



**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. G 10, 1. Änderung
Gebiet: „Hardtallee“
(Wohnbebauung Teilfläche Herderschule)**

für das ehemalige Sportplatzgelände der Herderschule nördlich des Kropbacher Weges

Planstand: 18.01.2011

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	5
3.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1.1 Rechtsgrundlagen	5
3.1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
3.1.3 Regionalplan Mittelhessen, Flächennutzungsplan	6
3.1.4 Verbindliche Bebauungsplanung	6
3.1.5 Weitere Fachplanungen.....	6
3.1.6 Altlastenverdacht, Kampfmittelrisiko	7
3.2 Städtebaulicher Bestand	7
3.3 Naturräumlicher Bestand	7
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	8
4.1 Städtebauliche Konzeption	8
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4 Sonstige Planfestsetzungen und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht (HBO).....	10
4.5 Verkehr	10
4.5.1 Straßenführung, Ruhender Verkehr	10
4.5.2 Fahrrad- und Fußwege	11
4.5.3 Öffentlicher Nahverkehr.....	11
4.5.4 Ermittlung des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens	12
4.6 Ver- und Entsorgung.....	12
4.6.1 Wasserversorgung, Gasleitung, Strom, Telekommunikation.....	12
4.6.2 Wärmeversorgung	12
4.6.3 Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser, Abfallentsorgung	13
5. Immissionsschutz	13
5.1 Auswirkungen der vorhandenen Immissionen auf das geplante Vorhaben.....	13
5.2 Auswirkung der Vorhaben bedingten Immissionen auf die Nachbarschaft	14
6. Flächenbilanz und Bodenordnung	14
7. Erschließung, Erschließungsvertrag	15
8. Verfahrensablauf	15
9. Anhang	16
9.1 Bau- und Erschließungskonzept der Fa. Dreger Wohnbau GmbH & Co. KG	16
9.2 Avifaunistische Bestandsaufnahme (2008)	16

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplans G 10 „Hardtallee“ umfasst nur das ca. 7.200 m² große, nahezu dreieckige Flurstück 314/7. Es liegt in der Gießener Weststadt, nördlich des Kropbacher Weges, und diente der unmittelbar nördlich angrenzenden Herderschule vor Errichtung des neuen Schulsportzentrums an der Westtangente als Sport- und Bewegungsfläche.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die in Kapitel 1 umschriebene Teilfläche der Herderschule wird seit einigen Jahren nicht mehr für Schulzwecke benötigt und wurde seit dem in Abstimmung mit mehreren potentiellen Bauträgern zu Wohnungsbauzwecken beplant. Aufgrund des Bedarfs nach kostengünstigen Einfamilienhäusern in innerstädtischer Lage eignet sich das Baugrundstück für eine Flächen sparende Erschließung und Bebauung mit Eigenheimen insbesondere als Reihenhäuser.

Für den im rechtswirksamen Bebauungsplan G 10 „Hardtallee“ (1975) als Gemeinbedarfsfläche für Schulzwecke festgesetzten Teilbereich der Herderschule muss zur planungsrechtlichen Absicherung dieses kleinen Wohnquartiers ein erstes Planänderungsverfahren durchgeführt werden.

Nach einer in 2009 erfolgten Vorabstimmung mit einem Bauträger über die Bebauung, Erschließungs- und Vermarktungsform der rd. 0,7ha großen Teilfläche wurden am 17.09.2009 der Einleitungsbeschluss zur Planänderung gefasst und die frühzeitige Unterrichtung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Seit Februar 2010 wurde die Abstimmung der Bebauungs- und Erschließungskonzeption mit der Firma Dreger Wohnbau GmbH & Co. KG aus Aschaffenburg weiter geführt. In der folgenden Abbildung ist das Bebauungs- und Erschließungskonzept dargestellt, das nach erfolgter Testvermarktung, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über den Grundstücksverkauf (9/2010) und Vorabstimmung der Erschließungsplanung mit den zuständigen Stellen dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde gelegt wurde.

