

Begründung zum Bebauungsplan

„Marschall -Siedlung“

GI 03/08

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 der Stadt Gießen	4
3.1.5	Städtebauliche Konzeption des Stufenplanes Konversionsstandorte im Strategischen und räumlichen Entwicklungskonzept der Universitätsstadt Gießen (Masterplan)	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/Bergrecht/Kampfmittelbelastung.....	7
3.2.6	Denkmalschutz	7
3.2.7	Lärm	7
3.3	Naturräumlicher Bestand	7
4	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	8
4.1	Städtebauliche Konzeption.....	8
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung	9
4.4	Bauweise	10
4.5	Äußere Gestaltung	10
4.6	Verkehrliche Erschließung	10
4.6.1	Straßenführung	10
4.6.2	Fahrrad- und Fußwege	10

4.6.3 Öffentlicher Nahverkehr.....	11
4.6.4 Ruhender Verkehr.....	11
4.7 Ver- und Entsorgung.....	11
4.8 Grünkonzeption.....	12
4.8.1 Private Grünflächen.....	12
4.8.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
4.9 Waldflächen.....	13
5 Eingriffsregelung.....	14
6 Umweltprüfung.....	14
7 Bodenordnung.....	14
8 Flächen.....	14
9 Kosten.....	14
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 wird umgrenzt:

- im Westen vom Heyerweg,
- im Norden von der Rödgener Straße,
- im Osten vom Fußweg östlich der High-School im Stadtwald
- und im Süden durch die Bahnlinie Gießen-Fulda und die Grünberger Straße.

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, 37/7 teilweise, 38 teilw. und Flur 55 Nr. 1/6 und 14/3 teilweise.

Das Gelände des bisher durch die amerikanischen Streitkräfte genutzten Areals 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. 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-Entwurf 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 Stadtumbaus 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 Monstruktur 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

Die folgenden Aussagen beruhen auf den von der amerikanischen Standortverwaltung 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).

- Marshall-Siedlung - Ost -

In dieser östlich der Monroe Road gelegenen 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

Der Bereich „High-School“ mit ca. 16,5 ha (davon 3,8 ha Sportanlagen) an der Rödgener Straße wurde als weiterführende amerikanische Schule genutzt. Im Umfeld bestehen gut gepflegte umfangreiche Sportstätten (Zwei-Felder-Turnhalle, Sportplatz mit Flutlicht, Baseballfeld, Weitsprunganlage, 2 Tennisplätze, Basketballplatz) und Waldparzellen.

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. Die Wärmeversorgung des gesamten Gebäudebestandes im Gebiet erfolgt über das vorhandene, von den Stadtwerken Gießen AG betriebene Fernwärmenetz.

Über den Alterungszustand der jeweiligen Systeme und der Verwendbarkeit entsprechend den hier geltenden Normen und Sicherheitsstandards ist z.Zt. nur wenig bekannt. Nach Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger wird festgehalten, dass das auch nachrichtlich in die Planfestsetzungen aufgenommene ungeordnete und in weiten Teilen außerhalb der Verkehrsflächen

liegende Leitungsnetz nicht dauerhaft richtliniengemäß betrieben werden kann und nur mit großem Aufwand zu sichern wäre.

3.2.5 Altlasten/Bergrecht/Kampfmittelbelastung

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

Der Geltungsbereich liegt nach Angaben der Bergaufsichtsbehörde im Gebiet eines erloschten Bergwerkfeldes. Bergbau ist nach vorliegenden Unterlagen nicht betrieben worden.

Nach Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsluftbilder liegt das gesamte Gelände in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,00 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Teilflächen die bereits untersucht wurden, können beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (RP Darmstadt) erfragt werden.

3.2.6 Denkmalschutz

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

Wegen der Lage des Gebietes auf Siedlungsresten mehrerer vorgeschichtlicher Epochen und einem kaiserzeitlichen Gräberfeld besteht nach Ansicht der Oberen Denkmalbehörde das Erfordernis für ein bodengeologisches Gutachten (geomagnetische Prospektion) als Voruntersuchung gem. DSchG. Da gemäß den Planfestsetzungen, über den derzeitigen Gebäudebestand und die bestehenden Verkehrs- und Leitungstrassen hinaus, keine weiteren Bodeneingriffe vorgesehen sind, wird hierfür kein Erfordernis gesehen.

