grünland- / Rasenflächen:

Extensivrasen (meist brachgefallen, 11.225)

Bei den Extensivrasenflächen handelt es sich um brachgefallene Rasenflächen, die offenbar schon lange nicht mehr gemäht wurden und auf denen stellenweise bereits Gehölzjungwuchs, z.B. mit Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hartriegel (*Cornus spec.*), Eiche (*Quercus spec.*), Rose (*Rosa spec.*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) aufkommt.

Dominierendes Gras ist meist Rot-Schwingel (*Festuca rubra*). Als Magerkeitszeiger wurden Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*) und Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*) gefunden. Infolge der Brache haben sich auch hochwüchsige Gräser wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) sowie krautige Pflanzen wie Wiesen-Labkraut (*Galium album*) und Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*) durchgesetzt.

Gehölze, Bäume, Baumgruppen:

Trockene bis frische, saure, voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume einheimischer Arten (02.100)

Stellenweise sind Gebüsche entwickelt, die sich z.B. aus Hasel (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Rose (*Rosa canina*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) zusammensetzen.

Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum (04.110)

Vorkommende Arten: Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia spec.*).

Liste der Bäume mit Größenklassen: => siehe nächste Seite.

Einzelbaum, nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot (04.120)

Vorkommende Arten: Baumhasel (*Corylus colurna*), Europäische Lärche (*Larix decidua*), Fichte (*Picea abies*), Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*), Kiefer (*Pinus spec.*), Säulen-Pappel (*Populus spec.*).

Befestigte oder überbaute Flächen:

Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster (10.520)

Teile der gepflasterten Flächen weisen eine ausgeprägte Pflasterritzenvegetation auf (in der Karte als 10.520+ dargestellt). Hier kommen Gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*) und Quendel-Sandkraut (*Arenaria serpyllifolia*) vor. Stellenweise ist auch 1-2m hoher Jungwuchs der Birke festzustellen.

Tab. 2: Liste der im UG erfassten Bäume

Gehölznummer	Art	Deutscher Name	Kategorie	Bemerkungen
130	<i>Populus nigra italica</i>	Pyramidenpappel	3	
131	<i>Populus nigra italica</i>	Pyramidenpappel	3	
132	<i>Populus nigra italica</i>	Pyramidenpappel	1	Stockausschlag
133	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	2	
134	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	1	
135	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	1	
136	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	2	
137	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	2	
138	<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	2	
139	<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	2	
140	<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	2	
141	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	2	
142	<i>Tilia spec.</i>	Linde	2	
143	<i>Tilia spec.</i>	Linde	2	
147	<i>Larix decidua</i>	Europäische Lärche	3	
148	<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte	2	
149	<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte	2	
150	<i>Pinus nigra</i>	Schwarzkiefer	2	
151	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	2	
152	<i>Tilia spec.</i>	Linde	2	
183	<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte	2	
184	<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte	2	
185	<i>Pseudotsuga mentziesii</i>	Douglasie	3	
Kategorie 1 = Stammdurchmesser unter 20cm, Kategorie 2 = Stammdurchmesser 20 bis 40 cm, Kategorie 3 = Stammdurchmesser über 40cm				

Bewertung:

Wertbestimmend sind in erster Linie die durch niedrigwüchsige, konkurrenzschwache, auf trocken-warme Lebensräume spezialisierte Arten gekennzeichneten Rasen (Extensivrasenflächen sowie mit Rasengittersteinen befestigte Flächen).

Von leicht überdurchschnittlicher Wertigkeit sind die brachgefallenen Extensivrasen mit Vorkommen einiger Magerkeitszeiger. Der Zustand der Brache erscheint zunächst als strukturelle Aufwertung der ehemals kurzrasigen Flächen. Besondere Arten, die von diesen Strukturen profitieren könnten, wurden hier jedoch nicht nachgewiesen. Eine gewisse Bedeutung haben auch die gepflasterten bzw. mit Rasengittersteinen befestigten Flächen, da auch hier stellenweise eine therophytenreiche Vegetation festgestellt wurde.

Die vorgefundenen Gehölzstrukturen (Hecken- und Gebüsche, Einzelbäume) sind in erster Linie von tierökologischer Bedeutung. Die Bedeutung steigt mit zunehmendem Alter und Größe der

Gehölze an; ältere Gehölze sind naturgemäß nur schwer regenerierbar. Die Einstufung der Bäume nach Größenklassen und damit auch nach Wertigkeit ist in der Tabelle der Bäume dargestellt (siehe oben, Tab. 2).