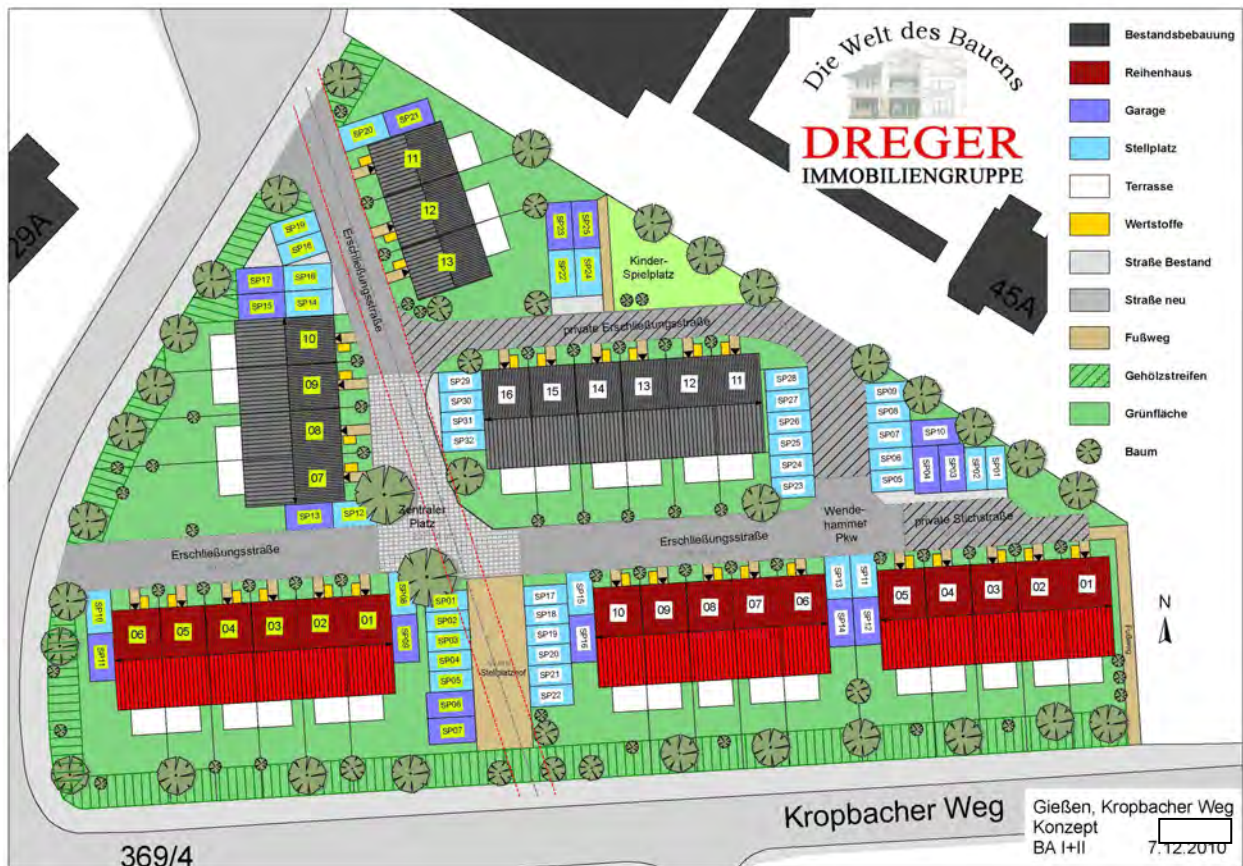


Abb. 2: Bebauungs- und Erschließungskonzept für Wohnbebauung Teilfläche Herderschule, 7.12.2010

Das Wohngebiet mit zusammen bis zu 29 Wohneinheiten wird über ein mit den städtischen Fachämtern und Erschließungsträgern abgestimmtes System öffentlicher sowie privater Straßen und Wege neu erschlossen. Dabei wird auch die Trasse einer im Plangebiet vorhandenen 200DN-Gasleitung berücksichtigt, die mit ihren erforderlichen Schutzabständen erhalten bleiben soll.

Zur Minimierung des Erschließungsaufwandes werden die Straßenquerschnitte auf das für eine ordnungsgemäße Verkehrsabwicklung sowie die Leitungsverlegung erforderliche Mindestmaß reduziert und als verkehrsberuhigte Mischflächen ausgestaltet. Die Baufirma beabsichtigt, die Erschließung in eigener Kostenverantwortlichkeit zu realisieren und mit der Stadt eine Übernahme als öffentliche Erschließungsanlage zu vereinbaren.

Als Planungsziele des 1. Planänderungsverfahrens werden somit festgelegt:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zur Realisierung kostengünstiger Einfamilienhaustypen, die in möglichst einheitlicher Gestaltung ausgeführt werden,
- Minimierung des Erschließungsaufwandes, beispielsweise durch Erhaltung einer vorhandenen Gasleitungstrasse, Reduzierung der Straßenquerschnitte und Ausgestaltung als verkehrsberuhigte Mischflächen.
- Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Randbegrünung für das neue Wohnquartier.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

3.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1.1 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. Nr. 1, S. 466).

Planzeichenverordnung 1990

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2010 (GVBl. I S. 429).

Hessisches Wassergesetz

(HWG) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, 548), gültig ab 24.12.2010.

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)

3.1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Da die Nachverdichtung einer überplanten (Gemeinbedarfs-)Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung vorgesehen ist und eine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, entspricht die vorliegende Bebauungsplanänderung der Fallkonstellation, die im § 13a Abs.1, Nr. 1 BauGB geregelt ist.

Die vorliegende Planung begründet zudem keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6, Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete nach EU-Recht). Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten liegen ebenfalls nicht vor (siehe Kap. 6).

Eine Vorprüfung des Einzelfalls oder ein Umweltbericht sind damit nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,

- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen. Auch § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gelten in diesen Fällen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3, Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden.

Die im § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen.

3.1.3 Regionalplan Mittelhessen, Flächennutzungsplan

Das Plangebiet gehört im Regionalplan Mittelhessen (2001) zum Vorranggebiet Siedlung. Die Planung stimmt damit überein.

Der am 05.11.2000 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Stadt Gießen stellt für den Geltungsbereich „Einrichtung für Gemeinbedarf – Sportliche Einrichtung“ dar. Die im Bebauungsplan festzusetzende Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ kann damit nicht aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Der Gesetzgeber hat im Rahmen des beschleunigten Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung die Möglichkeit eingeräumt von einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren abzusehen. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes von der Stadt Gießen gemäß § 13a Abs. 2, Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.1.4 Verbindliche Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt im räumlichen Plangeltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes G 10 „Hardtallee“ aus dem Jahr 1975. Dieser setzt für die zur Planänderung vorgesehene Teilfläche gleichzeitig Allgemeines Wohngebiet und „Fläche für den Gemeinbedarf – Herdergymnasium“ fest. Da diese Kombination zulässiger Nutzungen planungsrechtlich bedenklich ist und die Teilfläche faktisch noch zum Schulgelände gehört, wird ein Planänderungsverfahren zur Herstellung der Rechtseindeutigkeit erforderlich.

Der separate Bebauungsplan ist auch zur Schaffung des Baurechtes für die vorgesehenen Erschließungsanlagen erforderlich.

3.1.5 Weitere Fachplanungen

Der im Oktober 2004 durch die Obere Naturschutzbehörde anerkannte Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen bewertet das Plangebiet als bereits stark überformte Landschaft bzw. als Siedlungsgebiet jüngerer Zeit. Er empfiehlt für Privatgrundstücke die Förderung von Entsiegelungsmaßnahmen sowie die Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern und die Fassadenbegrünung.

Sonstige Fachplanungen mit Aussagen oder Auswirkungen betreffend den Plangeltungsbereich existieren nicht.

