

ANLAGE III

zur Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung vom 25.08.1980

Begründung

zum Bebauungsplan Gießen-Rödgen Nr. 77 „RUHBANKSWEG“ vom 25.08.1980. Der Planbereich liegt im Südwesten des Stadtteiles Gießen-Rödgen und schließt mit einem i. M. ca. 95 m breiten Gebietsstreifen westlich der Straße „Am Kirschenberg“, „Zur Alten Eiche“ und „Helgenstockstraße“ an die bebaute Ortslage an.

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im Stadtteil Rödgen ist insbesondere dadurch dringend geboten, dass die aus der Eigenentwicklung dieses Stadtteiles heraus notwendige Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken nicht mehr erfüllt werden kann, da seit längerer Zeit in Rödgen kein Angebot an rechtmäßig bebaubaren Grundstücken zur Verfügung steht. Bauwillige Stadtteilbewohner sind daher gezwungen, in Nachbargemeinden von Gießen auszusiedeln.

Wie auch andere Städte in Verdichtungsräumen hat auch Gießen unter der Stadtflicht mit einhergehenden Bevölkerungsverlusten zu leiden. Ursachen hierfür sind u. a. zunehmende Baulandverknappung, stark ansteigende Baulandpreise, erschwerte Eigentumsbildung, mangelhaftes Wohnumfeld und Mangel an größeren und komfortablen Wohnungen. Dies führt zu einer Vielzahl vermeidbarer negativer Auswirkungen, wie z. B. Zunahme des Pendlerverkehrs, Auseinanderrücken der sozialen Schichten der Bevölkerung und Unterauslastung innerstädtischer öffentlicher Einrichtungen. Die Kommunen wurden vom Bundesminister aufgefordert, durch geeignete Maßnahmen dem Bodenpreisanstieg und der Stadtflicht entgegenzuwirken und die Eigentumsbildung zu fördern. Eine der erforderlichen Maßnahmen ist die bedarfsgerechte Erhöhung des Baulandangebotes.

Sehr deutlich tritt dies bei dem Ergebnis der Befragung (GEWOS-Gutachten vom September 1979 – Wohnungsmarktanalyse) aus Gießen weggezogener Haushalte nach den Verbleibbedingungen zutage. Von 76% diese befragten Haushalte nannten 30% als Grund des Wegzuges das fehlende Angebot an günstigen Wohnungen, Häusern und Baugrundstücken in Gießen.

Durch die Entwicklung auf dem Energiesektor wird die Stadtflicht gebremst werden und die Nachfrage nach Bauland in stadtnahem Bereich noch stärker ansteigen. Wie das o.g. Gutachten ermittelt hat, werden für die Stadt Gießen bis 1985 ca. 1900 Eigenheimwohnungen benötigt.

Es genügt jedoch nicht, den errechneten Bedarf in eine Fläche umzusetzen. Es müssen vielmehr bestimmte Maßstäbe angelegt und Beurteilungen nach den Planungsaspekten vorgenommen werden, z. B. Bestimmung vorrangiger Nutzung, Bebauungsfähigkeiten, Standorteignung, Attraktivität, Siedlungs- und Bauformen für den Eigenheim- und Mietwohnungsbau. Hinzu kommt, dass in Respektie-

zung von Ortsverbundenheiten oder anderen Wünschen von Bauinteressenten der zu erwartende Wohnflächenbedarf nicht nur auf bestimmte Bereiche der Stadt Gießen konzentriert werden kann.

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes in Rödgen per Bebauungsplan scheiterte bisher an der Vorschrift des § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG (alte Fassung), wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der von der ehemaligen Gemeinde Rödgen beschlossene Flächennutzungsplan kann nicht als Entwicklungsgrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes dienen, da das vorhandene Neubaugebiet und das auszuweisende Wohngebiet nicht in dem vorgenannten F-Plan enthalten sind. Die Genehmigung des hier aufzustellenden Bebauungsplans kann somit erst nach Erstellung des F-Plan für die Stadt Gießen erfolgen, da Flächennutzungspläne ehemals selbständiger Gemeinden vor Rechtswirksamkeit eines die gesamte Gemeinde umfassenden F-Plans nicht geändert werden können. Gemäß § 8 Abs. 4 BBauG (n. F.) kann, wenn dringende Gründe es erfordern, ein Bebauungsplan (vorzeitiger Bebauungsplan) aufgestellt werden, bevor der F-Plan aufgestellt ist.

