

10 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss: 5.02.2004

Vorgezogene Bürgerbeteiligung:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Entwurfsbeschluss:

Offenlegung:

Satzungsbeschluss:

Rechtskraft:

11 Anhang

- Baumkataster der US-Standortverwaltung/2000 (S. 10) - groß
- Umweltverträglichkeits-Vorprüfung für den Einzelfall

7 Bodenrechtliche Realisierung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden nach Erlangung seiner Rechtskraft bodenordnerische Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB zumindestens für Teile des Plangeltungsbereiches erforderlich.

Für Teilbereiche ohne vorgesehene Änderungen der Grundstückszuschnitte oder beispielsweise Verkehrsflächen sind auch entsprechende Regelungen auf der Grundlage städtebaulicher Verträge denkbar.

Bis auf das im Mischgebiet MI 3 gelegene Grundstück mit einer Schank- und Speisewirtschaft, dem angrenzenden städtischen Sportgelände sowie dreier abgeteilter Grundstücke entlang der Hannah-Arendt-Straße mit Wohngebäuden und den im Plangebiet liegenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich alle sonstigen Flächen derzeit im Eigentum der Bundesrepublik und werden gemäß Militärrecht durch die US-Army mit eigentumsgleichen Rechten genutzt.

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung verbleibt das Gelände zunächst in Bundeseigentum und soll einer baldigen Vermarktung zugeführt werden.

8 Flächen

WA/WA 1: Allgemeine Wohngebietsflächen insgesamt	7,32 ha/33%
WA 1: , davon Neubauflächen	3,14 ha/14%
MI 1-3: Mischgebietsflächen insgesamt	3,63 ha/16%
MI 2: , davon Neubauflächen	2,18 ha/10%
SO: Sondergebietsfläche	1,36 ha/ 6%
Private Grünflächen insgesamt:	1,13 ha/ 5%
Gemeinbedarfsflächen insgesamt:	1,55 ha/ 7%
Öffentliche (Verkehrs)Grünflächen insgesamt:	4,36 ha/20%
Öffentliche Verkehrsflächen insgesamt:	2,82 ha/13%
Versorgungsflächen insgesamt:	0,05 ha/0,2%
PLANGELTUNGSBEREICH INSGESAMT:	22,22 ha/100%

9 Kosten

Die im Plangeltungsbereich aufgrund notwendiger (Um)Erschließungsarbeiten und sonstiger Maßnahmen anfallenden Kosten sollen weitgehend von den Neu-Eigentümern bzw. (Zwischen-)Investoren übernommen werden.

Lediglich in den Neubaubereichen der ehemaligen Pendleton Barracks muss voraussichtlich das Erschließungsbeitragsrecht mit einem kommunalen Pflichtanteil von mindestens 10% angewandt werden, wenn sich für diese Zone nicht auch vertragliche Kostenübernahmeverpflichtungen mit den Investoren durchsetzen lassen.

Für die Stadt verbleiben auf jeden Fall die im Zusammenhang mit dem Ankauf und der Umnutzung der Miller-Hall und der sonstigen Gemeinbedarfseinrichtungen und öffentlichen Grünflächen sowie mit der Umgestaltung des öffentlichen Spiel- und Sportparkes entstehenden Kosten.

prägender Baumbestände sowie der wohnungsnahen Erholungsnutzung. Die Neuanlage der öffentlichen Grünflächen zwischen dem Neubaugebiet WA1 und MI 1 / SO trennt die unterschiedlichen Nutzungs- und Bauformen voneinander. Innerhalb der Grünanlage ist ein Fuß- und Radweg vorzusehen, der die Verbindung zum Sondergebiet Einzelhandel gewährleistet.

4.9.2 Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Energieversorgung

Die Anpflanzfläche am nördlichen Rand der Dulles-Siedlung soll den abrupten Übergang der angrenzenden Waldfläche zum Wohngebiet mildern und für einen optisch wahrnehmbaren abgestuften Übergang sorgen. Zusätzlich soll ein ausreichender Waldabstand zur Vermeidung von Gefahren (Windbruch, Brand) gewahrt bleiben. Die lockere Anpflanzung von Gehölzgruppen gewährleistet weiterhin Aufenthaltsmöglichkeiten für die Anwohner.

Im nördlichen Bereich des Neubaugebietes WA 1 für Ein- und Zweifamilien- sowie Doppelhäuser ist ebenfalls zur Abgrenzung der bestehenden Siedlungsstruktur mit Geschosswohnungsbau eine Fläche für eine lockere Bepflanzung vorgesehen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Mischgebietes ist eine Baumallee anzupflanzen, die über die südlich angrenzende öffentliche Grünfläche fortzuführen ist. Sie begleitet den Rad- und Fußweg, der vom Wohngebiet ins Sondergebiet Einzelhandel führt und an den vorhandenen Rad-/Fußweg entlang der Grünberger Straße anbindet.

4.10 Waldflächen

Wald im Sinne des § 1 Hessisches Forstgesetz ist im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich der Dulles-Siedlung liegt der Philosophenwald. Der geringste Abstand zwischen Baugrenze und Wald beträgt rd. 25 m.

5 Eingriffsregelung

Mit dem Bebauungsplan - Vorentwurf werden bestehende Baurechte nach § 34 BauGB überplant. Da keine zusätzlichen neuen Baurechte geschaffen werden, entstehen auch keine weiteren Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

6 Umweltprüfung

Nach § 13 und 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, im vereinfachten und beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bebauungspläne, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzen, unterliegen damit keiner förmlichen Umweltprüfung. Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² wird eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig.

Der Bebauungsplan- Vorentwurf sieht eine voraussichtlich versiegelte Fläche von rd. 61.038 m² vor und unterliegt damit im Rahmen des vereinfachten Verfahren einer Vorprüfung (siehe Anlage). Betroffene Behörden und Träger öffentlicher Belange sind an der Vorprüfung zu beteiligen.

Für die Neubaubereiche bietet sich zum großen Teil eine neue separate Erschließung an.

4.8.2 Niederschlagswasser

Für die Nutzung des Niederschlagswassers auf bebauten Grundstücken innerhalb des Plangebietes wird auf der Grundlage der Ermächtigung des § 42 Abs. 3 Hess. Wassergesetz eine wasserrechtliche Satzung in den Bebauungsplan integriert.

Danach ist zur Schonung des Grundwasserhaushaltes bzw. Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs in baulichen Anlagen das auf allen Dachflächen ohne Dachbegrünung anfallende Niederschlagswasser in geeigneten und im Verhältnis zur Auffangfläche ausreichend bemessenen Anlagen, i.d.R. Zisternen, zu sammeln und einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen. Dies macht regelmäßig eine separate Hausversorgungsleitung mit einem Hauswasserwerk z.B. zur Toilettenspülung und/oder zum Wäschewaschen erforderlich.

Ausnahmen von der Niederschlagswasser-Nutzungspflicht werden bei hygienisch sensiblen Bereichen wie etwa bei einem Kindergarten, Seniorenwohnheim oder einer Anlage für gesundheitliche Zwecke und zudem im genehmigten Gebäudebestand zugelassen.

4.8.3 Energieversorgung

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude werden bereits mit Fernwärme versorgt. Die vorhandenen oder künftig vorgesehenen Kapazitäten sind für eine Versorgung der Neubaubereiche ausgelegt.

