

Gießen, 13. Oktober 1966  
601 – Pl/Sch/B

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1, Gebiet „Badenburger Hohl“ für die Grundstücke Gemarkung Wieseck Flur 2 Nr. 227/1 bis 256/2, 257/2, 258/2, 260/2 bis 262/3, 297/1 bis 323/1 und 606/4 bis 609/3

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Zur Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung und zur Schaffung von Wohnungen, insbesondere für die Beschäftigten der Betriebe im angrenzenden Gewerbegebiet hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung vom 8. 7. 65 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für das o. a. Gebiet beschlossen.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat, nachdem er mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und von der Stadtverordnetenversammlung im Entwurf beschlossen war, in der Zeit vom 1. bis einschließlich 30. April 1966 öffentlich ausgelegen. Die während der Offenlegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen konnten nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange teilweise berücksichtigt und der Plan als Satzung beschlossen werden.

### 2. Ausweisung in den bestehenden rechtsverbindlichen Bauleitplänen (geplante Nutzung)

#### a) Vorbereitender Bauleitplan

Der Flächennutzungsplan und der Generalbebauungsplan der Universitätsstadt Gießen vom 5. 7. 60, geändert am 30. 5. 61, gelten beide zusammen als Flächennutzungsplan weiter, aus dem der Bebauungsplan zu entwickeln ist. Ihre Ausweisungen sehen vor, daß das Gebiet künftig als Wohngebiet genutzt werden soll.

#### b) Verbindliche Bauleitpläne

Als verbindlicher Bauleitplan gelten die städtebaurechtlichen Bestimmungen der Bausatzungen der Universitätsstadt Gießen vom 5. 7. 60 nach § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz fort. Diese Bestimmungen sind in ihren wesentlichen Teilen in den Bebauungsplan übernommen worden mit dem Ziel, die Bausatzung mit Ausnahme der Vorschriften über die Baugestaltung (Teil IV), für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft zu setzen. Durch die teilweise Aufhebung der Bausatzung können keine Schadensersatzansprüche nach § 44 Bundesbaugesetz hergeleitet werden, da die seither zulässige Nutzung der Grundstücke beibehalten wird.

### 3. Tatsächliche Nutzung des Gebietes

Im genannten Gebiet wurde ein Ortsvergleich durchgeführt, der sich auf die Vollständigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze erstreckte.

Das ca. 6 ha große Gelände, das nördlich der Friedrich-Ebert-Schule im Stadtteil Wieseck liegt, fällt mit 3,5 % mäßig nach Südosten. Es wurde seither überwiegend landwirtschaftlich genutzt und wird, nachdem es inzwischen neu vermessen worden ist, bebaut.

### 4. Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachtende Gegebenheiten

#### 4.1 Baugrund, Grundwasser

Baugrunduntersuchungen liegen nicht vor. Es ist mit normalen Gründungsverhältnissen zu rechnen. Die Grundwasserstände sind bekannt. Sie liegen schätzungsweise unter 1,5 m unter Geländeoberkante.

#### 4.2 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen

Der Verkehrsanschluß des Gebietes muß an die vorhandenen Straßen und der Anschluß der Versorgungsleitungen an die in diesen Straßen liegenden Versorgungsanlagen erfolgen. Die Versorgung mit Lebensmitteln ist durch einen Laden an der Ecke Möserstraße/Johannesberg gesichert. Die Festsetzung eines Grundstücks für einen Laden erübrigt sich daher.

#### 4.3 Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung ist durch den Ortsvergleich ermittelt und im Plan erfaßt worden. Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) ist die tatsächliche Nutzung der bebauten Grundstücke beachtet worden.

#### 4.4 Festsetzungen nach anderen Vorschriften

die nach § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden sollen, bestehen nicht.

### 5. Inhalt des Bebauungsplanes

#### 5.1 Festsetzungen für das Bauland

Art der baulichen Nutzung: Das Gebiet zwischen Hagstraße, Kiesweg, Badenburger Hohl und Am Eichenbaum ist als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Als Mischgebiet ist wegen eines dort ansässigen Handwerksbetriebes das Gebiet zwischen Möserstraße, Eisenstein, Hagstraße und Am Eichelbaum gekennzeichnet.

Das Gebiet zwischen Möserstraße, Eisenstein, Hagstraße und Kiesweg ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Ausschlaggebend für diese Ausweisung waren die dort vorhandenen Nebengebäude für Kleintierhaltung.

