



Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN NR. RÖ 07/05

„IN DER ROOS“

Planungsstand

Satzung

27.08.2019

Stadtplanungsamt Gießen

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2. Ziel, Anlass und Zweck der Planung	3
2.1. Entwicklung eines Baugebietes	3
2.2. Vorrang der Innenentwicklung	4
2.3. Sicherung der Infrastruktur	4
2.4. Erhalt rückwärtiger Gartengrundstücke	5
2.5. Vermeidung von KFZ-Schleiwegen bei Erhalt der Fuß- & Radverbindungen	5
2.6. Durchgrünung und moderate bauliche Dichte	6
2.7. Umfassende Beteiligung	6
2.8. Einfügung in das Ortsbild	7
2.9. Tragfähiges Entwässerungskonzept im abfallenden Gelände	7
2.10. Erschließung für Müllabfuhr und Feuerwehr	8
2.11. Berücksichtigung der Interessen des ansässigen Landwirtschaftsbetriebes	8
3. Planungsgrundlagen und gegenwärtige Situation im Plangebiet	8
3.1. Planungsgrundlagen	8
3.1.1. Landes- und Regionalplanung	8
3.1.2. Flächennutzungsplanung	9
3.1.3. Landschaftsplanung	10
3.1.4. Bestehende Bebauungspläne	11
3.1.5. Angrenzende Planungen	12
3.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Bewertung	12
3.2.1. Lage im Stadtgebiet	12
3.2.2. Lage im Verkehrsnetz, Verkehrsanbindung	12
3.2.3. Flächennutzung und städtebauliche Situation	13
3.2.4. Lärm	16
3.2.5. Wasserwirtschaftliche Belange	16
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	17
4.1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept/ Variantendiskussion	17
4.1.1. Planungsansätze 1974, 2000 und 2014	17
4.1.2. Entwurfsvarianten (A u. B) der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 2015 ..	18
4.1.3. Aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung entwickelter Entwurf 2017	21
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	24
4.2.1. Art der baulichen Nutzung	24
4.2.2. Maß der baulichen Nutzung	25
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	26
4.4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§9 (1) Nr.6 BauGB)	28
4.5. Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB u. Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen)	28
4.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	28
4.7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	29

4.7.1.	Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden.....	29
4.7.2.	Grundstückseinfriedungen.....	30
4.7.3.	Abfall- und Wertstoffbehälter	31
4.8.	Verkehrskonzept.....	31
4.8.1.	Erschließung	31
4.8.2.	Öffentlicher Personennahverkehr	33
4.8.3.	Ruhender Verkehr	33
4.9.	Ver- und Entsorgung	34
4.9.1.	Wasserversorgung.....	34
4.9.2.	Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser.....	34
5.	Immissionsschutz.....	35
6.	Umweltbelange	36
6.1.	Naturraum, Boden, Wasserhaushalt	36
6.2.	Klima und Lufthygiene	37
6.3.	Pflanzen, Tiere und Biotoptypen	41
6.4.	Stadtbild und Erholungseignung	43
6.5.	Eingriffsregelung und Artenschutz.....	44
7.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	45
7.1.	Wasserwirtschaftlicher Hinweis	45
7.2.	Denkmalschutz.....	46
7.3.	Kampfmittelbelastung	46
7.4.	Begrünung der Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlung.....	46
8.	Bodenordnung	47
9.	Städtebauliche Kennwerte und Kosten	48
10.	Rechtsgrundlagen	48
11.	Verfahren	50
11.1.	Verfahrensart.....	50
11.2.	Verfahrensstand	50
11.3.	Konfliktbewältigung	51

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich des historischen Ortskerns von Rödgen in der Flur 1. Der Geltungsbereich schließt im Süden an die bestehende Bebauung entlang der Straßen „Im Hopfengarten“ an. Er grenzt im Westen an die Helgenstockstraße und im Osten an die Straße „In der Roos“. Im Norden verläuft der Geltungsbereich zwischen der Udersbergstraße und dem „Schwarzen Weg“ bzw. grenzt beiderseits des Fußweges zur Udersbergstraße direkt an diese an..

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. RÖ 07/05 „In der Roos“ beinhaltet damit in der Gemarkung Rödgen in der Flur 1 die Flurstücke 75/3, teilweise 74/1, 76, 77, 78, 79, 80/3, 80/5, 80/6, 81/6, 82/1, 83/2, 83/3, 84, tw. 87/2, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 133, 134, 135, 137/1, 148/2, 149/1, 150/1, 152/1, 153/1, 154, 155, 156, 157, 158, 159, tw.161, tw.170/1, tw.172/4, tw.173/4, 174/2, 175/3, tw. 852/1 und tw. 854/1 sowie die städtischen Wegeparzellen 738/3, 783/2, 738/4, 739, tw. 740/3, tw. 741/1 und 802/3 (Katasterstand: 06/2019).

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 2,83 ha und ist in seinem inneren und zur Bebauung vorgesehenen Bereich (Abb. 4, Seite 14) bis auf eine Scheune und Gartenhäuser bzw. Schuppen unbebaut. Es wird überwiegend als Weide- oder Gartenland mit unterschiedlicher Intensität genutzt.

2. Ziel, Anlass und Zweck der Planung

Nach mehreren Anläufen zur Bebauungsplanung haben sich seit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ab Juli 2015, mit Möglichkeit der Stellungnahme und mehreren Beteiligungsveranstaltungen, mit dem jetzt vorliegenden Entwurfes konkrete Ziele für die zukünftige Bebauung und Nutzung ergeben. Die in der frühzeitigen Beteiligung vorgestellten Planungsalternativen wurden daraufhin verworfen und durch die dem nun vorgelegten Entwurf zugrundeliegende Konzeption ersetzt.

Der Entwurf folgt nun einem komplexen Geflecht an Zielen, das durch die vorangegangenen Beteiligungsschritte herausgearbeitet werden konnte. Zur Verdeutlichung werden diese Ziele und Zwecke der Planung daher im Folgenden detailliert erläutert.