Auf der Grundlage des § 81 Abs. 2 Hessischer Bauordnung (HBO) wird daher die Fernwärme als vorgeschriebene Heizungsart festgesetzt.

Die Ausnahmetatbestände tragen zur Verwirklichung innovativer Lösungen für Energieeinsparung und Klimaschutz (z.B. „Passivhäuser“ oder „Null-/Plus-Energiehäuser“) bei. Aus den Erfahrungen in bisherigen Neubaugebieten für vorrangig Ein- und Zweifamilienhäuser mit relativ geringer Wärme-Gesamtnachfrage sowie unter Berücksichtigung der technologischen Entwicklung bei alternativen Heizsystemen bietet sich an, einen räumlich auf 10% der im mit WA 1 gekennzeichneten Neubaugebiet entstehenden Baugrundstücke beschränkten Bereich von der Fernwärmenutzung auszunehmen, wenn im Rahmen der Erschließungsplanung und Vermarktung eine Konzentration dieser Baugrundstücke auf zusammenhängende Straßenabschnitte herbei geführt wird, in denen keine Fernwärme-Sammelleitung verlegt wird. Der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandene Gebäude- bzw. Nutzungsbestand ist, so weit er bisher mit einer anderen Heizungsart versorgt wurde, von der Fernwärmenutzung ausgenommen.

4.9 Grünkonzeption

Gemäß des Landschaftsplanes der Stadt Gießen (2004) sind die großflächig vorkommenden Grün- und Freiflächen innerhalb der Dulles Siedlung sowie das westlich angrenzende Sportfeld Bestandteil eines Biotopverbundes ausgehend von der Wieseckau über Philosophenwald, Sportplätze am Waldstation bis zum Stadtwald. Die Konzeption berücksichtigt diese Vorgabe und dient vorrangig dem Erhalt und der Pflege der im Plangebiet und innerhalb des Grünzuges vorkommenden Grün- und Freiflächen.

4.9.1 Private und öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind öffentliche und private Grünflächen mit ihre jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt. Die innerhalb der bestehenden Wohngebiete (Dulles-Siedlung und Pendelton Barracks) festgesetzten privaten Parkanlagen dienen vorrangig dem Erhalt der wert-

Quartier über die Straße Zum Waldsportplatz in Richtung Evangelische Siedlung/Philosophenwald das Plangebiet, die insbesondere bei der Umgestaltung der überdimensioniert befestigten Lincoln Street und bei der Öffnung der Dulles-Siedlung berücksichtigt werden soll.

Aus der Evangelischen Siedlung sollen mehrere Wegeverbindungen über das Pendleton-Areal zum geplanten Einkaufs-Standort und zur Bushaltestelle an der Grünberger Stelle geführt werden.

Generell wird der Fuß- und Radverkehr durch die Ausweisung und Gestaltung verkehrsberuhigter Bereiche bzw. T 30-Zonen gefördert.

4.7.3 Öffentlicher Nahverkehr

Durch die erfolgte Fortschreibung des Gießener Nahverkehrsplanes in 2005 wurde sichergestellt, dass die optimale Stadtbusanbindung des Plangeltungsbereiches über die Hauptlinie 1 an weite Teile des Stadtgebietes verbleibt. Ferner dienen auch die übrigen Stadtbuslinien (7 und 2) in den angrenzenden Wohnvierteln sowie die über die Grünberger Straße verlaufenden überörtlichen Busverkehre zur zusätzlichen Erschließung des Plangebietes.

Über den Straßenzug Kugelberg/Friedensstraße ist der Bahnhofpunkt „Licher Straße“ der Vogelsbergbahn aus der Dulles-Siedlung in knapp 1 km Entfernung zu erreichen.

4.7.4 Ruhender Verkehr

Alle von den amerikanischen Streitkräften genutzten Gebäude waren ausreichend bzw. für hiesige Verhältnisse überdurchschnittlich mit Stellplätzen versorgt.

Für die Miller-Hall und den öffentlichen Spiel- und Sportpark sollen ausreichend Stellplätze durch Neuordnung der Straße An der Volkshalle sowie auf den Grundstücksflächen angeboten werden.

Die Besucher der Wichern-Kirche sollen eine private Stellplatzfläche an der Lincoln Street nutzen.

Eine Versorgung aller vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen mit gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätzen vorrangig bzw. für Wohngebäude grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücksflächen wird sicher gestellt.

4.8 Ver- und Entsorgung

Auf Grundlage von Ver- und Entsorgungsplänen der US-Militärverwaltung wurde die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit als erhaltenswürdig erkannt und mit den städtebaulichen Zielvorstellungen vereinbar, berücksichtigt. In den erforderlichen Beteiligungsverfahren sowie im Zuge der Nachfolgenutzung bzw. baulichen Entwicklung des Plangebietes wird das Ver- und Entsorgungskonzept noch hinsichtlich seiner Verwendungs- und Anpassungsfähigkeit bzw. seiner ersatznotwendigkeit geprüft.

4.8.1 Wasserversorgung, Entwässerung

Die für den Gebäudebestand im Plangeltungsbereich bisher genutzten Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen werden weiterhin genutzt und bei Bedarf saniert bzw. erneuert. Grundsätzlich sollen außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen liegende Leitungstrassen mittelfristig und im Falle der grundhaften Erneuerung so weit möglich und wirtschaftlich in die öffentlichen Flächen verlegt werden.

Dachlandschaft sicher stellen. Allerdings wird diesbezüglich im Neubaubereich der Pendleton Barracks auf die Festsetzung einer vorgeschriebenen Firstrichtung verzichtet, da die jeweils mögliche Ausrichtung der Gebäudehauptseite nach Süd-Südost oder alternativ nach West-Südwest eine allgemeine Festsetzung nicht rechtfertigt und dadurch die Vermarktung zu sehr eingeschränkt werden würde.

Die Einfriedungen und Einfassungen von Abfallstandorten sowie die Begrünung von Sammel-Stellplatzanlagen sollen, teils abweichend vom Allgemeinrecht der HBO bzw. städtischen Stellplatzsatzung, eine Aufwertung des Wohnumfeldes bewirken.

Die Werbeanlagen für gewerblich genutzte Anlagen in den Misch- und Sondergebieten sind nur an den Gebäuden unterhalb der Traufe sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch als separate Anlage zulässig, um eine ungeordnete oder das Wohnumfeld störende Anordnung zu vermeiden. Auch die Ausnahmeregelungen sollen den Umfang der Werbeanlagen auf den Baugrundstücken auf ein verträgliches Maß reduzieren. Die Werbeanlagen in allgemeinen Wohngebieten werden von ihrer Art und ihrem Umfang her noch weitergehend reduziert.

4.7 Verkehrliche Erschließung

4.7.1 Straßenführung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangeltungsbereiches ist gegeben und wird nur geringfügig geändert. Die heutige Osteinfahrt in die Dulles-Siedlung wird aufgrund der Einmündungsproblematik am Knoten Grünberger Straße/Lincoln Street/Zum Waldsportplatz geschlossen. Dafür wird in Gegenlage der Hannah-Arendt-Straße eine Verbindungsstraße zur Washington Street vorgesehen. Der o.g. Verkehrsknoten soll mittelfristig und in Abhängigkeit zur Besiedlung des gegenüber liegenden Gewerbeparkes (Bebauungsplan GI 03/06 „Zum Waldsportplatz“) ausgebaut werden, wofür beide Bebauungspläne den Spielraum zur Ausbildung eines Kreisverkehrsplatzes vorsehen, jedoch alternativ auch ein Lichtsignal geregelter Viererknoten in Betracht kommt.

