

Betr.: Bebauungsplan Giessen Nr. G 5 / 02  
„SCHÜTZENSTRASSE / KROFDORFER STRASSE“

für das Gebiet zwischen Krofdorfer Straße, Leimenkauter Weg, Schützenstraße  
und Querspange zwischen Schützenstraße und Krofdorfer Straße

## B E G R Ü N D U N G

### 1. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Vorrangiger Zweck der Planung ist es, eine ca. 4 ha große, innenstadtnah gelegene Freifläche innerhalb der bebauten Ortslage der vorderen Weststadt einer Wohnbebauung zuzuführen, die sowohl den allgemeinen Bedürfnissen nach Eigentumsbildung als auch der Erhöhung des Angebotes an Wohnbauland innerhalb der Stadtgrenze als Maßnahme gegen die fortschreitende Abwanderung der Wohnbevölkerung in die Umlandgemeinden dienen soll. Die Stadtfucht, die vor allem auf den Mangel an geeigneten und attraktiven Baugrundstücken zurückzuführen ist, führt zu Bevölkerungsverlusten, die wiederum eine unerwünschte Steigerung der Pendlerzahl und der Verkehrsdichte mit sich bringt.

Die derzeitige Entwicklung auf dem Energiesektor verstärkt den Wunsch der Bauwilligen nach stadtnaher Wohnlage.

Da die Kommunen vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau aufgefordert sind, durch geeignete Maßnahmen den Bodenpreis und der Stadtfucht entgegenzuwirken und die Eigentumsbildung zu fördern, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes einem Teil des Fehlbedarf an entsprechendem Wohnbauland abgeholfen werden.

Zielsetzung ist hierbei insbesondere eine städtebauliche geordnete und sozialgerechte Bodennutzung in der Weise, daß der überwiegende Teil der Wohnbebauung aus Gründen der Flächensparnis als Eigenheimgruppen in verdichteter Bauweise geplant ist, wobei die geringen Grundstücksgrößen ( ca. 200 bis 500 qm ) durch gemeinschaftliche Nutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen verkehrsberuhigten Straßen ausgeglichen werden.

Bei Erfüllung der im Bebauungsplan festgesetzten höchstzulässigen Ausnutzungswerte können im Plangebiet bis zu 90 Eigenheime und ca. 24 Geschosswohnungen für insgesamt 350 bis 400 Einwohner untergebracht werden.

Eine weitere wichtige Zielsetzung ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Erstellung fehlender Infrastruktureinrichtungen des Gemeinbedarfs für die Weststadt. Vorgesehen sind Flächen für Gemeinschafts-, Jugend-, soziale und kirchliche Einrichtungen in zentraler Lage zu den umliegenden Baugebieten.

## 2. RECHTSGRUNDLAGEN/ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

In dem als Flächennutzungsplan weitergeltenden Flächennutzungs- und Generalbebauungsplan der Stadt Giessen von 5. Juli 1960 ist das Plangebiet bis auf eine Vorbehaltsfläche für öffentliche Gebäude, die im Bebauungsplan wieder als Gemeinbedarfsfläche übernommen wird, vollständig als Wohnfläche dargestellt.

Nach dem Stand des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans der Stadt Giessen ist auf den noch unbebauten Flächen ebenfalls eine Darstellung als Wohnbaufläche bzw. Fläche für den Gemeinbedarf beabsichtigt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind ebenfalls gewahrt, da der Regionale Raumordnungsplan Mittelhessen in seiner letztgültigen Fassung den Bereich, in dem das Plangebiet liegt, als vorhandene Siedlungsfläche darstellt.

Die im aufzuhebenden Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Weststadt I, Teilgebiet Süd“ getroffene Ausweisung für schulische Gemeinbedarfszwecke entspricht nicht mehr den heutigen Zielsetzungen, da diese Nutzungsabsicht im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan an anderer Stelle der Weststadt ( westl. der Krofdorfer Str. im Bereich des Kropbaches ) berücksichtigt werden soll. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes G 5 / 02 wird somit die bisher gültige Planungsrechtsgrundlage durch eine neue ersetzt.

### 3. VORHANDENE NUTZUNG

Mit Ausnahme der mit Wohn- und gewerblichen Gebäuden bebauten Grundstücke Krofdorfer Str. 46, 48 und 50 sowie einer Gaststätte an der Ecke Krofdorfer Str. / Leimenkauter Weg ist das Plangebiet unbebaut. Die unbebaute Fläche stellt im weitesten Sinne eine Siedlungslücke innerhalb der Gesamtbaumasse der Weststadt dar, die von vorhandenen Erschließungsanlagen ( hier : Krofdorfer Str., Leimenkauter Weg, Schützenstr. und Verbindungsstraße zwischen Schützenstr. und Krofdorfer Str. einschl. ihrer Ver- und Versorgungsanlagen ) umschlossen ist.