2.1. Entwicklung eines Baugebietes

In Rödgen stehen kaum mehr Baulandreserven zur Verfügung, da sich die wenigen verbliebenen Baulücken im Privatbesitz befinden und nicht zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig gibt es in diesem Stadtteil eine anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen, sowohl von ortsansässigen als auch zuzugswilligen Interessenten. Daher

soll mit dem Planvorhaben „In der Roos“ eine seit Jahrzehnten avisierte Freifläche im Siedlungsmittelpunkt Rödgen zur Bebauung beplant werden, da derartige Freiflächen seit 2013 auch gemäß Baugesetzbuch (§ 1 (5) Satz 3 BauGB) gegenüber dem weiteren Verbrauch landwirtschaftlich genutzter oder naturschutzfachlich hochwertiger Flächen im Außenbereich vorrangig zu entwickeln sind.

Anlass der Bebauung ist, dass Gießen in den letzten Jahren eine starke Zunahme der Einwohnerzahl verzeichnet. Um dieser weiterhin ungebrochenen demografischen Entwicklung auch wohnungspolitisch zu begegnen, verabschiedete die Stadtverordnetenversammlung im November 2016 das Wohnraumversorgungskonzept, in dem die zukünftigen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Aufgaben definiert und Schwerpunkte sowie Handlungsempfehlungen für die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik benannt wurden.

Das Wohnraumversorgungskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf bis zu 89.000 Einwohner ansteigen wird. Daraus leitet sich ein Wohnbedarf bis 2030 von rund 5.000 Wohnungen ab – etwa 25 % entfallen dabei auf Einzel-, Doppel- und Reihenhausbau. Ziel der Stadt Gießen muss es daher perspektivisch sein, auch im Bereich der Einfamilienhäuser Wohnbauflächen offensiv auszuweisen und auch hier die Innen- und Nachverdichtungspotenziale zu nutzen. Das Baugebiet In der Roos soll dazu beitragen, dem festgestellten Bedarf gerade auch im Segment der stark nachgefragten Grundstücke für den Einfamilien- und Doppelhausbau nachzukommen.

2.2. Vorrang der Innenentwicklung

Wie im vorigen Abschnitt erwähnt, soll mit der vorliegenden Planung insbesondere der 2013 im § 1(5) Satz 3 BauGB neu hinzugekommenen Maßgabe Rechnung getragen werden, dass städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Diese Maßgabe führte auch dazu, dass die ursprüngliche Vorlage zur Einleitung des Bebauungsplans bis zur Entscheidung in der Stadtverordnetenversammlung um einen Passus ergänzt wurde, der klarstellte, dass eine Ausdehnung weiterer Baugebiete in den Rödgen umgebenden Landschaftsraum nur unter der Maßgabe umgesetzt wird, dass zunächst die große Innenentwicklungsfläche von „In der Roos“ überwiegend bebaut wird (Siehe Abschnitt 11.2 Verfahrensstand).

2.3. Sicherung der Infrastruktur

Ein weiteres Ziel der Planung ist es, durch eine Erhöhung der Einwohnerzahl dazu beizutragen, die in Rödgen zu erhaltende Infrastruktur besser auszulasten. Auch wenn neuere Entwicklungen im Dienstleistungs- und Versorgungsbereich, wie die Schließung der Sparkassenfiliale in Rödgen und das Verschwinden von Einkaufsmöglichkeiten, kaum noch revidiert werden können, so ist eine wachsende Einwohnerzahl auch ein starkes Argument für den Erhalt oder gar Ausbau öffentlicher Infrastrukturangebote wie

der Stadtbusanbindung, der Kindertagesstätte oder dem Anschluss an moderne Kommunikationstechnik. Auch die Angebote von Vereinen und anderen Gruppen vor Ort profitieren langfristig von der Neuansiedlung, da aller Erfahrung nach Einfamilien- bzw. Doppelhaus-Bauplätze zu einem großen Teil auch durch junge Familien mit Kindern bebaut werden.

2.4. Erhalt rückwärtiger Gartengrundstücke

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der vorangegangenen Bürgerinformation erwies sich die geplante Erschließung rückwärtiger Gartenbereiche von bereits bebauten Grundstücken für eine Bebauung als zentrales Hindernis auf dem Weg zur Akzeptanz eines neuen Baugebietes auf der Fläche „In der Roos“. Die städtebauliche Zielsetzung der Planung wird daher nun auch durch die Bemühung gekennzeichnet, dem seit der ersten Planungsabsicht der Stadt Anfang der 1970er Jahre immer wieder deutlich werdenden Widerstand vieler Anwohner dagegen gerecht zu werden, dass ihre rückwärtigen Grundstücksbereiche mit Hausgärten zusätzlich als Bauland erschlossen werden. Für ehemalige Gartengrundstücke, die bereits mit Wohnhäusern bebaut wurden, und die bisher allein über den vorhandenen Weg („Schwarzer Weg“) erreicht werden können, gilt diese Prämisse nicht. Denn für sie entfällt nach Umsetzung der aktuellen Planung die derzeitige Erreichbarkeit über den nicht als Straße gewidmeten Schwarzen Weg, der in diesem Abschnitt (direkt vor und an der Einmündung in die Helgenstockstraße) durch die neue Erschließungsstraße ersetzt wird. Da der Schwarze Weg, der niemals eine offizielle Erschließung darstellte, also entfällt und in diesem Abschnitt durch die neue Erschließungsstraße ersetzt wird, ist die Einbeziehung dieser Grundstücke in die neue Erschließung zwangsläufig. Anders als die hier weiter nach Osten anschließenden unbebauten Gartengrundstücke, wurden hier bereits Gebäude errichtet, die über die Udersbergstraße nicht oder nur über andere Grundstücke hinweg erreichbar sind. Eine Einbeziehung in die neue Erschließung ist, abgesehen vom hier ohnehin anzuwendenden Erschließungsbeitragsrecht, für die bebauten Grundstücksteile oder Grundstücke am Schwarzen Weg, die über keine eigene Zufahrt und Erschließung zur Udersbergstraße verfügen, daher logisch nachvollziehbar notwendig und gerecht. Dies gilt vor allem gegenüber allen anderen Grundstückseigentümern, die, anders als die Eigentümer der Häuser am Schwarzen Weg, keinen städtischen und beitragsfrei befestigten Weg zum Erreichen ihres Grundstücks nutzen können.

