

**Begründung zum Bebauungsplan zur  
1. Änderung des Bebauungsplans  
KI 09/04 „Riehlweg“,  
Bereich: „Spielplatz“  
(Stand: 02.10.2003)**

**Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>1. Geltungsbereich</b>	2
<b>2. Inhalt des Flächennutzungsplanes</b>	2
<b>3. Naturräumlicher Bestand und Bewertung</b>	2
<b>4. Ziele und Zwecke der Planung</b>	2
<b>5. Planinhalt</b>	3
<b>6. Aufhebung bestehender Pläne</b>	5
<b>7. Kosten</b>	5
<b>8. Anlagen</b>	6
8.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches	
8.2. Beispielhafte Darstellung zweier Baualternativen	
8.3. Auszug aus dem Bebauungsplan KI 09/04 „Riehlweg“	

## **Begründung zum Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans KI 09/04 „Riehlweg“, Bereich: „Spielplatz“**

### **1. Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Stadtteiles Kleinlinden in der Flur 5.  
Es wird begrenzt

- im Süden durch die Reihenhauszeile der Wohnbau
- im Westen durch die Georg-Edward-Straße
- im Norden durch den Riehlweg
- im Osten durch die rückwärtige Grenze der Grundstücke an der Hermann-Löns-Straße.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Kleinlinden Flur 5 die Flurstücke mit den Nummern: 544 bis einschließlich 550.

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

### **2. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der am 4. November 2000 wirksam gewordene Flächennutzungsplan weist eine bestehende Wohnbaufläche und das Symbol Spielplatz aus. Die Bebauungsplanänderung ist insoweit aus der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans entwickelt, da nur die Grundzüge der Planung im Flächennutzungsplan darzustellen sind und das Spielplatzsymbol unerheblich ist. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

### **3. Naturräumlicher Bestand und Bewertung**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 27.07.2001 ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

Auf den naturräumlichen Bestand wird hier nicht näher eingegangen, er ist in der Bebauungsplan-Begründung Riehlweg ausführlich erläutert. Der mit dieser Planänderung überplante Spielplatz nimmt nur 0,78% der Gesamtfläche des Baugebietes Riehlweg (44.273m<sup>2</sup>) ein. Angesichts der angestrebten Grundflächenzahl von 0,35 wird hiermit lediglich eine zusätzlich überbaubare Wohnbaufläche von 120 m<sup>2</sup> geschaffen, die gegenüber dem bisherigen Baurechtsstand und dem derzeitigen Bestand keinen bedeutenden Eingriff in Natur und Landschaft darstellt.

### **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan KI 09/04 „Riehlweg“ wurde am 01.07.2000 rechtskräftig. An der Gebietseinfahrt wurde eine 344 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche für einen Kleinkinder-Spielplatz festgesetzt. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens gingen keinerlei Äußerungen zu dieser Einrichtung ein, weder von Seiten der Bevölkerung noch von Seiten der Träger öffentlicher Belange oder den städtischen Ämtern.

Erst innerhalb des Umlegungsverfahrens wurde von einem Anlieger Widerspruch eingelegt mit der Begründung, dass durch die Anordnung des Spielplatzes die betroffenen Anlieger erheblichen Mehrbelastungen durch Erschließungskosten ausgesetzt sind. So kommt es, nach einer Schätzung des Tiefbauamtes, für die Anwohner des Riehlwegs zu einem, je nach Vollgeschossanzahl, um rund 11 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche höheren Erschließungsbeitrag als ohne Spielplatz. Dies ist bedingt durch die Bildung der jetzigen Abrechnungseinheiten. Durch den Spielplatz fehlen weitere, für die Erschließungskosten dieses Straßenstückes heranziehbare Baugrundstücke und somit müssen höhere Kosten von den Anliegern getragen werden. Prozentual bedeutet dies eine Erhöhung um rund 23 %, d.h. absolut je nach Grundstücksgröße Mehrkosten von ca. 2.750 bis 6.025 € für die künftigen Bauherren.

Der Spielplatzstandort am Riehlweg hat den Nachteil, unmittelbar an der Erschließungsstraße für das gesamte Neubaugebiet zu liegen.

Im bereits seit 1979 rechtskräftigen Bebauungsplan G12 „Am Allendorfer Weg“ wurde ein Spielplatz im hinteren Bereich des Fontane- und Niebergallwegs festgesetzt, aber bisher noch nicht ausgeführt. Den Spielplatzstandort am Fontaneweg zeichnet eine hohe Lagegunst aus durch seine von Straßen abgekehrte Lage unmittelbar an den Freiflächen der Brüder-Grimm-Schule und der gebietsinternen Fußwegeachse „Am grünen Weg“ sowie der Kindertagesstätte. Dieser Spielplatz befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Neubaugebiet Riehlweg. Daher kann, auch aus Gründen der zumutbaren Erreichbarkeit des Spielplatzstandortes am Fontaneweg, auf den ursprünglich im Bebauungsplangebiet Riehlweg vorgesehenen Spielplatz verzichtet werden.

Voraussetzung für den Wegfall des Spielplatzes am Riehlweg ist die Herstellung des planungsrechtlich abgesicherten Spielplatzes südlich des Fontanewegs.