Die zu bebauende Freifläche liegt zur Zeit mit einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 157,00 über NN im Hochwasserbereich (höchste Hochwassergrenze = 158,50 über NN ).

### 4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

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

Die vorhandene Bebauung an der Krofdorfer Straße wird wegen eines darin befindlichen Autoelektrik-Betriebes als Mischgebiet, die geplante Bebauung als allgemeines Wohngebiet bzw. Fläche für den Gemeinbedarf eingestuft.

In Abhängigkeit von Stadtnähe, Bodenwert und Marktsituation ( hohe Nachfrage nach Eigenheimen ) ist die geplante Wohnbebauung überwiegend als verdichtete, höchstens zweigeschossige Flachbauweise in Form von Hausgruppen ( Reihenhäuser, Doppelhäuser, Gartenhofhäuser ) mit geringen Grundstücksgrößen konzipiert ( vgl. Abs. 1 der Begründung ).

Ein geringer, an die Krofdorfer Straße angrenzender Teil der Wohnbebauung ist als Geschosswohnungsbau bis zu höchstens 4 Geschossen geplant.

#### 4.2 Flächen für den Gemeinbedarf

siehe Absatz 1 der Begründung!

#### 4.2 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die äußere Verkehrserschließung des Wohngebietes soll für die überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung über die Schützenstraße, für die mehrgeschossige Blockbebauung über die Krofdorfer Straße erfolgen.

Da der Straßenzug Schützenstraße/Alter Krofdorfer Weg über eine verkehrsgerechte Anbindung an die Rodheimer Straße und damit an die Innenstadt u.a. zukünftig als Haupterschließungsachse der vorhandenen und geplanten Siedlungsflächen zwischen Krofdorfer Straße und Lahn vorgesehen ist, ist der hierfür erforderliche Ausbauquerschnitt im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Neben einem öffentlichen Parkstreifen für das geplante Wohngebiet beinhaltet die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche auch einen dem Radwegplan der Stadt Giessen entsprechenden Radweg.

Die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dargestellte innere Verkehrserschließung soll als Verkehrsberuhigter Bereich im Sinne des § 42 Abs. 4 a der Straßenverkehrsordnung ( StVO ) in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur StVO ( zu den Zeichen 325 und 326 ) konzipiert werden.

Die planungsrechtliche Regelung zur räumlichen Verteilung des ruhenden Verkehrs erfolgt in der Weise, daß die erforderlichen Stellplätze für das geplante Wohngebiet im Verhältnis 1 Stellplatz pro Wohnung ( gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Giessen vom 14.2.1980 ) teils auf den Baugrundstücken, teils auf dafür ausgewiesene Flächen für Stellplätze und Garagen untergebracht werden können. Über dieses Erfordernis hinaus werden innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches weitere Stellplätze als öffentliche Stellplätze festgesetzt.

#### 4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die geplante Bebauung ist keine Änderung der gegenwärtigen Führung der Buslinie zu erwarten, da die zukünftigen Bewohner des Neubaugebietes über den geplanten Fußweg zur Krofdorfer Straße die vorhandene Bushaltestelle ( in beiden Fahrtrichtungen ) in Höhe des Kindergartens Krofdorfer Straße gut erreichen können.

Darüber hinaus ist, ebenfalls in günstiger Entfernung zum Plangebiet eine weitere Bushaltestelle im Bereich der Einmündung des Leimenkauter Weges in die Krofdorfer Straße geplant.

#### 4.5 Versorgungsflächen, Flächen für die Beseitigung von Abwasser

Außer der Versorgungsfläche für eine Transformatorenstation im Zentrum der geplanten Wohnbebauung sind im Bebauungsplan keine Flächen dieser Art ausgewiesen. Die Versorgung der Neubaufächen mit Strom, Wasser und Gas kann durch Anschluß an die vorhandenen Netze problemlos erfolgen.

Die entwässerungstechnischen Erschließung ist durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz ebenfalls ohne Schwierigkeiten möglich. Hinsichtlich der Versorgung des Plangebietes mit Solarenergie sind im Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen getroffen, da die Ausführung von So-

laranlagen durch die Festsetzung von Satteldächern generell möglich ist. Bedingt durch die Erfordernisse des Lärmschutzes entlang der Schützenstraße sowie aus Gründen der städtebaulichen Ordnung kann nur ein Anteil von 40 bis 45% der mit Satteldach zu errichtenden Gebäude bzw. Gebäudezeilen mit einer ihrer Traufseiten nach der günstigsten Himmelsrichtung Süden ausgerichtet werden.

