

## Begründung

### **zum Bebauungsplan Nr. Gi 4/09 „Am Heegstrauch“**

#### **1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Schiffenberger Tal zwischen dem Heegstrauchweg und dem Klingelbach<sup>1</sup>. Es wird begrenzt von der östlichen Grundstücksgrenze des MTV-Sportplatzes, von der nördlichen Grenze des Klingelbachs, von der östlichen Grenze des öffentlichen Fußweges in der Verlängerung des Klingelbachweges und vom Heegstrauchweg. Damit umfasst es die Flurstücke der Gemarkung Gießen, Flur 13, Nr. 97, 98, 99, 100, 102/1, 102/2 teilweise, 188/1 teilweise, 199/5 teilweise und 204 (Stand Juni 2003). Es handelt sich um ausschließlich städtische Grundstücke. Das Gebiet gilt als Außenbereich.

#### **2 Erfordernis der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Planung**

Die Flächen im Geltungsbereich werden seit 1955 durch den Kleingartenverein „Am Heegstrauch“ e.V. gärtnerisch genutzt, ohne dass ein entsprechender Bebauungsplan vorliegt. Seit 1994 gelten nach § 5 (1) Pkt. 6 HENatG Gärten im Außenbereich als Eingriff in Natur und Landschaft. Nach dem Grundsatzterlass vom 19.2.1999<sup>2</sup> sind ungenehmigte bauliche Anlagen und Gärten im Außenbereich, die nicht im Rahmen einer Bauleitplanung legalisiert werden, zu beseitigen. Zur Sicherung des Bedarfs der Bevölkerung an individueller Gartennutzung und Naherholung ist es notwendig, die vorhandenen Gärten durch einen Bebauungsplan rechtlich abzusichern.

Neben der Ausweisung von Dauerkleingärten soll eine weitergehende Neuordnung des Kleingartengeländes erfolgen:

- Ausstattung der Kleingartenanlage mit einem Standort für ein Vereinsheim und mit einer den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung ausreichenden Anzahl an Stellplätzen,
- Freiräumung eines ca. 15 m breiten Streifens am Klingelbach, um dort Raum für eine von der Stadt Gießen projektierte Renaturierung des Gewässers zu gewinnen.
- Freiräumung des Westteils für einen Kinderspielplatz (schon 1993 im Vorwege angelegt) und einen öffentlichen Geh- und Radweg.

Die dazu notwendige Umlegung der Gärten erfolgt sukzessive im Rahmen der Pächterfluktuation.

---

<sup>1</sup> Das Gewässer wird teilweise als Bruchgraben, teilweise als Klingelbach bezeichnet. Im Begründungstext wurde die zweite Bezeichnung gewählt. Im Aktenvermerk auf S. 8 ist allerdings durchgängig vom Bruchgraben die Rede.

<sup>2</sup> Gemeinsamer Erlass von HMILFN und HMWVL vom 11.03.1998 (StAnz. 1998, S. 988) mit Änderungem vom 2.4.1998 (StAnz S. 1297) und 19.02.1999 (StAnz S. 787)

## **3 Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Regionalplan Mittelhessen 2001**

Im Regionalplan Mittelhessen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Regionaler Grünzug dargestellt. Gartenhütten sind im Grünzug auf maximal 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum einschließlich überdachtem Freisitz zu beschränken.

### **3.2 Flächennutzungsplan 2000**

Der Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen stellt für den Geltungsbereich Kleingartenfläche, Grünanlage und Spielplatz dar und stimmt somit mit dem Entwurf des Bebauungsplanes überein.

### **3.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan liegt derzeit als noch nicht beschlossener Entwurf vor. Im derzeitigen Bearbeitungsstand wird die Kleingartenanlage „Heegstrauchweg“ nur wegen ihrer Auenlage als problematisch eingestuft und der Rückbau der Hütten im Bereich des Klingelbachs gefordert, was durch die vorliegende Planung realisiert werden soll. Weitere relevante Probleme bestehen aus Sicht des Landschaftsplanes nicht.