3.1.6 Altlastenverdacht, Kampfmittelrisiko

Ein Altlastenverdacht besteht laut städtischem Geo-Informationssystem im Plangeltungsbereich nicht.

Bezüglich des Kampfmittelrisikos wird vor Beteiligung des zuständigen Kampfmittelräumdienstes beim Regierungspräsidium Darmstadt aufgrund der innenstadtnahen Lage des Plangebietes vom Vorhandensein eines Risikos und entsprechend vor Beginn von Erschließungsarbeiten bzw. baulichen Eingriffen in den Boden erforderlichen Sondierungsmaßnahmen ausgegangen.

3.2 Städtebaulicher Bestand

Die Hochhäuser im Kropbacher Weg sind Mitte bis Ende der 1960er Jahre entstanden. Die Herderschule wurde um 1970 gebaut. Mit dem Bau der Schule wurde auch der Sportplatz mit umrahmender Hecke angelegt. Seit Einweihung der zentralen Sportanlage West ist die Sportanlage jedoch überflüssig und wird nicht mehr für den Schulsport genutzt. Sie wird derzeit in Teilbereichen als freie Bolz-/Basketballanlage von den Kindern und Jugendlichen genutzt, der überwiegende Teil der Fläche liegt aber brach.

Da die Umgebung infrastrukturell hervorragend erschlossen ist (Ver- und Entsorgung, Straße, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten), soll auch das Plangebiet für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

Der zentrale Bereich der Weststadt um den Kropbacher Weg wird überwiegend wohnbaulich genutzt, wobei eine vielfältige baustrukturelle Ausformung der Wohn- und sonstigen Nutzungen festgestellt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich eines sehr heterogen strukturierten Wohngebietes zwischen Schützenstraße und Herderweg/Grüner Weg mit durch überwiegend Doppel- oder Reihenhäusern sowie einzelnen Mehrfamilienhausanlagen geprägter Bauweise und dem westlich angrenzenden Bereich mit überwiegendem mehrgeschossigen Sozialwohnungsbau der 60/70er-Jahre.

3.3 Naturräumlicher Bestand

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur „Gießener Lahntalsenke“, einem praktisch waldfreien Gebiet, das sich aus der Niederung der Lahn und dem breiten Wiesengrund der Wieseck zusammensetzt. Im Rahmen der Weststadtbebauung sind die natürlichen Strukturen komplett überprägt worden. So sind z.B. Geologie und Boden, ehemals ein Auengley aus Auenlehmlagerungen, durch die Bautätigkeit und durch damit verbundenen Aufschüttungen komplett verändert worden. Auch das Lokalklima wird nicht mehr durch die Auenlage, sondern durch die großrahmigen Hochbauten (Schule, Wohnblocks) und eine relativ hohe Versiegelungsrate (Stellplätze, Garagenhöfe) bestimmt und ist während extremer Hitzeperioden als belastet einzustufen. Entlastend wirken dann die Gehölze durch Schattenwurf und Verdunstungskühle.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächengewässer. In ca. 130 m Entfernung verläuft der Weststädter Flutgraben, ein kleines, naturfern ausgebautes Nebengewässer der Lahn, welches die Vorflut für die gesamte Weststadt bildet. Es leitet das Wasser nach Süden ab, um auf Höhe Margarethenhütte in die Lahn zu münden. Das Plangebiet liegt derzeit noch im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Nach Fertigstellung des im Bau befindlichen Hochwasserschutzdeiches wird das Plangebiet nur noch im „überschwemmungsgefährdeten Bereich“ liegen.

Die Biotoptypen im Plangebiet:

- Der zentrale Bereich ist eine derzeit noch gepflegte Rasenfläche ohne botanische Besonderheiten. Im beschatteten Randbereich sind starke Moosanteile vorhanden.
- Bolzplatz und Laufbahn bestehen aus Asphalt, letzterer ist mit einer Kunststoffschicht überzogen.
- Der umlaufende dichte Gehölzbestand besteht aus einigen Großbäumen (Linden, Spitzahorn, Kiefern, Hainbuchen, eine Amerikanische Eiche), die entsprechend des Alters der Anlage knapp 40 Jahre alt sind. Die vorhandenen Birken und Zierkirschen scheinen jünger zu sein. Der Unterwuchs besteht aus Gartensträuchern (Liguster, Hartriegel, Strauchrosen, Heckrotts Geißblatt u.a.), in die sich viel Ahorn-Jungwuchs eingemischt hat.

Zur Beurteilung der faunistischen Lebensgemeinschaften wurden die Vögel kartiert (vgl. Anhang). Als Brutvögel konnten Grünfink, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp und Mönchsgrasmücke mit jeweils einem Brutpaar nachgewiesen werden. Diese Vogelarten sind typisch für Grünflächen mit höheren Bäumen, relativ störungsunempfindlich, anspruchslos und häufig. Das Plangebiet dient darüber hinaus als Nahrungsraum für die in den umliegenden Gärten und Freiflächen brütenden Vögel. Dabei wird sowohl die zentrale Wiese als auch der Bodenraum im Gebüsch zur Futtersuche genutzt, insbesondere häufig von Staren, Wacholderdrosseln und Amseln. Als einzige gefährdete Art ist die Mehlschwalbe (RL Kategorie 3) zu nennen, die den Luftraum bejagt. Eine Bindung nur an diese Fläche ist aber nicht anzunehmen. Aufgrund dieser Ergebnisse ist davon auszugehen, dass keine streng geschützten Tierarten im Plangebiet vorkommen und auch von den besonders geschützten Tierarten nur anspruchslose Arten zu erwarten sind.

Die Hecke ist eine wichtige Grünstruktur im Straßenraum, da der Kropbacher Weg gerade in diesem Abschnitt nur über wenig begleitendes Großgrün verfügt. Die Fläche selbst ist nur im Winter nach Laubfall zu sehen.