2.5. Vermeidung von KFZ-Schleichwegen bei Erhalt der Fuß- & Radwegverbindungen

Durch die Planung sollen keine neuen Schleichwege für den KFZ-Verkehr durch Rödgen entstehen und die bestehenden Verbindungen für Radfahrer und Fußgänger möglichst erhalten bleiben. Da der Bereich als landwirtschaftlich genutzter Innenbereich bisher auch von Fußgängern und Radverkehr genutzt wird, soll die Durchgängigkeit des Gebietes in West-Ost-Richtung und in Richtung Norden (zur Udersbergstraße) für diese

gewahrt bleiben. In Richtung Süden ist bisher keine Verbindung vorhanden und durch die Eigentumsverhältnisse auch nicht umsetzbar. In allen anderen Richtungen bleibt die Durchgängigkeit erhalten. Es entfällt lediglich die Anbindung im Nordosten in Richtung „Im Dreieck“. Diese Richtung ist allerdings nach wie vor über den nach Norden aus dem Gebiet führenden Fuß- und Radweg abgedeckt und gut erreichbar.

2.6. Durchgrünung und moderate bauliche Dichte

Dem in der Beteiligung von vielen Bürgern geforderte Erhalt der Fläche von „In der Roos“ als grüner Bereich in der Mitte Rödgens („Grüne Lunge“) kann bei einer Bebauung zwangsläufig nicht nachgekommen werden. Angesichts des grundsätzlichen Widerspruchs zwischen Bebauung und einer landwirtschaftlichen bzw. Gartennutzung sowie in Anbetracht der geringen räumlichen Ausdehnung Rödgens und der demzufolge nach Westen und Osten kaum mehr als 100 m entfernt liegenden Grenze zur offenen Landschaft, wird der Erhalt der landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung und damit der Erhalt des Grünraums als nicht erforderlich angesehen. Dagegen spricht auch, dass im Osten des Stadtteiles Areale mit ausgeprägtem, vitalem Obstwiesenbestand existieren, die an den bewaldeten Höhenzug „Am Bergwald“ grenzen. Dieser Landschaftsraum in unmittelbarer Gebietsnähe kann auch in den nächsten Jahren als Erholungsraum für Spaziergänge genutzt werden. Grundlegend soll das Gebiet „In der Roos“ jedoch einen durchgrünten Charakter erhalten und eine moderate städtebauliche Dichte mit eingeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern sowie eine Grundflächenzahl unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet aufweisen. Südgärten, welche direkt an die geplante Erschließung grenzen, um auch bei schmalen Doppelhausgrundstücken gut besonnte Gartenflächen zu gewährleisten, sollen zukünftig für den Eindruck eines überdurchschnittlich durchgrünten Wohngebietes sorgen.

2.7. Umfassende Beteiligung

Durch die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurden die Voraussetzungen für eine frühzeitige Beteiligung der Bürger vom 13. Juni bis zum 27. Juni 2015 geschaffen.

Ziel des Magistrates war es laut Einleitungsbeschluss, die Perspektive des weiteren Bebauungsplanverfahrens von den Ergebnissen des Beteiligungsverfahrens abhängig zu machen. Daher wurde eine frühzeitige Beteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB durchgeführt, obwohl der Verzicht darauf gemäß § 13a) (2) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr.1 BauGB möglich ist. Damit soll dem öffentlichen Interesse an der Erarbeitung eines Entwurfskonzeptes nachgekommen werden, das Anregungen und Bedenken der Anwohner des Plangebietes frühzeitig berücksichtigt. Diese wurden im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanes bereits 2014 im Rahmen der Vorstellung zweier städtebaulicher Entwürfe deutlich. Auch diese Vorstellung stellte bereits eine dem B-Planverfahren vorgelagerte und gesetzlich nicht notwendige

Beteiligungsstufe dar.

Die beiden (auch als Bestandteil des Einleitungsbeschlusses im Dezember 2014 vorgelegten) städtebaulichen Entwürfe dienten dann als Grundlage der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a (3) Nr.2 BauGB vom 13. Juni bis zum 27. Juni 2015. In diesem Rahmen vorgetragene Bedenken sowie die Äußerungen bei einer Ortsbegehung mit Bürgern, Stadtverordneten und Magistratsmitgliedern im Oktober 2016 wurden bei der Erarbeitung eines weiteren städtebaulichen Alternativentwurfes berücksichtigt. Dieser wurde im Juni 2017 auf einer Bürgerveranstaltung im Rödgener Bürgerhaus erstmals vorgestellt und ist nun unter Anwendung des § 3 (1) Satz 4 BauGB ohne erneute frühzeitige Beteiligung Grundlage des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.

Zusätzlich wurde ein Gespräch mit den beiden Besitzern zweier zusammenhängender, zur Abstellung landwirtschaftlicher Geräte genutzter Grundstücke mit gelegentlicher Tierhaltung und einer Scheune geführt.

Noch vor der Entwurfsoffenlage wurde somit durch drei Beteiligungsveranstaltungen und eine im Verfahren nach § 13a BauGB mögliche frühzeitige Beteiligung dem eingangs genannten Ziel des Magistratsbeschlusses Rechnung getragen. Es wurde so eine eingehende Ermittlung der vorliegenden Anliegen und Bedenken einzelner Bürger durchgeführt und danach ein Alternativkonzept entwickelt, das die ermittelten Interessen weitestgehend berücksichtigt, womit die Perspektive zur erfolgreichen Durchführung des Bebauungsplanverfahrens entscheidend verbessert wird.

2.8.Einfügung in das Ortsbild

Aufgrund des unbebauten und nur zum Teil mit Obstbäumen bestandenen Status der Fläche „In der Roos“ sowie aufgrund des Geländegefälles in Richtung Norden bietet sich von zahlreichen Punkten im Gebiet bisher ein Blick auf den Kirchturm in der Ortsmitte. Auch in Zukunft soll die Ortsmitte anhand des Kirchturms im Gebiet erkennbar sein. Die Bebaubarkeit soll daher auf eine eingeschossige Bauweise mit geneigten Dächern festgesetzt werden. Von Grünflächen und Gärten geprägte Einzel- und Doppelhausgrundstücke werden daher auch zukünftig Durchblicke zum Ortskern mit dem Kirchturm erlauben.