## **4 Naturräumlicher Bestand**

### **4.1 Naturraum, Boden, Wasserhaushalt, Klima**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der naturräumlichen Einheit des Lahntals und gehört zum Bachtal des Klingelbaches. Dementsprechend stehen junge, pleistozäne Auenlehme an, den Untergrund bilden tertiäre Tone und Sande. Es ist zeitweise mit flurnahem Grundwasser zu rechnen. Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches wurde beim Hochwasser 1984 überflutet (vgl. Beiplan). Ein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet existiert allerdings nicht.

Das Schiffenberger Tal - und mit ihm das Plangebiet - ist eine wichtige Kaltluftbahn, die Kalt- und Frischluft aus dem oberen Talbereich und dem Stadtwald in die Innenstadt leitet.

### **4.2 Biotop**

Im Geltungsbereich liegt folgende Biotop- und Nutzungsstruktur vor:

- Der Klingelbach ist ein ausgebautes Gewässer mit Kastenprofil und ehemals verkrauteten (Arten ruderaler Wiesen und Brennesseln, SKIBINSKI 1985), heute mit Weißdorn, Wildrosen, Hasel und Brombeeren bewachsene Böschungen. Am nördlichen Ufer stehen Winter-Linden, am südlichen Hybrid-Pappeln, eine mehrstämmige Erle und o.g. Sträucher. Ende der 80er Jahre wurden im Klingelbach zwei Fischarten, Schmerle und Stichling, festgestellt. Amphibien kamen keine vor.

- Südlich schließt sich eine Grünfläche an, deren Vegetation zwischen Frischwiese und Rasen einzuordnen ist. Ehemals standen hier einige Spielgeräte, die 1993 - mit Anlage des neuen Spielplatzes - abgebaut wurden.
- Bei den Kleingartenflächen handelt es sich überwiegend um Gärten mit hohem Ziergewächsanteil. Grabelandflächen treten dagegen deutlich zurück.
- Die Wege im Kleingartenbereich bestehen aus einer Betonplattenreihe und angrenzenden Rasenstreifen.
- Im Westteil der Anlage wurde ein größtenteils mit Rasen begrünter Spielplatz vorgezogen realisiert. An ihn schließt eine noch nicht ganz bis zum Klingelbach durchgehende Grünfläche (Extensivrasen) an, die mit zum Spielen genutzt werden kann.
- Am Heegstrauchweg zieht sich ein Rasenstreifen mit Lindenreihe entlang.

Das gesamte Gebiet stellt sich somit als intensiv genutzte Grünanlage dar und ist weder vegetationskundlich noch faunistisch von besonderem Wert.

### **4.3 Landschaftsbild und Erholungseignung**

Landschaftlich dominant ist die Pappelreihe zum Klingelbach. Die Gartenflächen bieten dem Besucher durch den hohen Zierpflanzen- und Blütenanteil in der Gartensaison ein ansprechendes Bild. Störend wirken die z.T. marode wirkenden Gartenlauben.

Das Gelände liegt in einem stark frequentierten Grünzug, wobei ein Großteil des Fuß- und Radverkehrs über den nördlich des Klingelbachs gelegenen Weg abgewickelt wird; aber auch der zum Geltungsbereich gehörenden Verbindungsweg zwischen Klingelbachweg und Heegstrauchweg wird gut angenommen. Ein Großteil dieses Verkehrs wird von den nördlich des Geltungsbereichs angesiedelten Universitätseinrichtungen verursacht und ist somit keine Erholungsnutzung; dennoch werden die Wege auch zum Spaziergehen am Feierabend oder als Zuwegung zum nahen Stadtwald genutzt.