Das gesamte Plangebiet zeigt sich somit als anthropogen überprägt und nur von geringem Wert von Natur und Landschaft. Ausnahmen von diesem Urteil ist die Hecke, die eine prägende Grünstruktur im Kropbacher Weg bildet. Dies gilt insbesondere für die schon fast 40 Jahre alten Großbäume.

Auf die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Lahn, verbunden mit Empfehlungen für Bauvorhaben, wird in den Planhinweisen eingegangen.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Entwurfsprinzip der städtebaulichen Konzeption sieht die Realisierung einer reinen Reihenhaussiedlung mit angemessener Verdichtung und optimierter solarorientierter Ausrichtung der Aufenthalts- und Freiräume innerhalb eines durch den Grundstückszuschnitt und Erschließungszwangspunkten vorgegebenen Rahmens vor.

Das aus 29 Reihenhauseinheiten bestehende Wohngebiet wird weitgehend Flächen sparend erschlossen. Mit diesem Angebot an kostengünstigen Eigenheimen wird vorrangig ein derartiger Bedarf aus der Weststadt bedient.

Die vorhandene Randeingrünung des Plangebietes zum Kropbacher Weg hin bleibt auch wegen ihrer Raumkanten-Funktion weitgehend erhalten.

Mit der Festlegung auf eine Reihenhause-Bebauung wird der östlich angrenzenden Siedlungsstruktur entsprochen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Eine Unterteilung in ein WA mit der Ordnungsnummer 1 wird durch die unterschiedliche zulässigen Haustypen sowie die Gebäudehöhe (siehe Kapitel 4.3) begründet.

Ausgeschlossen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Diese Nutzungsarten widersprechen den genannten Planungszielen und würden auch nicht durch eventuell langfristig erfolgende Umnutzungen innerhalb des geplanten Gebäudebestandes verträglich untergebracht werden können.

Demnach wären noch die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, jeweils mit Gebietsversorgung-Charakter, und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Diese Nutzungen, wie auch die gemäß § 13 BauNVO in einzelnen Räumen innerhalb der Wohngebäude allgemein zulässigen freien Berufe, sollen für eine Offenhaltung einer langfristigen und quartiersverträglichen Umnutzung einzelner Gebäude bzw. Teilflächen im Sinne einer verträglichen Mischung von wohnbezogenem Arbeiten und Dienstleistungen weiterhin zulässig sein.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als zulässige Bauweise werden in beiden Wohngebieten die von der Baufirma geplanten Reihenhäuser als Hausgruppe gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Zudem sind noch im WA innerhalb von fünf der sechs Baufelder alternativ Doppelhäuser zulässig, falls die weitere Vermarktung eine diesbezügliche Nachfrage ergeben sollte. In Verbindung mit einer textlichen Festsetzung wird sicher gestellt, dass innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche jeweils nur eine der beiden zulässigen Bauweisen realisiert werden kann.

Im WA 1 wird alternativ Einzelhausbebauung als zulässig festgesetzt, da durch die erschließungsbedingte Anordnung des Gebäudes an der Erschließungsstraße mit Terrassen und Gärten nach Nordost ausgerichtet eine alternative Baukonzeption (im Falle einer unmöglichen Vermarktung von Reihenhäusern) in Form zweier Einfamilienhäuser mit dazwischen angeordneten Stellplätzen und Garagen möglich sein soll.

Bei der südöstlichen Hausgruppe wird der östliche seitliche Grenzabstand unterschritten, weshalb eine Baulinie festgesetzt werden muss. Diese Abweichung ist unter Beachtung der einschlägigen Rechtsprechung (OVG Münster/1997, 10 B 2429/97-juris) vernünftigerweise geboten, zudem östlich ein privater Fußweg (als Grundstücksbestandteil) und anschließend ein Gebüschriegel liegen.

Alle überbaubaren Grundstücksflächen enthalten jeweils ca. 1,00 m Spielraum sowie Überschreitungsmöglichkeiten bis zu max. 1,50 m für die nachträgliche Errichtung untergeordneter Bauteile oder kleiner Wintergärten.

Es wird in allen überbaubaren Grundstücksflächen eine vom Hauptgebäude einzuhaltende Firstrichtung festgesetzt, die eine optimale Besonnung zulässt.

4.4 Sonstige Planfestsetzungen und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht (HBO)

Der Bebauungsplan enthält im Übrigen planungsrechtliche Festsetzungen zu den Stellplatz- und Garagenflächen mit ihren Zufahrten auf der Grundlage einer mit der Baufirma abgestimmten Konzeption, die auch eine einheitliche Ausgestaltung dieser Anlagen gewährleistet.

Zudem werden nach weitgehender Vorabstimmung mit den betroffenen Ämtern und Erschließungsbehörden sowie Berücksichtigung im Rahmen der von der Baufirma vorgelegten Erschließungsplanung Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke und der Mittelhessischen Abwasserbetriebe sowie ein Fahrrecht für das Stadtreinigungs- und Fuhramt über die festgesetzte private Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Grünordnung enthält der Bebauungsplan eine Pflanzeerhaltungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in weiten Bereichen der vorhandenen Randeingrünung des Plangebietes sowie zwei Baumstandorte für die Neuanpflanzung von einheimischen Laubbäumen am geplanten zentralen Platz. Weiterhin werden die für Wohngebiete üblichen grünordnerischen Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung, Oberflächenversiegelung und Verwendung von Oberböden getroffen. Weiterhin wird eine private Grünfläche für einen Kleinkinderspielplatz festgesetzt, der von der Eigentümergemeinschaft im Plangebiet unterhalten wird.

Als wesentliche bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 1 HBO werden nach Abstimmung des Bau- und Gestaltungskonzeptes zwischen Baufirma und Stadtplanung

- die zulässige Dachform als ausschließlich Satteldächer mit 40 – 45° Dachneigung,
- das diesbezügliche Anpassungsgebot innerhalb eines Baugrundstückes bzw. einer Hausgruppe,
- die Unzulässigkeit von Dachgauben oder sonstigen –aufbauten sowie von aufgeständerten Solaranlagen,
- die beiden in räumlich getrennter Anordnung zulässigen Farbtöne der Dacheindeckung (südlicher Teilbereich: rot, nördlicher Teilbereich: anthrazit) und die Einschränkung der Blendwirkung,
- die Höhe, Art und der Abstand von Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin und
- die Gestaltung der Abfallsammelstandorte

geregelt.