Somit ist im Bebauungsplan ein weit über dem Nachfragedurchschnitt liegendes Potential an Baugrundstücken berücksichtigt, die gegebenenfalls mit Solarenergie versorgt werden können.

#### 4.6 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes ist kein Kinderspielplatz ausgewiesen. Der Bedarf an Spielmöglichkeiten wird jedoch in ausreichendem Maße dadurch gedeckt, daß

- 1.) für Kinder der Altersgruppe 6 bis ca. 13 Jahre der vorhandene, südlich an das Plangebiet angrenzende Spielplatz und ein weiterer Spielplatz auf dem Freigelände nördlich des Läuferströder Weges zur Verfügung stehen,
- 2.) für Kleinkinder die geplanten verkehrsberuhigten Bereiche Bewegungs- und sonstige Spiele in Sichtnähe zu den Wohnungen zulassen. Hierzu ist insbesondere der zentrale Platz inmitten der Wohnbebauung geeignet, auf dem unter anderem das Zeichen für Kinderspielplatz als zusätzliche Festsetzung eingetragen ist.

Desweiteren soll für ältere Kinder nördlich des Läuferströder Weges in absehbarer Zeit ein Bolzplatz hergerichtet werden.

#### 4.7 Flächen für Hochwasserschutzanlagen

Die Sicherung der zu errichtenden baulichen Anlagen vor Hochwasser wird nicht durch flächenhafte Ausweisung, sondern durch textliche Festsetzung in der Weise geregelt, daß die Erdgeschoßfußböden der Gebäude eine bestimmte Höhe über N.N. nicht unterschreiten dürfen, alle tieferliegenden Gebäudeteile ständig gegen Hochwasser zu sichern sind und alle tieferliegenden Entwässerungsanlagen mit Hebeeinrichtungen nach DIN-Vorschrift auszustatten sind.

#### 4.8 Zum Schutz vor Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen

Die von der Hess. Landesanstalt für Umwelt erhobene Forderung, anhand des Verkehrsaufkommens in der Schützenstraße und Krofdorfer Straße Untersuchungen über die Höhe des Dauerschallpegels und hiernach gegebenenfalls zu ergreifende Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen, wurde durch die gutachterliche Beurteilung eines sowohl auf Verkehrsplanung als auch auf Immissionsschutzuntersuchungen spezialisierten anerkannten Fachingenieurbüros, welche zugleich mit der Erstellung des Generalverkehrsplanes für die Stadt Giessen beauftragt ist, erfüllt.

Entsprechend den Verkehrsbelastungsprognosen für die das Plangebiet umfassenden Straßen und in Anpassung an die in der Vornorm der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zugelassene Möglichkeit der Überschreitung der den Baugebietsarten zugeordneten äquivalenten Dauerschallpegel ( Planungsrichtpegel ) bis zu 10 dB (A) an Verkehrsstraßen – Überschreitungen um mehr als 10 dB (A) sollten hiernach nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden – kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, daß nur an der geplanten ersten Häuserzeile entlang der Schützenstraße passiver Lärmschutz

- a.) durch Stellung dieser Gebäudezeilen mit straßenabgewandter Anordnung der Wohn- und Schlafräume
- b.) durch Einbau von Lärmschutzfenstern bestimmter Schallschutzklasse erforderlich wird.

Die vorgenannten Lärmschutzerfordernisse sind in Form textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Heranrücken der Wohnbebauung an die Schützenstraße und Krofdorfer Straße und die damit verbundene Planungsrichtpegelüberschreitung in dem o.g. zulässigen Rahmen ist städtebaulich unumgänglich und, wie folgt, begründet :

Das Baugebiet ist weniger als 1 km von der Innenstadt entfernt. Das städtebauliche Erfordernis der Schließung einer größeren Siedlungslücke im Baugefüge der vorderen Weststadt, vorgesehen sowohl im Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen als auch in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Giessen, die Verhinderung weiterer Abwanderung bauwilliger Bevölkerung in die Umlandgemeinden und die wirtschaftlichen Vorteile der Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen einschließlich der vorhandenen äußeren Erschließung zwingen zu einer dem Bedarf an innstadtnahen Baugrundstücken entsprechenden intensiven und wirtschaftlichen Ausnutzung der gesamten Breite des Baulandareals zugunsten einer möglichst hohen Anzahl an Eigenheimgrundstücken.

