

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes G 12 Gebiet "Ortserweiterung Kleinlinden" Teilgebiet "Am Allendorfer Weg"

1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Kleinlinden in der Flur 5 und wird begrenzt durch die jeweiligen Nachbargrundstücke der inzwischen abgebauten 110 KV-Leitung der Preussen-Elektra AG in der Herm.-Löns-Str. und dem Fontaneweg.

2. Verfahrensablauf

Auf der Grundlage des § 13 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnG wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt. Voraussetzung ist, dass der Plan zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs dient, was erfüllt ist. Durch die Ergänzung von § 2 Abs. 7 BauGB ist das vereinfachte Änderungsverfahren, wie in dem vorliegenden Falle, auch bei Berührung der Grundzüge der Planung zulässig.

Durch die frühzeitige und angemessene Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer der Nachbargrundstücke und der von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange wurde das Verfahren vor einem offiziellen Beschluss durchgeführt. Diese nach dem Gesetz mögliche und gewollte verfahrensbeschleunigende Vorgehensweise verkürzt die Planungszeit erheblich, zumal auch keine weitere Bürgerbeteiligung und Offenlegung erfolgen muss.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes G 12 wurde 1977 der damalige Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Diese Änderung wurde am 24.05.1977 rechtswirksam und weist in diesem Bereich Wohnbaufläche aus. Zur Zeit befindet sich der aktuelle Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Phase der Abwägung zum Entwurfsbeschluss. Diese sieht ebenfalls Wohnbauflächen vor.

Da dringende Gründe (dringender Wohnbedarf mit rd. 2.000 Wohnungssuchenden in der Stadt und eine Interessentenliste von 20 Familien für diese Grundstücke) es erfordern sowie der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht, liegt somit die rechtliche Grundlage für eine vorzeitige Bebauungsplanaufstellung gemäß § 8 Abs.4 BauGB vor.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan G 12 "Am Allendorfer Weg" ist seit dem 21.05.1979 rechtskräftig. Für den o.g. Planungsbereich wurde ein 30 m breiter Schutzstreifen für 110-KV-Leitung der Preussen-Elektra AG von Gießen bis Wölfersheim übernommen. Nach den Anforderungen der Preussen-Elektra durften hier keine bebaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan setzte daher innerhalb der reinen und allgemeinen Wohngebiete in dem 30 m-Schutzstreifen nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Fußwegen und Bäumen sowie eine Trafo-Station fest. Bis auf die Trafo-Station wurde keine der vorgenannten Maßnahmen ausgebaut. Diese städtischen Grundstücke sollen nun, nachdem 1993 die Stromleitung entfernt wurde, einer Bebauung zugeführt werden. Bei der damals erfolgten Umlegung wurden die Grundstücke so zugeschnitten, als ob die Hochspannungsleitung nicht existiere bzw. so dass auch später diese vier Grundstücke bebaubar werden.

Aufgrund der vorhandenen Erschließung und der sinnvollen Innenbereichsentwicklung in diesem Bereich bietet sich eine Bebauung der bezeichneten Grundstücke an. Mit einer vorzeitigen Beteiligung der Eigentümer der Nachbargrundstücke, der wichtigsten Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachämter wurden die Inhalte des Planes zwischenzeitlich konkretisiert.

Wegen des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und der hohen Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern, speziell in Kleinlinden, werden daher überbaubare Grundstücksflächen für max. zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes G 12 übernommen. Dadurch und durch die Festsetzung von max. Firsthöhen, die sich aus dem Bestand der vorhandenen Gebäude ergeben, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der bebauten Nachbargrundstücke ausgeschlossen.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf den nördlichsten Flurstücken 420 (teilweise) und 421/2 festgesetzt.

Zur besseren Durchlässigkeit des Gebietes soll zwischen dem Fontaneweg und dem Schulgrundstück eine 2 m breite Wegeverbindung ausgewiesen werden.

5. Angaben zum Bestand

5.1 Biotopstruktur

Die fünf Flurstücke unter der ehem. Hochspannungsleitung haben Größen von 420 - 835 m² und werden überwiegend als Hausgärten oder Streuobstwiesenbrachen genutzt.

Nordöstlich der Riehlweg-Einmündung liegt das Flurstück Nr. 421/2. Es ist durch einen Fichtensaum, Ziergehölze und einen Zaun zur Umgebung abgegrenzt. Die Fläche (666 m²) wird als Hausgarten genutzt, der einen hohen Anteil an Ziergehölzen sowie zwei Apfelbäume hat.

Das gesamte Flurstück 440/1 (439 m²) ist gekennzeichnet durch eine Wiesenbrache, die nach Süden hin Sukzessionscharakter aufweist. Daneben, auf Flurstück 440/2 (420 m²) befindet sich ein intensiv genutzter Garten. Insgesamt befinden sich auf beiden Flurstücken vier Apfelbäume.