Für das reine Wohngebiet gilt § 3, für das allgemeine Wohngebiet § 4 und für das Mischgebiet § 6 der Baunutzungsverordnung ohne Einschränkung der Erweiterung.

Maß der baul. Nutzung: Die Zahl der Vollgeschosse ist in den einzelnen Gebieten unterschiedlich festgesetzt, sowohl zwingend als auch als Höchstgrenze.

Die Grundstücksflächenzahl und die Geschosßflächenzahl überschreiten nicht die in § 17 Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstwerte. Sie sind unter Beachtung der seither zulässigen Ausnutzung festgelegt worden.

Bauweise: Der Bebauungsplan sieht die offene Bauweise vor.

Überbaubare Grundstücksflächen: Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen teilen das Bauland in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.

## 5.2 Verkehrsflächen

Der Plan setzt die Verkehrsflächen fest und gibt die Querprofile an, nach denen die Straßen ausgebaut werden sollen.

Für den ruhenden Verkehr sieht er im Bereich der Blockbauten an der Straße Reichelsberg 26 öffentliche Parkplätze vor. Darüber hinaus sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, ausreichend private Einstellplätze anzulegen.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über Wohnstraßen, die parallel zur Badener Hohl verlaufen und das Gebiet über den Kiesweg an die Marburger Straße und damit an das Hauptverkehrsnetz der Stadt anbinden. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 3 300 m. Fußwege innerhalb des Gebietes sorgen für kurze Verbindungsmöglichkeiten zum Kindergarten, zur Einkaufsstätte und zur Schule.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Gebiet über die Obuslinie 5 der städt. Nahverkehrsbetriebe zu erreichen. Die durchschnittliche Entfernung zu den Haltestellen Lindenplatz und Lichtenauer Weg beträgt ca. 400 m.

### 5.3 Versorgungsflächen

Der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes hat den Versorgungsunternehmen zur Stellungnahme vorgelegen. Nach ihren Angaben ist die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Fernmeldeanlagen möglich. Für die Stromversorgung muß eine neue Transformatorenstation errichtet werden. Zu diesem Zweck ist eine Versorgungsfläche in der Straße Reichelsberg ausgewiesen worden.

### 5.4 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwässern und festen Abfallstoffen

#### a) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes und der Anschluß an die bestehende Kanalisation und Kläranlage ist nach dem Generalentwässerungsplan möglich. Entwässert wird in der Hagstraße, Am Eichelbaum, Reichelsberg, Eisenstein und Möserstraße im Mischsystem und im Kiesweg bis zur Marburger Straße im Trennsystem. Die Abwässer werden mit Ausnahme der Abwässer der Möserstraße dem Vorfluter in der Badener Hohl zugeleitet.

#### b) Müllbeseitigung, Straßenreinigung

Die Beseitigung fester Abfallstoffe und die Straßenreinigung führt der städt. Fuhrpark aufgrund bestehender Satzungen durch. Die Kosten werden auf die Anlieger umgelegt.

## 6. Baugestaltung

Der Plan enthält außer Dachform und Dachneigung keine Festsetzungen über Baugestaltung. Die allgemeinen Bestimmungen des Teiles IV (Baugestaltung) der Bausatzung der Universitätsstadt Gießen vom 5. 7. 60 gelten für dieses Gebiet weiter.

## 7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist durch eine dickere unterbrochene schwarze Linie im Plan abgegrenzt.

## 8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet, nachdem er rechtskräftig geworden ist, die Rechtsgrundlage für alle zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen, insbesondere für die Erschließung, den Ausbau der Erschließungsanlagen und die Zulässigkeit von Vorhaben.

## 9. Überschlägig ermittelte Kosten, die der Stadt Gießen durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen

Die Kosten für die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Bundesbaugesetz werden schätzungsweise **375 000,- DM** betragen.

Hiervon hat die Stadt Gießen nach ihrer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen 15 % zu tragen, d. s. **56 250,- DM**

Diesen Betrag müssen die Anlieger aufbringen **318 750,- DM**

Die Kosten für die Kanalisation werden etwa **75 000,- DM** ausmachen. Sie werden von der Stadt Gießen nach der Gebührenordnung über die Erhebung der Kanalanschluß- und benutzungsgebühr in vollem Umfang zurückerhoben.

Das Verfahren über Aufstellung, Beschlußfassung und Genehmigung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)