2.9.Tragfähiges Entwässerungskonzept im abfallenden Gelände

Rödgen verfügt über kein Trennsystem zur getrennten Ableitung von Niederschlagswasser und Abwasser, so dass angesichts des erheblichen Höhenunterschiedes im Gelände eine Entwässerung geplant werden soll, die eine Überlastung des bestehenden Kanalnetzes auch bei Starkregenereignissen ausschließt. Die Ermöglichung ausreichend dimensionierter Staukanäle ist daher ein weiteres Ziel der Planung, um so auch große Niederschlagsmengen zurückhalten und nur zeitverzögert und gedrosselt an das vorhandene Kanalnetz weiterleiten zu können. Hierfür sind ausreichend lange, gerade Abschnitte ohne starkes Gefälle in der Erschließung, wie

nun durch die 3 entsprechend quer zum Geländegefälle verlaufenden Abschnitte der Erschließungsstraße geplant, von Vorteil. Entwässerungstechnisch scheint darüber hinaus ein Anschluss der Straßenerschließung an das vorhandene Straßennetz im Nordwesten des Gebietes, am tiefsten Punkt des natürlichen Geländegefälles, als naheliegende Lösung, um Schwierigkeiten mit einer entgegen dem Geländegefälle verlaufenden Kanalentwässerung zu vermeiden.

2.10. Erschließung für Müllabfuhr und Feuerwehr

Feuerwehr und Müllabfuhr sollen das Gebiet ohne Einschränkungen durchfahren können. Ziel ist es dabei, nicht nur entsprechend ausreichend breite Verkehrsflächen zu planen, sondern auch die Notwendigkeit zum Wenden für Feuerwehr und Müllabfuhr zu vermeiden. Ausreichend dimensionierte Kurvenradien und Straßenbreiten sind daher ebenso ein Ziel wie die Herstellung der Durchfahrbarkeit für Müllabfuhr und Feuerwehr, was anderenfalls notwendige, sehr große Wendeplätze erfordern würde. Diese wären nicht nur sehr kostenträchtig durch den Platzbedarf (22 m Durchmesser für die Müllabfuhr wären nötig), sondern auch städtebaulich überproportioniert und unerwünscht für ein vergleichsweise kleines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern. Der östliche Rad-/ Fußweg kann daher von Feuerwehr und Müllabfuhr durchfahren werden. Ansonsten werden Poller die Durchfahrbarkeit für Kfz unterbinden.

2.11. Berücksichtigung der Interessen des ansässigen Landwirtschaftsbetriebes

Eine zentrale Fläche mit zwei Grundstücken, im Besitz zweier Eigentümer eines in Rödgen ortsansässigen, im Nebenerwerb betriebenen Landwirtschaftsbetriebes, wird seit Jahren zum Abstellen von landwirtschaftlichem Gerät, im Freien und in einer vorhandenen Scheune, sowie zur zeitweisen Haltung von Ziegen und Schafen genutzt. Den beiden Eigentümern sollte bei Zustimmung ermöglicht werden, eine das Wohnen nicht erheblich störende landwirtschaftliche Nutzung auf einer Fläche nördlich des Kindergartens fortzuführen, die in der Größe den beiden Grundstücken in ihrem Besitz nahekommt. Den Eigentümern können auch Alternativflächen im Umfeld des Ortes zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung angeboten werden.

3. Planungsgrundlagen und gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1. Planungsgrundlagen

3.1.1. Landes- und Regionalplanung

Im geltenden Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der Geltungsbereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt. Unmittelbar nördlich angrenzend werden solche Flächen als ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ klassifiziert, nicht jedoch das Gebiet selbst. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes entsprechen

damit den Zielen und Vorgaben der Raumordnung, womit das Entwicklungsgebot gemäß § 1 (4) BauGB erfüllt ist.



Abb. 1 : Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen (Stand 2010)

3.1.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gießen (Stand 01.03.2006) stellt für das Plangebiet eine „Wohnbaufläche (Bestand)“ dar. Überlagernd ist im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein Symbol für „Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienendes Gebäude : Kindergarten“ verzeichnet.

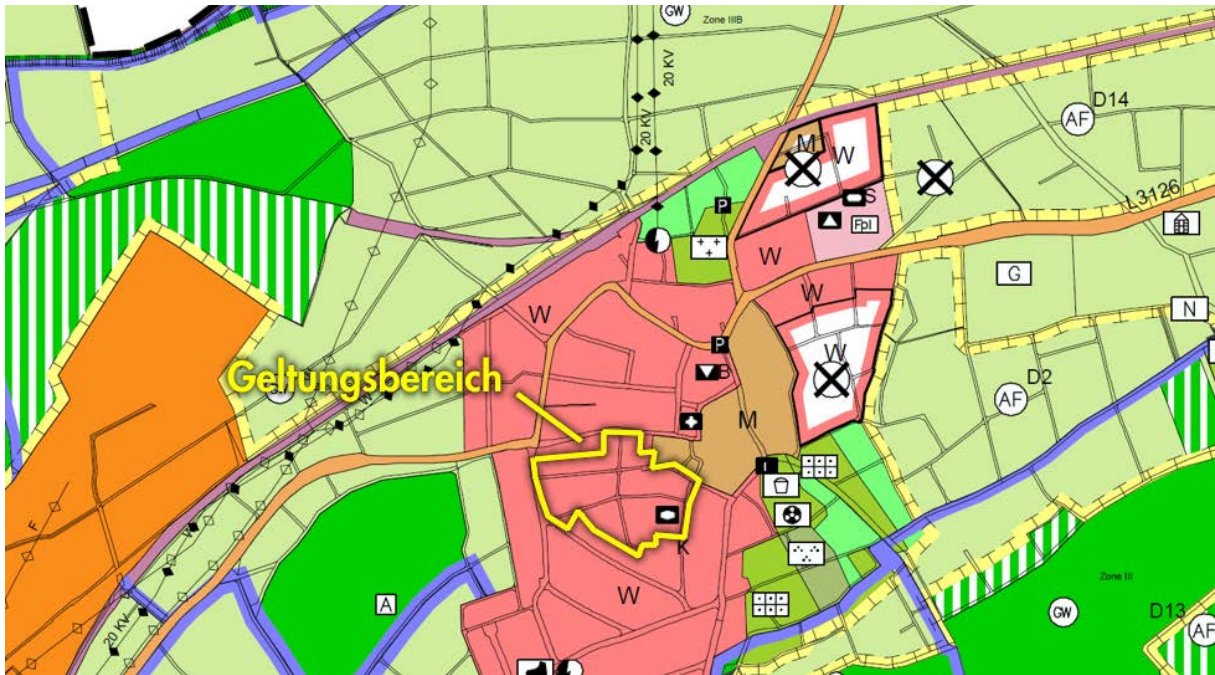


Abb. 2 : Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen (Stand 2006)

Die Fläche des Kindergartens liegt außerhalb des Geltungsbereiches wird daher unverändert erhalten bleiben, während die Flächen im Geltungsbereich bis auf unwesentliche Ausnahmen (Festsetzung von rückwärtigen Gärten als private Grünfläche) durchgängig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird daher als ein gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Bauleitplan aufgestellt.