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 führen dazu, dass vor allem bei den straßennahen Wohnblöcken zur B 49 die Orientierungswerte der DIN 18005 derzeit nicht eingehalten werden.

Deshalb sind für den Schallschutz geeignete und ausreichende Vorkehrungen zu treffen, die gewährleisten, dass innerhalb der Gebäude die zulässigen Innenschallpegel für Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - durch den von außen eindringenden Lärm nicht überschritten werden.

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 durch 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 (siehe Abb.) 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 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 Arten auftreten könnten.

4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Bei dem Entwurf handelt es sich um eine 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 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.

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 Tankstellen, Einzelhandels- und Gartenbaubetrieben, da diese aufgrund ihres Flächenbedarfes und der äußeren Gestaltung die Wohn-/umfeldqualität stören können bzw. an anderen Stellen zentralisiert für das Plangebiet und benachbarte Wohnquartiere angesiedelt werden sollen. Trotz des Ausschlusses von Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ist, z.B. im ehem. Woodland-Club, eine Vergnügungsstätte gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 möglich, wenn die Umgebung durch überwiegend gewerbliche Nutzung geprägt ist.

4.3 Gemeinbedarfsflächen

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.

Aufgrund der in den benachbarten Gebieten vorhandenen Infrastrukturen besteht keine Notwendigkeit weitere Flächen für Gemeinbedarf auszuweisen.

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 des Maßes der baulichen Nutzung durch die Ausweisung von Grundflächenzahlen verzichtet und die Festschreibung der Bebauungsdichte lediglich durch die zeichnerische Fest-

setzung 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 offenen Grünflächen nicht durch zu hohe Einfriedungen zu beeinträchtigen, wird die Zulässigkeit von Einfriedungen in den ausgewiesenen Wohngebieten auf 1,20 m beschränkt.

Zur Wahrung eines einheitlichen und attraktiven Freiflächencharakters sind Standflächen für Abfallbehältnisse vor Einsichtnahme von den öffentlichen Verkehrsflächen mit Laubgehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen abzuschirmen sowie Einzäunungen mit Kletterpflanzen zu begrünen..

4.7 Verkehrliche Erschließung

4.7.1 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.

4.7.2 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, die im Osten jeweils an der kreuzenden Bahnlinie enden.

An der nördlichen Seite der B 49 (Grünberger Straße) ist vom Baulastträger ein Radweg in Richtung Fernwald-Annerod / Reiskirchen außerhalb des Plangebietes geplant. Hierfür steht zwischen Fahrbahnrand und der Plangebietsgrenze ein 3,20 bis über 8,50 m breiter Grundstücksstreifen zu Verfügung.

Generell wird der Fuß- und Radverkehr durch die Ausweisung und Gestaltung verkehrsberuhigter Bereiche bzw. T 30-Zonen gefördert, wobei aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen dort keine separaten Radverkehrsanlagen errichtet werden können.

4.7.3 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.

4.7.4 Ruhender Verkehr

Alle von den amerikanischen Streitkräften genutzten Wohngebäude waren ausreichend mit, für deutsche Verhältnisse überdimensionierten, Stellplätzen versorgt. Sie liegen in der Marshall-Siedlung im Straßenraum in Senkrechtaufstellung direkt vor den entsprechenden Hauseingängen und wurden in der Planausweisung in die ausgewiesenen Verkehrsflächen integriert.

Da die Anzahl der bestehenden Plätze mit mehr als 1,8 Stellplätzen/WE über dem nach der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen erforderlichen Maß liegt, werden zusätzliche Stellplätze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

4.8 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. Ein Großteil der Leitungen und Kanäle ist, wie oft bei militärisch genutzten Anlagen, nicht in Straßen und Wegen verlegt, sondern liegt aus wirtschaftlichen Gründen in Grünflächen. Bei einer Teilveräußerung der Liegenschaften sind die Trassen der gemeinsam genutzten Leitungen und Kanäle durch Baulasten zu sichern.