In dem als Folge der Gebietsreform erst jetzt in Aufstellung begriffene neue Flächennutzungsplan für die Stadt Gießen ist das hier angesprochene Plangebiet bereits dargestellt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen wurden mit den Bevölkerungszielen des Regionalen Raumordnungsplanes abgestimmt (siehe Stellungnahme RPM vom 04.07.1980 und Besprechungsvermerk vom 08.04.1980 zwischen RP, RPM und Stadt Gießen).

Aus den o.g. Gründen ist eine Beschleunigung der Planaufstellung vor Rechtswirksamkeit des F-Plans dringend erforderlich.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Hauptziel ist die Schaffung einer Rechtsgrundlage zur Ausweisung von ca. 55 Baugrundstücken für Eigenheime und die hierfür notwendige Erschließung. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung sollen im wesentlichen der Eigenart der benachbarten vorhandenen Bebauung „Am Kirschenberg“ angepasst werden. Die erforderlichen Abstände zum Gewerbegebiet „Krebsacker“ und dessen geplanter Erweiterung werden nach den Immissionsschutzvorschriften eingehalten.

2.1 Teilaufhebung bestehender Bauleitpläne

a) Bebauungsplan Rödgen Nr. 3 „LÄUSBERG BIS GEISELSTRAUCHWALD“

Bei dem aufzuhebenden Teil des Bebauungsplanes Rödgen Nr. 3 handelt es sich um unbebaute landwirtschaftliche Flurstücke, die aus umlegungstechnischen Gründen seinerzeit mit in den Planbereich einbezogen wurden und sich mit dem Bereich des vorliegenden Bebauungsplans überschneiden.

b) Fluchtlinien- und Bebauungsplan Rödgen „IM HOPFENGARTEN“

Der aufzuhebende Teil des Fluchtlinienplanes „Hopfengarten“ bezieht sich auf ein bereits bebautes Grundstück (Flur 7, Nr. 72/13). Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan sollen durch bodenordnende und baurechtliche Maßnahmen einzusätzlich bebaubares Grundstück geschaffen werden.

3. Der zeitige Nutzung des Plangebiets

Im Geltungsbereich des B-Planes wurde ein Ortvergleich durchgeführt, der sich auf die Vollständigkeit der im Plankataster eingetragenen baulichen Anlagen und die derzeitige Nutzung der Grundstü-

cke erstreckt. Von dem ca. 5,8 ha großen Plangebiet werden zur Zeit 86 % (4,96 ha) als landwirtschaftliche Fläche, 12 % (0,71 ha) als Wegefläche (landwirtschaftliche Verkehrsfläche) genutzt. 2 % (0,13 ha) des Plangebiets sind bebaut.

4. Für die Planung des Gebietes zu berücksichtigende Gegebenheiten

- Das Plangebiet hat eine Nordwesthanglage mit einem internen Höhenunterschied von ca. 30 m.
- Der Baugrund mit tonig-steinigen Decklehmen, unter denen teils tertiäre tone, teils tonig verwitterte bis mürbe Basalte zu erwarten sind, ist als normal zu bezeichnen.
- Der Planbereich liegt in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen der Stadt Gießen an der B 49 (Gem. Annerod).
Die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete wurden in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.
- Die an der südlichen Planbereichsgrenze verlaufende 110 KV-Freileitung wurde in den Plan übernommen. Obwohl eine Bebauung unter der Hochspannungsleitung zulässig ist, wurde aus Sicherheitsgründen davon abgesehen.
- Die von der vorhandenen Trafostation an der Bärner Straße nach Westen verlaufende 20KV-Freileitung wurde mit einer Grunddienstbarkeit aufgenommen.
- Die Forderungen der Wehrbereichsverwaltung, auflagen in der Schutzbereichszone A und im Bau-schutzbereich B festzulegen, wurde in den Plan nachrichtlich übernommen.
- Der im südlichen Plangebiet in einer Wegeparzelle (Flur 7, Nr. 75/15) verlaufende Entwässerungs-kanal wird berücksichtigt und mit einer Grunddienstbarkeit im Plan festgelegt.
- Zur Entlastung des Kanalnetzes im angrenzenden Wohngebiet „Am Kirschenberg“ wird im südöstli-chen Planbericht ein Entlastungskanal mit Fußweg vorgesehen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Erschließungsbereiche