3.1.3. Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Gießen aus dem Jahr 2004 wurde als Fachgutachten abgestimmt, aber bisher noch nicht in den Flächennutzungsplan integriert. Das Plangebiet gehört lt. Landschaftsplan (bedingt durch den kleinen Bearbeitungsmaßstab) zu den Siedlungsgebieten jüngerer Zeit und gilt als stark überformt. In der Schutz- und Entwicklungskonzeption werden die zusammenhängende Grünlandfläche und die Obstwiesenrelikte unter „Entwicklung“ aufgeführt. Entlang der Udersbergstraße und der Langen Ortsstraße sollen Einzelbäume oder sonstige lineare Gehölzstrukturen etabliert werden. Außerdem gelten die folgenden allgemeinen Maßnahmen und Entwicklungsziele des Landschaftsplans zur gesamten Ortslage Gießen:

- Erhöhung des Grünflächenanteils im öffentlichen Raum (z.B. Anlage extensiv gepflegter Pflanzstreifen mit großkronigen Laubbäumen im Straßenraum)
- Entsiegelung von Asphaltflächen
- Extensivierung der Pflege öffentlichen Grünflächen
- Förderung der Anpflanzung von Laubbäumen und –sträuchern und Fassadenbegrünung auf Privatgrundstücken

Die vorliegende Planung widerspricht somit nicht dem Landschaftsplan.

3.1.4. Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet überschneidet sich im Bereich der Helgenstockstraße Hausnr. 10 (mit Gartengrundstücken) und dem daneben liegenden Platz (mit Sammelcontainer und Stellplätzen) mit dem Geltungsbereich des seit dem 23.12.1965 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. RÖ 2 „Hopfgarten“.

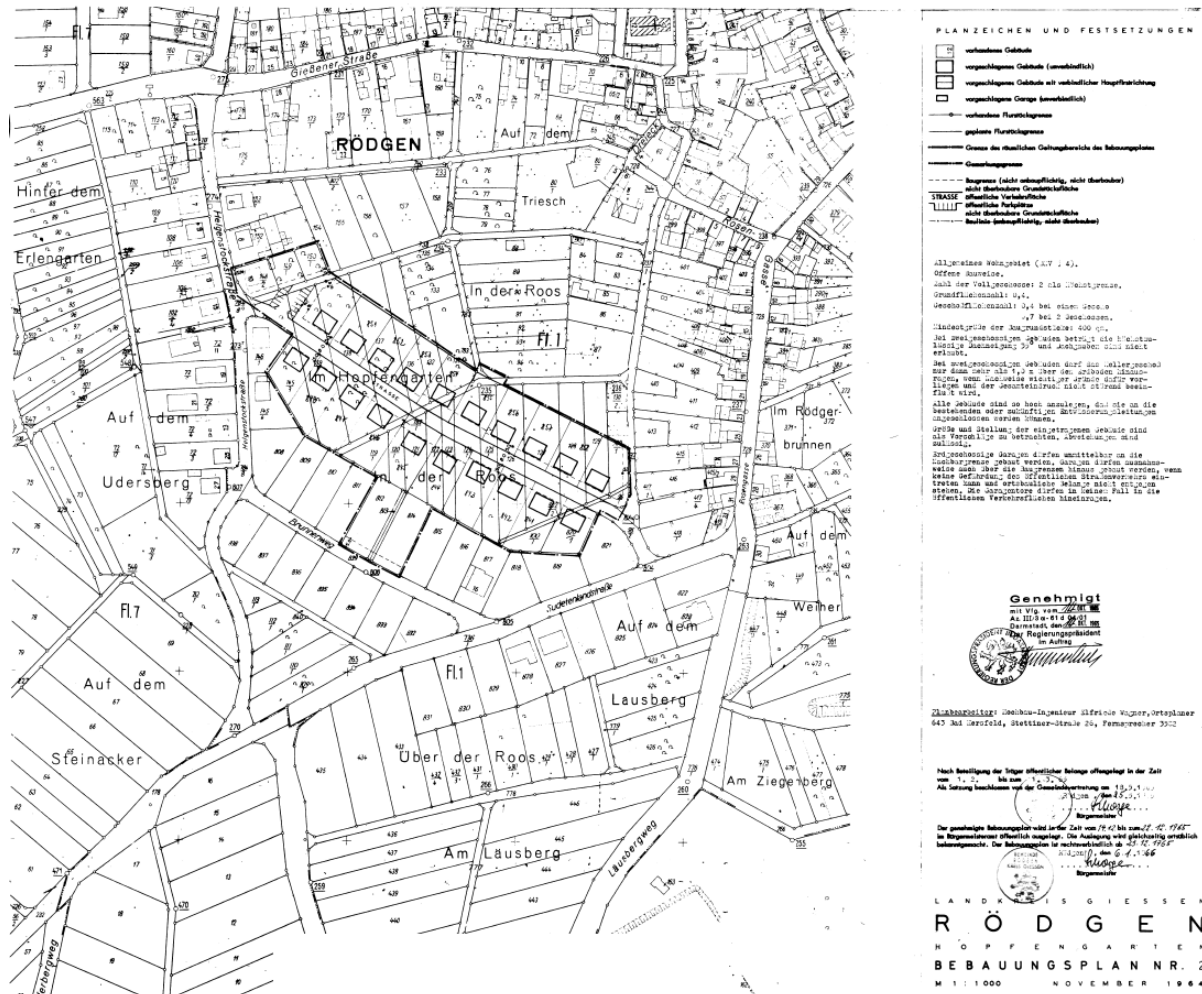


Abb. 3 : Bebauungsplan RÖ 2 „Hopfgarten“ (rechtskräftig seit 23.12.1965)

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Bereich der Überschneidung Baugrenzen, eine offene Bauweise, eine GRZ von 0,4 und eine maximal zweigeschossige Bebauung fest. Bei zwei Geschossen sollen die GFZ 0,7 eingehalten werden, ein Sockel durch ein Kellergeschoss nicht höher als 1 m sein und die Dachneigung 55° nicht überschritten werden. Bei eingeschossiger Bebauung ist lediglich eine maximale GFZ von 0,4 vorgeschrieben. Die Festsetzungen werden in diesem Bereich durch den neuen Bebauungsplan aufgehoben und durch neue Festsetzungen ersetzt, die ein annähernd gleiches Nutzungsmaß zulassen.