Insgesamt ist der Zustand der Brache und fortschreitenden Sukzession im Bereich des UG als negativ zu beurteilen, weil die wertbestimmenden Biotoptypen wie Extensivrasen und die hier vorkommenden Magerkeitszeiger auf kurzrasige und offene Lebensräume angewiesen sind. Besonders geschützte oder nach den Roten Listen als gefährdet eingestufte Pflanzenarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.

Tab. 3: **Bewertung der Biotoptypen**

Biotoptyp nach RIECKEN et al. 2006 (dem entsprechende Biotoptyp-Nr. gemäß KV in Klammern)	Schutz nach §30 BNatSchG, §13 HAG-BNatSchG	Lebensraum nach FFH-Richtlinie, Anhang I	Gefährdung nach RIECKEN et al. 2006		Regenerierbarkeit (RIECKEN et al. 2006)
			Bund	regional	
Feldgehölze, Gebüsch, Hecken und Gehölzkulturen					
Gebüsch frischer Standorte (02.100)	nein	nein	3	3	schwer
Laubbaum der offenen Landschaft (ohne Obst- und Nussbaum) (04.110, 04.120)	nein	nein	3	3	schwer
Grünland / Rasenflächen					
Artenreicher Parkrasen (11.225)	nein	nein	-	-	X
Versiegelte Fläche, Gebäude					
Versiegelte, einspurige Straßen, Plätze (10.510, 10.520)	nein	nein	-	-	X
Gebäude (10.710)	nein	nein	-	-	X

Erläuterung der in der Tabelle verwendeten Abkürzungen und Begriffe

Gefährdung: 1 vom vollständiger Vernichtung bedroht

2 stark gefährdet 3 gefährdet

Lebensraum nach FFH-Richtlinie, Anhang I: * prioritärer Lebensraumtyp

Regenerierbarkeit:

Kaum Regeneration nur in historischen Zeiträumen (>150 Jahren) möglich;

Schwer Regeneration nur in langen Zeiträumen (15 – 150 Jahren) möglich;

Bedingt Regeneration in mittleren Zeiträumen (etwa bis 15 Jahren) möglich;

X keine Einstufung sinnvoll

Regionale Gefährdung:

Diese bezieht sich auf die Großregion „Westliche Mittelgebirge“, welche u.a. Weserbergland, Harz, Hessisches Bergland, Rheinisches Schiefergebirge und Saar-Nahe-Bergland umfasst.

3.4.2 Fauna und Artenschutz

Für die textliche und kartografische Darstellung der tierökologischen Daten wurde das ökologische Gutachten für den Bereich der ehemaligen Bergkaserne zugrunde gelegt (BIOPLAN 2012). Die Bestandserhebung erfolgte an insgesamt 16 Terminen im Zeitraum Ende April bis Mitte September 2012.

Fledermäuse

Im Bereich der Bergkaserne wurden zwei Fledermausarten nachgewiesen, die Rauhaufledermaus und die Zwergfledermaus. Beide Arten sind im Anhang IV der FFH - Richtlinie gelistet und gelten in Deutschland als „streng geschützt“. In Hessen ist die Rauhaufledermaus „stark gefährdet“; die Zwergfledermaus „gefährdet“. Die Rauhaufledermaus wurde nur einmal festgestellt, während die Zwergfledermaus regelmäßig im Gebiet jagt. Beide Arten gaben auch Soziallaute von sich. Schwärmende Tiere an Quartieren waren nicht zu beobachten. Männchenquartiere oder Paarungsquartiere sind im Untersuchungsgebiet nicht auszuschließen. Dies gilt auch für die Gebäude im Geltungsbereich des B-Plans „Bergkaserne II“. Hinweise auf Wochenstubenquartiere gab es nicht.

Vögel

In 2012 wurden im Gesamtgebiet insgesamt 33 Vogelarten festgestellt (BIOPLAN 2012), von denen 22 Arten als Brutvögel einzustufen sind. Die weiteren Arten sind Nahrungsgäste oder Brutvögel der näheren Umgebung. Im Geltungsbereich des B-Plans „Bergkaserne II“ wurden in 2012 neben verschiedenen Nahrungsgästen vier Brutvogelarten festgestellt, nämlich Amsel, Kohlmeise, Blaumeise und Zilpzalp. Es handelt sich um weit verbreitete und häufige Arten mit einem günstigen Erhaltungszustand in Hessen.

