

Begründung

zum Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 12 Gebiet „Ortserweiterung Kleinlinden“ Teilgebiet „Am Allendorfer Weg“, Bereich „Ehemaliges Kirchengrundstück“ (Stand: 10.10.2003)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich	2
2. Inhalt des Flächennutzungsplanes	2
3. Landschaftsplanerischer Bestand	2
4. Ziele und Zwecke der Planung	3
5. Planinhalt	3
5.1 Erschließung	3
5.1.1 Verkehrskonzept	3
5.1.2 Lärm/Aktiver Schallschutz	4
5.1.3 Ver- und Entsorgung	5
5.1.4 Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser	5
5.2 Bebauung	5
5.2.1 Bauungskonzept	5
5.2.2 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	5
5.2.3 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
6. Aufhebung bestehender Pläne	7
7. Landschaftsplanung und Grünordnungskonzept	7
8. Eingriffsregelung und UVP	8
9. Flächen, Durchführung und Kosten	8
10. Anlagen	10
10.1 Abgrenzung des Plangebietes	10
10.2 Einfügung in die vorhandene Bebauungsstruktur	10
10.3 Bebauungsbeispiel	11
10.4 Landschaftsplanerischer Bestand	12
10.5 Auszug aus Bebauungsplan Nr. G 12	13

Begründung

zum Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 12 Gebiet „Ortserweiterung Kleinlinden“ Teilgebiet „Am Allendorfer Weg“

1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Stadtteiles Kleinlinden in der Flur 5 (Flurst.-Nr.: 393, 394/1 teilweise (tlw.), 395/4, 395/5 und 395/7 tlw.).

Es wird begrenzt

- im Süden durch die Allendorfer Straße
- im Westen durch einen Weg mit der Bezeichnung „Am grünen Weg“ und die Rückseite der Baugrundstücke am Fontaneweg
- im Norden durch die Kindertagesstätte
- im Osten durch die Freiflächen der Brüder-Grimm-Schule.

Um eine harmonische Arrondierung der geplanten Bebauung zu erreichen, wird das Plangebiet gegenüber dem Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung vom 27.05.2002 im unmittelbaren Anschluss an die Bushaltestelle an der Allendorfer Straße um ca. 10 m nach Osten erweitert.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der anliegenden Planzeichnung zu entnehmen.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000 wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche und Schule dargestellt. Die Bebauungsplan-Änderung ist insoweit aus der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans entwickelt, da nur die Grundzüge der Planung im Flächennutzungsplan darzustellen sind und es sich hier lediglich um eine geringfügige Verschiebung der Grenze zwischen einem Baugebiet und einer Gemeinbedarfsfläche handelt. Gemäß den Rechtsprechungen des Bundesverwaltungsgerichtes ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

3. Landschaftsplanerischer Bestand

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Als Bodentyp steht eine Parabraunerde an, hydrologische oder kleinklimatische Besonderheiten liegen nicht vor.

Die Biotop- und Nutzungsstruktur wird dominiert durch Wiesen unterschiedlicher Nutzungsintensitäten (Wiesenbrache, extensive Wiese, Rasenfläche mit Bolzplatznutzung durch die Brüder-Grimm-Schule, vgl. Anlage 10.3). Im Nordosten schließt sich eine weitere extensive Wiese mit einigen eingestreuten Gehölzinseln aus überwiegend standortheimischen Arten (Berg-, Spitz- und Feldahorn, Hainbuche, Weiden) an. Ortsbildwirksame Gehölze mit Fernwirkung finden sich „Am grünen Weg“ (hps. Weiden). Das Plangebiet wird zur Allendorfer Straße hin durch einen, mit verschiedenen standortheimischen Gehölzen eingegrüntem, Lärmschutzwall abgeschirmt. An der angrenzenden Bushaltestelle und an der Allendorfer Straße stehen Amerikanische Eichen und junge Stiel-Eichen, die in einigen Jahren das Ortsbild in diesem Bereich

