

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 33a „Rodtberg“ für die Grundstücke Gemarkung Gießen

Flur 2 Nr. 191/2 – 192, 196/3 – 198/1, 202/3 – 202/7, 205/2 – 205/8,
242/3 – 242/14, 251/8, 251/9, 251/11, 251/12, 252/4, 253/6,
253/7, 300/3, 310/2 und 310/3,

Flur 22 Nr. 18/1 – 19/5, 24/2 – 26/3, 28/1 – 43/14, 44/3, 44/5, 45/3, 46/2
– 46/8, 49, 51 – 58, 60, 61, 64/1, 64/2, 65/1 – 80/1, 84/7, 89/7
– 89/13, 93/2 – 101/6, 104/2 – 104/13, 108/2 – 108/5, 114/1,
119/3 – 119/27, 123/1, 154/3, 154/5, 157/1, 159/1, 160, 163,
164/1 – 166/3, 171/3, 171/4, 185 – 282, 285/1 – 562,

Flur 27 Nr. 127/3 und 127/4

Die angeführten Parzellen werden umgrenzt von Marburger Straße,
Sudetenlandstraße, der Bahnlinie Frankfurt/Main-Kassel, dem Neuen Friedhof und der
Heinrich-Will-Straße.

1) Erfordernis der Planaufstellung

Unter Zugrundelegung des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 und der
Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 wird durch einen Bebauungsplan die
Ordnung der städtebaulichen Entwicklung herbeigeführt. Die durch den
Flächennutzungsplan vorbereitete Nutzung der Grundstücke wird durch die Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 33a für das Gebiet „Rodtberg“ rechtsverbindlich festgesetzt.

Er enthält die Festsetzungen für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, fördert die
Eigentumsbildung im Wohnungswesen und berücksichtigt weitgehend die öffentlichen
und privaten Belange und gestaltet das Stadt- und Landschaftsbild.

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen hat in ihrer Sitzung am
29. April 1965 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das vorstehend näher
bezeichnete Gebiet beschlossen, am 8. 7. 65 den Entwurf aufgestellt und die
Offenlegung beschlossen. Die Offenlegung erfolgte vom 10. 8. bis 10. 9. 65 und
wurde im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 13, 1965, ordnungsgemäß bekanntgemacht.
Der Plan soll die im Flächennutzungsplan gesteckten Ziele einer ordnungsgemäßen
Bebauung des vorher näher bezeichneten Gebietes gewährleisten.

Der Bebauungsplan hat die Bezeichnung „Rottberg“ und die Nr. 33a erhalten. Die in seinem Geltungsbereich liegenden Parzellen der Fluren 2, 22 und 27 sind am Anfang dieser Begründung angeführt.

2) Ausweisung in den bestehenden Bauleitplänen

Für die Universitätsstadt Gießen gilt als vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan) der nach den Vorschriften des Hess. Aufbaugesetzes am 5.7.60 beschlossene und am 31.5.61 geänderte Flächennutzungsplan nebst Generalbebauungsplan weiter. Dies ergibt sich aus § 173 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) und aus § 2 der 2. Hessischen Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 20.6.61, (GVBL. S. 86). Die in diesem Plan vorgesehene Nutzung ist in den Bebauungsplan Nr. 33a übernommen und ist verbindlich festgesetzt worden.

3) Änderungen und Aufhebung der bestehenden Bauleitpläne

Die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes sind in den Grundzügen ihrer Festlegungen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33a übernommen worden. Dadurch wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes für dieses Gebiet nicht erforderlich.

Bestehende ortsrechtliche Vorschriften, deren Gegenstände in diesem Plan neu geregelt sind oder ihm widersprechen, werden aufgehoben. Diese sind im Bebauungsplan einzeln aufgeführt.

4) Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Festsetzungen für das Bauland

Art der baulichen Nutzung: Kleinsiedlungsgebiet (WS):
Die Nutzung der Grundstücke für drei Erwerbsgärtnereien (Gartenbaubetriebe) im nordwestlichen Anschluß an die Friedhofsallee ist in diesem Bebauungsplan entsprechend § 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Jedoch wird Abs. (3) 3 – 4 des § 2 BNutzVo nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Reines Wohngebiet (WR):

Die Zweckbestimmung des Gebietes und die zulässigen Vorhaben sind im § 3 der BNutzVO geregelt. Abs. 3 des § 3 der BNutzVO wird jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, d.h. um die Eigenart des „Reinen Wohngebietes“ zu gewährleisten, ist die Erteilung von Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BNutzVO ausgeschlossen.

Allgemeines Wohngebiet (WA):

§ 4 der BNutzVO legt die Zweckbestimmung und die zulässigen Vorhaben fest.

Mischgebiet (MI):

Hier gelten die Festsetzungen des § 6 der BNutzVO entsprechend.

4.2 Maß der baulichen Nutzung: Die Zahl der Vollgeschosse ist bei reinem Wohngebiet und bei allgemeinem Wohngebiet bei eingeschossiger Bebauung zwingend festgesetzt. Die 2- und 4geschossige Bebauung ist als Höchstgrenze festgesetzt. Für Hausgruppen (Reihenhäuser) gilt die Festsetzung der Zweigeschossigkeit als zwingend.

Von der Zahl der Vollgeschosse kann für das Mischgebiet im Einzelfall Ausnahme erteilt werden, wenn Grund- und Geschößflächenzahl nicht überschritten werden.

Die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl halten sich im Rahmen der zulässigen Maße des § 17 der BNutzVO.