Die westliche Direktzufahrt soll zunächst erhalten werden. Erst wenn in Abhängigkeit zur verkehrlichen Entwicklung auf der Grünberger Straße sowie aus der Dulles-Siedlung und aus den erforderlichen Beteiligungsverfahren heraus verkehrsrechtliche Schwierigkeiten bei der Sicherung eines geordneten Verkehrsablaufes erkannt werden und durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde in Abstimmung mit der Landesstraßenbauverwaltung eine Schließung dieser Zufahrt angeordnet wird, müsste eine Ersatzzufahrt beispielsweise zur Fröbelstraße/Jefferson Street mit Einmündung in Gegenlage der Straße „Philosophenwald“ vorgesehen werden. Somit bleibt die Dulles-Siedlung dauerhaft an zwei Stellen an das umliegende Straßennetz angeschlossen. Die abgehängte/n Zufahrtsstraße/n erhalten jeweils eine PKW-Wendemöglichkeit.

Der Ostteil der Pendleton Barracks bleibt über den bestehenden Anschluss angebunden. Von hier aus ist auch der nordöstliche Teil zu erschließen. Im Westbereich wird eine neue Erschließungsstruktur mit zwei flächensparenden Schleifen und Stichstraßen, die Wendemöglichkeiten für PKW und Durchfahrtmöglichkeiten für die Stadtreinigung erhalten, vorgesehen. Dies ist auch als Planungsvorschlag zu verstehen.

4.7.2 Fahrrad- und Fußwege

Der Plangeltungsbereich enthält mehrere Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr. Nördlich der Grünberger Straße verläuft der Fuß- und Radweg Innenstadt – US-Depot (Rödgen) als gut ausgebaute teils befestigte, teils wassergebundene Verkehrsanlage. Weiterhin durchquert die stadträumlich wichtige Verbindung zwischen dem Eichendorffring/Fasanenweg

Im Bereich der Dulles-Siedlung sollen die vorhandenen Gebäude durch Festsetzung der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwingende Einhaltung der Dreigeschossigkeit im Bestand gesichert werden. Die GRZ- und GFZ-Obergrenzen berücksichtigen eine mögliche städtebaulich verträgliche Unterteilung der großen Grundstücksflächen in einzelne Nutzungseinheiten beispielsweise nach Wohneigentumsgesetz, die auch die Anlage von Mieter- oder Eigentümergeärten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässt. Die vorhandenen Gebäudehöhen können ausnahmsweise bis zu 25cm erhöht werden, wenn im Zuge einer Dachsanierung eine entsprechende Wärmedämmung oder in die Dachflächen integrierte Solaranlagen installiert werden.

Im Bereich der mit WA 1 gekennzeichneten Neubauflächen werden neben einer der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO entsprechenden GRZ von 0,4 und der bei bis zu zwei zulässigen Vollgeschossen maximal möglicher GFZ von 0,8 noch zur Erreichung eines harmonischen Siedlungsbildes Obergrenzen für die absoluten Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die vorgegebenen Spielräume ermöglichen eine angemessene Flexibilität für die Grundstücksvermarktung.

In den übrigen Baugebieten wird neben den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den GRZ-/GFZ-Obergrenzen lediglich die maximal zulässige Vollgeschoss-Zahl festgesetzt.

Für die Miller-Hall sind außer der überbaubaren Grundstücksfläche keine weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung notwendig, da aufgrund des Denkmalschutzes keine diesbezüglichen Veränderungen erwartet werden.

4.5 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen zur Anrechnung von Stellplatzflächen in Vollgeschossen, Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, zur abweichenden Bauweise und der Zulässigkeit von Garagen bzw. Stellplätzen begünden sich in den Wahlmöglichkeiten der BauNVO und dienen den Zielen der Bestandssicherung und flexiblen Vermarktung.

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten in den mit WA 1 gekennzeichneten Neubauflächen auf zwei pro Baugrundstück soll unter Berücksichtigung der im Plangebiet und der Evangelischen Siedlung bereits vorhandenen Wohnbaustrukturen zu einer städtebaulich verträglichen Mischung und vorrangig Realisierung von Ein- und Zweifamilienhauslösungen als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser führen.

Die Beschränkung von Stellplatzflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der dafür festgesetzten Flächen sowie der Zufahrtsbreiten von Wohnbaugrundstücken im Neubaugebiet dient einer ausreichenden gärtnerischen Gestaltung der Vorgartenbereiche und somit der Aufwertung des Wohnumfeldes.

4.6 Äußere Gestaltung und sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen gestalterischen und sonstigen Festsetzungen werden als eigenständige Satzung nach Hessischer Bauordnung beschlossen und gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 HBO in den Bebauungsplan integriert. Sie gelten vorrangig für die baugestaltung in den Neubaubereichen WA 1 und MI 2 sowie für genehmigungspflichtige Veränderungen im Baubestand.

Die Festsetzung in den allgemeinen Wohngebieten zulässiger Sattel- und Pultdächer sowie nur ausnahmsweise zulässiger Walm- und versetzter Pultdächer bzw. die entsprechende Festsetzung für das Mischgebiet MI 1 soll in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen zur Dachgestaltung die im Gebäudebestand bereits vorhandene Harmonie in der äußeren Gestaltung der

Angrenzend an der Lincoln Street erfolgt die Ausweisung einer privaten Parkplatzfläche zur Stellplatzunterbringung für die Kirchenbesucher.

Die Nutzungsart „Öffentlicher Spiel- und Sportpark“ innerhalb einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünfläche wurde bereits unter Punkt 4.1 erläutert. Der Bebauungsplan-Vorentwurf enthält eine Stellplatzfläche zur Unterbringung der Besucherparkplätze.

Für die an der Ecke Grünberger Straße/An der Volkshalle liegende Gaststätte wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Für den überwiegend wohnbaulich genutzten Gebäudebestand der Pendleton Barracks wird aus immissionsschutzrechtlichen Gründen und zur Offenhaltung flexibler Umnutzungsoptionen für das z.Zt. noch von der US-Army als Zahnklinik genutzten Gebäudes sowie des Sendemastes ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Für alle festgesetzten Mischgebiete werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sowie auch aus besonderen städtebaulichen Gründen die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ferner werden die ebenfalls allgemein zulässigen Einzelhandels- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen, da für die Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen das festgesetzte Sondergebiet eine besser verträgliche Standortalternative innerhalb des Plangebietes anbietet und die übrigen Nutzungen und Anlagen nicht mit der städtebaulichen Konzeption in Einklang gebracht werden können.

