

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 31 A „REHSCHNEISE“ für das Gebiet zwischen Fasanenweg, Anneröder Weg und den Flurstücken Flur 22, Nr. 115/ 1, 215 Und 169/ 17 mit den Grundstücken Gemarkung Gießen: Flur 52 Nr. 169/ 12, 219/ 3, 219/ 5 bis 219/ 7, 228/ 2 bis 277

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Im Gebiet Rehschneise wurde im Jahre 1962 mit der Bebauung begonnen, und zwar auf der Grundlage eines Bebauungsplan- Vorentwurfs aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes. Ein förmliches Baulandumlegungsverfahren war nicht erforderlich, da es sich bei dem Gelände um gerodeten städtischen Waldbesitz handelte.

Am 27.01.1966 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, für das gesamte „OSTVIERTEL“, in welchem das Gebiet „REHSCHNEISE“ liegt, einen Bebauungsplan aufzustellen. Daraufhin ist seitens der Bauverwaltung ein Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet worden, dessen Verfahren jedoch wegen dringlicheren Aufgaben bisher nicht zu Ende geführt werden konnte.

Auf den Grundstücken Flur 52, Nr. 245/ 1 und 257 wurden inzwischen Wohnhausanbauten genehmigt, durch welche sich einige Nachbarn beeinträchtigt fühlten und einer das Verwaltungsgericht anrief. Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 02.03.1972 eine Veränderungssperre erlassen, um zu verhindern, dass weitere Anbauten, welche das Gesamtgebiet der Reihenhausbebauung störten, errichtet werden können. Die Klage gegen den Anbau wurde inzwischen abgewiesen.

Da Reihenhäuser in der Regel wegen ihrer begrenzten Belichtungsmöglichkeiten für die Ausführung von An- bzw. Erweiterungsbauten weniger geeignet sind und solche Anbauten häufig die Harmonie und Ausgewogenheit des Gesamtbildes stören können, wurde beschlossen, die Festsetzung des Bebauungsplanes im Entwurf so zu treffen, dass Erweiterungen der vorhandenen Gebäude nicht möglich sind.

Die während der Offenlegung des Entwurfes vorgebrachten Anregungen und Bedenken, welche Anbauwünsche zum Gegenstand hatten, wurden unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange im Bereich der geschlossenen Bebauung zurückgewiesen im Interesse der Erhaltung der Harmonie und Ausgewogenheit des Stadtbildes.

Es ist daher erforderlich, durch Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen u. a. auch der Gestaltung des Stadtbildes zu dienen, wozu ein Bebauungsplan erforderlich ist, der die städtebauliche Entwicklung zu ordnen hat und die Grundlage für weitere Maßnahmen schafft.

2. AUSWEISUNG IN DEN BESTEHENDEN RECHTSVERBINDLICHEN BAULEITPLÄNEN (geplante Nutzung)

a) Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan und der Generalbebauungsplan der Universitätsstadt Gießen vom 05.07.1960, geändert am 30.05.1961, gelten beide zusammen als Flächennutzungsplan weiter, aus dem der Bebauungsplan zu entwickeln ist. Ihre Ausweisung sehen vor, dass das Gebiet künftig als Wohnbaufläche genutzt werde soll und eine öffentliche Grünfläche erhält.

b) Verbindliche Bauleitplanung

Als verbindlicher Bauleitplan gelten die städtebaurechtlichen Bestimmungen der Bausatzung der Universitätsstadt Gießen vom 05.07.1960 nach § 173, Abs. 3 – Bundesbaugesetz – fort. Diese Bestimmungen sind in ihren wesentlichen Teilen in den Bebauungsplan übernommen worden mit dem Ziel, die Bausatzung mit Ausnahme der Vorschrift über die Baugestaltung (Teil IV) für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft zu setzen.

Durch die teilweise Aufhebung der Bausatzung können keine Schadensersatzansprüche nach § 44 – Bundesbaugesetz – hergeleitet werden, da die seither zulässige Nutzung der Grundstücke beibehalten wird.

3. TATSÄCHLICHE NUTZUNG DES GEBIETES

Im den genannten Gebiet wurde ein Ortsvergleich durchgeführt, der sich auf die Vollständigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze erstreckte.

Das ca. 5,5 ha große Gelände ist als Wohngebiet genutzt. Am Anneröder Weg und am Fasanenweg stehen Mehrfamilienhäuser zwischen vier und zwölf Geschossen. An der Rehschneise befinden sich 37 Reihenhäuser und 6 Einzel-

häuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise. Das Grundstück Nr. 229/1 ist als öffentliche Grünanlage angelegt. Kinderspielplätze sind innerhalb der Grünanlage des Grundstückes Nr. 196/ 17 vorhanden. Dieses Grundstück wurde deshalb nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, weil die Ausbauplanung für die Licher Straße (B 457) noch nicht vorliegt und hierfür Teilflächen dieses Grundstückes benötigt werden.

