

Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf

„Marschall -Siedlung“

GI 03/07

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 der Stadt Gießen	5
3.1.5	Städtebauliche Konzeption des Stufenplanes Konversionsstandorte im Strategischen und räumlichen Entwicklungskonzept der Universitätsstadt Gießen (Masterplan)	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.....	9
3.2.5	Altlasten	9
3.2.6	Denkmalschutz	9
3.2.7	Lärm	9
3.3	Naturräumlicher Bestand	9
4	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	10
4.1	Städtebauliche Konzeption.....	10
4.2	General-Klausel zu Zulässigkeitsbedingungen und zeitlicher Entwicklung.....	11
4.3	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.4	Maß der baulichen Nutzung	11
4.5	Bauweise	12
4.6	Äußere Gestaltung	12
4.7	Gemeinbedarfsflächen	12
4.8	Verkehrliche Erschließung	12

4.8.1	Straßenführung	12
4.8.2	Fahrrad- und Fußwege	12
4.8.3	Öffentlicher Nahverkehr	13
4.8.4	Ruhender Verkehr	13
4.9	Ver- und Entsorgung	13
4.10	Grünkonzeption.....	13
4.11	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
4.12	Waldflächen	14
5	Eingriffsregelung	14
6	Umweltprüfung	14
7	Bodenordnung	15
8	Flächen	15
9	Kosten.....	15
10	Verfahrensablauf	15
11	Anhänge.....	15

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ostteil der Stadt zwischen der Grünberger Straße und der Rödgener Straße. Der Geltungsbereich umfasst:

- im Westen den Heyerweg,
- verläuft im Norden entlang der Rödgener Straße,
- im Osten bis zum Weg östlich der High-School im Stadtwald
- und wird im Süden durch die Bahnlinie Gießen-Fulda und die Grünberger Straße begrenzt.



Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Gießen und umfasst die Flurstücke in der Flur 54 Nrn. 5, 6, 10, 11, 12/6, 12/9, 12/10, 12/11, 36/4, 38 teilweise und Flur 55 Nr. 1/6 .

Das Gelände der bisher durch die amerikanischen Streitkräfte genutzte Areal besitzt eine Größe von ca. 30 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 in ihrem Antrag 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. ergänzend zu einem stabilen Stadtquartier entwickelt werden. Wie die Risikoanalyse aus den Erfahrungen der letzten Konversionsverfahren gezeigt hat, können ohne den frühzeitigen Einsatz planerischer Instrumente Entwicklungen eintreten, die zu erheblichen 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 und zu Deinvestitionen in der Instandhaltung neigen, mit entsprechend negativen Quartiersauswirkungen.
2. Veräußerung von Grundstücksteilzonen nach einseitiger Investorennachfrage. Investoren sind oft nur an einzelnen lukrativ zu vermarktenden Teilen der Flächen interessiert. Das Herauslösen von Einzelgrundstücken soll nur ermöglicht werden, wenn es dem städtebaulichen Gesamtkonzept nicht widerspricht.
3. Das Entstehen von unkontrollierten erheblich störenden Nutzungsgemengelagen.
4. Die seitens der Neueigentümer oder der Investoren vorgesehenen Nutzungen müssen mit ihrer unmittelbaren Nachbarschaft städtebaulich verträglich sein und sich in die bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur störungsfrei bzw. störungsarm integrieren.

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

Auch sollen die sich aus der zivilen Nutzung ergebenden Anforderungen an die Erschließung durch den Bebauungsplan gesichert werden. Ebenso ist den Belangen des bundes- und landesgesetzlichen 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 Regionalplan Mittelhessen 2001

Das Gebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2001 als auch im Regionalplan-Entwurf 2006 als Siedlungsbereich Bestand sowie im Bereich der zentral gelegenen Sportplatzflächen als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege 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 Flächennutzungsplan (2000/2002) sind

- die westliche Fläche der Marshall-Siedlung als bestehende Wohnbaufläche inklusive einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage/Sportplatz,
- der angrenzende Bereich östlich der Wohnsiedlung als gemischte Baufläche und
- im Osten die High-School als Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage/Sportplatz ausgewiesen.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf berücksichtigt alle Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung gem. dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB.

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. Der östlich der Amerikanische Schule liegende Waldbestand wird als wertvoll eingestuft.