prägen werden. Ein artenschutzrechtlich relevantes Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Das Plangebiet wird von mehreren Trampelpfaden durchzogen, die vorwiegend Wohngebiet, Schule und Bushaltestelle miteinander verbinden und somit keinen Erholungs-, sondern funktionalen Charakter haben. Dagegen wird der „Grüne Weg“ derzeit nicht genutzt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan G12 „Am Allendorfer Weg“ wurde am 21.05.1979 rechtskräftig. Eine 1. Änderung erfolgte 1997 mit der Umwandlung der ehemaligen Fläche unter der Hochspannungsleitung (Hermann-Löns-Straße und Fontaneweg) in Wohnbauland. In ihrer Sitzung am 26.06.2002 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung 2. Änderung G12 „Am Allendorfer Weg“, Bereich: „Ehemaliges Kirchgrundstück“.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes G12 war es, für ca. 600 Einwohner Baugrundstücke zu schaffen und die Erweiterungsflächen für die Brüder-Grimm-Schule zu sichern. Schule, Kindergarten und Katholische Kirche waren planerisch zu einem Gesamtkomplex zusammengefasst. In dem Bebauungsplan war im Bereich dieser 2. Änderung eine Fläche bzw. ein Baugrundstück für die Gemeinbedarfseinrichtung Kirche vorgesehen. Zur Ausführung kam dies in einem Zeitraum von mehr als 20 Jahren allerdings nicht. Da die Kirche nun kein Interesse mehr an dem Besitz der Grundstücke 395/4 und 395/5 hat, musste die Stadt die Grundstücke zurück kaufen.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Änderung der Gemeinbedarfsfläche Kirche und eines Teiles der Freifläche der Brüder-Grimm-Schule in ein Allgemeines Wohngebiet (WA), welches gegenüber der Gemeinbedarfsfläche abzuschirmen ist. Somit können durch einen nur minimalen Erschließungsaufwand ca. 8 Wohnbaugrundstücke entstehen. Durch eine geringe Verschiebung des Bolzplatzes bleibt dessen Weiterbenutzung gewährleistet. Außerdem soll auch der seit 25 Jahren im Bebauungsplan G12 planungsrechtlich gesicherte Spielplatz (Flurstück Nr. 393) nachbarschaftsverträglich hergestellt werden.

5. Planinhalt

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrskonzept

Die Erschließung erfolgt über den bereits vorhandenen, ausgebauten Niebergallweg. Da nach der bisher rechtsgültigen Bebauungsplanung die Erschließung einer öffentli-

chen Einrichtung (Katholische Kirche) über diese Straße führen sollte, ist davon auszugehen, dass die hiermit geplante Wohnbebauung zu einer vergleichsweise geringeren Belastung des Niebergallweges und seiner Anwohner führen wird.

Der Niebergallweg wird mit seinem geschwungenen Verlauf in das Plangebiet fortgeführt. Er verzweigt sich in der Mitte des kleinen Wohnquartiers in zwei Arme, die als Wohnwege die Baugrundstücke erschließen und zudem als Wendehammer auch für Transport- und Lastfahrzeuge fungieren.

Es besteht derzeit ein stark frequentierter Trampelpfad in Richtung Bushaltestelle und Schule. Diese fußläufige Verbindung wurde in der Planung berücksichtigt, indem ein Wohnweg zur Bushaltestelle hin fortgeführt wird. Es wird aber nur die Ausfahrt in die Bushaltebucht für Müll- und Rettungsfahrzeuge zugelassen, da hier kein Schleich-/Durchgangsverkehr zur Allendorfer Straße hin aufkommen soll.

Für den ruhenden Verkehr sind im Bebauungsplan explizit nur zwei öffentliche Stellplätze innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Die festgesetzten Garagen-Baufenster sind jedoch so angeordnet, dass in der Regel die Zufahrtsflächen zur Garage als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden können. Damit wird der öffentliche Straßenraum vom ruhenden Besucher- und Ladeverkehr entlastet werden. Zudem bietet der geplante Straßenraum mit einer Breite von 6,5 m Möglichkeiten, in der späteren Ausgestaltung vereinzelt Parkplätze aufzunehmen.

