

Betr.: Bebauungsplan Gießen Nr. 43 „ADALBERT-STIEFTER-STRASSE“ für das Gebiet zwischen Alter Steinbacher Weg, Bahnlinie Gießen – Fulda, Wegeflurstücke 163/4 und 163/6 oder Gemarkung Gießen, Flur 16, Straße „Am Alten Friedhof“ und Ostgrenze des Alten Friedhofs

B E G R Ü N D U N G

1. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Nach Entscheidung darüber, daß die das Plangebiet tangierende Planung einer vier-spurigen innerstädtischen Entlastungsstraße (Osttangente) aufgehoben wird, soll das vorhandene Wohngebiet östlich des Alten Friedhofs um die noch unbebaute Freifläche des Blocks zwischen Adalbert-Stifter-Straße, Alter Steinbacher Weg und Bahnlinie Gießen – Fulda, durch die die Osttangente verlaufen sollte, arrondiert werden. Die Erweiterungsfläche bietet Platz für ca. 14 – 15 Wohngrundstücke, an denen in Gießen ein großer Bedarf besteht. Die letztgenannte Teilfläche ist daher städtebaulich neu zu ordnen. Die Aufhebung der Planung der Osttangente in diesem Bereich ist damit begründet, daß nach den heutigen Anforderungen an den Umweltschutz der Schutz der unmittelbar angrenzenden Bebauung (Ostschule, Siedlung am Alten Friedhof) vor Lärm und Schadstoffemissionen trotz aufwendiger Abschirmvorkehrungen nicht ausreichend gewährleistet würde.

Die Einbeziehung der vorhandenen Bebauung zwischen Altem Friedhof, Alter Steinbacher Weg, der rückwärtigen Grenze der Grundstücke auf der Ostseite der Adalbert-Stifter-Straße, Alfred-Bock-Straße, den Wegeflurstücken der Gemarkung Gießen, Flur 16, Nr. 163/4 und 163/6 und der Straße „Am Alten Friedhof“ in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans geschieht zur Korrektur und Ergänzung der planungsrechtlichen Grundlage des für diesen Bereich vorhandenen Bebauungsplan Nr. 3 „SÜDHANG“ der Stadt Gießen, der im Juni/Juli 1962 offengelegt und im November 1963 rechtskräftig wurde. Die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen basieren noch nicht auf den Vorschriften der Baunutzungsverordnung, welche erst im August 1962 in Kraft trat. Die vorhandene bauliche Nutzung sowie ggf. beabsichtigte Um-, Erweiterungs- und Neubauten in diesem Bereich sollen deshalb auf die Neufassungen des Bundesbaugesetzes und der Baunutzungsverordnung unter Berücksichtigung der Eigenart der überwiegend vorhandenen Bebauung abgestimmt werden.

2.0 RECHTSGRUNDLAGEN/ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

In dem als Flächennutzungsplan weitergeltenden Flächennutzungs- und Generalbebauungsplan der Stadt Gießen vom 05.07.1960 ist das Plangebiet überwiegend als Wohnfläche dargestellt. Lediglich das Gelände der ehem. Erwerbsgärtnerei an der Straße „Alter Steinbacher Weg“ (Gemarkung Gießen, Flur 16, Nr. 133/2, 133/3 und 134) sowie die zwischen dieser Gärtnerei und der Bahnlinie Gießen – Fulda gelegenen Flurstücke sind als Fläche für Erwerbsgärtnerei u. ä. dargestellt. Für das Teilgebiet zwischen Altem Friedhof, Alter Steinbacher Weg, der rückwärtigen Grenze der

Grundstücke auf der Ostseite der Adalbert-Stifter-Str., Alfred-Bock-Str., den Wegeflurstücken der Gemarkung Gießen, Flur 16, Nr. 163/4 und 163/6 und der Straße „Am Alten Friedhof“, im Flächennutzungsplan 1960 voll als Wohnfläche dargestellt, besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (siehe Abschnitt 1.0), der im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens mit aufgehoben wird.

Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nach § 8, Abs. 4 BauGB n. F. ist somit bis auf die im Verhältnis zum gesamten Plangebiet geringfügige Fläche für Erwerbsgärtnerei gegeben.

Gegen die Umwandlung der längst aufgegebenen erwerbsgärtnerischen Nutzung in Wohnbaufläche haben die Träger öffentl. Belange weder bei der Anhörung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Gießen, welcher das Plangebiet insgesamt als Wohnbaufläche vorsieht, noch bei der Beteiligung an der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Bedenken geäußert.