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 der westliche Siedlungsbereich als Wohnbaufläche, der östlich angrenzende Bereich mit den Gästehäusern, Kellertheater und ehem. Woodland-Club als Mischbaufläche sowie der Bereich der High-School mit seinen Sportanlagen als Gemeinbedarfsfläche bzw. Grünfläche (Sportanlagen) vorgeschlagen.

3.1.5 Städtebauliche Konzeption des Stufenplanes 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 aufzuzeigen 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 und soziale Entmischungsprozesse zu vermeiden.

Für den Bereich der westlichen Marshall-Siedlung wird im Masterplan vorgeschlagen: „in das Gebiet städtebaulich im Sinne des Stadtumbaues stark einzugreifen, bestehende Geschosswohnungsbauten zu einem erheblichen Teil zurückzubauen, durch standortgerechte Eigenheime, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen zu ersetzen und so eine bauliche und soziale Mischung des Gebietes zu gewährleisten“ und der Gefahr eines Sozialghettos durch die Monostruktur der Wohnungen entgegenzuwirken.

Die High-School sollte nach Aussagen des Masterplanes als pädagogische Einrichtung weitergenutzt werden mit einer funktionalen Einbindung in das „Grün- und Sportflächenband“. In Frage kommt sowohl eine öffentliche als auch eine private Einrichtung.

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, 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

Östlich des Gießener Ringes gelegen handelt es sich um eine periphere Innenstadtlage. Durch die direkte Lage zwischen der Bundesstraße Nr. 49 (Grünberger Str.) im Süden und der Landstraße Nr. 3126 (Rödgener Str.) im Norden sowie den nahen Anschlußstellen zum Gießener Ring ist - neben der hervorragenden überörtlichen Anbindung - durch die auf den Hauptverkehrsstraßen liegenden Buslinien eine gute Erreichbarkeit zur Innenstadt gewährleistet.

3.2.2 Städtebauliche Situation und Nutzung

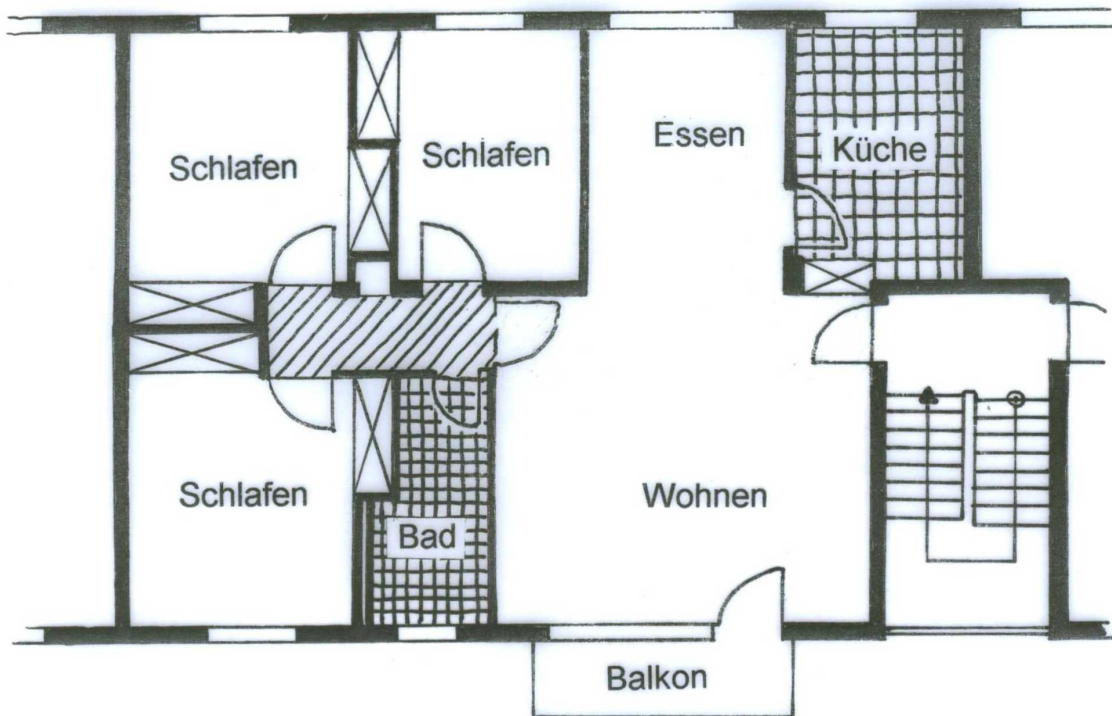
Der Planungsbereich lässt sich aufgrund der Nutzungsanspruchnahme in 3 wesentliche Bereiche gliedern:

- Marshall-Siedlung -West-

Mit 378 Wohneinheiten, Gemeinschaftseinrichtungen und einer kleinen Kirche ist die 17 ha große Marshall-Siedlung das größte amerikanische Wohnquartier in Gießen. Es besteht eine homogene Siedlungsstruktur mit einem hohen Freiflächenanteil. Pro Wohngebäude existieren 12 – 18 Wohneinheiten. Zwischen den dreigeschossigen Gebäuden befinden sich



großzügige gepflegte Freiflächen mit einer Vielzahl von Spiel- und Freizeitanlagen, sowie entlang der Erschließungsstraßen -von der Anzahl wie von den Abmessungen her- großzügig demissionierte Stellplatzanlagen. Die Wohnungen bestehen aus 3 verschiedenen Grundriss-typen (3 Zimmer mit 81m², 4 Zimmer mit 91m² bzw. 5 Zimmer mit 105m²). Sie sind teilmöbliert mit einfachen Einbauschränken, haben eine Küchenzeile und besitzen einen Anschluss für Kabelfernsehen. Es gibt keine eigenen Verbrauchszähler für Gas, Wasser, Strom und Heizung. Der bauliche Zustand der Gebäude ist äußerlich als gut einzustufen. In den ver-

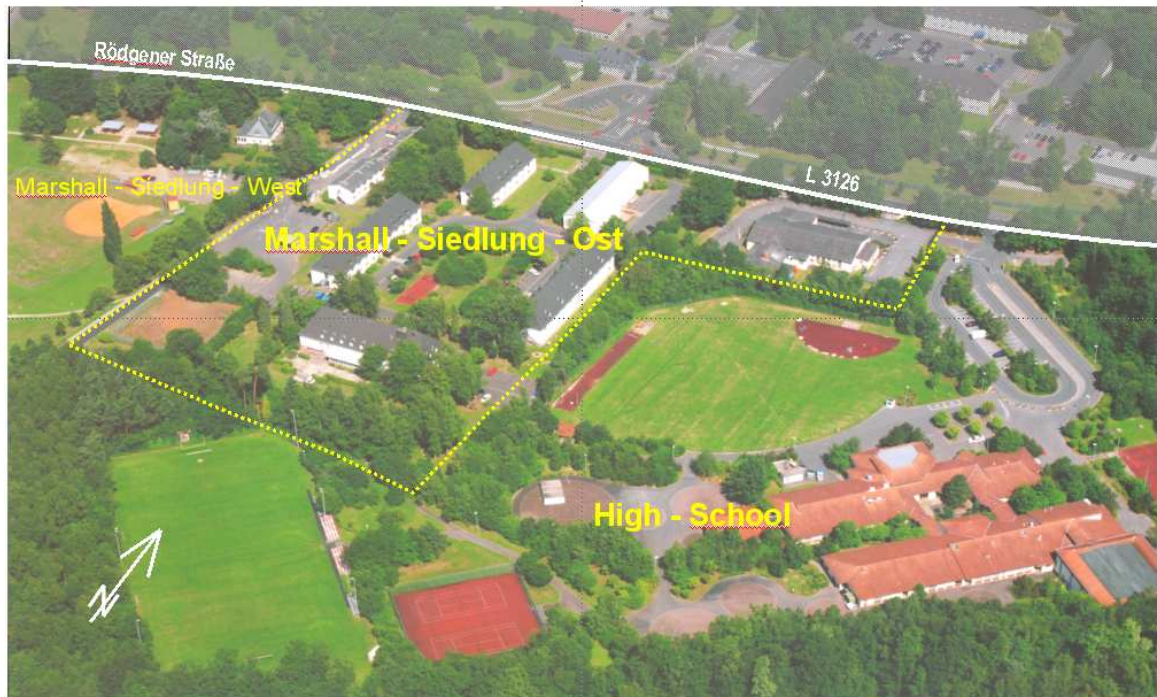


Wohnungsgrundriss 4-Zimmer-Wohnung (91 m²)

gangene Jahren wurden sie sukzessive mit Dämmfassaden sowie neuen wärme gedämmten Dächern versehen. Der Innenausbau mit den gesamten Leitungsnetzen und der Zustand der Treppenhäuser entspricht einem 30 - 40 Jahre alten Standart. Die Grundrisse ohne Windfang und Verteilerflure, fehlende Trittschalldämmungen und teilweise minimale Raumgrößen entsprechen nicht heutigen deutschen Vorschriften und Wohnbedürfnissen. Die Himmelsrichtung und Besonnung der Aufenthaltsräume wurde bei der Stellung der Baukörper nicht berücksichtigt.