3.1.5. Angrenzende Planungen

Die übrigen dem Plangebiet benachbarten Bereiche Rödgens sind unbeplanter Innenbereich und planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Erst südlich von Brunnenweg und Bärner Straße grenzen der Bebauungsplan RÖ 3 „Läusberg bis Geiselstrauchweg“ (1969) und G 77 „Ruhbanksweg“ (1980) an, die den gesamten südlichen Teil Rödgens planungsrechtlich erfassen.

3.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Bewertung

3.2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet umfasst eine große innerörtliche Freifläche, bestehend aus landwirtschaftlich genutzten Wiesen (für Heuproduktion, Abstellzwecke und zeitweise für Beweidung durch Schafe, Ziegen und Pferde) sowie Gartengrundstücken für die kleingärtnerische und der Erholung dienende private Nutzung. Das gesamte Gebiet befindet sich in einer nach Norden abfallenden Hanglage. Umgrenzt wird das Gebiet im Wesentlichen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen von bebauten Grundstücken entlang der Helgenstockstraße im Westen, der Udersbergstraße im Norden, der Straße „Im Dreieck“ im Nordosten, der Straße „In der Roos“ im Osten und der Straße „Im Hopfengarten“ im Süden. Das Gebiet wurde im Rahmen der Ortserweiterung Rödgens nach Süden durch die Bebauungspläne von 1969 und 1980 (siehe 3.1.5 Angrenzende Planungen) nicht bebaut, da die zentrale landwirtschaftliche Fläche in Besitz und direkter Nachbarschaft zu dem landwirtschaftlichen Betrieb in der Udersbergstraße 16 weiter genutzt wurde. Nordöstlich grenzt der Geltungsbereich an den Bereich um den historischen Ortskern rund um die Straße „Im Dreieck“.

3.2.2. Lage im Verkehrsnetz, Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird verkehrlich derzeit durch einen von West nach Ost verlaufenden Weg, den sogenannten „Schwarzen Weg“, für Anlieger sowie landwirtschaftlichen Verkehr erschlossen. An der Zufahrt von der Helgenstockstraße ist der Weg mit dem Verkehrszeichen 250 (Verbot für Fahrzeuge aller Art) mit dem Zusatz „Anlieger frei“ beschildert, an der Straße im Dreieck mit dem Verkehrszeichen 260 (Verbot für Kraftfahrzeuge) mit dem Zusatz „Landwirtschaftlicher Verkehr frei“.

Parallel zum Schwarzen Weg verläuft ca. 50 m südlich ein gleichartiger Weg zwischen Helgenstockstraße und Straße „In der Roos“, der eingangs der Helgenstockstraße mit Pollern gegen Durchfahren gesichert ist und mit dem Verkehrszeichen 240 (Gemeinsamer Geh- und Radweg) beschildert ist.

Rechtwinklig zu beiden Wegen durchzieht eine Wegeverbindung vom Hinterausgang des Kindergartens bis hinunter zur Udersbergstraße das Gebiet. Dieser Weg ist weder durch Verkehrszeichen noch durch Poller an der Zufahrt zur Udersbergstraße gekennzeichnet.

Alle Wege befinden sich im Grundbesitz der Universitätsstadt Gießen. Nur der Schwarze Weg ist mit einer Straßenbeleuchtung versehen. Weder er noch die beiden anderen Wege sind öffentliche Straßen. Dennoch besitzt der Schwarze Weg eine Erschließungsfunktion für die verkehrliche Erschließung der Gebäude Udersbergstraße 20 und 22, die nur auf diesem Wege per Fahrzeug erreichbar sind.

Die Anbindung dieses internen Wegenetzes befindet sich nur wenige Meter südlich der Kreuzung der Udersbergstraße mit der Helgenstock-/ Friedrich-Ebert-Straße. Die Ortsdurchfahrt verläuft hier auf der von Westen kommenden Udersbergstraße über die nach Norden weiterführende Friedrich-Ebert-Straße. Das Gebiet ist also in direkter Nähe an die Ortsdurchfahrt von Gießen (im Westen) nach Buseck (im Osten) angebunden.

Über diese Ortsdurchfahrt ist das Gebiet auch an das Autobahnnetz angeschlossen, das in Richtung Gießen über die Rudolf-Diesel-Straße an der Anschlussstelle „Gießen-Ursulum“ der A 485 erreichbar ist (Abb. 11 Seite 32).

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet über die Stadtbuslinie 1 angeschlossen. Zwischen 6:30 und 18:30 verkehren die Busse ungefähr im 15-Minuten-Takt, in den übrigen Zeiten und am Wochenende ca. im 30-Minuten-Takt. Die Busse verkehren zwischen 5:00 Uhr und 00:00 Uhr. Die Buslinie 1 umrundet das Gebiet in einer Schleife zur Rückfahrt in Richtung Gießen, so dass die drei Rödgener Bushaltestellen „Helgenstock“, „Bürgerhaus“ und „Brunnenweg“, die alle sehr nahe (2–3 Minuten Fußweg) am Gebiet liegen, allesamt für eine optimale Anbindung an das Stadtbusnetz sorgen.

Der Bahnhof Gießen als nächstgelegener Anschluss an das Bahnnetz ist über das Stadtbusnetz nach einmaligem Umsteigen (Berliner Platz) erreichbar.

3.2.3. Flächennutzung und städtebauliche Situation

Das 2,83 ha große Plangebiet umfasst in seinem weitaus größten Teil landwirtschaftlich genutzte Weiden, Wiesen und Gartenflächen sowie rückwärtige Grundstücksbereiche der mit Wohnhäusern bebauten Privatgrundstücke an den umgebenden Straßen. An seinem westlichen und nordöstlichen Rand sind die mit in der Regel zweigeschossigen Wohnhäusern bebauten Grundstücke an der Helgenstockstraße bzw. Im Dreieck ebenfalls Teil des Plangebietes. Entlang des Schwarzen Weges sind zwei eingeschossige Wohnhäuser, die auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Udersbergstraße 20 und 22 stehen, und Udersbergstraße 12 und 14 zu beiden Seiten des Rad- und Fußweges zwischen Schwarzem Weg und Udersbergstraße Teil des Plangebietes. Ebenfalls ist eine durch den städtischen Forstbetrieb genutzte Halle eines ehemaligen Malereibetriebes an der Sackgasse „In der Roos“ Teil des Plangebietes. Einzige größere Bauwerke im Kernbereich des Plangebietes, in dem die Neubebauung entstehen soll, sind die Scheune des ortsansässigen Landwirtes, die zu Abstellzwecken genutzt wird, und ein teilweise gemauerter Schuppen auf der großen Wiesenfläche im Zentrum des Gebietes.