Ein größerer Abstand der Wohnbebauung zu den vorgenannten Straßen, der, gegebenenfalls unter Einbeziehung von Flächen für aktive Schallschutzvorkehrungen, den Planungsrichtpegel u.U. entsprechen bzw. entgegenkommen würde, stünde wegen zu hoher Flächenverluste in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu einer preis- und sozialgerechten Bodennutzung.

Insoweit ist die Lage des Baugebietes am Rand der Innenstadt maßgebend für die vorgesehene bauliche Nutzung der Grundstücke, die auch mit der umgebenden Bebauung, insbesondere im Bereich der Krofdorfer Straße vergleichbar ist. Diese Tatsache rechtfertigt die dem Gutachten zugrunde gelegte Anhebung der durchschnittlichen Belastbarkeitsgrenze in Bezug auf Schallimmission in diesem Gebiet.

## 5. MASSNAHMEN, DIE ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES ALSBALD ZU TREFFEN SIND

### 5.1 Umlegung ( Bodenordnung ) des Plangebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Nutzung

Zur Durchführung des Umlegungsverfahrens gemäß § 45 ff. BBauG bildet der rechtskräftige Bebauungsplan die Rechtsgrundlage.

### 5.2 Bereitstellung der Mittel für die Finanzierung der Erschließungsanlagen

### 5.3 Ausbau der Erschließungsanlagen einschl. Bepflanzung

## 6. Nutzungsübersicht

### 6.1 Flächenaufteilung des gesamten Plangebietes

<u>Gesamtfläche</u>	<u>6,77 ha</u>	=	<u>100 %</u>
davon Bruttowohnbauland	3,60 ha	=	53,2 %
Gemeinbedarfsflächen	1,43 ha	=	21,1 %
vorhandenes Mischgebiet	0,46 ha	=	6,8 %
äußere Verkehrsflächen ( Krofdorfer Straße, Leimenkauter Weg, Schützenstraße )	1,28 ha	=	18,9 %

## 6.2 Flächenaufteilung im Bruttowohnbauland

<u>Bruttowohnbauland</u>	<u>3,60 ha</u>	=	<u>100 %</u>
davon interne Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich, Fußwege, öffentl. Parkplätze)	0,63 ha	=	17,5 %
Nettowohnbauland einschl. Flächen für Stellplätze und Garagen	2,97 ha	=	82,5 %

## 7. ÜBERSCHLÄGLICH ERMITTELTE KOSTEN

### 7.1 Erschließungskosten

– Ausbau Schützenstraße für den im Plan gebiet liegenden Abschnitt mit Ober- flächenentwässerung		ca.	1.200.000,- - DM
– Straßenbeleuchtung		ca.	30.000,- - DM
	Summe 1	ca.	1.230.000,- - DM
– Ausbau innere Erschließung (verkehrsberuhigter Bereich einschl. öffentl. Stellplätze und Bepflanzung)		ca.	1.250.000,- - DM
– Beleuchtung verkehrsberuhigter Bereich und Fußwege		ca.	50.000,- - DM
	Summe 2	ca.	1.300.000,- - DM
<u>Erschließungskosten insgesamt</u>		<u>ca.</u>	<u>2.530.000,- - DM</u>

### 7.2 Kosten der Abwasserbeseitigung ca. 500.000,- DM

In den Kosten unter Ziffer 7.1 und 7.2 sind 10% unvorhersehbare Maßnahmen und 13% Mehrwertsteuer enthalten.

## 8. FINANZIERUNG

Der betragsfähige Erschließungsaufwand wird auf der Grundlage der §§ 127 ff. BBauG nach der zum Zeitpunkt der Abrechnung gültigen Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Gießen in einem bestimmten Verhältnis teils auf die Grundstückseigentümer teils auf die Stadt Gießen verteilt.

Nach der derzeit gültigen Erschließungsbeitragssatzung sind 90 % von den Eigentümern und 10 % von der Stadt zu tragen.

Für den im Bebauungsplan enthaltenen Ausbauabschnitt der Schützenstraße wird der nicht von der Stadt zu tragende beitragsfähige Erschließungskostenanteil nach der vorgenannten Rechtsgrundlage teils auf das Bebauungsplangebiet, teils auf die vorhandenen und noch zu erschließenden Bauflächen östlich der Schützenstraße umgelegt.

Die für die Finanzierung der Erschließungsanlagen erforderlichen städtischen Mittel werden in den jeweiligen Haushaltsplänen zur Verfügung gestellt.

Die Baukosten für die Abwasserkanäle werden nach der zum Zeitpunkt der Heranziehung gültigen Kanalbeitragssatzung der Stadt Gießen über die Anschlußgebühren zurückerhoben.

Schaub  
Amtsleiter