Marshall-Siedlung - Ost -

In dieser rund 3 ha großen Fläche befinden sich 5 Gästehäuser mit unterschiedlicher Ausstattung sowie ein Offizierskasino mit Wintergarten, großer Freiterrasse und dem „Kellertheater“. Die Freiflächen sind geprägt durch intensiv genutzte Grünflächen und Parkplätze. Das eingeschossige Gebäude des „Woodland Club“ wurde früher als Diskothek und in letzter Zeit als Versammlungsraum genutzt.



High-School

Die High-School mit ca. 16,5 ha (davon 3,8 ha Sportanlagen) in der Rödgener Straße wird als weiterführende amerikanische Schule genutzt. Im Umfeld bestehen gut gepflegte umfangreichen Sportstätten (Zwei-Felder-Turnhalle, Sportplatz mit Flutlicht, Baseballfeld, Weitsprunganlage, 2 Tennisplätze, Basketballplatz).

Für alle Bereiche lässt sich eine durch die stark befahrene Rödgener Straße und Grünberger Straße fußläufig isolierte Lage feststellen. In fußläufiger Entfernung befindet sich zwar die Kindertagesstätte am nördlichen Heyerweg, aber keine deutsche Grundschule (Pestalozzi-Schule: 2 km Entfernung). Dagegen ist die freiwerdende amerikanische Elementary-School am südlichen Heyerweg siedlungsnah gelegen (200m). Ebenso fehlen im direkten Umfeld Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten und Gemeinschaftseinrichtungen. Mit den geplanten Einzelhandelsflächen im Ostteil der Pendleton Barracks sowie den denkbaren Ansiedlungen von ergänzenden Dienstleistungen im Bereich der Marshall-Siedlung lassen sich diese Defizite beheben.

3.2.3 Erschließung

Die gesamten Flächen sind für den motorisierten Individualverkehr sehr gut über die Rödgener- und 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 und das Gießener Umland angebunden.

Das Gebiet selbst ist über die Straßen Heyerweg und die internen Erschließungsstraßen Jackson Road, Cleveland Road, Wilson Drive, Monroe Road und Chapel Road und weitere unbenannte Privatstraßen erschlossen. Stellplätze sind entsprechend den jetzigen Nutzungen ausreichend vorhanden.

Über die Stadtbuslinie 1 sowie über mehrere überörtliche Buslinien besteht eine gute Busanbindung zur Innenstadt, zum Bahnhof und ins Umland.

Entlang der Rödgener Straße befindet sich auf der Nordseite ein Fuß-/Radweg Innenstadt – US-Depot (Rödgen) der derzeit vor dem Bahnübergang nach Rödgen endet. Auf der Südseite der Grünberger Straße existiert ebenfalls ein Fußweg, der auch am Bahnübergang der Vogelsbergbahn endet.

3.2.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet besitzt eine ausreichende Trinkwasser- und Elektrizitätsversorgung sowie eine Abwasserentsorgung im Trennsystem. Über den Zustand der jeweiligen Systeme ist nur wenig bekannt. Im weiteren Verfahren werden die Informationen ergänzt und Aussagen über eventuelle Erhaltungsmaßnahmen, Um- oder Neubaumaßnahmen getroffen. Die Wärmeversorgung erfolgt im gesamten Gebiet über das vorhandene, größtenteils durch die SWG in den vergangenen Jahren erneuerte und betriebene Fernwärmenetz.

3.2.5 Altlasten

Für die Flächen im Geltungsbereich sind dem Umweltamt der Stadt Gießen keine Belastungen bekannt. Eine Einstufung in eine altlastverdächtige Fläche erfolgt daher nicht.

3.2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind gemäß der Denkmaltopografie der Universitätsstadt Gießen keine baulichen oder Bodendenkmäler gemeldet oder bekannt.