Der Weg „Am grünen Weg“ bleibt als Fuß- und Radweg erhalten. Er wird jedoch in seiner Breite von jetzt 4 m auf 3 m reduziert. Im Bereich des Spielplatzes wird er als Bestandteil der Grünfläche weitergeführt, um im Zusammenhang mit dem Ausbau des Spielplatzes die Wegführung sinnvoll modulieren zu können.

5.1.2 Lärm/ Aktiver Schallschutz

Vorliegende schalltechnische Untersuchungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf der Allendorfer Straße und des vorhandenen 2,0 m hohen Lärmschutzwalles die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 (55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts), für das geplante All-gemeine Wohngebiet in weiten Teilen eingehalten werden. Die Tag-Werte werden lediglich im südlichen Teil der Grundstücke entlang des Lärmschutzwalles um nur ca. 2,5 dB(A) überschritten.

Die Nacht-Werte werden im südwestlichen Bereich des Plangebietes überschritten. Ein zusätzlicher Lärmschutz kann mit städtebaulich vertretbaren Lärmschutzbauwerken nicht erreicht werden. Daher sind für diesen Teil des Plangebietes passive bauliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es sind hier Grundrisslösungen zu finden, in denen Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, zur Lärm abgewandten Seite hin orientiert werden. Ist dieses ausnahmsweise nicht möglich, so ist z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern dem Lärmschutz zu genügen. Im Regelfall erreichen Fenster, die der Wärmeschutzverordnung genügen, bereits das in den Bebauungsplanfestsetzungen geforderte Luftschalldämmmaß $R'_{w} = 30\text{dB}$. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollte nachgewiesen werden, dass die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 erfüllt werden.

Es ist davon auszugehen, dass durch den vorhandenen Lärmschutzwall grundsätzlich ein ausreichender Schutz der Freiflächen erzielt wird.

Es ist ferner davon auszugehen, dass für die Bushaltestelle Allendorfer Straße keine weiteren aktiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, weil die Bucht in der Regel nur tagsüber, vornehmlich morgens und mittags, von Schulbussen genutzt wird.

5.1.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung und Entwässerung des Baugebietes, die Verkehrs- sowie die ÖPNV-Erschließung ist im Bestand gesichert.

Das Plangebiet wird von einer Fernwärmeleitung durchzogen, die zukünftig in Teilen verlegt und im Bereich der geplanten Erschließungsstraße verlaufen wird. In dem Weg „Am grünen Weg“ befindet sich eine Mitteldruck-Gasleitung, die durch diese Neuplanung nicht berührt wird.

Am Ende des westlichen Astes der geplanten Erschließungsstraße wird auf einer Länge von ca. 15 m straßenbegleitend ein einseitiges, 1 m breites Leitungsrecht festgesetzt, welches dem Tiefbauamt und den Versorgern einen ausreichend verfügbaren Raum von 4,5 m Breite zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen sichert.

5.1.4 Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes soll Niederschlagswasser verwertet und darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (gemäß §§ 43 und 51 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 3 der städtischen Abwassersatzung). Eine grundstücksbezogene Versickerung ist allerdings im Plangebiet auf Grund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich. Auf diese Regelung wird im Bebauungsplan im Abschnitt D „Hinweise“ hingewiesen. Um die Verwertung zu konkretisieren, wird zusätzlich als „Wasserrechtliche Satzung“ (Abschnitt C) der Einsatz von Wassernutzungsanlagen festgesetzt. Die Begrenzung der Größe auf 25 l/m² Dachfläche soll ein aus hygienischen Gründen erwünschtes, mindestens dreimaliges Überlaufen der Zisterne auch in trockenen Jahren ermöglichen. Zusätzlich zum reinen Nutzvolumen ist ein technisch (Betriebssicherheit) und hygienisch bedingtes Zusatzvolumen einzuberechnen, weil ein Mindestwasserstand, der für die eigentliche Nutzung nicht berücksichtigt werden kann, in der Zisterne ansteht. Daher sind in der Stadt Gießen für Zisternen Speichergrößen von 28 l/m² projizierte Dachfläche zu empfehlen.