Nach einer vom Liegenschaftsamt geführten Interessentenliste für dieses Gebiet bestand ein hoher Bedarf an Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser. Ziel ist es daher, diesem Bedarf zu entsprechen und im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung die Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise zu fördern. Durch die Einbeziehung der ehemaligen Spielplatzfläche können zwei Grundstücke von etwa 550 m<sup>2</sup> Größe angeboten werden.

## 5. Planinhalt

Um die harmonische Einfügung der geplanten Baufenstererweiterung zu gewährleisten, wurden die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß den Festsetzungen des bisherigen, für die Umgebung weiterhin rechtsverbindlichen, Bebauungsplanes "Riehlweg" übernommen. Dies ist insbesondere notwendig, weil es sich hier um einen Teilbereich eines Neubaugebietes handelt. Bauherren, die wahrscheinlich in nächster Zukunft zeitgleich bauen, sollen beiderseits der Georg-Edward-Straße gleich behandelt werden und die Grundstücke sollen weitgehend einheitlichen Regelungen unterliegen. Der Begründung zum Bebauungsplan "Riehlweg" sind auch die Erklärungen der einzelnen Festsetzungen zu entnehmen. Durch eine geänderte Gesetzeslage wurden einzelne Festsetzungen geändert und der neuen Rechtssituation angepasst, insbesondere Regelungen zur Regenwassernutzung.

Zur Erhaltung des Wohngebietscharakters sollen auch in diesem geplanten Allgemeinen Wohngebiet Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung) ausgeschlossen werden. Ebenso werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufge-

fürten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Tankstellen, Beherbergungsbetriebe) ausgeschlossen.

Entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen soll auch auf den neu bebaubaren Grundstücken eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 bei maximal zwei Vollgeschossen bei einer offenen Bauweise vorgeschrieben werden. Ebenso wie für die Nachbarbebauung wird eine Einzel- oder Doppelhausbebauung mit Traufhöhen von max. 6,0 m und Firsthöhen von max. 8,0 m festgesetzt.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit zum Teil festgesetzten Baulinien sollen im Baugebiet selbst möglichst einheitliche und vom öffentlichen Raum her erkennbare Baufluchten (Raumkanten) herstellen, die zudem noch durch straßenbegleitende Begrünung hervorgehoben werden und somit für eine attraktive Wohnumfeldgestaltung sorgen.

Die ursprünglich festgesetzten anzupflanzenden Bäume bleiben, zur gewünschten Unterstützung der Gestaltung der Gebietseinfahrt, auf den privaten Grundstücken erhalten. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen werden aus dem Bebauungsplan Riehlweg übernommen, um die Eingrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten.

Wie die planungsrechtlichen Festsetzungen, so sollen auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen übernommen werden. Diese betreffen z.B. die Dächer, die Einfriedigungen, die Wärmeversorgung, die Verwendung von Bodenaushub, die Eigenkompostierung und die Mülltonnenabstellplätze.

Unverzichtbar bleibt das festgesetzte Leitungsrecht zum Erhalt und Betrieb der Entwässerungsanlage (Muldenrinne). Die dauerhafte Sicherung des Betriebs der Muldenrinne erfordert bestimmte Begrünungs- und Pflegemaßnahmen, die daher in den textlichen Festsetzungen aufgenommen sind.

Die Versorgung und Entwässerung der Baugrundstücke sowie die Verkehrserschließung ist über die Georg-Edward-Straße und den Riehlweg gesichert. Der bereits im Vorgriff auf eine mögliche Bebauung gelegte Kanal, bzw. die Hausanschlüsse für das rückwärtige Grundstück Flurst.-Nr. 548 müssten bei einer Überbauung aufgegeben werden.

#### 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 E „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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche zu empfehlen.

**6. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. KI 09/04 „Riehlweg“ aufgehoben.

**7. Kosten**

Es ist davon auszugehen, dass durch diese Planänderung keine weiteren Kosten entstehen. Die Kosten zum Bau des Spielplatzes am Riehlweg sind mit 20.000 Euro in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Dieser Betrag sollte nun zum Bau des Spielplatzes am Fontaneweg verwendet werden.

## 8. Anlagen

### 8.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches (M. 1: 3.000 )

**Bebauungsvariante A**

Grundstücksgröße	ca. 550qm	und	560qm
überbaubare Grundfläche (GRZ 0,35)	ca. 193qm	und	196qm
mögliche Geschossfläche (GFZ 0,6)	ca. 330qm	und	336qm
dargestellte Gebäudegrundflächen	ca. 120qm	und	120qm

**Bebauungsvariante B**

Grundstücksgröße	ca. 500qm	und	610qm
überbaubare Grundfläche (GRZ 0,35)	ca. 175qm	und	214qm
mögliche Geschossfläche (GFZ 0,6)	ca. 300qm	und	366qm
dargestellte Gebäudegrundflächen	ca. 113qm	und	113qm

8.2. Beispielhafte Darstellung zweier Bebauungsalternativen (ohne Maßstab)

8.3 Auszug aus dem Bebauungsplan Kl 09/04 „Riehlweg“ mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans für den Bereich „Spielplatz“