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Bebauung der Dreieckfläche zwischen Adalbert-Stifter-Str., Bahnlinie Gießen – Fulda und Alter Steinbacher Weg lediglich als Vervollständigung und Arrondierung der bereits vollzogenen Eigenheimbesiedlung südöstlich des Alten Friedhofs anzusehen, wobei Bahnlinie und Alter Steinbacher Weg klar erfassbare Siedlungsbegrenzungen sind. Die Einbeziehung der ehem. Gärtnerei in diese unumstrittene bauliche Arrondierung steht daher in keinem Widerspruch zu der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes.

Bedingt durch die besonderen Verhältnisse, die infolge zweimaliger Gebietsneugliederung im Raume Gießen – Wetzlar (Bildung und Wiederauflösung der Stadt Lahn) die Vorbereitungen und das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes verzögert haben, konnte der zur Zeit im Aufstellungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan für die Stadt Gießen noch nicht zum Abschluß gebracht werden.

Damit die in Gießen besonders gravierende Knappheit an Baulandreserven zur Bildung von Wohnungseigentum gegenüber der Nachfrage nicht noch krasser zunimmt, wurde der Bebauungsplan Nr. 43 „Adalbert-Stifter-Str.“ aus den o. g. Gründen aufgestellt, bevor der neue Flächennutzungsplan für die Stadt Gießen aufgestellt ist.

3.0 VORHANDENE NUTZUNG

Das Plangebiet ist überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Eigenheimen bebaut. Die noch unbebaute Geländefläche zwischen Adalbert-Stifter-Straße, Alter Steinbacher Weg und Bahnlinie Gießen – Fulda stellt im weitesten Sinne eine Baulücke in der Gesamtbaumasse des Stadtviertels am Nahrungsberg dar, die nach Aufgabe und Verfall der Erwerbsgärtnerei am Alten Steinbacher Weg dringend einer geordneten Nutzung zugeführt werden muß. Der Alte Steinbacher Weg, auf dessen Nordostseite sich eine erhaltenswerte Baumreihe befindet, entspricht mit seinem geringen Fahrbahnquerschnitt und dem schlechten baulichen Zustand nicht mehr den heutigen Verkehrsbedürfnissen.

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Grundstücksgrößen, Bauweise

Die vorh. Bebauung innerhalb des Plangebietes wird entsprechend der derzeitigen Nutzungsstruktur und ruhigen Lage als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Dies entspricht auch den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Gießen. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen sind eben-

falls der vorh. Situation angepaßt. Die Ausnutzungsziffern (GRZ und GFZ) sind hier so festgesetzt, daß Anbauten geringen Ausmaßes an die bestehenden Häuser möglich sind.

In dem noch unbebauten Teil des Plangebietes ist Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil die dort geplanten Baugrundstücke unmittelbar an stärker frequentierte Wohnsammelstraßen (auszubauender Alter Steinbacher Weg und zu verlängernde Alfred-Bock-Straße) bzw. an die Bahnlinie Gießen – Fulda angrenzen. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß = 2 Vollgeschosse) sowie die Lage der Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen ist hier in einem gewissen Umfang flexibel gehalten. Eine Bindung an eine städtebauliche Ordnung wird hauptsächlich durch Festlegung der Firstrichtungen und Dachneigungen ausgedrückt.

2. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrschließung des Plangebietes, soweit sie noch nicht vorhanden ist, wird mitbestimmt durch das Erfordernis der örtlichen Verkehrsnetzergänzung und –verbesserung im Bereich des Nahrungsberges. So ist sowohl die Verlängerung der Alfred-Bock-Straße nördlich der Bahnlinie als auch die Verlängerung des Altenfeldsweges südlich der Bahnlinie bis jeweils zum Alten Steinbacher Weg ein wesentlicher Vorteil für die Erreichbarkeit der Neubaugebiete beiderseits der Bahn, sowohl vom Schiffenberger Tal als auch von der Licher Straße her.

Im Zuge der genannten Netzergänzung wird der Alte Steinbacher Weg auf den notwendigen Querschnitt unter Berücksichtigung des Baumbestandes verbreitert. Zur besseren und sicheren Erreichbarkeit des benachbarten Schulgeländes ist ein Fußweg entlang der Bahnlinie vorgesehen.