4.8.1 Wasserversorgung

Die Gebiet besitzt eine ausreichende Trinkwasserversorgung die seit 2001 von der Stadtwerke Gießen AG betrieben wird. Nach Aussage der Stadtwerke Giessen besteht für die Hauptleitungen wie auch für die Wasserhausanschlüsse ein grundsätzlicher Erneuerungsbedarf.

Eine ausreichende und ordnungsgemäße Löschwasserversorgung ist vor Wiederinbetriebnahme des Baubestandes herzustellen.

4.8.2 Energieversorgung

Eine Gasversorgung im Plangebiet besteht nicht.

Eine ausreichende Elektrizitätsversorgung ist im gesamten Plangebiet vorhanden.

Alle im Plangebiet vorhandenen Gebäude werden bereits, über das vorhandene, größtenteils durch die Stadtwerke Gießen AG in den vergangenen Jahren erneuerte und betriebene Leitungsnetz, mit Fernwärme versorgt. Das im Fernwärmenetz der SWG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betriebene Holzheizwerk wurde als Fläche für Versorgung in den Plan aufgenommen.

Auf der Grundlage des § 81 Abs. 2 Hessischer Bauordnung (HBO) wird aufgrund einer rationalen Verwendung von Energie 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.

Die Stromversorgung der Baugebiete durch die SWH wäre erst nach Installation von Trafostationen und Übernahme des Leitungsnetzes möglich.

4.8.3 Entwässerung

Das gesamte Gebiet entwässert im Trennsystem. Aufgrund der vorliegenden Gefälleverhältnisse verlaufen die Leitungen in nördliche Richtung und sind an die Leitungen des US-Depots angeschlossen. Über den baulichen Zustand und die hydraulische Ausnutzung der Leitungen ist nichts bekannt. Sollten sich Erneuerungs- bzw. Erweiterungsbedarf herausstellen, ist in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde ein Gesamtentwässerungskonzept zu erstellen. Eine Verlegung der Kanalleitungen in die Verkehrsflächen wird als schwierig bewertet. Bei Unterteilung der Baugebiete in mehrere Grundstücke empfehlen die Abwasserbetriebe die Sicherung gemeinsamer Anschlussleitungen per Baulast. Grundsätzlich sollen jedoch 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.

Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist bei Neubauten das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ohne Dachbegrünung zu sammeln und über eine Regenwassernutzungsanlage mindestens zur Toilettenspülung oder vergleichbarer ganzjähriger Nutzung zu verwenden. Eine Speicherung in Form von Erdzisternen ist nicht erforderlich. Eine Speicherung in Form von oberirdischen Tanks in Kellerräumen ist im Bestand sinnvoller und auch kostengünstiger.

4.9 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.

Entlang der Grünberger Straße ist der Erhalt bzw. die Ergänzung einer Baumreihe auf privater Grundstücksfläche vorgesehen. Neben dem Erhalt wertprägender Einzelbäume, dient die Ergänzungspflanzung vorrangig der Fortführung der für den Straßenraum bedeutsamen Baumreihe entlang der Grünberger Straße bis zur Dullessiedlung.

4.10 4.8.1 Private Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind private Grünflächen mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt.

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

4.11 4.8.2 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

Maßnahmen, die über die reine Bestandserhaltung hinausgehen und somit eine Aufwertung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes erbringen, sind festgesetzt. Die Flächen- und Maßnahmenfestsetzung gewährleistet die langfristige Sicherung und Entwicklung des wertvollen Waldbestandes.

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). Auf Anregung der oberen Forstbehörde wurden die südlich liegende Waldflächen um einen Teilbereich ergänzt.