Auf dem unmittelbar angrenzenden Flurstück 436/1 (835 m²) befinden sich etwa je zur Hälfte eine Streuobstwiesenbrache und eine intensiv geprägte Wiesen- und Rasenfläche, die 1-2 Mal pro Monat gemäht wird. Die Streuobstwiesenbrache hat aufgrund der Nichtnutzung einen fortgeschrittenen Sukzessionscharakter, der sich durch Zwetschgensämlinge, Weiden, Brombeer- und Rosengebüsche ausdrückt. Ein Zwetschgenbaum mit einem Kronendurchmesser von ca. 10 m befindet sich in der Mitte der Fläche, umringt von zahlreichen Sämlingen. Auf der Rasenfläche stehen drei Apfelbäume.

Das südlichste Flurstück (Nr. 382 mit 763 m²) lässt sich als Streuobstwiesenbrache ansprechen. Diese Fläche ist nahezu naturbelassen und wird nur durch einen Trampelpfad durchzogen. Auf dem Grundstück finden sich ein Apfelbaum, ein Zwetschgenbaum mit Sämlingen sowie Sukzessionsgehölze.

Die um die vorgenannten Flurstücke angrenzenden Grundstücke sind allesamt bebaut; die zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden nicht überschritten. Die Freiflächen sind als Hausgärten zu bezeichnen.

Das Flurstück 420 (Verkehrsfläche Riehlweg) ist etwa bis zur Garageneinfahrt von Flurstück 419 in einer Breite von 5 m gepfastert, im nördlichen Teil asphaltiert und im Osten in einem 3 m-Streifen unbefestigt.

5.2 Bewertung der Eingriffsempfindlichkeit

Allgemein ist zu bemerken, dass alle Flurstücke aufgrund ihrer zusammenhängenden Lage eine gewisse biotopvernetzende Wirkung im Hinblick auf die angrenzende Streuobstwiese im Norden besitzen. Die Streuobstwiesenbrache und die Wiesenbrache sind arten- und strukturreich und dienen als Futter- bzw. Brutplätze. Sie besitzen somit einen hohen ökologischen Wert. Durch die Lage innerhalb der bebauten Grundstücke, den Barrieren der Herm.-Löns-Str. und des Fontanewegs sowie des regelmäßigen Mähens eines Teils des Flurstücks 436/1 erfahren die Flächen allerdings einen störenden Einfluss, was zu einer Abwertung führt.

Die zwei Gartengrundstücke sind zwar zum Teil mit einem hohen Gehölzanteil bestanden, können aber auch aufgrund des hohen Anteils von 90 % Zierhölzer nur als Flächen mit mittlerer ökologischer Bedeutung bezeichnet werden.

6. **Planinhalt**

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, bebaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Festsetzungen werden weitgehend gemäß den Festsetzungen des umliegenden alten Bebauungsplanes übernommen.

Zur Erhaltung des Wohngebietscharakters werden im Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 Baunutzungsverordnung (Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Auf allen neu bebaubaren Grundstücken wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 bei maximal zwei Vollgeschossen vorgeschrieben.

Die höchstzulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Anrechnung der Nebenanlagen nach § 19 Abs.4 Baunutzungsverordnung (50 %) bleibt bestehen. Zur Ermittlung der Geschossflächenzahl werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Aufgrund der teilweise großen Grundstücke werden bei einer offenen Bauweise neben Einzel- auch Doppelhäuser ermöglicht.

Die Firstrichtung ist entsprechend den Planeintragungen entlang der Erschließungsstraßen vorzusehen, damit ein einheitliches städtebauliches Bild entsteht. Solaranlagen sind, wenn gleich die Firstrichtung nicht exakt in einer West-Ost-Richtung verläuft, zulässig und erwünscht. Die Anlagen werden auch finanziell gefördert.

Nach Prüfung der Sockel- und Firsthöhen der bebauten Nachbargrundstücke werden Höhenbegrenzungen entsprechend der vorhandenen Bebauung vorgeschrieben. Bezüglich der zulässigen maximalen Firsthöhe ist die Höhe der ausgebauten Straße vor dem Gebäude als Bezugspunkt verbindlich. Hierdurch soll eine nicht zumutbare Verschattung der angrenzenden vorhandenen Einfamilienhausbebauung verhindert werden. Die ermittelten Firsthöhen wurden auf volle Meter aufgerundet, um eine 1 1/2-Geschossigkeit bei einer weitgehenden Ausnutzung der überbaubaren Flächen zuzulassen. Mit der Festlegung der maximalen Sockelhöhen soll eine überhöhte Ausnutzung der Grundstücke durch Wohnungen in Kellergeschossen verhindert werden.

Insgesamt wurde darauf geachtet, dass die bereits bebauten Grundstücke nicht durch die mögliche Nachbarbebauung bzw. zusätzliche Festsetzungen über Gebühr beeinträchtigt werden. Vielmehr erhalten einige Grundstücke durch das durchlaufende Bauflächenfenster mit Einschränkung noch weiteren Bebauungsspielraum.

Werden zwei Garagen benachbarter Grundstückseigentümer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher Höheneinstellung zu errichten, damit keine Höhenstaffelung eintritt. Bezugspunkt ist die gemeinsame Grundstücksgrenze.