Das Areal des (amerikanischen) PX-Supermarktes wird als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hierzu erfolgt eine Bestimmung der dort zulässigen Nutzungen und Verkaufsflächengrößen. Ziel ist die Ansiedlung von zwei bis drei Lebensmittelmärkten, wobei ein Vollsortimenter alternativ mit im Gebäude integrierten oder in einem eigenen Gebäude untergebrachten Getränkemarkt sowie ein Discounter vorgesehen sind. Die Randsortimente aus dem Nonfood-Bereich werden für diese zwei bis drei Märkte auf eine Gesamtverkaufsfläche von 500m² beschränkt. Zur Vermeidung von innenstadtrelevanten Auswirkungen werden die Randsortimente in Warengruppen mit einer maximalen Flächengröße von 200m² differenziert. Zusätzlich sind aufgrund der verkehrlich und bezüglich möglicher Störlwirkungen auf Wohngebiete günstigen Lage Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften (z.B. ein Fastfood-Restaurant) sowie freie Berufe allgemein zulässig. Weiterhin können Dienstleister und Handwerksbetriebe im Sondergebiet zugelassen werden, wenn ihre Angebote überwiegend der Nahversorgung des Gießener Ostviertels dienen, was im Baugenehmigungsverfahren abgeprüft werden muss.

Der nordwestliche Teil der Pendleton Barracks wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und soll als Neubaugebiet insbesondere für Ein- und Zweifamilien- sowie Doppelhäuser erschlossen und entwickelt werden.

Der nordöstliche Teil wird als Mischgebiet festgesetzt. Hierin sollen insbesondere Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit regionalem Einzugsbereich sowie Anlagen für Verwaltungen, Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe untergebracht werden. Wohnnutzungen sind unter Berücksichtigung der schallschutzrechtlichen Vorgaben allgemein zulässig.

4.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt grundsätzlich bestandsorientiert durch Festlegung der Obergrenzen für die Grund-(GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ), der zwingenden Zahl der bzw. Obergrenzen für die Vollgeschosse sowie der Obergrenzen für die Gebäudehöhen.

- In dem nordwestlichen Teil der Pendleton Barracks soll neben dem Wohnbestand an der Grünberger Straße ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet entstehen, auf der auch innovative Wohnformen vorstellbar sind.
- Der südöstliche Teil kann als künftiger Standort für großflächigen Einzelhandel den gesamten neu zu entwickelnden Stadtteil inklusive der Wohnungen in der Marshall-Siedlung sowie das übrige Gießener Ostviertel mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen versorgen.
- Auch im nordöstlichen Bereich der Pendleton Barracks sollen innerhalb eines ausgewiesenen Mischgebietes überwiegend kleinere nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie insbesondere auch Anlagen für kirchliche Zwecke mit regionalem Einzugsbereich angesiedelt werden. Zwischen den Wohn- und Gewerbenutzungen wird eine Grünstreifen aufgenommen.

4.2 General-Klausel zu Zulässigkeitsbedingungen und zeitlicher Entwicklung

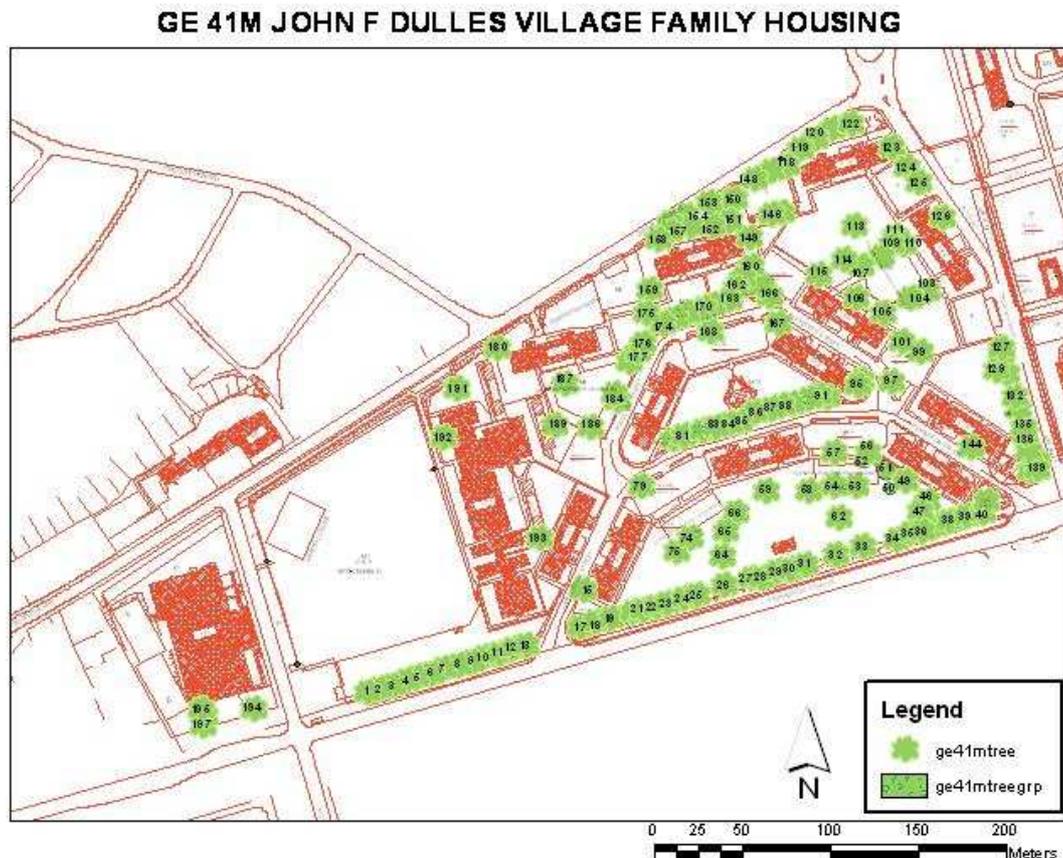
Auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann die Zulässigkeit von festgesetzten Nutzungen erst ab dem Eintritt bestimmter Umstände wirksam werden.

Für die noch in militärischer Nutzung durch die US-Army befindlichen Gebiete entlang der Grünberger Straße muss aufgrund gesetzlicher Vorgaben und zwischenstaatlicher Vereinbarungen zunächst die Aufgabe der militärischen Nutzung und Übergabe durch die US-Army an die Bundesimmobilienverwaltung erfolgen, damit die Planfestsetzungen unter der Voraussetzung der Planreife gemäß § 33 BauGB oder Rechtskraft des Bebauungsplanes wirksam werden können.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Der wohnbaulich genutzte Bereich der Dulles-Siedlung wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die vorhandenen Wohngebäude sollen in ihrer städtebaulichen Qualität erhalten werden, eine Erweiterung der Siedlung durch Neubauten oder Aufstockungen ist nicht vorgesehen. Für die allgemeinen Wohngebiete der Dulles-Siedlung und im Bereich der Pendleton Barracks werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbau- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) bis auf Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres Flächenbedarfes, der äußeren Gestaltung und insbesondere der erwarteten Emissionen die Wohn-/umfeldqualität stören können und zudem störungsfrei an anderen Stellen des Plangebietes untergebracht werden können. Somit wird insbesondere im Neubaugebiet mit der Bezeichnung WA 1 neben der vorrangig vorgesehenen Wohnnutzung auch beispielsweise die Realisierung einer kleineren Pension zulässig sein. Aus besonderen städtebaulichen Gründen werden zudem die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, da diese Anlagen und Nutzungen ebenfalls an anderen besser verträglichen Stellen im Plangebiet bereits vorhanden oder zulässig sind.