5 Eingriffsregelung

Mit dem Bebauungsplan 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. Bei einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² wird eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig. Gemäß der Vorprüfung nach Anlage 2 des BauGB (siehe Anlage zur Begründung) lässt der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren weitergeführt werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

7 Bodenrechtliche Realisierung

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.

Bezüglich eines Eigentumsüberganges künftig öffentlicher Flächen käme auch eine vereinfachte Umlegung nach §§ 80 ff BauGB in Frage.

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)	51.774 m ²	16,4 %	
Waldfläche	58.482 m ²	18,5 %	
Verkehrsflächen	34.972 m ²	11,1 %	
Parkplatzfläche (priv)	3.367 m ²	1,1 %	
	315.568 m ²	100,0 %	

9 Kosten

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

Sollten Straßenflächen öffentlich werden, entsteht bei einem Ausbau die Erschließungsbeitragspflicht, da es sich hierbei um einen erstmaligen endgültigen Ausbau handelt.

10 Verfahrensablauf

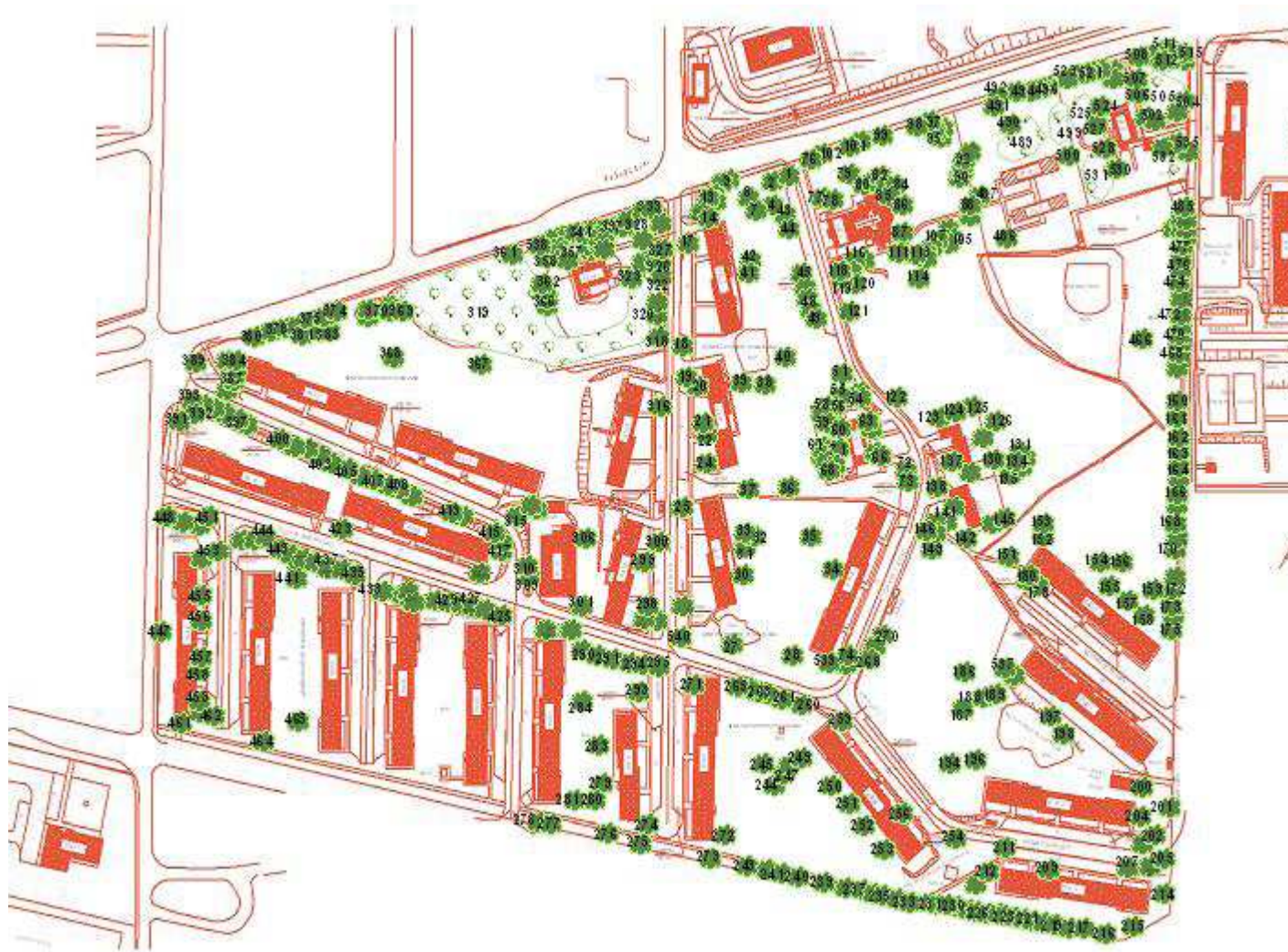
Aufstellungsbeschluss:	05.02.2004
Billigungsbeschluss Vorentwurf	22.03.2007
Vorgezogene Bürgerbeteiligung	29.05. bis einschl.11.06. 2007
Frühzeitige Trägeranhörung	23.05. bis 27.06. 2007
Entwurfsbeschluss:	20.09.2007
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	01.10. bis 01.11.2007
Offenlegung:	01.10. bis 01.11.2007
Satzungsbeschluss:	07.02.2008
Veröffentlichung und Rechtskraft:	16.02.2008