Reptilien

Reptilien wurden im Untersuchungsgebiet trotz intensiver Nachsuche nicht nachgewiesen.

Heuschrecken

Im Bereich der Bergkaserne, insbesondere auf dem alten Exerzierplatz im zentralen Bereich, wurden 8 Heuschreckenarten festgestellt (BIOPLAN 2012). Von diesen 8 Arten kommen 4 Arten auch im B-Plan-Gebiet vor (*Metrioptera roeseli*, *Tettigonia viridissima*, *Chorthippus biguttulus* und *Chrysochraon dispar*). Alle 4 Arten sind in Hessen weit verbreitet und häufig. Dies gilt auch für die Große Goldschrecke (*C. dispar*), die in der Hessischen Roten Liste (GRENZ & MALTEN 1996) noch als „gefährdet“ geführt wird. Die Rote Liste ist jedoch diesbezüglich veraltet.

Bewertung der Fauna:

Das Gebiet des Geltungsbereichs des B-Plans ist für die Fauna nur von durchschnittlicher Bedeutung. Die Existenz von Zwischenquartieren für die beiden nachgewiesenen Fledermausarten ist jedoch nicht auszuschließen.

Artenschutz:

In 2012 wurde für den Bereich der ehemaligen Bergkaserne ein ökologisches Gutachten erstellt (ohne die bereits durch den Bebauungsplan „Bergkaserne I“ überplanten Flächen). Auf der Basis dieses Gutachtens wurde im Frühjahr 2013 eine artenschutzrechtliche Prüfung

vorgenommen (BIOPLAN 2013). Bei dieser Prüfung wurden der Masterplan sowie der aktuelle Bebauungsplan zugrunde gelegt.

An artenschutzrelevanten Arten wurden im Bereich des Untersuchungsgebietes zum Bebauungsplan „Bergkaserne II“ (UG) nur Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand in Hessen nachgewiesen (Ampelfarbe grün). Bei den beiden im UG nachgewiesenen Fledermausarten ist davon auszugehen, dass sie auch den Bereich des Bebauungsplans „Bergkaserne II“ als Jagdgebiet nutzen. Männchen- und Paarungsquartiere sind im UG nicht auszuschließen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Schluss, dass artenschutzrechtliche Konflikte dann ausgeschlossen werden können, wenn bestimmte Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden.

Für den B-Plan „Bergkaserne II“ sind folgende Vermeidungsmaßnahmen relevant:

Vermeidungsmaßnahmen:

- 1) Abriss von Gebäuden und Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September). Von diesen zeitlichen Vorgaben kann nur dann abgewichen werden, wenn die Unbedenklichkeit durch einen Fachmann nach einer Ortsbegehung bescheinigt wird.
- 2) Vor dem Abriss sind Gebäude durch fachkundige Personen auf Fledermausbesiedlung zu überprüfen.

3.5 Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Struktur der ehemaligen Bergkaserne ist stark durch die frühere militärische Zweckbestimmung geprägt. Im Stadtbild stellt der Bereich der Bergkaserne zumindest in Teilbereichen immer noch eine 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.

Der Baumbestand des Planungsgebietes (Laub- und Nadelbäume) ist überwiegend relativ jungen Alters (Stammdurchmesser in Brusthöhe zwischen 20 und 40 cm, zum Teil auch darunter). Einzelne Bäume sind auch älter mit Stammdurchmessern über 40 cm (Pyramidenpappeln, Lärche, Douglasie, vgl. Tabelle in Kap. 3.4.1). Der Baumbestand hat insgesamt eine durchgrünende Funktion und entfaltet eine positive Wirkung auf das Stadtklima (vgl. Kap. 3.3).

Denkmalgeschützte Bestandteile befinden sich nicht im Planungsgebiet.

3.6 Bevölkerung, Wohnen und Erholung

Wohnen

Die Schaffung von Wohnraum im innenstädtischen Raum ist stadtplanerisch als sehr sinnvoll zu bewerten. Die umliegenden Flächen werden bereits überwiegend als Wohngebiete genutzt. Durch die geplante Maßnahme werden die bisher brachgefallenen, ehemals militärisch genutzten Flächen 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 Gebiet der ehemaligen Bergkaserne teilweise 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 und damit 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 von der Planung nicht betroffen.

