

Begründung zum Bebauungsplan
„GI 03/07 „Dulles-Siedlung“
- Entwurf -

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.....	4
3.1.4	Nachfolgenutzungskonzept der bestehenden militärischen Flächen in Gießen	4
3.1.5	Städtebauliche Konzeption des Strategischen und räumlichen Entwicklungskonzeptes der Universitätsstadt Gießen (Mastplan).....	4
3.2	Städtebaulicher Bestand	5
3.2.1	Lage im Stadtgebiet	5
3.2.2	Städtebauliche Situation und Nutzung	5
3.2.3	Erschließung	6
3.2.4	Ver- und Entsorgung.....	6
3.2.5	Altlasten	6
3.2.6	Lärm	7
3.2.7	Denkmalschutz	7
3.3	Naturräumlicher Bestand	7
4	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	8
4.1	Städtebauliche Konzeption.....	8
4.2	General-Klausel zum Eintritt der Baugebiets-Zulässigkeiten.....	10
4.3	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.4	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4.5	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
4.6	Äußere Gestaltung und sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
4.7	Verkehrliche Erschließung	10
4.7.1	Straßenführung	10
4.7.2	Fahrrad- und Fußwege	10

4.7.3 Öffentlicher Nahverkehr.....	11
4.7.4 Ruhender Verkehr.....	11
4.8 Ver- und Entsorgung.....	11
4.8.1 Wasserversorgung, Entwässerung.....	11
4.8.2 Niederschlagswasser.....	11
4.8.3 Energieversorgung.....	12
4.9 Grünkonzeption.....	12
4.10 Waldflächen.....	13
5 Eingriffsregelung.....	13
6 Umweltprüfung.....	13
7 Bodenordnung.....	13
8 Flächen.....	14
9 Kosten.....	14
10 Verfahrensablauf.....	19
11 Anhang.....	19

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 bis inklusive der Wichern-Kirche an der Lincoln Street
- entlang der Lincoln Street und Hannah-Arendt-Straße mit Einbeziehung des Gebäudebestandes, außer dem PX-Gelände 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, 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 rd.13 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 ergeben, erkannt und gesteuert werden. Eine Bebauungsplan-Aufstellung soll nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zivile Nutzung schaffen.

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 Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt alle Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß 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. Das Plangebiet 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, 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 aufgezeigen 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-Foster-Dulles-Siedlung erfordert dagegen nur sehr geringe städtebaulichen Eingriffe und ist bestandsorientiert als Wohnbaufläche zu erhalten.

3.2 Städtebaulicher Bestand

Die folgenden Aussagen beruhen auf den bisher zur Verfügung stehenden Unterlagen, mehreren Ortsbegehungen 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. Die ehemalige Volkshalle steht einschließlich der sich zur Grünberger Straße hin öffnenden Beton-Einfassung aus künstlerischen, städtebaulichen und stadtgeschichtlichen Gründen unter Denkmalschutz.

- 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-Foster-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.

- Bebauter Teil der ehemaligen Pendleton Barracks:

Der östlich der Lincoln Street liegende Bereich unterteilt sich in ein bestehendes Kirchgrundstück (Ev. Wichern-Kirche) und einen bereits Ende der 90er Jahre zu Wohnzwecken umgewandelten ehemaligen militärischen Unterkunftsbereich.

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 Edlef-Köppen-Weg 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 größtenteils 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.

Für die vorhandene Trafostation der John-F.Dulles-Siedlung wird eine Versorgungsfläche 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 nicht.

3.2.6 Lärm

Nach einer Abschätzung der Lärmsituation im Plangebiet, die insbesondere vom Verkehrslärm der Grünberger Straße (ca. 18.000 KFZ/d) sowie im (bebauten) Ostteil auch vom Gießener Ring geprägt wird, ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in einem ca. 100 m tiefen Streifen entlang der Grünberger Straße. Daher müssen zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen geeignete und ausreichende Vorkehrungen für den Schallschutz getroffen werden. Dies ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und ggf. über passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung gemäß den einschlägigen Richtlinien zu gewährleisten.