5.2 Bebauung

5.2.1 Bebauungskonzept (Bauweise, Bauflächen, Stellung der Gebäude)

Entsprechend der umgebenden Wohnbebauung ist der Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern in offener Bauweise geplant. Die Anordnung und Tiefe der Baufenster sowie die festgesetzten Hauptfirstrichtungen ermöglichen die weitgehende Ausrichtung der gebäudebezogenen Freiflächen nach Südwesten.

5.2.2 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Im gesamten Baugebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, damit neben der Wohnnutzung auch nicht störende Arbeitsplätze angesiedelt werden können. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten, wie z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen oder Tankstellen werden ausgeschlossen, um

das Bedürfnis nach Wohnruhe im Baugebiet selbst sowie in den umgebenden Wohngebieten sicherzustellen. Für freie Berufe gilt uneingeschränkt §13 Baunutzungsverordnung. Die in WA-Gebieten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden hier, in unmittelbarer Nähe zur Schule und Kindertagesstätte, auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Die im Nordosten des Plangebietes verbleibende Freifläche der Brüder-Grimm-Schule wird weiterhin als Gemeinbedarfsfläche für die Schule festgesetzt. Die Abgrenzung der Fläche entspricht dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.2002. Im anliegenden Bebauungsbeispiel ist dargestellt, wie der Bolzplatz der Schule verlegt werden soll.

Um die harmonische Einfügung des geplanten Baugebietes in die vorhandene Nachbarschaft zu gewährleisten, werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Festsetzungen aus den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. G12 „Ortserweiterung Klein-Linden, Teilgebiet am Allendorfer Weg“ abgeleitet. Der Begründung zu diesem Bebauungsplan sind auch weitere Erklärungen zu den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Durch eine geänderte Gesetzeslage wurden einzelne Festsetzungen geändert und der neuen Rechtssituation angepasst, insbesondere Regelungen zur Regenwassernutzung.

Es ist eine eingeschossige Bebauung für Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen. Die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen orientiert sich an der angrenzenden, vorhandenen Bebauung. Die festgesetzten Firstrichtungen ermöglichen die Nutzung von Solarenergie auf nach Südwesten oder Südosten ausgerichteten Dachflächen. Die Größe der Baufenster lässt eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu. Die Anordnung der Baufenster unterstreicht die durch die Firstrichtung vorgegebenen Gebäudestellungen. Sie ermöglicht eine Orientierung der gebäudebezogenen Freiflächen nach Süden bzw. Südwesten. Zudem wird eine attraktive Rhythmisierung der Baustruktur erreicht.

Insgesamt wird darauf geachtet, dass die bereits bebauten Grundstücke nicht durch die mögliche Nachbarbebauung bzw. die vorgesehenen Festsetzungen über Gebühr beeinträchtigt werden.

5.2.3 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Die zulässige Dachgestaltung der Gebäude orientiert sich an dem tatsächlichen, nicht am planungsrechtlichen Bestand des angrenzenden Wohngebietes südlich des Niebergallweges, weil in dem Bereich Flachdächer festgesetzt sind. Da Flachdächer keine Möglichkeit für einen späteren Ausbau zulassen, tatsächlich auch nicht verwirklicht wurden und die weitere Umgebung von Satteldächern geprägt ist, werden die sonstigen Festsetzungen zu geneigten Walm- und Satteldächern übernommen. Um eine der heutigen Zeit entsprechende Architektursprache zu ermöglichen sind, im Gegensatz zu den bisherigen 25 Jahre alten Festsetzungen, beispielsweise auch Pultdächer erlaubt.