Das angrenzende Gelände mit dem (amerikanischen) Kindergarten und dem Jugendzentrum sowie das Areal der Miller-Hall sowie das vorbleibende Grundstück der Wichern-Kirche werden als Gemeinbedarfsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Die Zweckbestimmung für die Miller-Hall für kulturelle und sportliche Zwecke ergibt sich aus der bisherigen Nutzung, der Gebäudeeignung und dem für den Stadtbereich erkannten Bedarf. Die Zweckbestimmung „Sozialzentrum“ für das Kindergarten-Areal lässt einerseits bei entsprechendem Nachweis des Bedarfes und der Machbarkeit Nutzungen für Kinder und Jugendliche zu, eröffnet andererseits aber auch Nutzungsoptionen für (künftige) ältere Gebietsbewohner oder besondere Zielgruppen. Für das Kirchengrundstück wird die Zweckbestimmung Kirche gewählt.



4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Konkrete Planungsziele sind:

- Die im Westen liegende Miller-Hall (früher: „Volkshalle“) soll weiter als Mehrzweckhalle für Sport- und Kulturnutzungen genutzt werden. Ein Ankauf durch die Stadt ist aufgrund der attraktiven Lage, des Bedarfs an großen Veranstaltungsräumen und Sporthallen sowie der guten Bausubstanz vorgesehen.
- Der Sportbereich an der Grünberger Straße bietet sich aufgrund der vorhandenen guten Infrastruktur, der Nähe zu den Sportvereinen und den Sportanlagen der Universität sowie aufgrund der abgeschirmten Lage gegenüber einer Wohnbebauung als Ausbau eines Sport-schwerpunktes mit der Ausrichtung als öffentlicher Spiel- und Sportpark an. Für diese Einrichtung ist ein Betreiberkonzept zu entwickeln.
- Der Kindergarten inklusive Spielplatz sowie das Jugendzentrum sollen als Gemeinbedarfsfläche bestehen bleiben. Ein planerischer Bedarfsnachweis erfolgt in Abstimmung mit der Entwicklungsplanung für die Kindertagesstätten und soll insbesondere das bestehende Versorgungsdefizit für unter dreijährige Kinder berücksichtigen.
- In der John-Forster-Dulles-Siedlung existieren 144 Wohneinheiten sowie Wohnungspotenziale in den Dachgeschossen. Mit einer guten verkehrlichen Anbindung, einer attraktiven Lage und einem hohen Grünflächenanteil ist für dieses innenstadtnahe Quartier weiterhin ein allgemeines Wohngebiet im Bestand vorgesehen.

Entlang des Gießener Rings (A 485) werden daher ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel sowie ein Mischgebiet mit Festsetzung des Schallschutz-Standards für Fenster von Wohn-Aufenthaltsräumen ausgewiesen.

Der überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäudebestand der Pendleton Barracks an der Grünberger Straße wird in ein Mischgebiet mit festgesetzten gleichen, passiven Schallschutz-Maßnahmen eingestuft.

Für die als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Dulles-Siedlung wird aufgrund des größeren Abstandes der Wohngebäude zur Grünberger Straße als einzige Lärmquelle eine Festsetzung aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht zwingend notwendig. Dennoch kann in der straßenseitig angeordneten Grünfläche ein Lärmschutzwall in Kombination mit Wandabschnitten (bei Engstellen) eine deutliche Verbesserung der Immissionssituation und somit der Wohnqualität bewirken.

Die zwischen der Miller-Hall und der benachbarten Wohnbebauung an der Fröbelstraße vorhandenen Tennisplätze sollten aus immissionsschutzrechtlichen Gründen entfallen.

3.2.7 Denkmalschutz

Laut städtischer Denkmaltopografie steht die ehemalige Volkshalle auf dem Grundstück Grünberger Straße 143 aus künstlerischen, städtebaulichen und stadthistorischen Gründen als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz. Die 1925 vom Volkshallenverein nach Plänen der Architekten Nicolaus/Schmidt/Hamann erbaute Festhalle wurde zu sportlichen, gesellschaftlichen und politischen Veranstaltungen sowie auch zu Ausstellungszwecken genutzt und weist als Stahlbetonskelettbau eine imposante Dachkonstruktion, vereinzelte expressionistische Gestaltungselemente sowie zur Grünberger Straße hin eine markante Eingangssituation auf.

Ebenfalls denkmalgeschützt sind die beiden Spitzbunker aus den 30er-Jahren entlang der Hannah-Arendt-Straße. Der westliche Bunker ist farbig umgestalteter Bestandteil eines Kinderspielplatzes.

3.3 **Naturräumlicher Bestand**

Nach der Biotopkartierung des besiedelten Bereiches (Stadtbiotopkartierung, PGNU 1998) ist das Plangebiet durch öffentlich nutzbare Gebäude mit hohem Versiegelungsgrad (Miller-Hall), gering versiegelten Sportanlagen, Zeilenbebauungen mit intensiv gepflegten Grünanlagen (Pendleton-Barracks, Dulles-Siedlung), stark versiegelte Militärfächen sowie einer im Nordosten liegenden geschotterten Brachfläche, welche unterschiedliche Brachestadien beherbergt, geprägt.

Nach der Biotopbewertung des Landschaftsplanes der Stadt Gießen (2004) wird das Plangebiet aufgrund starker Überformung als verarmter Lebensraum bewertet. Vertiefende Untersuchungen zur Erfassung von Flora-/Faunadaten im Hinblick auf artenschutzrechtliche Beurteilungen können erst nach Freigabe des Areals erfolgen.

Die Dulles-Siedlung ist durch einen hohen Einzelbaumbestand geprägt. Nach einem Baumkataster (Aufnahmezeitpunkt März bis August 2000) der Amerikanischen Standortverwaltung kommen rd. 200 Einzelbäume auf dem Gelände vor. Neben einigen Neu- und Nachpflanzungen gibt es eine hohe Anzahl älterer heimischer Laubbäume, die nach einer groben Auswertung des Katasters als erhaltenswert einzustufen sind. Auffällig erscheint die entlang der Grünberger Straße durchgehende Baumallee, die südlich des Sportfeldes aus Linden und im weiteren Verlauf stadtauswärts aus Spitzahornern besteht.

rikanischen Einkaufs- und Dienstleistungsbereich (PX-Supermarkt mit ca. 2.200 m² Verkaufsfläche und ca. 520 m² Lager) mit großen versiegelten Flächen im Osten. Der Gebäudekomplex stammt aus dem Jahr 1979 mit einigen Erweiterungen aus der 80er Jahren.

3.2.3 Erschließung

Die Flächen sind für den motorisierten Individualverkehr sehr gut über die Grünberger Straße in Richtung Innenstadt und über die geplante Teilanschlussstelle Grünberger Straße (z.Zt. nur Notausfahrt aus Süden) bzw. die Anschlussstelle Ursulum an den Gießener Ring A485 angebunden. Die umzunutzenden Flächen sind ausreichend über die Straßen An der Volkshalle, Grünberger Straße, Fröbelstraße/Jefferson Street, Lincoln Street, Hannah-Arendt-Straße und Edita-Köppen-Weg erschlossen. Der Bereich der Pendleton Barracks wird von Süden/ von der Grünberger Straße her erschlossen.