4.5 Verkehr

4.5.1 Straßenführung, Ruhender Verkehr

Das Erschließungs- und Verkehrskonzept im Plangebiet wurde intensiv mit der Baufirma und den städtischen Erschließungsbehörden vorabgestimmt.

Über zwei Zufahrten vom nördlichen Stich des Kropbacher Weges aus werden die Wohngebiete verkehrlich erschlossen. Die Anbindungsbereiche werden durch Absenkung der Bordsteine und gestalterische Anpassungsmaßnahmen in die Erschließungsmaßnahme einbezogen.

Aufgrund der auf 5,5 m-Regelbreite und bis zu 3,5 m minimierten Straßenquerschnitte kommt nur die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches (Z 325) mit Ausgestaltung des Straßenraumes im Mischprinzip und Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer in Betracht (siehe auch Erschlie-

Bungsplanung im Anhang 10.1). Hierdurch wird innerhalb der Siedlung eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht.

Aufgrund der in Kapitel 5.7.3 ausgeführten Konzeption der Abfallentsorgung wurde die Einrichtung einer Durchfahrungsmöglichkeit für ein anzunehmendes dreiaxsiges Müllfahrzeug über eine Schleifenstraße durch das ganze Plangebiet erforderlich. Diese Umfahrung kann auch ausnahmsweise für Umzugs-LKW oder ähnliche Sondertransporte genutzt werden.

Die nach Norden ausgerichtete Gebietszufahrt wurde auf den Trassen- und Schutzbereich der vorhandenen Gasleitung gelegt, damit eventuelle Unterhaltungsarbeiten ohne Beeinträchtigung der Baugrundstücke erfolgen können.

Im zentralen Bereich des Wohngebietes weitet sich die Verkehrsfläche zu einem zentralen Quartiersplatz auf, der durch entsprechende Belagsgestaltung, zwei größere Bäume und ggf. entsprechender Möblierung (durch die Wohneigentums-Gemeinschaft) die Funktion eines Treffpunktes und Aufenthaltsortes erhalten soll.

Aufgrund der minimierten Verkehrsflächen können (fast) keine öffentlichen Parkplätze für Besucher innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches ausgewiesen werden.

Da die Baufirma jedoch mehr Stellplätze als nach städtischer Satzung erforderlich auf den privaten Grundstücksflächen errichten wird, kann von einer ausreichenden Stellplatzversorgung im Plangebiet ausgegangen werden. Somit werden Verdrängungseffekte im Parksuchverkehr auf die umliegenden Straßen und insbesondere auf den engen und bereits vom ruhenden Verkehr stark beanspruchten Kropbacher Weg ausgeschlossen.

4.5.2 Fahrrad- und Fußwege

Innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereiches ist die Anlage separater Radverkehrsanlagen oder Fußwege aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen nicht möglich und tatsächlich (aufgrund der niedrigen Fahrgeschwindigkeiten und Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer) auch nicht notwendig.

Die direkte Anbindung der Wohngebiete in Richtung Sachsenhäuser Brücke/Innenstadt wird über einen privaten Fußweg an der Ostseite des Plangebietes gewährleistet. Dieser Privatweg unterliegt allerdings den möglichen Beschränkungen durch Entscheidungen der Wohn-Eigentümergeinschaft.

Eine im Rahmen der durchgeführten Informationsveranstaltung in der Herderschule von Elternvertretern vorgetragene häufige Nutzung der Gebietserschließung durch die Schüler und das Schulpersonal zur Abkürzung der Wegeverbindung zum Kropbacher Weg wurde mit dem Schulverwaltungsamt und der Baufirma erörtert. Durch das abgestimmte Wegekonzept wird kein Abkürzungseffekt für alle denkbaren Verbindungen mehr erzielt.

4.5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet liegt in etwa 300 m-Entfernung zur Bushaltestelle „Hardtallee“ an der Rodheimer Straße, die von mehreren Stadt- und Regionalbuslinien angefahren wird.

Zudem ist der Bahnhofspunkt „Oswaldgarten“ in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Somit ist eine ausreichende Anbindung des neuen Wohnquartieres an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

Die von der Herderschule und vom Verkehrsclub angeregte Verbreiterung des Gehweges im Bereich der Schulbushaltestelle am Kropbacher Weg wird, wenn Bedarf und Finanzierung stadintern abgestimmt sind, durch eine Bordsteinverlegung in die Fahrbahn hinein umgesetzt.

4.5.4 Ermittlung des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens

Eine Abschätzung des Quellverkehrsaufkommens nach „Bosserhoff“ (Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, HLSV/2000) hat unter Berücksichtigung der ungünstigsten Annahmen ein tägliches, durchschnittliches KFZ-Aufkommen von 145 Fahrten aus und in das Gebiet ergeben.

Das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen kann somit problemlos vom vorhandenen äußeren Straßennetz aufgenommen werden. Ein dadurch bedingter Ausbaubedarf ist unbegründet.

4.6 Ver- und Entsorgung

4.6.1 Wasserversorgung, Gasleitung, Strom, Telekommunikation

Die Wasserversorgung ist für die bestehenden Nutzungen in der Umgebung bereits vorhanden. Nach Vorabstimmung mit den Stadtwerken Gießen wird davon ausgegangen, dass durch die Neubebauung keine Maßnahmen, die das öffentliche Versorgungsnetz betreffen, verursacht werden.

Die Löschwasserversorgung wird nach Abstimmung der Anforderungen des Brandschutzes im Rahmen der Entwurfs-Offenlegung bei der Gebietserschließung berücksichtigt.