Alle notwendigen Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen auf den Wohnbaugrundstücken nachzuweisen.

Zur fußläufigen Durchlässigkeit innerhalb des Gebietes wird auf Flurstück 382 ein Fußweg von 2 m Breite festgesetzt. Hier besteht schon heute ein gut angenommener Trampelpfad in Richtung Bushaltestelle und Schule. Der Fußweg wurde entgegen der Ursprungsplanung auf die östliche Grundstücksgrenze gelegt, da er dadurch direkt ohne Umwege über den geplanten Spielplatz auf den hinteren Erschließungsweg geführt werden kann, was auch eine Wegeverkürzung bedeutet. Zudem lässt sich das Flurstück 382 aufgrund der geringfügig erweiterten Baugrenze im Südwesten besser bebauen.

Die Versorgung und Entwässerung der Baugrundstücke, die Verkehrs- sowie die ÖPNV-Erschließung ist gesichert. Infrastruktureinrichtungen sind keine notwendig.

6.2 Kompensationsmaßnahmen

Die als flächenhafte Gehölzpflanzung auf Flurstück 421/2 und eines Teiles des Erschließungsstiches Riehlweg festgesetzte Maßnahme ist mindestens 10 m breit und mit Kern-, Mantel- und Saumzone auszubilden (siehe Bild).

Die unterschiedlichen Zonen sind sinnvoll mit den angrenzenden Landschaftsstrukturen zu verbinden bzw. zu verzahnen. Im Norden sollten Kern- und Mantelzone an das Vogelschutzgehölz angebunden werden, im Nordosten kann die Saum- und Krautzone in die extensiv genutzten Streuobstwiesen übergehen.

Mit Hinblick auf die Vernetzung bzw. Anbindung an den angrenzenden Landschaftsraum wird hier ein hochwertiger ökologischer Bereich geschaffen, der vielen Tierarten als Rückzugsraum dient.

Gemäß § 8a (1) Satz 4 BNatSchG wird die bezeichnete Maßnahme allen neu überbaubaren Grundstücken zugeordnet. Die spätere Kostenverteilung wird nach der noch zu beschließenden Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 8a (4) BNatSchG geregelt.

Unter Berücksichtigung weiterer eingriffsminimierender Festsetzungen auf den neuen Baugrundstücken, wie dem Erhalt von Obstbäumen und die Verwendung einheimischer standortgerechter Laubgehölze, wird der Ausgleich insbesondere für den faunistischen Lebensraumverlust ausreichend erbracht.

7. **Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. G 12 "Am Allendorfer Weg" aufgehoben.

8. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Wie bei den meisten planungsrechtlichen Festsetzungen werden auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes G 12 aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen übernommen. Diese betreffen die Dächer, Garagen, Einfriedigungen, die Freiflächengestaltung und die Mülltonnenabstellplätze.

8.1 Dächer

Die Dachform und die Dachgestaltung wurde übernommen, um in dem Gebiet das gleichartige Erscheinungsbild und den Charakter zu wahren. Mit der Aufnahme der gewünschten Firsthöhen muss für einen vernünftigen Dachausbau bei der vorgegebenen Dachneigung ein Dremmel zugelassen werden. Dieser darf nur über dem 1. Vollgeschoss errichtet werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass bei einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke, auch bei einer Doppelhausbebauung, erreicht werden und sich die Vorhaben mit der Berücksichtigung der Nachbareinwendungen bezüglich der Geländehöhe in die nähere Umgebung einfügen.

8.2 Garagen

Um bei Doppelgaragen, die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze als ein Bauwerk erscheinen, keine verschiedenen Abmessungen und Fassadengestaltungen zu erhalten, wurde eine einheitliche äußere Gestaltung vorgeschrieben.

8.3 Einfriedigungen

Bei der Zulässigkeit von Art und Gestaltung der Einfriedigung wurde eine gewisse Einheitlichkeit angestrebt, da das räumliche Erscheinungsbild der Straßenzüge durch Zäune und Hecken wesentlich beeinflusst wird.

8.4 Freiflächengestaltung

Für die Gestaltung der unbebauten Flächen und Grundstücke wurde an der Straßenseite eine Baumpflanzung vorgeschrieben, um zur Verbesserung des Siedlungsbildes beizutragen.

8.5 Mülltonnenabstellplätze

Die abzuschirmenden Plätze für Mülltonnen sollten nicht, wie im Bebauungsplan G 12, durch winterharte Hecken, sondern durch einheimische Hecken gemäß der angegebenen Artenliste umpflanzt werden.

9. **Kostenschätzung**

Umlegungsfähige Kosten für die neu zu bebauenden Flurstücke treten nur durch die Anlage der Ausgleichsfläche auf. Die Kosten hierfür werden auf 6.000,-- DM geschätzt. Die Kostenverteilung soll durch die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 87 Hessische Bauordnung geregelt werden.

Die Anlage des Fußweges, der schon im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen war, wird auf die Erschließungseinheit des Fontaneweges umgelegt.