3.2.7 Lärm

Das bestehende Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden klassifizierten Straßen L 3126 (Rödgener Str.) mit 11.000 bzw. 13.000 KfZ/Tag (je nach Teilabschnitt) und auf der B 49 (Grünberger Str.) mit 15.000 KfZ/Tag legen den Schluß nahe, daß, vor allem bei den Straßennahen Wohnblöcken zur B 49 die Orientierungswerte der DIN 18005 derzeit nicht eingehalten werden.

Deshalb wird es im weiteren Verfahren notwendig, die derzeitige Lärmbelastung gutachterlich zu ermitteln und die entsprechend festzusetzenden Maßnahmen vorzuschlagen. Neben passiven Maßnahmen wie dem Einsatz entsprechender Lärmschutzfenster bei der Modernisierung oder Ersatz der Wohnungen ist auch die Anlage eines Lärmschutzwalles (eventuell in Kombination mit einer-Wand) z.B. entlang der Grünberger Straße vorstellbar.

3.3 Naturräumlicher Bestand

Nach der Biotopkartierung des besiedelten Bereiches (Stadtbiotopkartierung, PGNU 1998) ist das Plangebiet durch Zeilenbebauungen, lockeren Einzelhausbebauungen, öffentlich nutzbaren Gebäuden (Woodlandclub, Kellertheater, Kirche, High-School), intensiv gepflegte Grünanlagen, gering versiegelten Sportanlagen, waldartigen Parkanlagen, Wald sowie einer Vielzahl von Einzelbäumen geprägt.

Nach der Biotopbewertung des Landschaftsplanes der Stadt Gießen (2004) wird das Plangebiet mit Ausnahme des östlich liegenden Waldes als verarmter Lebensraum bewertet. Der Waldbereich hingegen als wertvoller Lebensraum (s.u.).

Im westlichen Bereich überwiegt die Zeilenbebauung. Die Abstandsflächen zwischen den dreigeschossigen Gebäuden sind entweder durch große intensiv gepflegte Freiflächen (Scherrasen) mit einer Vielzahl von Spiel- und Freizeitanlagen oder entlang der Erschließungsstraßen durch großzügig dimensionierte Stellplatzanlagen geprägt.

Die östlichen Flächen der Marshall-Siedlung, die Sportbereiche und die High-School zeichnen sich große intensiv genutzte Grünflächen aus. Entlang der Rödgener Straße im Bereich der Marshall-Siedlung existiert in unterschiedlicher Ausprägung eine extensiv gepflegte waldartige Parkanlage und eine Villa mit parkartigem Garten. Zwischen der Marshall-Siedlung und der High-School befinden sich alte Brachflächen bzw. spontane Vorwälder. Im Bereich der High-School liegen der versiegelte Parkplatz, vereinzelte Brachflächen und die intensiv genutzten Sportanlagen.

Am Ost- und Südrand der High-School grenzt der Gießener Stadtwald an. Im östlich angrenzenden Waldgebiet liegt eine naturschutzrelevante Fläche, welche im Rahmen der Stadtbiotopkartierung (PGNU, 1998) vertiefend untersucht wurde. Der Baumbestand setzt sich überwiegend aus älteren Buchen, Eichen und Kiefern zusammen. Inmitten des Bestandes liegen zwei temporäre Tümpel, welche Arten der Bach-Erlen-Eschenwälder beherbergen. Auf der Fläche ließ sich 1998 noch der Grauspecht als Brutvogel nachweisen. Der Landschaftsplan der Stadt Gießen empfiehlt die Ausweisung als geschützten Landschaftsbestandteil mit dem Schutzziel : „Erhalt der strukturreichen Bestände. Eine Erhöhung des Alt- und Totholzbestandes ist anzustreben. Der Bestand sollte aus der Nutzung genommen werden.“

Der westliche Wohnbereich ist durch einen hohen Einzelbaumbestand geprägt. Nach einem Baumkataster (Aufnahmezeitpunkt März bis August 2000) der Amerikanischen Standortverwaltung kommen rd. 535 Einzelbäume auf dem Gelände vor. Neben zahlreichen Neu- und Nachpflanzungen gibt es eine hohe Anzahl älterer heimischer Laubbäume, die nach einer Auswertung des Katasters als erhaltenswert einzustufen sind.