## **5 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Geplante Flächennutzung**

Das überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 BauGB als „öffentliche Grünfläche - Dauerkleingärten“ ausgewiesen. Die vorgesehene und teilweise schon durchgeführte Neuordnung der Parzellen ist im Beiplan zum Bebauungsplan verzeichnet. Die Zahl der zur Zeit bestehenden Gärten (ca. 50 Parzellen) bleibt dabei erhalten. Die Kleingärten haben Flächengrößen zwischen 180 und 350 m<sup>2</sup> und liegen damit unter der im Bundeskleingartengesetz § 4 Abs. 1 festgelegten Maximalgröße von 400 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der Dauerkleingartenfläche sind die Standorte für ein Vereinsheim und die gemäß städtischer Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze festgesetzt.

Im nördlichen Geltungsbereich wird ein ca. 15 m breiter Streifen am Klingelbach als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hier kann eine Renaturierung des Klingelbachs gemäß § 59 (2) HWG erfolgen. Die restlichen Flächen sollen als Extensivgrünland zur Entwicklung niederungstypischer Grünlandvegetation entwickelt werden.

Im südwestlichen Planbereich ist die Festsetzung des seit 1993 vorhandenen öffentlichen Kinderspielplatzes geplant. Außerdem ist ein neuer Rad- und Fußweg mit begleitender öffentlicher Grünanlage vorgesehen, der den Heegstrauchweg mit dem Rad- und Fußweg nördlich des Klingelbachs verbindet und damit eine weitere Verknüpfung zwischen Schiffenberger Weg und dem Wohngebiet Altenfelsweg, der Ostschule und den universitären Einrichtungen bietet.

## **5.2 Verkehrliche Erschließung**

Die Kleingartenanlage wird vom voll ausgebauten Heegstrauchweg erschlossen. Das vorhandene Wegesystem zur inneren Erschließung der Kleingartenanlage bleibt weitgehend bestehen, es muss nur im südöstlichen Bereich an die geplante Stellplatzanlage angepasst werden.

## **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Kleingartenanlage wurde 1990 an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Das geplante Vereinsheim soll eine gemeinschaftliche Toilettenanlage besitzen, die an das städtische Kanalsystem im Heegstrauchweg angeschlossen werden soll. Die einzelnen Kleingärten werden nicht angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser kann zur Gartenbewässerung genutzt bzw. versickert werden.

Für das Vereinsheim ist ein Anschluss an das Elektroversorgungsnetz (vorhandene Straßenlaternen am Klingelbachweg) vorgesehen. Wie für alle Kleingärten im Gießener Stadtgebiet vereinbart, können auch hier die einzelnen Gärten bei Bedarf mit einem 10-Amperè-Anschluss versorgt werden.

## **5.4 Bauliche Anlagen**

Die Parallelstellung der Vereinsheims zum Klingelbach (Beschränkung der Breite auf 5 m, Firstrichtung parallel zum Bach) fördert die Kaltluftleitung im Talraum.

Die Größe von 30 m<sup>3</sup> umbauten Raumes entspricht der für Freizeit- und Kleingärten üblichen Festsetzung im Gießener Stadtgebiet und den Vorgaben des Regionalplans für Gartenlauben im Regionalen Grünzug.

## **5.5 Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen**

Erhaltungsfestsetzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind für folgende Gehölze vorgesehen:

- die mehrstämmige Erle am Klingelbach als typisches Bachgehölz,
- die Eiche im Bereich des geplanten Vereinsheims (60 cm Stammdurchmesser),

- die Hecke am Sportplatz (auf die ehemals projektierte Grabenöffnung in diesem Bereich wird zu Gunsten der Gehölze verzichtet),
- die Lindenreihe am Heegstrauchweg.

Zur Ergänzung der vorhandene Eingrünung ist geplant:

- eine Heckenpflanzung zur Abschirmung der Anlage nach Norden und Osten,
- Baumpflanzungen an den Stellplätzen.

Bei den Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage sind, um die Wurzeln der neuen Bäume von der neuen Strom- und Fernsprechkabeltrasse im Geh- und Radweg fernzuhalten, zum Weg hin entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Betonfertigteilen) vorzunehmen.

In den Hinweisen sind die zum Anpflanzen geeigneten heimischen und standortgerechten Gehölzarten angegeben, die den Charakter der Auenlandschaft unterstreichen.