Einschließlich der vorhandenen Wege stehen für eine Neubebauung ca. 1,5 ha des insgesamt 2,83 ha großen Plangebietes und damit ca. die Hälfte grundsätzlich zur Verfügung. In den nicht für eine Neubebauung vorgesehen Bereichen des Gebietes soll die bestehende bauliche bzw. Gartennutzung festgeschrieben werden.

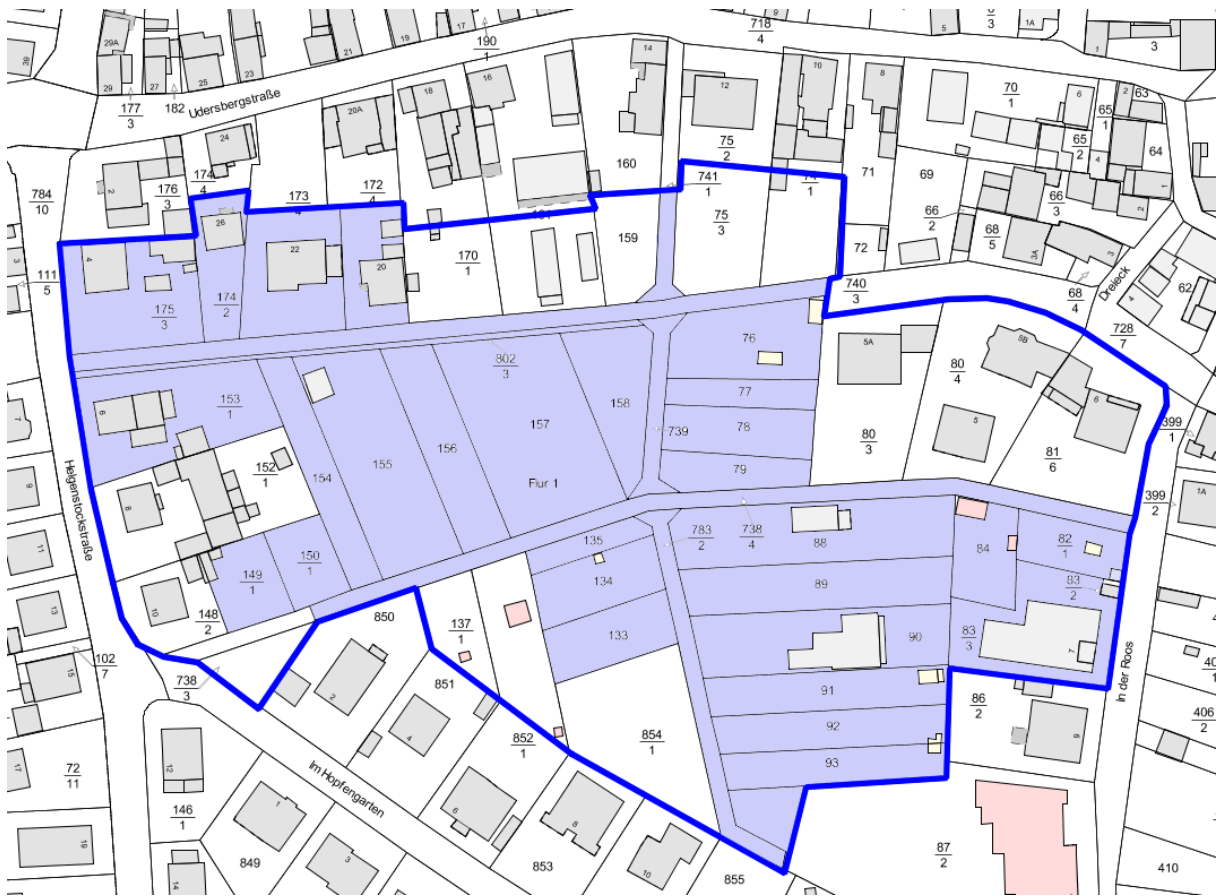


Abb. 4 Geltungsbereich und für eine Neubebauung und/oder -erschließung geplanter Bereich (hellblau)

Damit wird dem während der bereits durchgeführten Beteiligungsveranstaltungen und der frühzeitigen Beteiligung deutlich gewordenen Wunsch der Anwohner gefolgt, vorhandene Gartenbereiche auf den bereits bebauten Grundstücken nicht zu erschließen und damit nicht in Bauland umzuwandeln. Diese Flächen sollen als private Grünflächen festgesetzt werden, die übrigen, bebauten Flächen mit dem Bestand entsprechenden Festsetzungen versehen werden.

Der Charakter der konkret für eine Bebauung in Frage kommenden Flächen entspricht somit einer aufgelassenen Innenbereichsfläche, in der sich die Nutzungen erhalten haben, die hier bereits vor der Ortserweiterung Rödgens nach Süden in den 1960er Jahren vorhanden waren. Damals eine Ortsrandlage, finden sich hier somit auch heute noch Nutzungen wie private Kleingärten, Streuobstwiesen und landwirtschaftliche Flächen, wie sie auch am westlichen und östlichen Ortsrand Rödgens anzutreffen sind. Da diese Wiesen- und Gartenflächen eingezäunt sind, beschränkt sich der Erholungswert der Fläche auf das Spazierengehen auf dem vorhandenen Wegenetz aus Feldwegen im Besitz der Universitätsstadt Gießen.



Abb. 5 Plangebiet mit Randbebauung und landwirtschaftlich/gärtnerisch genutztem Gebietskern

Eine herausragende Erholungsfunktion oder Funktion als „grüne Lunge“ ist daher nicht gegeben, denn einen gleichartigen und, anders als hier, offenen Landschaftsraum finden Anwohner und Spaziergänger in direkter Nähe an den Ortsrändern Rödgens vor.