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.

Nach Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege ist nicht auszuschließen, dass das Plangebiet auf einem Hügelgräberfeld liegt, welches durch eine Neubebauung zerstört werden könnten. Da der Bebauungsplan-Entwurf ausschließlich die vorhandene Bebauung sichert, ist diese Gefahr nicht gegeben.

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 sowie Zeilenbebauungen mit intensiv gepflegten Grünanlagen (Dulles-Siedlung) geprägt.

Nach der Biotopbewertung des Landschaftsplanes der Stadt Gießen (2004) wird das Plangebiet aufgrund starker Überformung als verarmter Lebensraum bewertet. Vertiefende Erkenntnisse zu Flora-/Faunavorkommen liegen nicht vor. Eine artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt nicht, da mit der Bestandsüberplanung keine Eingriffe geschaffen werden, durch die Biotope streng geschützter Arten zerstört werden könnten oder Schädigungen bzw. Störungen streng und besonders geschützter Arten auftreten könnten.

Die Dulles-Siedlung ist durch einen hohen Einzelbaumbestand geprägt. Nach einem Baumkataster (Aufnahmezeitpunkt März bis August 2000, siehe Anlage 1) 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 ersten Auswertung des Katasters als erhaltenswert einzustufen sind. Auffällig erscheint die entlang der Grünberger Straße durchgehende Baumreihe, die südlich des Sportfeldes aus Linden und im weiteren Verlauf stadtauswärts aus Spitzahornern besteht.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das allgemeine Planungsziel ist die planungsrechtliche Absicherung des Bestandes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes GI 03/07 „Dulles-Siedlung“.

Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsphase nach §§ 3/4 Abs. 1 BauGB wurde der noch im Planvorentwurf enthaltene Teilbereich des Pendleton-Areals mit den unbebauten Teilflächen (ehemaliger Motor pool) sowie dem PX-Supermarkt abgetrennt. Dieser Teilbereich wird als eigenständiger Bebauungsplan mit Umweltbericht weiter geführt.

Konkrete Planungsziele des Bebauungsplan-Entwurfs GI 03/07 „Dulles-Siedlung“ 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 denkbar.
- 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-Foster-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.

4.2 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 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.

Das angrenzende Gelände mit dem (amerikanischen) Kindergarten und dem Jugendzentrum sowie das Areal der Miller-Hall sowie das verbleibende 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.

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

Die Nutzungsart „Öffentlicher Bolz- und Spielplatz“ 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 (MI 2) 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 (MI 1) 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 und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ferner werden die ebenfalls allgemein zulässigen Einzelhandels- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen und Anlagen nicht mit der städtebaulichen Konzeption in Einklang gebracht werden können.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt grundsätzlich bestandsorientiert durch Festlegung der Obergrenzen für die die Vollgeschosse sowie der Obergrenzen für die Gebäudehöhen.

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 vorhandenen Gebäudehöhen können ausnahmsweise bis zu erhöht werden, wenn im Zuge einer Dachsanierung eine entsprechende Wärmedämmung (bis zu 0,25 m) oder in die Dachflächen integrierte Solaranlagen (bis zu 0,75 m) installiert werden.

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.

4.4 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 Carports bzw. Stellplätzen begünden sich in den Wahlmöglichkeiten der BauNVO und dienen den Zielen der Bestandssicherung und möglichen Nachnutzung.

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

4.5 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 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 Dachlandschaft sicher stellen.

Eine Anpassungspflicht für die Ausgestaltung der Gebäudevorzonen bei gegenüberliegenden Gebäuden in der John-Foster-Siedlung soll zur Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes beitragen.

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

Die Werbeanlagen für gewerblich genutzte Anlagen in den Mischgebieten 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.

4.6 Verkehrliche Erschließung

4.6.1 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 abgehängte Zufahrtsstraße erhält eine PKW-Wendemöglichkeit.

4.6.2 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-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.

Aufgrund der abschnittsweise noch zu klärenden Trassierung werden Gehrechte für die Allgemeinheit jeweils mit den Anfangs- und Endpunkten der vorgesehenen Fuß-/Radwegeverbindungen festgesetzt.