Über die Stadtbuslinie 1 sowie über mehrere überörtliche Buslinien besteht eine gute Busanbindung zur Innenstadt und zum Bahnhof. Entlang der Grünberger Straße befindet sich bereits auf der Nordseite im Plangebiet der gut ausgebaute Fuß-/Radweg Innenstadt – US-Depot (Rödgen).

3.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Flächen besitzen eine ausreichende Trinkwasser- und Elektrizitätsversorgung sowie eine Abwasserentsorgung im Trennsystem. Die Wärmeversorgung erfolgt über das teilweise bereits vorhandene Fernwärmenetz. Über den Alterungszustand der jeweiligen Systeme und der Verwendbarkeit entsprechend den hier geltenden Normen und Sicherheitsstandards ist z.Zt. nur wenig bekannt. Im weiteren Verfahren werden die Informationen ergänzt und Aussagen über eventuelle Erhaltungsmaßnahmen, Um- oder Neubaumaßnahmen getroffen.

Für die vorhandenen oder geplanten zentralen Versorgungsanlagen mit Strom (Dulles-Siedlung) und Fernwärme (Neubaubereich Pendleton Barracks) werden jeweils Versorgungsflächen festgesetzt.

3.2.5 Altlasten

Für die John-F.-Dulles-Siedlung einschließlich des Sportfeldes sind dem Umweltamt der Stadt Gießen keine Belastungen bekannt. Eine Einstufung in eine altlastverdächtige Fläche erfolgt daher hier nicht.

Zu den Pendleton Barracks liegen dem Umweltamt Gießen 10 Gutachten aus den Jahren 1991 bis 2002 vor. Einzelne Bereiche wurden im Rahmen des Rückbaus von Gebäuden saniert; die Bodenluft- und Schichtwassersanierung im Bereich der ehemaligen Tankstelle ist noch nicht beendet. Hier sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung noch entsprechende Bodensanierungen erforderlich. Der gesamte Bereich wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

3.2.6 Lärm

Nach einer Abschätzung der Lärmsituation im Plangebiet, die insgesamt insbesondere vom Verkehrslärm der Grünberger Straße (ca. 18.000 KFZ/d) sowie im Ostteil auch des Gießener Rings geprägt wird, ergibt sich eine differenzierte Immissionssituation. Daher muss städtebaulich bzw. planungsrechtlich mit einer Nutzungszonierung und Festsetzung aktiver sowie passiver Schallschutzmaßnahmen reagiert werden, um die insbesondere im Bereich der Pendleton Barracks festgestellten immissionsschutzrechtlichen Konflikte aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie in Teilbereichen auch des durch die 16. BImSchV vorgegebenen Abwägungsspielraumes zu lösen.

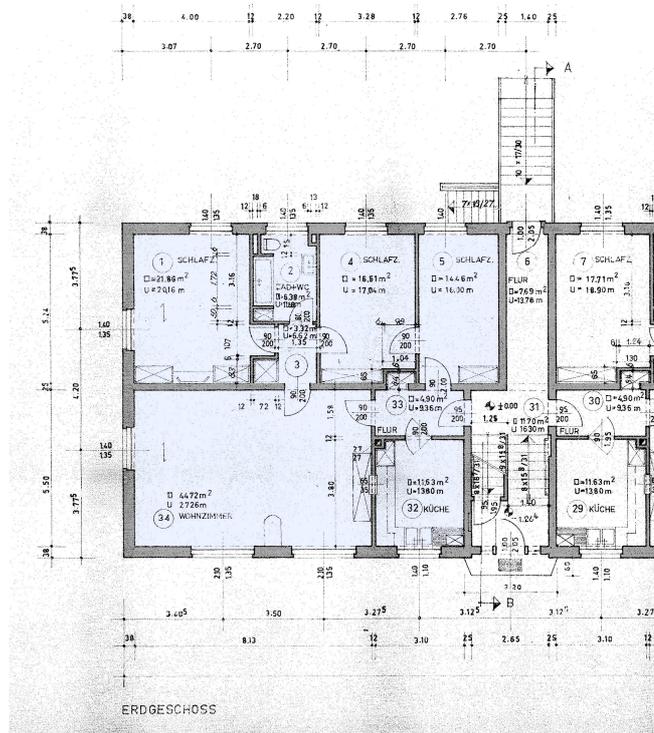
- Sportfeld Grünberger Straße:

Die ca. 3 ha große Freifläche beinhaltet ein Baseball- und ein Basketballfeld sowie einen Kinderspielplatz. Die ehemalige Middleschool ist heute Jugendzentrum (3 Räume à 40 m²) und Kindergarten (5 Gruppenräume à 60 m²). Die z.T. in Leichtbauweise errichteten ehemaligen Unterrichtsräume beherbergen heute ein Fitness-Center, diverse Freizeiteinrichtungen und eine Ein-Feld-Turnhalle mit Bühne. Die Freifläche wird intensiv genutzt.

- John-Forster-Dulles-Siedlung:

Derzeit befinden sich in diesem 5,7 ha großen Teilbereich 12 Wohngebäude mit großzügigen Spielplätzen und Stellplatzanlagen. Die dreigeschossigen Gebäude mit Dachausbau sind in einem guten Zustand und beherbergen 144 Wohneinheiten. Nach Aussagen des Bundesvermögensamtes wurde vor einigen Jahren eine Grundsanierung durchgeführt. Es besteht eine homogene Siedlungsstruktur mit einem hohen Freiflächenanteil. 72 Wohnungen sind mit 3-Zimmer und ca. 105 m² ausgestattet. 72 Wohnungen besitzen 4 Zimmer mit ca. 130 m². Erschlossen werden jeweils sechs Wohnungen durch ein relativ schmales Treppenhaus. Jedes Gebäude besitzt einen durchlaufenden Flur, der an einem zweiten Ausgang mündet. Die Wohnungsgrundrisse sind durch kleine Flure gekennzeichnet, die jeweils vom großzügig bemessenen Wohnzimmer abgehen. Alle Wohnungen haben Parkett, Einbauküche, Lärmschutzfenster, Anschluss für Kabelfernsehen und wohnungseigene Verbrauchszähler. Balkone und Rollläden sind nicht vorhanden. Die Dachgeschosse sind ausbaubar.

Abbildung: Standard-Grundriss einer Offiziers-Wohnung in der Dulles-Siedlung



John F. Dulles Fam. HSG
Building 1704
1st Floor - App. 52 A
Scale 1:100 05 Apr 2006

- Pendleton Barracks:

Der östlich der Lincoln Street liegende ca. 9,1 ha große Bereich unterteilt sich in ein bestehendes Kirchengrundstück (Ev. Wichern-Kirche), einen bereits Ende der 90er Jahre zu Wohnzwecken umgewandelten ehemaligen militärischen Unterkunftsbereich, eine mittlerweile von Gebäuden bereinigte Brachfläche im Norden (ehemaliger Motorpool) und einen ame-

Zur Pendleton Barracks wird empfohlen, dass die –geräumte- westliche Teilfläche „perspektivisch“ für die Wohnnutzung vorgesehen werden sollte. Um Überangebote zu verhindern, soll sie zeitlich nachrangig zur Bergkaserne und zur Dulles-Siedlung entwickelt werden. Um dies zu gewährleisten, sollte seitens der Stadt – wenn nötig - planerisch und u.U. durch Zwischengestaltung interveniert werden. Gegebenenfalls kann der Standort bzw. die Lagegunst unmittelbar an der A 485 auch werbewirksam z.B. für einen Bau mehrgeschossiger Bürobauten Verwendung finden.