4. 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.

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:

Zur Förderung der Grundwasserneubildung und Minderung des Oberflächenwasserabflusses sind Pkw- Stellplätze, Geh- und Radwege, Hofflächen und Terrassen möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, großflüchiges 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.

Mindestens 40 % der Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen. Entlang der Mittermaierstraße (Ostseite) sind 5 standortgerechte, großkronige, einheimische Laubbäume oder Kernobsthochstämme gemäß Pflanzliste mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm in einem Regelabstand von 8,00 m zu pflanzen und zu pflegen.

Die beiden zur Erhaltung festgesetzten Laubbäume im Ostteil des UG sind dauerhaft zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang zu ersetzen.

Im nordöstlichen Grundstücksbereich ist eine Gehölzgruppe aus standortgerechten, einheimischen Strüchern und mindestens einem großkronigen Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16 cm zu pflanzen.

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:

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

Pflanzliste einheimischer Gehölzarten:

Für die Anlage der Eingrünung von 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 16 cm Stammumfang zu verwenden.

BÄUME:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)

Sal-Weide (*Salix caprea*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)

Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	Feld-Ulme (<i>Ulmus minor</i>)
Walnuß (<i>Juglans regia</i>)	einheimische, hochstämmige Apfel-, Birnen- und
Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	Kirschbäume

STRÄUCHER:

Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Gemeine Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Geißblatt (<i>Lonicera periclymenum</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)
Zweigriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus oxyacantha</i>)	Hecken-Rose (<i>Rosa corymbifera</i>)
	Wein-Rose (<i>Rosa rubiginosa</i>)

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 Kräuterwiesen, Extensivrasen, Krautraine und Sukzessionsflächen zu fördern.

Gehölz- und Biotopschutz:

Ein Teil des Baumbestandes im östlichen Teil des Plangebietes bleibt erhalten und wird in die Grünflächengestaltung integriert. Die Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit zu schützen. 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.

Artenschutz:

Abriss von Gebäuden und Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September) gestattet. Von diesen zeitlichen Vorgaben kann nur dann abgewichen werden, wenn die Unbedenklichkeit durch einen Fachmann nach einer Ortsbegehung bescheinigt wird.

Vor dem Abriss sind Gebäude durch fachkundige Personen auf Fledermausbesiedlung zu überprüfen.

Sonstige 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-Ausgleichs-Bilanzierung ist die hessische Kompensationsverordnung (KV). Die Tabelle mit der Bilanzierung befindet sich im Anhang.

Auf- und Abwertungen:

04.110: Neu zu pflanzende Bäume wurden mit je 3 m² in Ansatz gebracht (gemäß KV für Stammumfang 16 bis unter 20 cm). Sollten größere Pflanzqualitäten zum Einsatz kommen, so können hierfür auch größere Flächen in Ansatz gebracht werden.

10.520+: Aufgrund der Plasterritzenvegetation erfolgt eine Aufwertung um 3 P./m².

11.225 Extensivrasen: Wegen des Brachezustands erfolgte eine Aufwertung der Flächen um 4 P./m² (die Aufwertung bleibt relativ gering; zwar entstehen durch den Brachezustand der ehemaligen Rasenflächen zusätzliche Strukturen, die die Einnischung zusätzlicher Arten ermöglicht; gleichzeitig wirkt dieser sich aber negativ auf konkurrenzschwache Arten wie die Magerkeitszeiger aus).

Für die Bilanzierung nach dem Eingriff werden folgende Parameter zugrunde gelegt (in die Bilanz geht jeweils die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Mindest- bzw. Maximalwerte ein):

04.110: Neu zu pflanzende Einzelbäume wurden nur außerhalb der gärtnerisch gepflegten Anlagen (11.221) in Ansatz gebracht.

10.540 befestigte und begrünte Flächen (Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.): diese Fläche errechnet sich aus der Gesamfläche des UG abzüglich der Grünflächen (1.050m²) und der Dachflächen (10.710, 10.720).

10.710 Dachfläche, nicht begrünt: diese Fläche errechnet sich aus dem maximal möglichen Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,60) abzüglich der Flächen für die extensive Dachbegrünung.