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

4.6.3 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 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.

4.6.4 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 Bolz- und Spielplatz können 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.

4.7 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. Im Zuge der Nachfolgenutzung bzw. baulichen Entwicklung des Plangebietes wird das Ver- und Entsorgungskonzept noch hinsichtlich seiner Verwendungs- und Anpassungsfähigkeit bzw. seiner Ersatznotwendigkeit geprüft.

4.7.1 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.

4.7.2 Niederschlagswasser

Für die Nutzung des Niederschlagswassers auf bebauten Grundstücken innerhalb des Plangeltungsbereiches wird auf die Regelungen des § 42 Abs. 3 Hess. Wassergesetz (2005) hingewiesen. Eine Installation von Anlagen zur Sammlung und Verwendung des Niederschlagswassers kommt allerdings ausschließlich im Neubau-Fall in Betracht.

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.

4.7.3 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. Der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandene Gebäude- bzw. Nutzungsbestand ist, so weit er bisher mit einer anderen Heizungsart versorgt wurde, von der Fernwärmenutzung ausgenommen.

4.8 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.

4.8.1 Private und öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind öffentliche und private Grünflächen mit ihre jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt. Die entlang der Grünberger Straße durchgehende Baumreihe ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche gesichert. Bestehend aus Linden und Spitzahornern, prägt sie den aufgrund ihrer Wuchshöhe, Größe und Kronenvolumen den Straßenraum und trägt zur optischen Trennung zwischen Straße und Wohngebiet bei.

Die innerhalb der Dulles-Siedlung festgesetzten privaten Parkanlagen dienen vorrangig dem Erhalt der wertprägender Baumbestände sowie der wohnungsnahen Erholungsnutzung.

4.8.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Energieversorgung

Der Erhalt von Gehölzbeständen sowie Rasenflächen am nördlichen Rand der Dulles-Siedlung mildert den abrupten Übergang der angrenzenden Waldfläche zum Wohngebiet. Zusätzlich soll ein ausreichender Waldabstand zur Vermeidung von Gefahren (Windbruch, Brand) gewahrt bleiben. Innerhalb der Erhaltungsfläche sind Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht unzulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb des Baumerhaltungstreifens werden die wertprägenden Einzelbäume gesichert. Aufgrund ihrer Wuchshöhe, Größe und Kronenvolumen sind sie gestalterisch wirksam und wahren die Attraktivität der Freiflächen. Zur Gewährleistung optimaler Wuchsbedingungen und zur Vermeidung von extremen Wurzelschädigungen an Bestandsbäume ist ein Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 3 m

vorzusehen. Ergänzungspflanzungen innerhalb der Baumerhaltungstreifen sind nicht ausgeschlossen, da sie das Bild einer durchgängigen Baumreihe schaffen.

4.9 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 - Entwurf 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.

Gemäß der Vorprüfung nach Anlage 2 des BauBG (siehe Anlage zur Begründung) lässt der Bebauungsplan-Entwurf keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Somit kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren weitergeführt werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

7 Bodenrechtliche Realisierung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden nach Erlangung seiner Rechtskraft keine bodenordnerische Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB erforderlich. Statt dessen sind für Teilbereiche ohne vorgesehene Änderungen der Grundstückszuschnitte oder beispielsweise Verkehrsflächen entsprechende Regelungen auf der Grundlage städtebaulicher Verträge denkbar.

Bis auf das im Mischgebiet MI 2 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: Allgemeine Wohngebietsflächen insgesamt	4,18 ha
MI 1/2: Mischgebietsflächen insgesamt	1,45 ha
Private Grünflächen insgesamt:	1,10 ha
Gemeinbedarfsflächen insgesamt:	1,55 ha
Öffentliche (Verkehrs)Grünflächen insgesamt:	4,65 ha
Versorgungsflächen insgesamt:	0,02 ha
PLANGELTUNGSBEREICH INSGESAMT:	12,75 ha

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.