Grünflächen

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebietes ist nicht dringend notwendig, da Spielmöglichkeiten in den ausreichend bemessenen privaten Gärten der Wohnhäuser vorhanden sein werden. Außerdem ist der Kleinspielplatz Graudenzer Straße noch in erreichbarer Nähe. Des weiteren sind im Plan Festsetzungen über die Erhaltung der Bäume und Begrünung der Böschungen am Alten Steinbacher Weg und an der Bahnlinie enthalten.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des noch nicht erschlossenen Planbereiches mit Strom, Wasser und Gas kann durch Anschluß an die vorhandenen Netze problemlos erfolgen.

Die Entwässerung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen ist technisch möglich. Die neu zu erstellenden Abwasserkanäle werden an das Kanalnetz in der bereits ausgebauten Alfred-Bock-Straße angeschlossen.

Hinsichtlich der Versorgung des Plangebietes mit Solarenergie sind im Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen getroffen, da die Ausführung von Solaranlagen a) durch Festsetzung von Satteldächern, b) durch Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen (ausreichende Höhenanordnung der Anlagen) generell möglich ist.

Der Verlauf der das Neubaugebiet umgrenzenden Verkehrswege (Alter Steinbacher Weg, Bahnlinie und Adalbert-Stifter-Str.) und die aus verkehrstechnischen Gründen zwingend festgelegte abgelenkte Führung der verlängerten Alfred-Bock-Straße verursachen jedoch einen so ungünstigen Zuschnitt des verbleibenden Baulandes, daß eine wirtschaftliche Aufteilung der neuzubildenden Baugrundstücke nicht in der Weise

möglich ist, daß auf ihnen Wohngebäude mit Traufseiten nach Süden ausgerichtet werden können. Durch die im öffentl. Interesse gelegene wirtschaftliche Bodennutzung, die den Wohnbedürfnissen und den Bedürfnissen der Eigentumsbildung besser Rechnung trägt, muß daher auf eine reine Südausrichtung von Dachflächen verzichtet werden. Durch die überwiegende Ausrichtung der Traufseiten nach Südwesten und Südosten – dies trifft auch auf den vorhandenen Teil des Baugebietes zu – ist dennoch insgesamt gewährleistet, daß Solaranlagen zur Verbesserung der Energieversorgung ausgeführt werden können.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Für das Teilgebiet zwischen Alter Steinbacher Weg, Bahnlinie Gießen – Fulda und der rückwärtigen Grenze der Bebauung auf der Ostseite der Adalbert-Stifter-Straße bildet der Bebauungsplan, nachdem er rechtskräftig geworden ist, die Rechtsgrundlage für ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff. BBauG. Die Umlegungsmaßnahmen sind bereits eingeleitet und sollen kurzfristig realisiert werden.

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 2 a, Abs. 1 bis 3 BBauG fand die diesem Bebauungsplan zugrunde liegende generelle Grundstücksaufteilung die grundsätzliche Zustimmung der betreffenden Grundstückseigentümern.

Die abgelenkte Verkehrsführung der zu verlängernden Alfred-Bock-Straße ist mit den Grundstückseigentümern im Rahmen der Umlegung bereits abgestimmt.

Nach Abschluß der Umlegung soll mit der Herrichtung der Erschließungsmaßnahmen zügig begonnen werden.

7.0 Überschläglich ermittelte Kosten

7.1 Erschließungskosten

7.11	Ausbau Alter Steinbacher Weg mit Oberflächenentwässerung	ca. 450.000,-- DM
7.12	Herstellung der Verlängerung der Alfred-Bock-Str. mit Oberflächenentwässerung	ca. 350.000,-- DM
7.13	Herstellung eines Fußweges	ca. 25.000,-- DM
7.14	Straßenbeleuchtung	<u>ca. 25.000,-- DM</u>
	Summe	<u>ca. 900.000,-- DM</u>

7.2 Abwasserbeseitigung (Trennsystem) ca. 160.000,-- DM

8.0 Finanzierung

8.1 Erschließung nach § 127 BBauG

Der nach der Erschließungsbeitragssatzung auf die Stadt entfallende Anteil beträgt 15%.

Die restlichen 85 % werden durch Anliegerbeiträge erhoben.

8.2 Entsorgung

Die Kosten der Grundstücksentwässerung werden vorfinanziert und durch Kanalbeiträge bzw. Kanalanschlußgebühren zurückerhoben.

Schaub
Amtsleiter