Vertiefende Untersuchungen zur Erfassung von Flora-/Faunadaten im Hinblick auf artenschutzrechtliche Beurteilungen können erst nach Freigabe des Areals erfolgen.

4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Bei dem Vorentwurf handelt es sich um einen Bestandsüberplanung für den Gesamtbereich der Marshall-Siedlung mit der Zielsetzung

- der Sicherung und Aufwertung der vorhandenen guten Erschließungs- und technischen Infrastrukturen,
- einer eindeutigen Bestimmung und Zonierung der baulichen Nutzungsarten (WA/MI/Gemeinbedarf) entsprechend der gültigen Baunutzungsverordnung,
- der Erhaltung der großzügigen, das Gebiet auszeichnenden, Grün- und Freiraumstrukturen.

Durch die Festsetzungen soll erreicht werden, daß im Bereich der Wohnsiedlung weiterhin ein großes Potential innenstadtnaher Wohnungen für den allgemeinen Gießener Wohnungsmarkt angeboten werden kann. Für einzelne Quartiere (Blockbereiche) der Siedlung soll im weiteren Verfahren zusammen mit Investoren eine Modifizierung der Baustrukturen (siehe Aussagen im Masterplan) ermöglicht werden, wenn dabei die Gesamtzielsetzung der Planung berücksichtigt wird. Dabei sollen, auf den Gesamtbereich bezogen, Nachverdichtungen ausgeschlossen werden, damit der durch die parkartigen Grünflächen geprägte Siedlungscharakter unter weitestgehendem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes gewahrt bleibt.

4.2 Zulässigkeitsbedingungen

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

Die wohnbaulich genutzten Bereiche der **Marshall-Siedlung-West** werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Eine Erweiterung der Siedlung durch Neubauten oder Aufstockungen ist nicht vorgesehen. Für die allgemeinen Wohngebiete der Marshall-Siedlung werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Berberbergungs-, Gartenbau- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) 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. 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.

Der Bereich **Marshall-Siedlung-Ost** mit den Gästehäusern, Offizierskasino, dem ehem. „Woodland Club“ sowie das Kirchengrundstück an der Rödgener Str. werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen mit Ausschluß von Einzelhandels- und Gartenbaubetrieben sowie dem Ausschluß der gem. Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen, da diese aufgrund ihres Flächenbedarfes, der äußeren Gestaltung die Wohn-/umfeldqualität stören können bzw. an anderen Stellen zentralisiert für Plangebiet und benachbarte Wohnquartiere angesiedelt werden sollen.

Der Bereich der amerikanischen **High-School** mit seinen Sportanlagen wird dem Baubestand entsprechend als Fläche für Gemeinbedarf „Schule/Sporthalle“ bzw. Grünfläche „Sportplatz“ festgesetzt um damit die Nachfolgenutzung als Schul- oder Bildungseinrichtung privat oder auch öffentlich zu ermöglichen. Auch eine gemeinsame Nutzung mit den benachbarten Gästehäusern (z.B. Internat) wäre vorstellbar.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Für den Gesamtbereich der ausgewiesenen WA-Flächen ergibt sich derzeit eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,18 (nur Gebäudebestand, aber sehr wenige befestigte Flächen auf den Grundstücken) in der sich der großzügig durchgrünte Gebietscharakter widerspiegelt. Bezogen auf einzelne Bauquartiere variiert die GRZ jedoch zwischen 0,03 und 0,36. Da die spätere Grundstücks- und Quartiersaufteilung derzeit nicht absehbar ist, wird auf eine Festsetzung der baulichen Nutzung durch die Ausweisung von Grundflächenzahlen verzichtet und die Festschreibung der Bebauungsdichte lediglich durch die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Flächen im Plan, sowie der Festsetzung der Geschosse (zwingend) bestimmt. Damit soll der durch großzügig Freiflächen geprägte positive Gebietscharakter der Gesamtsiedlungsanlage bewahrt und einer baulichen Verdichtung entgegengewirkt werden.

Durch die mögliche Wohnnutzung der Dachgeschosse als Nicht-Vollgeschoss ist ein zusätzliches Wohnflächenpotential gegeben.

4.5 Bauweise

Entsprechend des Bestandes wurde die jeweilige Bauweise festgesetzt. Wegen der Länge der Wohnblöcke zwischen 50 und 70 m wurden diese Bereiche als geschlossene Bauweise ausgewiesen.