10.720 Dachfläche, extensiv begrünt: mindestens 678 m² insgesamt.

11.221: mindestens 30% dieser Flächen sind als Garten / Grünfläche anzulegen (= 1.050 m²).

Insgesamt ergibt sich aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanz ein Ausgleichsdefizit von 47.425 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 Extensivrasen mit den darin vorkommenden Magerkeitszeigern verloren.

Zusätzlich müssen Bäume und Gebüsche entfernt werden, die 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.

Zunächst gehen mit der Umsetzung Brutplätze von Vögeln verloren. Einige Arten (z.B. Amsel, Blaumeise) werden auch im entstehenden Wohngebiet Brutmöglichkeiten finden. Die dichtere Bebauung wird zum Verlust von Nahrungshabitaten führen. Insgesamt wird die Artenzahl und die Anzahl der Reviere zurückgehen. Ob auch Fledermausquartiere verloren gehen, kann derzeit nicht gesagt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Gilde der baum- und gebüschbrütenden Vogelarten profitieren, da im Zuge der Sukzession die Gebüsche zunehmen und die älter werdenden Bäume neue Nischen bereit stellen. Zu den Profiteuren können auch Fledermäuse gehören, die dann z.B. die älter werdenden Gehölze besiedeln, wenn sich Spalten- oder Höhlenquartiere gebildet haben.

Die Extensivrasenflächen werden derzeit nicht mehr gepflegt und unterliegen der Sukzession. Hält dieser Zustand weiter an, werden die hier vorkommenden Magerkeitszeiger weiter zurückgehen und schließlich verschwinden. Dies gilt auch für die Heuschreckenfauna. Es deutet sich bereits jetzt die Entwicklung von Gehölzen an, die diese Entwicklung durch Beschattung und Laubwurf beschleunigen.

7. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Ein Monitoring ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht notwendig.

8. Zusammenfassung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden maximal ca. 1.530m² zusätzlich versiegelt, wodurch die versiegelte Fläche maximal um rund 44% zunimmt. Dem gegenüber stehen eine extensive Dachbegrünung und eine wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Hof- und Lagerflächen sowie Terrassen, 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. Durch den Gehölzverlust gehen auch Habitate insbesondere für gehölzbrütende Vogelarten verloren. Männchen- und Paarungsquartiere von Fledermäusen sind derzeit nicht auszuschließen.

Weiterhin gehen Extensivrasenflächen mit Magerkeitszeigern verloren. Besondere Arten oder streng geschützte Arten wurden hier jedoch nicht nachgewiesen.

Die Artenschutzaspekte wurden in einem Artenschutzbeitrag (artenschutzrechtliche Prüfung) für das Gesamtgebiet der ehemaligen Bergkaserne abgearbeitet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können unter Beachtung der Artenschutzmaßnahmen ausgeschlossen werden.

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) bzw. dem Erhalt einzelner Bäume 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 47.425 Punkten, welches nicht im Gebiet kompensiert werden kann.

9. Literaturverzeichnis

- BIOPLAN (2012): Ökologisches Gutachten zu den Bebauungsplänen „Bergkaserne II+III“. Gutachten im Auftrag der Universitätsstadt Gießen, Stadtplanungsamt.
- BIOPLAN (2013): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bereich „Bergkaserne II+III“. Gutachten im Auftrag der Universitätsstadt Gießen, Stadtplanungsamt.
- DWD (Deutscher Wetterdienst) (1995): Gutachten Stadtklima Gießen. – Stand: 08.05.1995
- LP (2004): Gesamtstädtischer Landschaftsplan der Stadt Gießen. - Stand: 14.10.2004
- OBERDORFER, E. (1977-1992): Süddeutsche Pflanzengesellschaften Teil I-IV. – 2. Auflage, Stuttgart, New York.
- OBERDORFER, E. (2001): Pflanzensoziologische Exkursionsflora. 8. Auflage. Ulmer-Verlag, Stuttgart.
- POTT, R. (1995): Die Pflanzengesellschaften Deutschlands. 2. Auflage. Ulmer-Verlag, Stuttgart.
- UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE (2013): Stellungnahme zur Altlastenthematik vom 26.03.2013.
- RIECKEN, U., P. FINK, U. RATHS, E. SCHRÖDER & A. SSYMANNCK (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. –Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 34. Bonn.
- RPM (2010): Regionalplan Mittelhessen. – Regierungspräsidium Gießen (Hrsg.), Gießen.