Anpflanzungen an dem renaturierten neuen Bachbett werden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens bestimmt. Dabei sind Anpflanzungen senkrecht zum Klingelbach zu vermeiden, um die Kaltluftbahn funktionsfähig zu erhalten.

## **5.6 Naherholung**

Primär dient das Plangebiet der wohnungsnahen Erholung der Gartenpächter. Die Eignung des Gebietes für die Naherholung wird auch für die Allgemeinheit verbessert, da durch den neu anzulegenden Weg ein Rundweg um die Anlage möglich wird. Die öffentliche Zugänglichkeit der Anlage ist an Wochenenden in der Vegetationszeit vertraglich gewährleistet.

Zusätzlich zu den schon vorhandenen Spaziermöglichkeiten sollte bei der Renaturierungsplanung für den Klingelbach ein ca. 1,5 m breiter Fußweg, wassergebunden, ohne Kantensteine, nördlich angrenzend an die Kleingartenanlage eingeplant werden.

## **6 Eingriffsregelung**

Im Verlauf des über 10 Jahre dauernden Planungsprozesses haben sich die gesetzlichen Grundlagen in Bezug auf den rechtlich notwendigen Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gartenanlage mit sich gebracht hat, mehrere Male geändert. Übliche Praxis war bis 1998, eine sog. Voreingriffssituation zu ermitteln (z.B. über alte Luftbilder), so dass ein Vergleich zwischen der Flächenwertigkeit vor und nach Anlage der Gärten möglich ist. Die derzeitige Rechtslage gemäß §1a Abs. 3 BauGB verzichtet allerdings auf Ausgleichsforderungen, wenn der Eingriff schon vor der planerischen Entscheidung durchgeführt worden ist. Somit ist der Zustand bei Aufnahme des Planverfahrens als eingriffsrechtlich abgeschlossen zu betrachten. Um die Belange von Natur und Landschaft ausreichend zu berücksichtigen, wurde am 17.06.1994 eine Begehung mit der UNB durchgeführt. Die Anregungen der UNB und die Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind in der Tabelle auf S. 8 verzeichnet.

Die Tabelle auf S. 7 vergleicht den Zustand des Plangebiets bei Aufnahme des Planverfahrens mit dem durch den Bebauungsplan festgesetzten Zustand (der teilweise auch schon umgesetzt ist) gemäß Ausgleichs-Abgaben-Verordnung (AAV). Es zeigt sich, dass sich von den Punkteständen keine große Veränderung abzeichnet. Allerdings liegen gemäß AAV für neu angelegte Biotopmaßnahmen (hier: neu angelegtes Bachbett, neu eingesäte Naturwiese nach dem Bau) die Punktwerte dem neuen Zustand entsprechend relativ niedrig. Durch die absehbare positive Entwicklung der Biotope sind daher ca. 5 Jahren nach Durchführung der Renaturierungsmaßnahme deutlich höhere Punktwerte auf den Maßnahmenflächen zu erwarten.

## **7 Umweltbericht**

Der Bebauungsplan erlaubt eine Bebauung von 48 Gartenhütten mit je ca. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und einem Vereinshaus mit 50 m<sup>2</sup> Grundfläche, d.h. von insgesamt ca. 630 m<sup>2</sup> Fläche. Damit unterliegt der Bebauungsplan gemäß Nr. 18.7.1 der Anlage 1 des UVPG vom 27.07.2001 nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder zur Vorprüfung.

## **8 Kosten**

Für den Bau des Rad- und Fußweges und der Holzbrücke im westlichen Geltungsbereich sind ca. 50.000,- € zu veranschlagen. Die Kosten für den Bau von Vereinsheim und Stellplätzen werden vom Verein getragen.

Die Kosten für die Renaturierung des Klingelbachs sind auf dieser Planungsebene nicht zu kalkulieren; für die Finanzierungen kann aber beim Regierungspräsidium Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt Marburg - Wasserwirtschaft ein Zuschuss beantragt werden.