11 Anhänge

- 1) Baumkataster der US-Standortverwaltung/2000
- 2) Umweltverträglichkeitsvorprüfung 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 GI 03/08 Marshall-Siedlung

Checkliste nach Anlage 2 des BauGB:

11.1 Prüfkriterien	11.2 Ergebnis
Merkmale des Bebauungsplans in Bezug auf :	
Ausmaß der Zulässigkeit von Vorhaben	Der Bebauungsplan sichert lediglich die vorhandenen Baurechte (Bestand). Darüber hinaus werden keine weiteren Baurechte geschaffen.
Ausmaß, indem der Bebauungsplan anderer Pläne und Programme beeinflusst	Der Bebauungsplan entspricht den Darstellung 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 festgesetzt. Vorkehrungen zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen sind zu treffen.
Umweltbezogene und gesundheitsbezogene Probleme	Keine bekannt und durch die Bestandsüberplanung nicht zu erwarten.
Bedeutung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	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 Bestandsüberplanung wird als sehr gering bis gar nicht eingeschätzt.

Kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter	Nicht gegeben.
Risiken der Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (Unfallrisiken)	Nicht zu erwarten.
Umfang und räumliche Ausdehnung	Nicht gegeben.
11.3 Prüfkriterien	11.4 Ergebnis
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	Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Biotopstrukturen bleiben erhalten und werden durch Maßnahmen aufgewertet. Weitere besondere Merkmale sind nicht bekannt. Kulturdenkmale nicht vorhanden. Insgesamt gering versiegeltes Plangebiet mit einem hohen Anteil an attraktiven Grünflächen, die erhalten bleiben. Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten in Bezug auf die Bodennutzung sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.
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	Feuchtbiotop (Erlenbestand, Tümpel, Röhricht und Seggen) innerhalb des Waldes östlich der High-School. Keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Fläche zum Erhalt und Weiterentwicklung festgesetzt.
Wasserschutzgebiete Heilquellengebiete Überschwemmungsgebiete	Nicht betroffen.
Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des §2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 ROG	Die Wiedernutzbarmachung der Marschallsiedlung stärkt die räumliche Konzentration innerhalb des Oberzentrums Gießen. Das Plangebiet ist verkehrlich optimal erschlossen. Es werden keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig. Über die städtische Buslinie 1 besteht eine gute Busanbindung. Die groß-zügigen Grünbereiche werden als Element eines Biotopverbundes gesichert.

Denkmäler Denkmalensemble Bodendenkmäler Archäologisch bedeutsames Gebiet	Nicht betroffen.
--	------------------

Empfehlung:

Mit dem Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegt. Mit Hilfe der Checkliste erlangt man die Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.