Die durch den Plangeltungsbereich verlaufende DN200-Gasversorgungsleitung der Stadtwerke Gießen wird per Leitungsrecht und mit einem Schutzabstand von 2,0 m beidseits der Mittelachse gesichert. Aufgrund der geplanten Minimierung der Verkehrsflächen werden allerdings in Teilabschnitten weitere Versorgungsleitungen der Stadtwerke innerhalb der Schutzabstände untergebracht, was in der Bauausführung aufgrund der Schutzvorschriften zu einem Mehraufwand führen wird.

Die Stromversorgung ist für die bestehenden Nutzungen in der Umgebung bereits vorhanden und muss im Plangebiet nur durch eine Ergänzung des Leitungsnetzes für die Hausanschlüsse und die Straßenbeleuchtung sowie die Errichtung der erforderlichen Trafostation(en) ausgebaut werden.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Neubebauung keine Maßnahmen, die das öffentliche Versorgungsnetz betreffen, verursacht werden.

Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Telekommunikationslinien verlaufen überwiegend in den öffentlichen Verkehrsflächen, in denen keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind. Geeignete und ausreichende Leitungstrassen sind vorhanden.

4.6.2 Wärmeversorgung

Um für das städtische Fernwärmenetz eine ausreichende Abnehmerdichte zu erreichen und gleichzeitig das Ziel eines kostensparenden Wohnungsbaus zu unterstützen, wurde mit der Baufirma eine vollständige Versorgung der Neubauten mit Fernwärme vereinbart.

Dies begründet sich durch die ökologischen Vorteile einer energiesparenden und CO²-reduzierten Energiekonzeption zu vergleichsweise günstigen Nutzungspreisen sowie dem stadtwirtschaftlichen Gebot nach rationellem Umgang mit der Infrastruktur.

Die Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung sind zu berücksichtigen.

Durch eine Novellierung der Hessischen Bauordnung ist die Rechtsgrundlage für eine Festsetzung der Heizungsart (gemäß § 81 Abs. 2 alt) entfallen.

Da die Reihenhäuser keinen Kamin erhalten, wird auch die Installation von Holzfeuerungsanlagen im Wohngebiet ohne diesbezügliche Regelungen faktisch ausgeschlossen sein.

4.6.3 Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser, Abfallentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist für die bestehenden Nutzungen in der Umgebung bereits vorhanden. Die Mittelhessischen Abwasserbetriebe haben im Rahmen der Abstimmung der Erschließungsplanung einen Ertüchtigungs- und Ausbaubedarf im öffentlichen Regenwasserkanalsystem erkannt, der allerdings mittelfristig auch ohne das Baugebiet entstanden wäre. Daher wird zur Sicherung der äußeren Erschließung durch die MAB eine abschnittsweise Kapazitätserweiterung und Kanalerneuerung im Kropbacher Weg sowie Neuverlegung eines Ablaufes in den offenen Flutgraben über ein benachbartes Grundstück der Gießener Wohnungsbaugesellschaft realisiert.

Die Abwassersatzung der Stadt Gießen ist zu beachten.

Durch eine Kombination aus Regenwassernutzungsanlage und Versickerung des Überlaufwassers oder durch Brauchwassernutzung könnte ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers genutzt bzw. versickert werden. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der städtischen Abwassersatzung sind zu beachten. Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

Mit der Baufirma wurde abgestimmt, dass jede Hausgruppe eine zentrale Zisterne erhält und individuelle Anschlüsse für die Gartenbewässerung und (im zweiten Bauabschnitt) auch zur Toilettenspülung erhält.

Das mit den zuständigen Stellen abgestimmte Abfallentsorgungskonzept sieht gleichartig angeordnete und ausgestaltete Einzelstandorte für die erforderlichen Abfallbehälter im Hauseingangsbereich vor. Daher musste das Verkehrskonzept gegenüber der Erschließungsplanung zum Einleitungsbeschluss auf eine Befahr- und Erreichbarkeit aller Abfallstandorte durch das Bemessungsfahrzeug des städtischen Fuhramtes in zumutbarer Entfernung angepasst werden. Diese Anforderung wird auch über die Festsetzung eines Fahrrechtes zu Gunsten des Fuhramtes über den geplanten privaten Wohnweg umgesetzt.

Optional wird am zentralen Platz ein Standort für Wertstoff-Sammelbehälter ausgewiesen, falls sich durch abfallrechtliche Änderungen ein entsprechendes Erfordernis ergibt.

Im Übrigen sind die Sammelstandorte etwa für Altglas oder Altkleider in zumutbarer Entfernung in der Umgebung des Plangebietes vorhanden.

5. Immissionsschutz

5.1 Auswirkungen der vorhandenen Immissionen auf das geplante Vorhaben

Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete ergänzen das durch überwiegende Wohnnutzung geprägte Quartier der Weststadt.

Der Kropbacher Weg als Wohnsammelstraße ohne über die Quartierserschließung hinaus gehende Verkehrsfunktion ist nicht im Grundstraßennetz des Verkehrsentwicklungsplanes enthalten, so dass von einem Verkehrsaufkommen unter 2.500 KFZ/DTV ausgegangen werden kann. Auch die Anzahl und Andienungszeiten der Schulbusse, die über den Kropbacher Weg die unmittelbar südlich des Plangebietes gelegene Haltestelle Herderschule anfahren, und der sonstige Schul bezogene Zielverkehr erreichen kein die Wohnqualität in der neuen Siedlung beeinträchtigendes Maß.

Der vom Schulbetrieb selbst ausgehende Lärm wird ebenfalls als von Umfang und zeitlicher Häufung her verträglich eingeordnet. Schulen sind grundsätzlich innerhalb von Wohngebieten planungsrechtlich zulässig.

Sonstige beispielsweise gewerblich verursachte Immissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen der vorhandenen Immissionen auf das geplante Wohnungsbauvorhaben werden insgesamt als verträglich eingeordnet.