Glasierte oder glänzende Dacheindeckungen werden nicht zugelassen, da von ihnen Blendwirkungen ausgehen können, die sowohl das Ortsbild stören als auch zu unnötigen Belästigungen der Nachbarschaft führen können.

Generell enthalten die Festsetzungen, die Fragen zur baulichen Ausgestaltung regeln, einen vergleichsweise großen Spielraum für die Planung der einzelnen Bauvorhaben. Daher wird eine Abstimmungspflicht bei der Gestaltung von Doppelhäusern und Doppelgaragen erforderlich.

Aus gestalterischen Gründen sind die Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter so einzugrünen oder abzuschirmen, dass sie von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht gesehen werden können.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. G12 „Ortserweiterung Klein-Linden, Teilgebiet am Allendorfer Weg“, rechtskräftig seit dem 21. Mai 1979, aufgehoben.

7. Landschaftsplanung und Grünordnungskonzept

Durch die Anpflanzung eines 8 m breiten Gehölzstreifens soll der neu entstehende Ortsrand stadt- bzw. landschaftsbildwirksam eingegrünt werden. Das Gehölz wird zum Bolzplatz hin ca. 1m erhöht geführt. Zur Bushaltestelle hin läuft die Erhöhung flach aus. Diesem Gehölz kommt zudem die Aufgabe einer optischen Trennung des Wohngebietes gegenüber den Freiflächen der Schule, insbesondere des Bolzplatzes, zu.

Da das vorhandene Gehölz „Am grünen Weg“ teilweise aufgegeben wird, um eine sinnvolle Ausdehnung und Anordnung des Baugebietes zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, dass vor der Rodung dieses Gehölzes zunächst der geplante Gehölzstreifen gepflanzt wird. So könnte das neugepflanzte Gehölz die grüngestalterischen und ökologischen Funktionen des bestehenden teilweise ersetzen.

Der Bolzplatz der Brüder-Grimm-Schule wird in seiner jetzigen Größe versetzt und leicht nach Osten gedreht. So kann ein Kleinspielfeld für Schülerfußball und Freizeitsportler geschaffen werden. Die nördliche Ecke des geplanten Spielfeldes ragt in eine Mulde hinein, so dass leichte Geländeänderungen und das Anlegen einer Drainage notwendig werden.

Der bestehende Trampelpfad zur Bushaltestelle wird im geplanten Straßen- und Wegenetz aufgenommen. Der derzeit unbefestigte Weg „Am grünen Weg“ bleibt als Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche erhalten. Im Zusammenhang mit dem Bau des, bereits seit 23 Jahren festgesetzten, Spielplatzes im rückwärtigen Bereich des Fontaneweges, als zwingender Ersatz für den aufgegebenen Spielplatzstandort am Riehlweg, ist dieser Weg in wassergebundener Form auszubauen. Er übernimmt auch die Verbindungsfunktion des östlichsten Trampelpfads vom Niebergallweg zur Schule.

Das vorhandene Gehölz auf dem Lärmschutzwall soll erhalten bleiben. An Stelle der ursprünglich festgesetzten Bäume ist „Am grünen Weg“ ein Pflanzstreifen zur Anpflanzung von Sträuchern als Begleitgrün für diese Fußwegeverbindung vorgesehen. Diese schirmen die private Wohnbebauung vom öffentlichen Weg ab.

Entsprechend dem bisher gültigen Bebauungsplan wird durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen eine Durchgrünung des Gebietes gesichert.

8. Eingriffsregelung und UVP

Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan G12 sieht für den Planbereich ein beinahe flächendeckendes Baufenster für Gemeinbedarfseinrichtungen vor. Lediglich „Am grünen Weg“ ist ein 12 m breiter Streifen nicht überbaubarer Fläche festgesetzt und eine wegbegleitende Baumreihe mit 15 Bäumen zur Anpflanzung vorgesehen. Damit erlaubt der Bebauungsplan G 12 für den Planbereich Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die jetzige Neuplanung nicht verstärkt werden. Aufgrund dieses Rechtsstandes ist ein Ausgleich der Eingriffe nicht notwendig.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 27.07.2001 ist für das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe nicht erforderlich.