4.6 Äußere Gestaltung

Um den Gebietscharakter mit den großzügigen offen Grünflächen nicht durch dichte hohe Einzäunungen zu beeinträchtigen, wird die Zulässigkeit von Einfriedungen in den ausgewiesenen Wohngebieten auf 0,60 m beschränkt.

Standflächen für Abfallbehältnisse sind vor Einsichtnahme von den öffentlichen Verkehrsflächen mit Laubgehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen abzuschirmen.

4.7 Gemeinbedarfsflächen

Aufgrund der in der Nachbarschaft vorhandenen Infrastrukturen besteht keine Notwendigkeit neue Flächen für den Gemeinbedarf auszuweisen.

4.8 Verkehrliche Erschließung

4.8.1 Straßenführung

Das derzeit vorhandene großzügige Straßennetz im Gebiet wird - wenn auch teilweise überdimensioniert – als Straßenverkehrsfläche in den B-Plan übernommen.

In Richtung Grünberger Straße (B 49) ist aus Verkehrssicherheitsgründen nur ein Anschluß über den Heyerweg vorgesehen.

Zur Rödgener Straße (L 3126) sind im Bereich der Marshall-Siedlung-West drei Anschlüsse, davon einer an der bestehenden Ampelanlage der Einmündung der Rudolf-Diesel-Straße vorgesehen. Für die Einmündung der Chapal-Road auf die Rödgener Straße (neben dem Kirchengrundstück) ist zu prüfen ob künftig alle Fahrbeziehungen ermöglicht werden. Im Bereich der Gästehäuser liegt die Anbindung in direkter Gegenlage zur Depotzufahrt. Je nach künftiger Nutzung für den ehemaligen „Woodland Club“ und die daraus resultierenden Verkehrserfordernisse wäre auch eine Erschließung über das Gelände Gästehäuser oder über den bestehenden Anschluß der „High-School“ denkbar.

4.8.2 Fahrrad- und Fußwege

Neben den straßenbegleitenden Gehwegen verlaufen über die Grundstücksfreiflächen im Planbereich eine ganze Reihe von gepflasterten Fußwegen, die die zahlreich vorhandenen Spiel- und Freizeiteinrichtungen miteinander verbinden. Innerhalb der Einzäunung des Gebietes zur Grünberger Straße (B 49) verläuft ein Fußweg in Richtung der bestehenden Ampelanlage am Heyerweg als Schulweg zur amerikanischen Grundschule.

Da die eventuelle künftige Eigentumsteilung des Geländes vollkommen offen ist, sind die o.g. Fußwege im Plan nicht ausgewiesen.

Außerhalb des Planbereiches verlaufen auf der Nordseite der Rödgener und der Südseite der Grünberger Straße Fuß-, Geh- und Radwege, teilweise in schlechtem Ausbauzustand, die im Osten jeweils an der kreuzenden Bahnlinie enden.

4.8.3 Öffentlicher Nahverkehr

Durch die erfolgte Fortschreibung des Gießener Nahverkehrsplanes in 2005 wurde sicher gestellt, dass die optimale Stadtbusanbindung des Plangeltungsbereiches über die Hauptlinie 1 an weite Teile des Stadtgebietes verbleibt. Ferner ist eine künftige Anbindung des Plangebietes an die über die Grünberger Straße verlaufenden überörtlichen Busverkehre anzustreben.

4.8.4 Ruhender Verkehr

Alle von den amerikanischen Streitkräften genutzten Gebäude waren ausreichend bzw. für hiesige Verhältnisse überdurchschnittlich mit Stellplätzen versorgt. Für die Wohnungen sind die entlang der Erschließungsstraßen in Senkrechtaufstellung großzügig dimensionierten vorhandenen Stellplätze zeichnerisch in den Plan übernommen worden.

Für eventuell gewünschte Garagen- und Carportanlagen wurde in den textlichen Festsetzungen eine flächenhafte Beschränkung innerhalb der Grundstücksfreiflächen aufgenommen.

4.9 Ver- und Entsorgung

Soweit Unterlagen über die Lage der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung standen, sind diese, außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen, zur Information nachrichtlich in den B-Plan übernommen worden. Da die bereitgestellten Daten auf einem anderen Koordinatensystem beruhen, ist für eine weiterführende Planung eine genaue Bestandsaufnahme und Einmessung erforderlich. Im weiteren Verfahren sind für diese Trassen gegebenenfalls Leitungsrechte im Plan festzusetzen.