Die Kinder dieses Gebietes besuchen den Kindergarten hinter der Haltestelle am Fasanenweg. Die mittlere Entfernung dorthin beträgt ca. 300 m. Bis zur Ostschule am Alten Steinbacher Weg, in deren Einzugsbereich das Gebiet liegt, beträgt die Entfernung ca. 900 m.

Eine Ladengruppe mit Lebensmittelmarkt, Café, chemische Reinigung, Sparkasse und Friseur befinden sich im Fasanenweg 28 bis 28 d in einer mittleren Entfernung von ca. 250 m.

Nach einem Ergebnis der Volkszählung vom 27. 05. 1970 wohnten 988 Personen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. 200 Personen davon bewohnten die Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Da zur Zeit der Volkszählung das Gebiet bereits vollständig bebaut war, dürfte die Bevölkerungszahl ziemlich konstant geblieben sein.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und enthält folgende Festsetzungen für das Bauland:

a) Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet nach § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO fest.

b) Maß der baulichen Nutzung:

Die Geschößzahl ist differenziert, entsprechend der vorhandenen Bebauung zwischen ein und zwölf Geschossen als Höchstgrenze oder zwingend festgesetzt.

Die ausgewiesenen Grund- und Geschößflächenzahlen überschreiten die in § 17 der Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstwerte nicht.

c) Bauweise:

Für das Gebiet der Reihenhausbebauung bzw. Kettenhausbebauung wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt, bei der gemäß § 22 - BauNVO – Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind.

Für das übrige Gebiet wurde die offene Bauweise festgelegt.

d) Überbaubare Grundstücksflächen:

Baulinien und Baugrenzen und Bebauungstiefen teilen das Bauland in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen. Durch seitliche Baugrenzen soll im Bereich der drei- bis zwölfgeschossige Bebauung die Grenzbebauung mit Ausnahme von Garagen nicht gestattet werden. Im übrigen gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften für die seitlichen und rückwärtigen Grenzabstände.

4.2 Verkehrsflächen

Der Plan setzt die Verkehrsflächen fest und gibt die Querprofile an, nach denen die Straßen ausgebaut werden sollen. Für den ruhenden Verkehr sind ca. 145 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Das Gebiet ist über den Fasanenweg an die Licher Straße (B 457) Und somit an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Gebiet über die Buslinie 2 der Städtischen Nahverkehrsbetriebe zu erreichen. Die Haltestellen befinden sich an der Licher Straße und im Fasanenweg.

4.3 Versorgungsflächen

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Elektrizität und Fernmeldeanlagen ist sichergestellt. Besondere Grundstücke hierfür waren bzw. sind nicht erforderlich.

4.4 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwässern und Festem Abfallstoff

a) Abwasserbeseitigung

Die Kanalisation des Baugebiets und der Anschluss an die bestehende Kläranlage ist ausgeführt; entwässert wird im Trennsystem.

b) Müllbeseitigung

Die Beseitigung fester Abfallstoffe führt der städtische Fuhrpark aufgrund bestehender Satzungen durch. Die Kosten werden auf die Anlieger umgelegt.

4.5 Gemeindebedarfsflächen

Die für dieses Gebiet notwendigen Gemeindebedarfsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan setzt Flächen für Garagen und Gemeinschaftsgaragen fest. Flächen für Stellplätze können im Bedarfsfall ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden, wenn ausreichende Grün- und Spielflächen erhalten bleiben.

4.7 Grünflächen, Spielplatz

Als öffentlicher Spielplatz ist das Grundstück Flur 52, Nr. 229/1 festgesetzt. Es ist mit Waldbäumen bepflanzt und soll dazu beitragen, den Gesamteindruck des Gebietes als Waldsiedlung zu erhalten.

4.8 Baugestaltung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen über Dachform und Dachneigung. Daneben gelten die Vorschriften über die Baugestaltung unter Abschnitt IV der Bausatzung der Universitätsstadt Gießen vom 5. Juli 1960 weiter.

4.9 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich ist im gezeichneten Teil des Bebauungsplanes durch eine schwarze gestrichelte Umfassungslinie festgesetzt.

4.10 Aufhebung ortsrechtlicher Vorschriften für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben:

Die Abschnitte I, II, III und V der Bausatzung der Universitätsstadt Gießen vom 5. Juli 1960, soweit sie nach § 173, Abs. 3 – Bundesbaugesetz- als Bebauungsplan weitergelten.

4.11 Bindung für Bepflanzungen

Als Bindungen für Bepflanzungen sind folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

„Die auf den Grundstücksfreiflächen vorhandenen Bäume sind zu erhalten bzw. neu zu pflanzen.“

Im übrigen gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

5. ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN, DIE DER STADT DURCH DIE STÄDTEBAULICHEN MASSNAHMEN ENTSTEHEN

Da sämtliche Erschließungsanlagen und auch die Entwässerungs- und Entsorgungseinrichtung bereits vorhanden sind, entstehen der Stadt Gießen keinerlei Kosten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan bildet, nachdem er rechtskräftig geworden ist, die Rechtsgrundlage für alle zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen, insbesondere für die Zulässigkeit von Vorhaben.

Aufgestellt:
Stadtplanungsamt

J a n k o w s k i
Amtsleiter