Bauweise:

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Nur für den eingeschossig bebauten Teil des reinen Wohngebiete südöstlich der Friedhofsallee gilt die Festsetzung der geschlossenen Bauweise.

Überbaubare Grundstücksflächen/

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen verbindlich geregelt.

Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die vorhandenen kleinsten Baugrundstücke liegen der Planung als Mindestgrößen zugrunde.

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf:

Aus dem Bebauungsplan Nr. 33a geht hervor, zu wessen Gunsten diese Flächen ausgewiesen sind.

Baugrundstücke für privatwirtschaftliche Zwecke:	Sie dienen der Errichtung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie von Dienstleistungsbetrieben zur Deckung des täglichen Bedarfs der im Umkreis lebenden Bewohner.
Versorgungsflächen:	Die im Bebauungsplan Nr. 33a ausgewiesenen Versorgungsflächen sind für die Errichtung von Transformatoren, Verkabelungskästen und ähnlichem zur Versorgung der Umgebung vorgesehen.
Flächen für Gemeinschaftsgaragen:	Diese sind ihrem Verwendungszweck entsprechend gekennzeichnet und die Flächen hierfür im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird vorgeschlagen, die verbleibenden Freiflächen in das Miteigentum der Garagenbesitzer zu überprüfen. Dadurch wäre gleichzeitig die Verkehrssicherungspflicht sowie die Reinigung dieser Flächen Obliegenheit der Miteigentümer.

4.3 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan Nr. 33a enthält die Festsetzung der Verkehrsflächen und gibt den Ausbau der Straßenquerprofile an.

Die privaten Fußwege zwischen den verschiedenen Mehrfamilienhäusern an der Troppauer Straße sind Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften und in diesem Plan nicht erfaßt.

Rodtbergstraße

Die Rodtbergstraße ist eine Wohnsammelstraße. Sie beginnt am nordwestlichen Ende der Sudetenlandstraße und führt in gleichlaufender Richtung zur Bahnlinie Frankfurt/Main-Kassel und mündet in nordöstlicher Richtung in die Friedhofsallee ein. Die Anbindung der verschiedenen Wohnstraßen und Fußwege an die Rodtbergstraße sowie die Verbindung der Fußwege und Wohnstraßen zu den einzelnen Wohngebieten und zu den öffentlichen Grünflächen sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Die Rodtbergstraße hat eine Gesamtbreite von 8,50 m. Die Bürgersteigbreite beträgt 2,50 m, so daß eine Fahrbahnbreite von 6,00 m verbleibt.

Die Führung der städtischen Nahverkehrsmittel (Buslinie 3) erfolgt z. Z. von der Sudetenlandstraße über die Rodtbergstraße bis zum Neuen Friedhof und ebenso wieder zurück. Es wäre zweckmäßig, die Busführung über Egerländer- und Reichenberger Straße vorzunehmen und 2 Haltebuchten einzurichten, die in diesem Bebauungsplan vorgesehen sind. Dadurch wird eine zentralere Lage der Bushaltestellen erreicht.

Die Troppauer Straße ist auf Grund ihres Aufbaues zur Führung von Stadtbussen ungeeignet. Für die Anlieger der in die Troppauer Straße einmündenden Wohnstraßen (Karlsbader-, Marienbader- und Franzensbader Straße) wird durch Einrichtung einer Haltebucht der Buslinie 5 in der Marburger Straße der Weg zur Haltestelle auf ein zumutbaren Maß (rd. 300 m) verkürzt.

Friedhofsallee

Die Friedhofsallee weist zwischen den Straßenbegrenzungslinien eine Gesamtbreite von 15 m aus. Hiervon beträgt die Fahrbahnbreite 7,50 m. Wohnstraßen und Fußwege münden in die Friedhofsallee beiderseitig ein und verbinden so die einzelnen Wohngebiete untereinander.

Übrige Straßen

Alle anderen öffentlichen Straßen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind Wohnstraßen. Lage und Maß ihrer Querprofile gehen aus dem Plan hervor. Die Straßenbreiten sind für den aufzunehmenden Verkehr ausreichend.

4.4 Flächen für die Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen

Die Entwässerung des Baugebietes „Rodtberg“ erfolgt im Trennsystem. Die Anschlüsse an die bestehende Kanalisation und die Kläranlage sind bereits ausgebaut.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung und Straßenreinigung wird vom städt. Fuhrpark aufgrund von Satzungen durchgeführt.

5) Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Dieser Bebauungsplan bildet nach seiner Rechtswirksamkeit die Rechtsgrundlage für alle zum Vollzug des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 60 erforderlichen Maßnahmen, insbesondere für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge.

6) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich ist in diesem Fall (Bebauungsplan) durch eine insich zurücklaufende dickere Linie festgesetzt.

7) Ermittelte Kosten, die der Universitätsstadt Gießen durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen

Die Kosten der Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 BBauG betragen	2.911.000,- - DM
Hiervon hat die Stadt Gießen lt. ihrer Satzung über die „Erhebung von Erschlies- sungsbeiträgen“ vom 22.6.61 in der Fassung vom 24.5.62 15 % zu tragen	= <u>436.650,- - DM</u>

Dieser Betrag ist von den Anliegern auszubringen.	2.474.350,- - DM
--	------------------

Die Kosten für die Kanalisation betragen	<u>422.743,40 DM</u>
--	----------------------

Sie werden von der Stadt Gießen in vollem
Umfang von den Anliegern anteilmäßig
entsprechend zurückerhoben.