Der Bebauungsplan ist durch die Verlängerung der Bärner Straße in einen südlichen und einen nördlichen Erschließungsabschnitt unterteilt.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich wurde als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Maß der bauli-chen Nutzung entspricht dem angrenzenden Baugebiet „Am Kirschenberg“.

Um den Charakter der offenen Bauweise des angrenzenden Wohngebiets fortzuführen, wurde im südlichen Erschließungsabschnitt die offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) festlegt. Die im nördlichen Erschließungsabschnitt überwiegend festgelegte Reihenhausbebauung soll der Schaffung von Eigenheimen (gemäß § 9 (1) 6 BBauG) dienen. Bei der hier vorgesehenen Grundstückstiefe von 32 m und Grundstücksbreite von 12 m mit Grenzbebauung, ist ein Gebäu-degrundriss für ein normales Einfamilienhaus möglich, ohne dass die sonst erforderliche Grund-stücksgröße von 600 qm bis 700 qm benötigt wird.

Da bei dieser Bauweise (Reihenhäuser) nur ca. 380 qm Grundstücksfläche erforderlich sind, wird hierdurch die Bildung von Eigentum für weite Kreise der Bevölkerung gefördert.

5.3 Verkehrsflächen

Externe Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der Bärner Straße. Das Plangebiet wird über eine südliche und eine nördliche Stichstraße mit Wendekreisen erschlossen. In Verlängerung der südlichen Stichstraße ist ein Wohnweg (c) mit gleichberechtigter Nutzung von Fußgängern und PKW festgelegt worden. Ferner sind auf dieser Fläche verkehrsberuhigende Maßnahmen wie Fahrgassenverschwenkung, Baumplantungen und öffentliche Stellplätze vorgesehen. Diese Verkehrsfläche ist mit dem Verkehrszeichen „Wohnbereich“ zu kennzeichnen.

Öffentlicher Nahverkehr

Eine Anbindung des Plangebietes an das Gießener Nahverkehrsnetz kann über eine Änderung der Linienführung der Linie 1 über die Bärner Straße und die Helgenstockstraße erfolgen.

5.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)

Hinsichtlich der Energieversorgung des Baugebietes werden im Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen getroffen. Die Verbesserung der Energieversorgung durch Ausführung von Solaranlagen ist in diesem Baugebiet möglich. Dem öffentlichen Interesse an der Nutzung der Sonnenenergie ist dadurch entsprochen, dass die einzelnen Gebäude mit Satteldächern ausgeführt werden können, in die entsprechende Einrichtung problemlos einzufügen sind. Hierbei war die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BBauG maßgebend, dass die vorgesehenen Bauflächen, die an einer in Nord-Südrichtung verlaufenden Straße ausgewiesen werden, den Abschluß eines vorhandenen in Hanglage befindlichen bebauten Gebietes zur freien Landschaft bilden. Durch den Umstand, dass nach der Talseite hin ein endgültiger Baugebietsabschluß erfolgt, da anschließend ein im Raumordnungsplan festgesetzter regionaler Grünzug vorhanden ist, werden die neuen Gebäudeanlagen weithin sichtbar bleiben. Somit war das Erfordernis gegeben, die Traufseiten der Gebäude und die Dachflächen nach der Hanglage auszurichten. Durch dieses, im öffentlichen Interesse gelegene, städtebauliche Erfordernis wird nur ein Teil der Dachflächen direkt nach Süden, jedoch der überwiegende Anteil nach Süd-Westen ausgerichtet sein. Hierdurch ist dennoch insgesamt gewährleistet, dass Solaranlagen zur Verbesserung der Energieversorgung ausgeführt werden können.

5.5 Versorgungsanlagen

Stromversorgung

Am Kinderspielplatz außerhalb des Plangebietes ist eine Trafostation vorhanden. Eine weitere Trafostation ist im südlichen Plangebiet vorgesehen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch den Anschluß an das vorhandene Ortsnetz sichergestellt. Die grundsätzliche Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes Friedberg liegt vor.