9. Flächen, Durchführung und Kosten

Für die Anlage des geplanten Baugebietes sind neben Tiefbauarbeiten auch grünordnerische Maßnahmen notwendig. Die genauen Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass die umzulegenden Erschließungskosten sich in üblicher Höhe bewegen und weitere anfallende Kosten (bspw. Verlagerung des Bolzplatzes) durch den Erlös der Grundstücksverkäufe gedeckt werden.

Der Niebergallweg wird als Straße in das Plangebiet fortgeführt und verzweigt sich in zwei Wohnwege. Der Weg „Am grünen Weg“ ist zum Spielplatz hin als Fußweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche auszubilden.

Inwieweit es möglich ist, den außerhalb des Plangebietes liegenden Wendekreis am Niebergallweg in Teilen zugunsten der Erweiterung des angrenzenden Baugrundstückes zurückzubauen und umzugestalten, ist außerhalb dieses Planverfahrens zu überprüfen. Die durch die Straßenverlängerung nicht mehr benötigte Verkehrsfläche könnte als Parkplatzfläche z.B. für künftige Spielplatzbesucher genutzt, der vorhandene Baum im Wendekreis erhalten und die Erschließungsstraße für die neue Bebauung an die bestehende Verkehrsfläche angehängt werden.

Es wird ein erhöhter Gehölzstreifen angepflanzt zwischen dem Neubaugebiet und dem zukünftigen Bolzplatz der Schule. Die Verschiebung des Bolzplatzes ist innerhalb der Freiflächen der Schule notwendig. Im Zuge der Erschließungsarbeiten ist darauf zu achten, dass der entstehende Erdaushub für die Modulation der Erhöhung des anzupflanzenden Gehölzes und die notwendige Geländeauffüllung zur Verlagerung des Bolzplatzes genutzt wird.

Des weiteren sollte vor der Rodung des bestehenden Gehölzes „Am grünen Weg“ der geplante Gehölzstreifen angepflanzt und eingewachsen sein.

Flächenbilanz:

1.	Geltungsbereich		<u>13.403 m²</u>
2.	Öffentliche Grünflächen		3.657 m ²
	Spielplatz (Fl.st.-Nr. 393)	1.700 m ²	
	Wegflächen zum Spielplatz	934 m ²	
	Gehölzstreifen	1.023 m ²	
3.	Öffentliche Verkehrsflächen		924 m ²
	Straßen- und Parkflächen	684 m ²	
	Fuß- und Radweg	240 m ²	
4.	Allgemeines Wohngebiet		4.351 m ²
5.	Gemeinbedarf		4.471 m ²

Kostenschätzung: (Stand Mai 2003)

1.	Anlage Öffentlicher Grünflächen		
	1.1.	Spielplatz (Fl.st.-Nr. 393) und Grünanlage mit Wegflächen zum Spielplatz gesamt	120.000 € <u>56.000 €</u> 176.000 €
	1.2.	Gehölz- und Pflanzstreifen	41.000 €
	1.3.	Verlegung Bolzplatz (Auffüllung, Ballfang)	20.000 €
2.	Herstellung der Erschließung		
	2.1.	Straßen- und Parkflächen	86.000 €
	2.2.	Fuß- und Radweg	18.000 €

Erschließungsbeitragsfähig sind die Kosten für die Herstellung des Gehölz- und Pflanzstreifens auf öffentlicher Grünfläche (1.2) und die Kosten für die Straßen- und Parkflächen (2.1).

10. Anlagen

10.1 Abgrenzung des Plangebietes (M. 1: 3.000)

10.2 Einfügung der geplanten in die vorhandene Bebauungsstruktur (o.M.)

10.5 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. G 12 Gebiet: „Ortserweiterung Klein-Linden“, Teilgebiet: „Am Allendorfer Weg“ von 1979 mit dem Bereich des überplanten, ehemaligen Kirchengrundstückes (M. 1:1.000)