4.9.1 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 vertretbar, in die öffentlichen Flächen verlegt werden.

4.9.2 Energieversorgung

Alle im Plangebiet vorhandenen Gebäude werden bereits mit Fernwärme versorgt. Eine Gasversorgung im Plangebiet besteht nicht.

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

4.10 Grünkonzeption

Gemäß des Landschaftsplanes der Stadt Gießen (2004) sind die großflächig vorkommenden Grün- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes 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. Dazu wurde der Anteil der gärtnerisch zu gestaltenden Freifläche in den ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten auf 90% und in den Mischgebieten auf 80% der nicht überbaubaren Flächen festgesetzt.

Die großzügig dimensionierten Freiflächen zwischen den Wohnblöcken sind durch zahlreiche Aufenthaltsbereiche im Freien wie Grillplätze, Spielplätze- und Sportstätten (z.B. Baseball,

Tennis, Basketball, Fußball, usw.) geprägt. Sie bieten heute schon eine am Stadtrand gelegene attraktive Freiraumnutzung in direkter Nachbarschaft zum Wohnen und sind auch unter dem Aspekt der Naherholung langfristig zu erhalten. Im Bereich der High-School werden sie als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlage festgesetzt.

4.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die östlich der High-School liegende naturschutzrelevante Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Aufgrund ihrer naturnahen Ausprägung, ihres stabilen Bestandes und ihres Artenreichtums ist sie wertvoll für den Biotop- Artenschutz. Nach dem Landschaftsplan der Stadt Gießen (2004) werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Laubmischwald	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erhalt vielschichtig aufgebauter Laubwaldbestände ➤ Planung künftiger Altholzbestände durch Nutzungsverzicht in Teilbereichen des Buchenbaumholzes ➤ Entnahme standortfremder Gehölze
Erlen-Eschenwald	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Förderung und Erhalt durch Nutzungsaufgabe
Tümpel	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erhalt, Zulassung der natürlichen Verlandung
Altholz	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erhalt und kontinuierliche Entwicklung künftiger Altholzinseln

4.12 Waldflächen

Wald im Sinne des § 1 Hessisches Forstgesetz sind die südlich und östlich der High-School angrenzenden Flächen. Während im Osten der Bestand überwiegend aus naturnahen Mischholz besteht, wird der Süden als „waldartige Parkanlage“ eingestuft (Stadtbiotopkartierung PGNU, 1997). Die im Süden zwischen Wohnsiedlung und Sportplatz liegende Waldfläche wird von Vorwaldstadien dominiert.

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 § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, im 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. 31.556 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.

7 Bodenordnung

Eine Bodenordnung im Sinne des § 45 BauGB ist nicht vorgesehen, da keine Neugestaltung und Änderung der Erschließungsstruktur erforderlich wird. Erst wenn der oder die neuen Eigentümer bzw. Maßnahmenträger feststehen, kann eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis bzw. städtebaulicher Verträge erfolgen.

8 Flächen

Flächenart	Größe	Anteil	GRZ
WA Allgemeine Wohngebietsfläche	116.901 m ²	37,0 %	0,18
MI Mischgebietsfläche	24.916 m ²	7,9 %	0,26
Gemeinbedarfsfläche	23.503 m ²	7,4 %	
Fläche für Versorgungsanlagen	1.653 m ²	0,5 %	
Grünflächen (privat)	55.877 m ²	17,7 %	
Waldfläche	54.382 m ²	17,2 %	
Verkehrsflächen	34.972 m ²	11,1 %	
Parkplatzfläche (priv)	3.367 m ²	1,1 %	
	315.571 m ²	100,0 %	

9 Kosten

Durch die Übernahme und Reaktivierung der vorhandenen Infrastrukturen und Versorgungssysteme fallen , außer für eventuelle Lärmschutzmaßnahmen, keine Erschließungskosten an. Eventuell notwendig werdende Erneuerungen und Umbauten sind von den Eigentümern bzw. künftigen Investoren zu tragen.

10 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss: 05.02.2004

Vorgezogene Bürgerbeteiligung:

Entwurfsbeschluss:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Offenlegung:

Satzungsbeschluss:

Rechtskraft:

11 Anhänge

UVP-Prüfung -Checkliste-