Vergleich zwischen Zustand vor der Planung und dem angestrebten Zustand nach Ausgleichs-Abgaben-Verordnung (AAV)

Biotoptyp	Bestand			Planung		
	Fläche in m <sup>2</sup>	Punkte pro m <sup>2</sup> gem. AVV	Wert gem. AVV	Fläche in m <sup>2</sup>	Punkte pro m <sup>2</sup> gem. AVV	Wert gem. AVV
Kleingartenanlage mit überwiegendem Ziergehölzanteil	13.990	20	279.800	10.140	20	202.800
standortgerechte Heckenpflanzung				1.160	27	31.320
naturfern ausgebauter Graben, an Böschung verkrautet	830	30	24.900			
naturnah angelegter Graben				970	39	37.830
Intensivrasen/Frischwiese	1.910	15	28.650			
naturnahe Grünlandeinsaat				3.880	21	81.480
befestigte, begrünte Fläche, Rasenpflaster, Rasengittersteine	810	7	5.670	670	7	4.690
Schotter-, Kies- und Sandfläche	1.000	6	6.000	1.720	6	10.320
überbaute Fläche				50	3	150
<b>Summe</b>	<b>22.115</b>		<b>345.020</b>	<b>21.490</b>		<b>368.590</b>
Überschuss						23.570

**PROTOKOLL über Begehung des Plangeltungsbereiches**  
**mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am 17. Juni 1994**

Teilnehmer: Frau Kovacs (Stadtplanung), Herr Goldhorn (UNB)

Anregungen und Bedenken	Entscheidung
1. Die am Bruchgraben noch vorhandenen 3 Gärten sind wie im B-Plan vorgesehen rückzubauen. Der Rückbau hier und zum MTV-Platz sei der wichtigste Ausgleich für die verbleibenden Gärten.	Zwei Gärten sind bereits für den Spielplatzbau und 3 halbe für den Rad- und Fußweg in einem schmalen Parkstreifen zum MTV-Platz hin rückgebaut, 3 weitere am Bruchgraben (siehe Strichlinie im Beiplan).
2. Der verrohrte Grabenbereich am MTV-Platz soll nicht – wie im B-Plan vorgesehen – geöffnet werden, da der inzwischen gut entwickelte naturnahe Gehölzstreifen darunter leiden würde. Die Gehölze sind als „zu erhalten“ im B-Plan festzusetzen.	Im Bebauungsplan (s. Anlage) ist die Signatur für Grabenöffnung herausgenommen und stattdessen ist die Erhaltung der angrenzenden Gehölze eingetragen.
3. Bei der Bruchgrabenrenaturierung ist darauf zu achten, daß beim Baumbestand keine Beschädigung der Wurzeln und damit auch der Standsicherheit stattfinden.	In der Begründung zum Bebauungsplan ist auf Seite 5 unter 4.6 Abs. 2 letzter Satz <sup>1</sup> eingefügt: In den Wurzelbereich der vorhandenen Bäume im Bachbereich darf nicht eingegriffen werden.
4. Nordöstlich angrenzend an die Kleingartenanlage soll für die Bevölkerung ein Naherholungsweg – als Verbindung zwischen geplantem Fuß- und Radweg und Klingelbachweg, schmal – ca. 1,5 m – und wassergebunden – ohne Kantensteine – berücksichtigt werden.	Die Anregung wird in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 3 unter 3.1, Abs. 4 als letzter Satz <sup>2</sup> aufgenommen. Im B-Plan ist der Weg nicht festgesetzt, da er in dem wasserwirtschaftlichen Planfeststellungsverfahren – wie auch die Bachverlegung – endgültig festgelegt wird.
5. Die Eiche am geplanten Vereinsheim darf nicht durch dessen Bau beeinträchtigt werden.	Um die Eiche – d.h. ihren Kronenbereich mit 15 m – zu schützen, ist die Baugrenze für das Vereinsheim im B-Plan um 2 m nach Osten verschoben.

<sup>1</sup> jetzt: S 5 unter 5.5 <sup>2</sup> jetzt S. 5 unter 5.6
--