Die östliche, gegenwärtig durch Versorgungseinrichtungen der US-Armee genutzte Teilfläche (PX – großflächiger Einzelhandel) bietet sich mit ihrer Lage direkt an der geplanten Teilanchlussstelle Grünberger Straße und benachbart zum Gewerbegebiet Ursulum/Rudolf-Diesel-Straße für eine weitere Einzelhandelsnutzung als Standort für großflächigen Einzelhandel an. Zwischen dem Südostteil (Sondernutzung) und den angrenzenden Wohnnutzungen der Fläche sollte eine Grünzäsur angelegt werden, wobei die Gebietsteile je eine eigene Erschließung bekommen. Sie würde damit auch

Im Konzeptplan wird für den östlichen Teil ein „G“ für gewerbliche Baufläche dargestellt, aber auch der Text „nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung“ aufgenommen. Ebenso sind die jeweilig vorhandenen und vorgesehenen Erschließungsmöglichkeiten gekennzeichnet. Ergänzend zu den bestehenden Einfahrtsbereichen ist auch in der Lincoln Street wieder die Öffnung der derzeit geschlossenen Einfahrt in die Dulles-Siedlung vorgesehen.

3.2 Städtebaulicher Bestand

Seitens der amerikanischen Standortverwaltung wurden bisher nur eingeschränkt Unterlagen, wie z. B. Leitungspläne, Baumkataster und 3 Muster-Wohnungsgrundrisse zur Verfügung gestellt sowie eine kurze Besichtigung der entsprechenden Wohnungen und des Geländes ermöglicht. Deshalb beruhen die folgenden Aussagen auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie dem Gutachten „Belastbarkeit Gießens als Militärstandort“ (prognos 1986, Untersuchung im Auftrag der Stadt Gießen), der Biotopkartierung 1999, dem gesamtstädtischen Landschaftsplan, sowie vorliegenden Orthobildern, Kataster, Luftbild-Schrägaufnahmen und Aussagen von Einzelpersonen.

3.2.1 Lage im Stadtgebiet

Die Fläche am Innenstadtrand hat aufgrund der guten äußeren Erschließung, der Nähe zur sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie zum Naherholungsbereich des Philosophenwaldes eine hohe Lagegunst.

3.2.2 Städtebauliche Situation und Nutzung

Der Planungsbereich läßt sich aufgrund der Nutzungsanspruchnahme in 4 wesentliche Bereiche gliedern:

- Miller-Hall (Grünberger Str. 143):

In diesem Teilbereich mit einer Größe von 0,8 ha liegt die Mehrzweckhalle (Zwei-Felder-Halle mit Parkett, Empore mit Fitnessstudio im Obergeschoß, ehemalige Kleinkunstbühne im Keller). Sie hat eine Zuschauerkapazität von ca. 800 Personen. Das Gebäude wird umrahmt von Grünflächen, geschotterten Stellplatzbereichen und 2 Tennisplätzen. Es ist in einem guten Zustand. Die ehemalige Volkshalle steht einschließlic der sich zur Grünberger Straße hin öffnenden Beton-Einfassung aus künstlerischen, städtebaulichen und stadthistorischen Gründen unter Denkmalschutz. Auf die Studie von Ellen Schaaf wird verwiesen.

8 Abs. 3 in einem parallel zum Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren durchzuführenden Änderungsverfahren erreicht werden soll.

3.1.3 Landschaftsplan

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen stellt das Plangebiet als Fläche für den Biotopverbund „Grünzug“ dar. Der größte Teil des Plangebietes wird aufgrund starker Überformung als verarmter Lebensraum bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit bewertet.

3.1.4 Nachfolgenutzungskonzept der bestehenden militärischen Flächen in der Stadt Gießen

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.02.2004 das Nachfolgenutzungskonzept der bestehenden militärischen Flächen in der Stadt Gießen zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse dieser informellen Planung als sonstige städtebauliche Planungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Hierin wurden nach einer Definition von Zielen sowie einer Nutzungspotenzial- und Risikoanalyse Nachfolgenutzungen und planungsrechtliche Instrumente vorgeschlagen. Demnach wird für die Miller-Hall eine Fläche für den Gemeinbedarf (Bürgerhaus), für den Bereich des Sportfeldes an der Grünberger Straße eine Sportplatzfläche, für die John-F.-Dulles-Siedlung eine Wohnbaufläche und für die Pendleton Barracks im Westen eine Wohnbaufläche und im Osten eine Mischbaufläche vorgeschlagen.

3.1.5 Städtebauliche Konzeption des Stufenplans Konversionsstandorte im Strategischen und räumlichen Entwicklungskonzept der Universitätsstadt Gießen (Masterplan)

Aufbauend auf das Nachfolgenutzungskonzept wurde im strategischen und räumlichen Entwicklungskonzept (Masterplan) ein Stufenplan für die Konversionsflächen erarbeitet. Hierin werden Nutzungsvorstellungen bzw. -optionen präzisiert, die Einzelflächen in einen räumlichen Orientierungsrahmen mit Leitbildcharakter für die Konversionsstandorte zusammenführen, Entwicklungsvarianten aufzeigen und planerische, rechtliche und finanzielle Instrumente zur Umsetzung vorschlagen.

Im Leitbild bzw. der Vision „Das neue amerikanische Viertel auf den Grünberger Terrassen“ sind die im Bebauungsplan enthaltenen Flächen integriert. Die städtebauliche Konzeption zielt darauf ab, differenzierte zielgruppengerechte Wohnangebote, wie etwa hochwertige, verdichtete, urbane Formen des Wohneigentums- und generationsgerechten Wohnens zu entwickeln, soziale Entmischungsprozesse zu vermeiden und attraktive Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte zu profilieren.

Für die Miller-Hall wird die Erhaltung des Gebäudes und eine sportliche oder kulturelle Nutzung vorgeschlagen. Das Sportfeld an der Grünberger Straße könnte demnach im Westen in Gegenlage der Miller-Hall eine ergänzende Dienstleistung als Kern der „neuen Stadtteilmitte“ aufnehmen, die an die vorhandenen und im Rahmen der vorbereitenden Konversionsplanung für die Bergkaserne vorgesehenen Strukturen (Nahversorgungszentrum, Volkshochschule, Verwaltungsschulverband, Musikschule, Sportfläche, Weinkontor, Gastronomie) anknüpft. Im östlichen Bereich sollte die Sportnutzung erhalten bzw. weiterentwickelt werden. In Anknüpfung an die in der Umgebung vorhandenen Sportinfrastrukturen (Tennisvereine, Waldstadion, Sportzentrum der Universität) wäre hier ein öffentlicher Spielpark entwickelbar.

Der Bereich der John-Forster-Dulles-Siedlung erfordert dagegen nur sehr geringe städtebaulichen Eingriffe und ist bestandsorientiert als Wohnbaufläche zu erhalten.