Ein Immissionsgutachten wird auf der Ebene der Bauleitplanung nicht als erforderlich angesehen.

5.2 Auswirkung der Vorhaben bedingten Immissionen auf die Nachbarschaft

Im Analogieschluss zu den Ausführungen im Kapitel 6.1 wird auch die Auswirkung der vom Wohnungsbauvorhaben ausgehenden künftigen Immissionen auf die benachbarte Wohn- und Schulnutzung für verträglich eingestuft.

6. Flächenbilanz und Bodenordnung

Das geplante Wohngebiet wird mit einer Flächen sparenden Erschließung realisiert.

Die Flächenbilanz belegt ein günstiges Verhältnis zwischen dem Nettobauland und den Erschließungs- und Grünflächen.

Flächenart	Größe der Teilflächen	Anteil in %
Allgemeine Wohngebiete	5.734 m ²	80,0%
Öffentliche Verkehrsflächen	885 m ²	12,3%
Private Verkehrsflächen	425 m ²	5,9%
Kinderspielplatz	130 m ²	1,8%
Gesamtgröße Plangeltungsbereich	7.174 m²	100%

Die Reihenhäuser werden auf der Grundlage des Wohneigentumsgesetzes vermarktet, d.h., es werden durch privatrechtliche Teilung des derzeit aus einem Flurstück bestehenden Plangebietes zwei Baugrundstücke gebildet und intern in Teilflächen für individuelles und allgemeines Wohneigentum der beiden Eigentümergemeinschaften unterteilt.

Die Aufteilung berücksichtigt die von der Baufirma geplanten zwei Bauabschnitte. Die Abgrenzung des ersten Bauabschnittes ergibt sich aus der folgenden Abbildung.

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird als eigene Parzelle abgeteilt und soll auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages in städtisches Eigentum zurück übertragen werden.

Ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich.

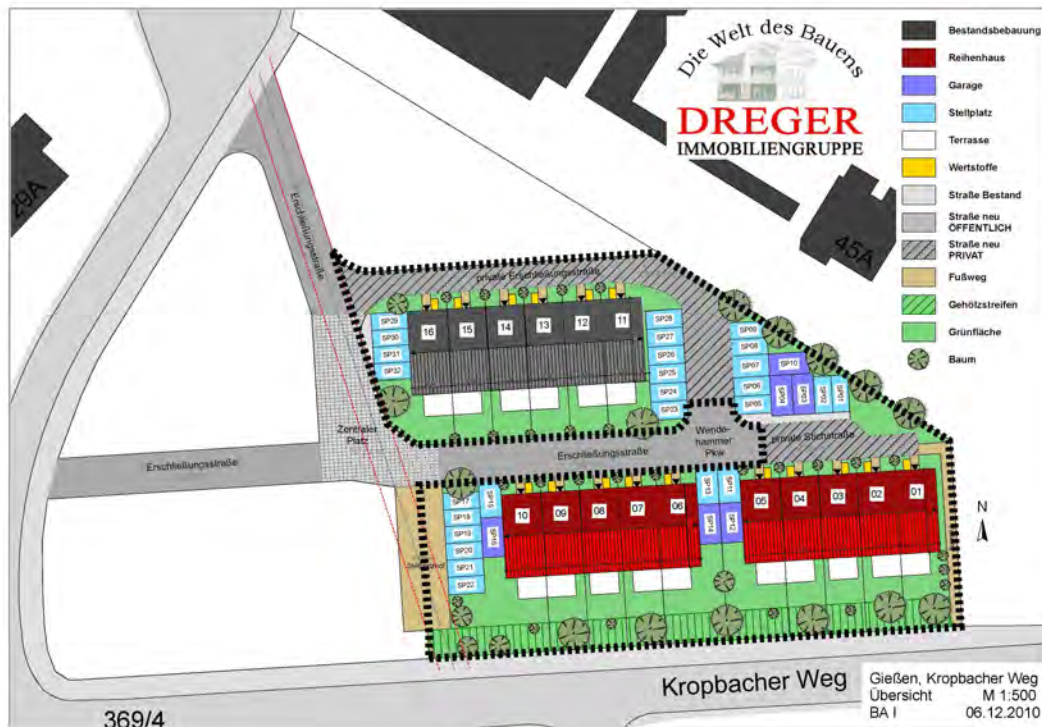


Abb. 3: Vorgesehener 1. Bauabschnitt mit schwarz gestrichelter Abgrenzung des Baugrundstückes (nach WEG)

7. Erschließung, Erschließungsvertrag

Die Erschließung des Wohngebietes wird nach Abstimmung und Freigabe der Erschließungsplanung durch die städtischen Erschließungsbehörden von der Fa. Dreger Wohnbau GmbH & Co. KG durchgeführt.

In der Vorabstimmung des Erschließungskonzeptes wurde festgelegt, dass die aufgrund der von der Baufirma vorgesehenen Einzelstandorte für Abfallbehälter am jeweiligen Hauseingang nötige Umfahrung der mittleren Hausgruppe als private Verkehrsfläche festgesetzt wird und somit in das Allgemeigentum der Wohnungs-Eigentümergeinschaft übergeht. Damit wird eine doppelte öffentliche Erschließung vermieden.

Über einen zwischen der Baufirma und der Stadt abzuschließenden Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB werden vor Beginn der Erschließungs- und Hochbauarbeiten die Bedingungen für die kostenfreie Übertragung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen Erschließungsanlagen nach endgültiger Herstellung in die städtische Baulast festgelegt.

8. Verfahrensablauf

Die Einordnung des Verfahrens in die Vorgaben des BauGB wurde in Kap. 3.1.1 vorgenommen.

Den Bürgerinnen und Bürgern wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsinformation gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Herderschule wurde hierzu vorab und auch am weiteren Verfahren beteiligt.

Der zu erstellende Bebauungsplanentwurf wurde nach Amtlicher Bekanntmachung am 9.12.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.12.10 bis einschließlich 17.01.2011 öffentlich ausgelegt als auch zeitgleich den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zugesandt.