10 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:	5.02.2004
Vorgezogene Bürgerbeteiligung:	Mai/Juni 2007
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	Mai-Juli 2007
Entwurfsbeschluss:	vstl. September 2007
Offenlegung:	vstl. Oktober/November 2007
Satzungsbeschluss:	
Rechtskraft:	

Aufgestellt: August 2007

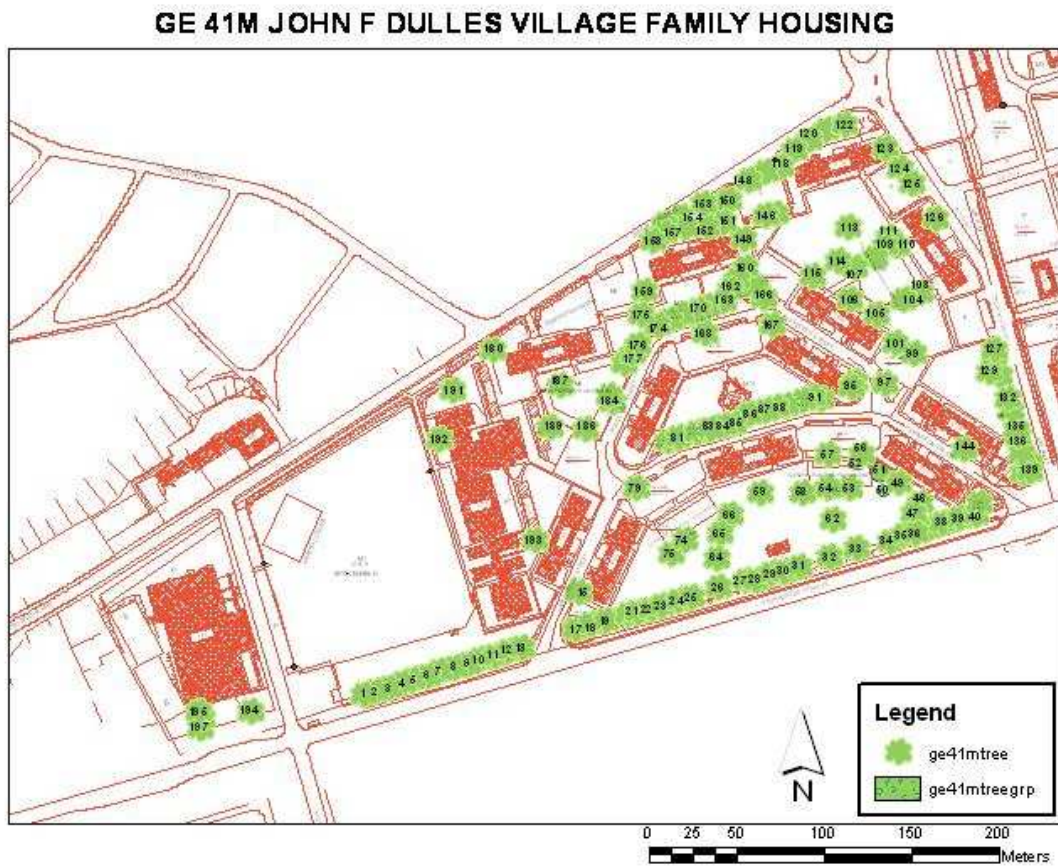
Stadtplanungsamt Gießen

11 Anhang

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

Anlage 1

Abbildung: Baumkataster der US-Standortverwaltung/2000



Anlage 2

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a und Anlage 2 des BauGB für den Bebauungsplan – Entwurf GI 03/07 „Dulles-Siedlung“

Checkliste nach Anlage 2 des BauGB:

1.1 Prüfkriterien	1.2 Ergebnis
Merkmale des Bebauungsplans in Bezug auf :	
Ausmaß der Zulässigkeit von Vorhaben	Der Bebauungsplan-Entwurf sichert lediglich die vorhandenen Baurechte (Bestand). Darüber hinaus werden keine weiteren Baurechte geschaffen.
Ausmaß, indem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des FNPs. Umsetzung der Biotopverbundplanung Innen- mit Außenbereich (Landschaftsplan 2004) wird berücksichtigt.
Umweltbezogene und gesundheitsbezogene Erwägungen, insbesondere auf die nachhaltige Entwicklung	Mit der Bestandsüberplanung werden keine Eingriffe geschaffen, durch die Biotope streng geschützter Arten zerstört werden könnten oder Schädigungen bzw. Störungen für streng und besonders geschützte Arten auftreten könnten. Erhaltenwerte Baumbestände sind über private Grünflächen gesichert. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie entlang der Erschließungsstraßen sind die erhaltenswerten Einzelbäume festgesetzt. Vorkehrungen zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen sind zu treffen.
Umweltbezogene und gesundheitsbezogene Probleme	Keine bekannt.
Bedeutung nationaler und europäischer Umweltschriften	Beachtung der Bodenschutzklausel nach 1a Abs.2 BauGB. Förderung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie
Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete in Bezug auf:	
Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Wahrscheinlichkeit zusätzlicher Auswirkungen durch die Bestandüberplanung wird als sehr gering bis gar nicht eingeschätzt eingeschätzt.
Kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter	Nicht gegeben.

1.3 Prüfkriterien	1.4 Ergebnis
Risiken der Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (Unfallrisiken)	Waldabstand: geringster Abstand (Windbruch, Brand) zwischen Wald und Baugrenze beträgt 25 m. Die Anpflanzfläche zwischen Bebauung und Wald gewährleistet die Einhaltung des Abstandes und ist als Übergangszone mit lockerer Bepflanzung festgesetzt.
Umfang und räumliche Ausdehnung	Nicht gegeben.
Bedeutung und Sensibilität des Plangebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	<p>Aufgrund starker Überformung nur verarmter Lebensraum.</p> <p>Freiraumprägende Einzelbäume, straßenbildprägende Baumallee entlang der Grünberger Straße sowie Kulturdenkmäler Miller Hall und Spitzbunker bleiben erhalten. Dulles-Siedlung bleibt in ihrer städtebaulichen Struktur mit den großzügigen Grün- und Freiflächen unverändert.</p> <p>Lärmbelastungen durch Verkehrslärm der Grünberger Straße im Bestand gegeben.</p>
Betroffene Gebiete:	
FFH - Gebiete und Vogelschutzgebiete (auch §1 Abs.6 Nr. 7b BauGB)	Nicht betroffen.
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
Nationalparke	Nicht betroffen.
Biosphärenreservate Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen.
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	Nicht betroffen.
Wasserschutzgebiete Heilquellengebiete Überschwemmungsgebiete	Nicht betroffen.
Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des §2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 ROG	<p>Die Wiedernutzbarmachung der Dullessiedlung stärkt die räumliche Konzentration innerhalb des Oberzentrums Gießen.</p> <p>Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist gegeben. Über die städtische Buslinien 1 (Hauptlinie) und 2 und 7 besteht eine gute Busanbindung. Die Grünbereiche innerhalb der Dullessiedlung sowie die Schaffung weiterer Grünflächen trägt zur Sicherung des Biotopverbundes bei.</p>
Denkmäler	<p>Kulturdenkmäler Miller Hall und Spitzbunker bleiben erhalten.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen weist daraufhin, dass</p>

Denkmalensemble Bodendenkmäler Archäologisch bedeutsames Gebiet	Plangebietesbereiche auf einem Hügelgräberfeld liegen, die durch eine Neubebauung zerstört werden könnten. Da innerhalb des Bebauungsplanes keine Neubebauung zugelassen wird, besteht diese Gefahr nicht.
---	--

Empfehlung:

Mit dem Bebauungsplan-Entwurf wird kein Vorhaben begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegt.

Da der Bebauungsplan- Entwurf keine weiteren Baurechte über den Bestand hinaus zulässt, sind voraussichtlich auch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Checkliste bestätigt diese Einschätzung.

Der Bebauungsplan-Entwurf kann somit im vereinfachten Verfahren weitergeführt werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.