2. Investoren sind oft nur an einzelnen lukrativ zu vermarktenden Teilen der Flächen interessiert. Das Herauslösen von Einzelgrundstücken darf nur möglich sein, wenn es dem Gesamtkonzept nicht widerspricht.
3. Die seitens des Investors vorgesehene Nutzung muss mit der Nachbarschaft städtebaulich verträglich sein und sich in die Siedlungs- und Nutzungsstruktur einfügen.

Nach vorliegenden Erfahrungen anderer Städte kann es zu einer Großübernahme von Wohnungen durch einen Investor kommen. Dies kann bei hohen Renditeerwartungen zu nicht gewollten Entwicklungen, wie der Forderung nach überzogenen Nachverdichtungen oder auch sozial nicht ausgewogenen Bewohnerstrukturen führen.

Auch sollen die sich aus der zivilen Nutzung ergebenden Anforderungen an die allgemeinen fachrechtlichen Erschließungsanforderungen durch den Bebauungsplan gesichert werden. Ebenso ist den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes Rechnung zu tragen.

Die Nachfolgenutzung ehemaliger militärischer Flächen ist besonders auch unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll, da diese Flächen bereits besiedelt sind. Aufgrund der Besiedlung in den letzten 50 Jahren sind hier zudem Eingriffe in den Bodenaufbau erfolgt, so dass natürliche Standortbedingungen in vielen Bereichen des Geländes nicht mehr gegeben sind.

3 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

3.1 Planerische Rahmenbedingungen

3.1.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen 2001

Das Gebiet ist sowohl im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2001 als auch im Regionalplan-Entwurf 2006 als Siedlungsbereich Bestand dargestellt. Somit ergeben sich seitens der Regional- und Landesplanung keine grundsätzlichen Einschränkungen zur nachmilitärischen Nutzung. Dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird gefolgt.

3.1.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Gießener Flächennutzungsplan (2000/2002) werden

- die Fläche der Miller-Hall als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“,
- der angrenzende westliche Bereich der John-F.-Dulles-Siedlung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“,
- der östliche Teil dieser (amerikanischen) Siedlung als bestehende Wohnbaufläche,
- der bereits zivil genutzte südwestliche Bereich der Pendleton Barracks als bestehende Wohnbaufläche,
- der nordwestliche Teil der Pendleton Barracks als geplante Wohnbaufläche,
- der östliche Teil der Pendleton Barracks als geplante gemischte Baufläche und
- der südlich der Pendleton Barracks gelegene Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün und Parkplatz ausgewiesen.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf berücksichtigt alle Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB mit Ausnahme des Bereiches des vorhandenen (amerikanischen) PX-Supermarktes, für den ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt wird. Hierfür bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes, die gemäß §

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Innenstadtrandlage im Ostteil der Stadt nördlich der Grünberger Straße.

Der Geltungsbereich umfasst

- im Südwesten die Miller-Hall (ehemalige „Volkshalle“),
- verläuft im Norden entlang der Fröbelstraße/Jefferson Street und der Zaungrenze der Pendleton Barracks
- bis zum Gießener Ring im Osten
- und wird im Süden durch die Grünberger Straße begrenzt.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Gießen und umfasst die Flurstücke in der Flur 52 Nr. 412/7 und in der Flur 53 Nrn. 3/8, 3/9, 3/10, 3/13, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/22, 5/2, 5/4, 5/5, 5/7, 5/9, 5/10, 5/11, 5/14, 5/15, 157 und 174.

Das bisher durch die amerikanischen Streitkräfte genutzte Areal besitzt eine Größe von 22,3 ha.

2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Nach Presseveröffentlichungen hat die Regierung der Vereinigten Staaten von Amerika mitgeteilt, dass die Freigabe der im Plangebiet enthaltenen Areale im Jahr 2007 bevorsteht.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.06.2002 beschlossen (DS 473), dass der Magistrat aufgefordert wird, planerisch sicherzustellen, dass nach Abzug der Streitkräfte die freiwerdenden Einrichtungen so in die Stadtplanung einbezogen werden sollen, dass der Erhalt und die Nutzung der freiwerdenden Gebäude und Flächen gewährleistet wird.

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss wurde das „Nachfolgenutzungskonzept der bestehenden militärischen Flächen in der Stadt Gießen“ beschlossen, in dem allgemeine Ziele, die Nutzungspotenziale, eine Risikoanalyse und eine Empfehlung zur Nachfolgenutzung beschrieben wurde.

Ziel ist es, diese Gebiete nun in die Stadtentwicklungsplanung einzubeziehen und eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung vorzubereiten. Auch müssen die strukturellen Veränderungen, die sich durch den Abzug bzw. entstehenden Arbeitsplatzbedarf ergeben, erkannt und gesteuert werden. Eine Bebauungsplan-Aufstellung soll nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zivile Nutzung schaffen.

Aufgrund der Lage und der vorhandenen baulichen Struktur sollen die bestehenden Wohn- und Mischgebiete sowie Gemeinbedarfsflächen gesichert bzw. entwickelt werden. Wie die Erfahrungen aus den letzten Konversionsverfahren gezeigt hat, können ohne den frühzeitigen Einsatz planerischer Instrumente Entwicklungen eintreten, die zu Zeitverzögerungen in der Umsetzung oder zu städtebaulich unverträglichen Nachfolgenutzungen führen. Als Gefahren sind zu nennen:

1. Zwischennutzungen, die sich durch langfristige Mietverträge etablieren und die Freimachung des Geländes zeitlich sehr stark verzögern können.

4.7.4 Ruhender Verkehr	15
4.8 Ver- und Entsorgung	15
4.8.1 Wasserversorgung, Entwässerung	15
4.8.2 Niederschlagswasser	16
4.8.3 Energieversorgung.....	16
4.9 Grünkonzeption.....	16
4.10 Waldflächen	17
5 Eingriffsregelung	17
6 Umweltprüfung	17
7 Bodenordnung	18
8 Flächen	18
9 Kosten.....	18
10 Verfahrensablauf	19
11 Anhang.....	19

Begründung zum Bebauungsplan
„GI 03/07 „John-F.-Dulles-Siedlung“
- Vorentwurf -

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
3	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	4
3.1	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1.1	Regionalplan Mittelhessen 2001	4
3.1.2	Flächennutzungsplan	4
3.1.3	Landschaftsplan.....	5
3.1.4	Nachfolgenutzungskonzept der bestehenden militärischen Flächen in Gießen	5
3.1.5	Städtebauliche Konzeption des Strategischen und räumlichen Entwicklungskonzeptes der Universitätsstadt Gießen (Masteplan).....	5
3.2	Städtebaulicher Bestand	6
3.2.1	Lage im Stadtgebiet.....	6
3.2.2	Städtebauliche Situation und Nutzung	6
3.2.3	Erschließung	8
3.2.4	Ver- und Entsorgung.....	8
3.2.5	Altlasten	8
3.2.6	Lärm	8
3.2.7	Denkmalschutz	9
3.3	Naturräumlicher Bestand	9
4	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	10
4.1	Städtebauliche Konzeption.....	10
4.2	General-Klausel zum Eintritt der Baugebiets-Zulässigkeiten.....	10
4.3	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.4	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	12
4.5	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
4.6	Äußere Gestaltung und sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
4.7	Verkehrliche Erschließung	14
4.7.1	Straßenführung	14
4.7.2	Fahrrad- und Fußwege	14
4.7.3	Öffentlicher Nahverkehr.....	15