Entwässerung

Das Plangebiet wird im Mischsystem mit einer ca. 80 m langen Rückhaltestrecke in der Wegeparzelle Flur 1, Nr. 950 an das vorhandene Entwässerungsnetz angeschlossen. Bei dieser Maßnahme soll gleichzeitig das vorhandene Entwässerungsnetz „Am Kirschberg“ durch einen zusätzlichen Kanal entlastet werden.

5.6 Grünflächen

Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz wurde im Anschluss an die vorhandene Rollschuhbahn in zentraler Lage festgelegt. Die vorhandene und geplante Anlage bilden eine Spielplatzeinheit von ca. 2.000qm.

Verkehrsrün

Die im Plan dargestellten Baumstandorte wurden aus raumgestalterischen Gründen zur Verbesserung des Straßenbildes festgelegt.

Erhaltung vorhandener Obstbäume

Die insbesondere im südlichen Erschließungsabschnitt vorhandenen Obstbäume sind, soweit sie nicht in überbaubaren Flächen stehen, aus Gründen der Landschaftsgestaltung zu erhalten.

5.7 Zukünftige Nutzungsanteile im Plangebiet

<u>Gesamtes Plangebiet</u>	5,80 ha	=	100 % davon
- die Erschließung des Plangebietes dienende Verkehrsflächen	0,80 ha	=	13 %
- landw. Verkehrsflächen	0,36 ha	=	6 %
- öffentl. Grünflächen	0,14 ha	=	3 %
- Netto-Bauland	4,50 ha	=	78 %

6. Maßnahmen die zur Verwirklichung des rechtskräftigen Bebauungsplanes alsbald zu treffen sind in ihrer zeitlichen Reihenfolge

- Umlegung (Bodenordnung) des Plangebietes nach § 45 ff BBauG
- Bereitstellung der Mittel zu Finanzierung der Erschließungsanlagen
- Ausbau der Erschließungsanlagen

7. Überschlägig ermittelte Kosten

Maßnahmen	Gesamtkosten städt. Anteil	
	DM	DM
Öffentl. Verkehrsflächen	1.800.000,-	270.000,-
Beleuchtung	75.000,-	11.250,-
+ 10 % unvorhersehbare Maßnahmen	187.000,-	28.050,-
+ 13 % Mehrwertsteuer	<u>268.000,-</u>	<u>40.200,-</u>
Gesamtkosten =	<u>2.310.000,-</u>	<u>349.500,-</u>

Der städt. Anteil als Erschließungskostenbeitrag beträgt rund 350.000,- DM. Die Anliegerkosten werden nach Abzug des städt. Anteils von den Gesamterschließungskosten gemäß der zum Zeitpunkt der Abrechnung gültigen Erschließungsrechtsatzung auf die Anlieger verteilt.