Nach dieser sogenannten Offenlage und Trägerbeteiligung wird der Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung der eingegangenen Anregungen und zur Beschlussfassung als Satzung vorgelegt.

Im Rahmen der Entwurfs-offenlegung wurden Stellungnahmen von Anliegern des Kropbacher Weges zu besonderen, schulbezogenen Verkehrsproblemen, vom Verkehrsclub Deutschland, Kreisverband Gießen, zur Verbesserung von Fuß- und Radwegebeziehungen sowie vom städtischen Amt für Umwelt und Natur zur Erhaltung der Baumreihe im Randstreifen des Baugebietes sowie zur Niederschlagswassersatzung ergeben.

Im Folgenden werden die wichtigsten Daten und Schritte zum Aufstellungsverfahren dargestellt:

Aufstellungsbeschluss:	17.09.2009
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss, der öffentlichen Unterrichtung und der Gelegenheit zur Stellungnahme:	25.09.2009
Öffentliche Unterrichtung über Planungsziele und –auswirkungen:	a) Auslegung Planunterlagen vom 28.09. bis 9.10.2009 b) Informationsveranstaltung in Herderschule am 10.09.2009
Offenlage Entwurf und Gelegenheit zur Stellungnahme:	17.12.10 – 17.01.2011
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	16.12.10 – 17.01.2011
Satzungsbeschluss:	
Ausfertigung:	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:	
Rechtskraft:	

9. Anhang

9.1 Bau- und Erschließungskonzept der Fa. Dreger Wohnbau GmbH & Co. KG

9.2 Avifaunistische Bestandsaufnahme (2008)

9.1 Bau- und Erschließungskonzept der Fa. Dreger Wohnbau GmbH & Co. KG

Lageplan



9.2 Avifaunistische Bestandsaufnahme (2008)

Vogel-Kartierung zur 1. Änderung des Bebauungsplans G 10 „Hardtallee“

1) Methodik

Das Plangebiet wurde von März bis Juni 2008 an insgesamt 8 Terminen, davon ein Abendtermin, begangen. Brutvögel und Nahrungsgäste wurden durch Verhören und Sichtbeobachtung erfasst. Als Brutvögel wurden die Vögel eingestuft, die mehr als einmal mit revieranzeigendem Verhalten angetroffen wurden oder bei denen futtersuchende Altvögel oder eben flügge Jungvögel beobachtet werden konnten.

2) Daten

Die Rohdaten sind in der beiliegenden Tabelle verzeichnet.

3) Ergebnis

Als Brutvögel konnten Grünfink, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp und Mönchsgrasmücke mit jeweils einem Brutpaar nachgewiesen werden. Diese Vogelarten sind typisch für Grünflächen mit höheren Bäumen, relativ störungsunempfindlich, anspruchslos und häufig.

Buchfink und Amsel könnten ebenfalls im Gebiet brüten, die Singwarte der Vögel lag jedoch jeweils knapp außerhalb des Plangebiets. Allerdings gibt es für diese anspruchslosen Vogelarten auch in direkter Nachbarschaft Brutmöglichkeiten.

Das Rotkehlchen wurde nur am Beginn der Saison mit zwei singenden Männchen verortet. Eine Brut im Gebiet wäre von der dichten Gebüschstruktur her möglich; Alternativen in direkter Umgebung gibt es nicht.

Das Plangebiet ist ein wichtiger Nahrungsraum für die in den umliegenden Gärten und Freiflächen brütenden Vögel. Dabei wird sowohl die zentrale Wiese als auch der Bodenraum im Gebüsch zur Futtersuche genutzt, insbesondere häufig von Staren, Wacholderdrosseln und Amseln. Der Luftraum wurde von Mehlschwalben bejagt. Mehlschwalben gelten in Hessen als gefährdet (Rote Liste Stufe 3).

Insgesamt zeigt sich das Gebiet als Brutgebiet von geringer Bedeutung. Dies kann an dem noch relativ geringen Alter der Bäume liegen, so dass nur wenige nutzbare Höhlen vorhanden sind, aber auch an der hohen Störintensität durch die angrenzenden Nutzungen (Schule, Bushaltestelle, Spielfläche). Die wenigen Brutvögel können – bis auf das Rotkehlchen, dass aber nicht sicher nachgewiesen werden konnte – entsprechende Habitatstrukturen in direkter Umgebung finden. Auch Nahrungsräume ähnlicher Wertigkeit gibt es in der Nähe, z.B. im nahen Grünzug an der Westtangente.

Datum Uhrzeit	28.03.2008 05:50	14.04.2008 10:30	17.04.2008 06:00	24.04.2008 06:00	13.05.2008 06:00	29.05.2008 05:55	13.06.2008 20:45	15.06.2008 06:00
Amsel	5 N			1 N	3 N	2 N		
Blaumeise	1 B, 1 S			1 B		Jungvögel		1 Warnlaut
Buchfink			1 B					
Grünfink	1 B	1 B	1 B					
Hausperling					1 B			
Heckenbraunelle	1 B							
Kohlmeise			1 B	1 B				
Mehlschwalben							mehrere N	mehrere N
Mönchsgrasmücke						1 B	1 B	1 B
Rabenkrähe						1 S		
Ringeltaube						1 S		
Rotkehlchen	2 B							
Star						8 N		
Wacholderdrossel	1 S		1 S		4 N			
Zilpzalp		1 B	1 B		1 B	2 B	1 B	1 Warnlaut
Umgebung:	Star Wacholderdrossel	Gartenbaumläufer	Amsel Blaumeise Kohlmeise Wacholderdrossel	Amsel Blaumeise Buchfink Kohlmeise Wacholderdrossel Zilpzalp	Hausrotschwanz	Grünfink Hausrotschwanz Kohlmeise Zilpzalp	Amsel Hausrotschwanz	Hausrotschwanz Hausperling Rabenkrähe Wacholderdrossel