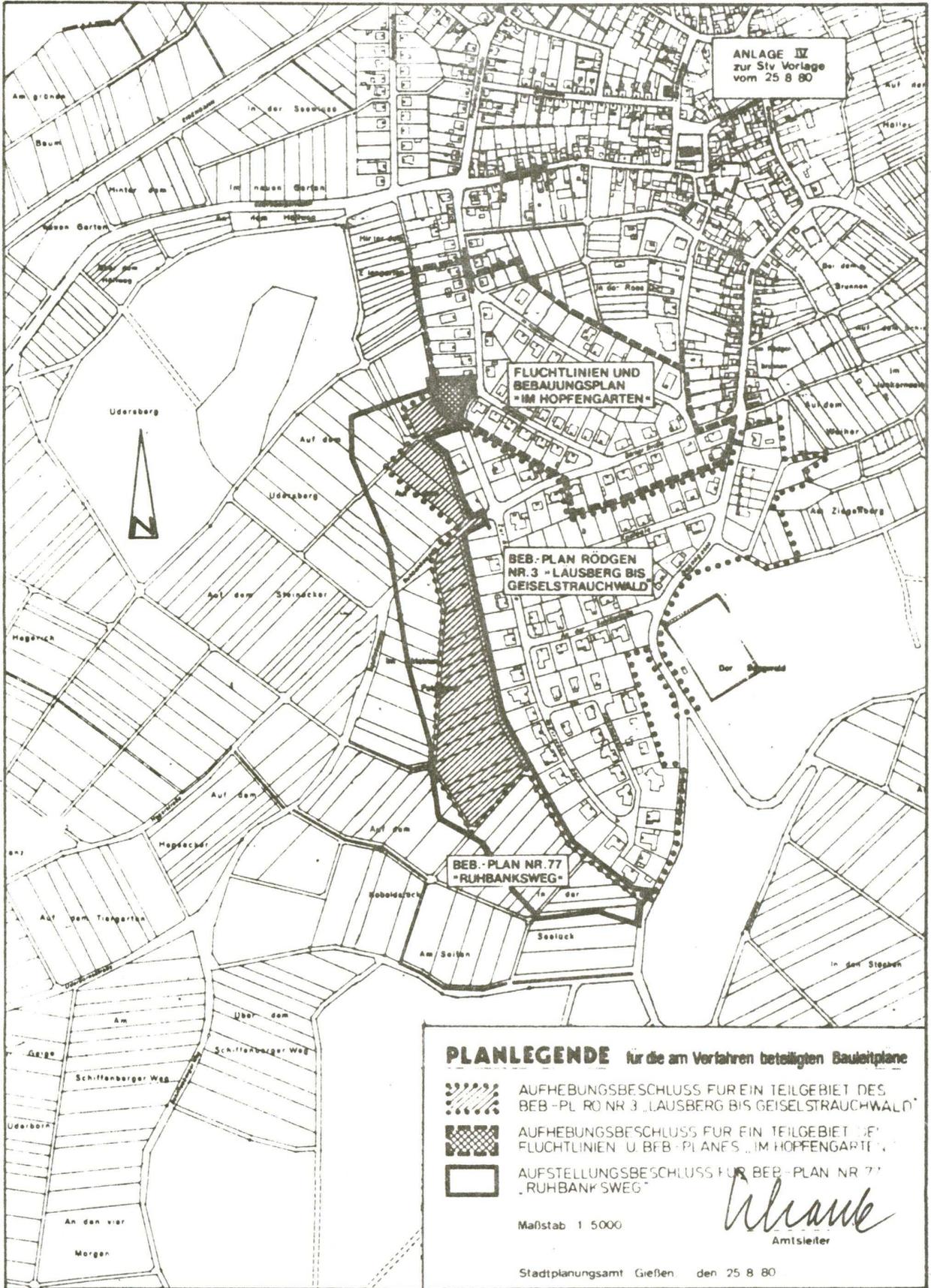
Die Baukosten für den Kanal und die Wasserversorgung werden in voller Höhe über die Kanalschlußgebühren nach der zum Zeitpunkt der Abrechnung gültigen Satzung zurückerhoben.

8. Finanzierung des städtischen Erschließungsanteiles

Die für die Finanzierung der Baugebieterschließung erforderlichen Mittel werden in dem jeweiligen Haushaltsplan zur Verfügung gestellt.

Schaub
Amtsleiter

ANLAGE IV



ANLAGE IV
zur Stv Vorlage
vom 25 8 80

FLUCHTLINIEN UND
BEBAUUNGSPLAN
- IM HOPFENGARTEN -

BEB.-PLAN RÖDGEN
NR. 3 - LAUSBERG BIS
GEISELSTRAUCHWALD

BEB.-PLAN NR. 77
-RUHBANKSWEG-

PLANLEGENDE für die am Verfahren beteiligten Bauleitpläne

-  AUFHEBUNGSBESCHLUSS FÜR EIN TEILGEBIET DES BEB.-PL NR 3 „LAUSBERG BIS GEISELSTRAUCHWALD“
-  AUFHEBUNGSBESCHLUSS FÜR EIN TEILGEBIET DER FLUCHTLINIEN U. BEB.-PLANS „IM HOPFENGARTEN“
-  AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR BEB.-PLAN NR 77 „RUHBANKSWEG“

Maßstab 1:5000

W. Krause
Amtsleiter

Stadtplanungsamt Gießen den 25 8 80