Abb. 6 Blick von Westen über das Plangebiet nach Nordosten (links Wohnhaus am Schwarzen Weg)

Die den un bebauten inneren Bereich des Plangebietes umgebenden, mit überwiegend zweigeschossigen Wohnhäusern bebauten Grundstücke verfügen meist über Gärten,

die einen fließenden, grünen Übergang vom unbebauten Kern des Gebietes zu den bebauten Rändern schaffen.

3.2.4. Lärm

Aufgrund der innerörtlichen, rückwärtigen Lage fast aller Bereiche des Plangebietes und der Geschwindigkeitsbegrenzungen (Tempo-30-Zone) auf den umgebenden Straßen unterliegt das Plangebiet keinerlei Lärmimmissionen, die eine Untersuchung veranlassen könnten. Durch die geplante Erschließung in Form einer Anliegerstraße, voraussichtlich als verkehrsberuhigter Bereich, ist auch durch die neue Erschließung keine erhöhte Belastung umliegender Grundstücke durch die Wohnnutzung zu erwarten. Vielmehr wird sich diese auf die durch die Nutzung „Wohnen“ typischerweise hinzukommenden Geräuschimmissionen durch den Anliegerverkehr, durch die Nutzung der geplanten Vor- und Hintergärten und Ähnliches beschränken. Mögliche private Schnelladestationen im Plangebiet könnten die Elektromobilität langfristig fördern, so dass hierbei auch eine Reduktion der zu erwartenden Lärmemissionen durch Motorgeräusch von Fahrzeugen in dem Wohngebiet eintreten könnte.

3.2.5. Wasserwirtschaftliche Belange

Im Plangebiet ist ein erhebliches Gefälle im vorhandenen Gelände vorhanden. Vom Bereich nördlich der Kindertagesstätte im Süden bis hinunter zum Schwarzen Weg im Norden beträgt der Höhenunterschied 6 bis 7m. Für die Entwässerung der geplanten Baugrundstücke ist diese Situation mit der Problematik verbunden, Hausanschlüsse realisieren zu müssen, die unter Umständen auch entgegen der natürlichen Gefällrichtung verlaufen müssen. Dabei sollten diese Anschlüsse hierbei nicht zu tief verlegt werden, um hohe Kosten durch eine dann insgesamt tiefer liegende Kanalisation zu vermeiden. Gleichzeitig besteht voraussichtlich die Notwendigkeit, große Staukanäle in der geplanten Erschließungsstraße zu verlegen, um den Abfluss des durch die neue Versiegelung zur Entwässerung anstehenden Niederschlagswassers regulieren und eine Überlastung des vorhanden Mischkanalsystem in den umliegenden Straße vermeiden zu können.

Die Planung von langen, geraden Straßenabschnitten parallel zum Geländegefälle in West-Ostrichtung soll hierbei ermöglichen, große Staukanäle unterhalb der geplanten Erschließungsstraße umsetzen zu können und so auch bei Starkregenereignissen genügend Rückstauvolumen zur Verfügung zu stellen. Eine Überlastung des vorhandenen Kanalnetzes durch das neue Baugebiet soll so verhindert werden. Die in Rödgen fehlende Trennung von Abwasser und Niederschlagswasser bringt den Vorteil mit sich, dass hierdurch im nutzbaren Querschnitt unterhalb der Straße mehr Raum für große Staukanäle verbleibt, da nur dieser eine Kanalstrang verlegt werden muss.



Abb. 7 Darstellung des Geländegefälles (Höhenunterschied je Farbstreifen ca. 1m; dunkler = tiefer)

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept/ Variantendiskussion

4.1.1. Planungsansätze 1974, 2000 und 2014

Die Bebauung von „In der Roos“ ist ein seit über 43 Jahren verfolgtes Ziel der Stadtplanung. Die Fläche „In der Roos“ war entsprechend bereits in den Jahren 1974 und 2000 Gegenstand von Planungen und Bürgerinformationsveranstaltungen. Die ursprünglich anvisierte verdichtete Bauweise mit Doppel- und Reihenhäusern wurde von der Bevölkerung seinerzeit abgelehnt. Eine im August 2000 durchgeführte Eigentümerbefragung kam zu dem Ergebnis, dass eine Mehrheit nicht an einer Bebauung interessiert war. In den 1960er Jahren waren südlich der Fläche umfangreiche Neubaugebiete erschlossen und ab den 1980er Jahren nach Westen abgerundet und erweitert worden. Der Bereich „In der Roos“ blieb wohl auch deswegen unbebaut, weil ein landwirtschaftlicher Betrieb an der Udersbergstraße den zentralen Bereich der Fläche besitzt und diesen für seinen Betrieb weiter als Wiesen- und Weidefläche nutzen wollte. Da dieser Betrieb mittlerweile aufgegeben wurde, steht diese landwirtschaftliche Nutzung der Fläche, die mittlerweile durch einen anderen Landwirt nur auf Pachtbasis stattfindet, einer Entwicklung der Fläche in ein Wohngebiet gemäß Flächennutzungsplan nicht mehr im Wege. Die Fläche ist darüber

hinaus als Bereich der Innenentwicklung ein Areal, das auch dem § 1 (5) Satz 3 BauGB folgend vorrangig städtebaulich zu entwickeln ist.

Seitens des Stadtplanungsamtes wurden Planungen für das Gebiet nach dem Scheitern der Bemühungen im Jahre 2000 erst 13 Jahre später wieder aufgenommen. Es wurden im Herbst 2013 städtebauliche Konzepte erarbeitet, die eine maßvolle Nachverdichtung vorschlugen (siehe Abschnitt 4.1.2). Die Entwürfe waren Grundlage eines verwaltungsinternen Abstimmungsgesprächs im Februar 2014, bei denen die Anregungen der einzelnen Ämter aufgegriffen und eine Vorzugsvariante festgelegt wurde. Die überarbeiteten Entwürfe wurden am 27.05.2014 den Eigentümern in einer vom Vermessungsamt durchgeführten Informationsveranstaltung sowie, in der darauf folgenden Ortsbeiratssitzung, den Ortsbeiratsmitgliedern und der interessierten Öffentlichkeit ausführlich vorgestellt. Auf der Grundlage der Diskussion bei der Eigentümerversammlung sowie weiterer Einzelgespräche durch das Vermessungsamt ergab sich ein differenziertes Meinungsbild, das durch weitere Gespräche und Beteiligungsschritte verfeinert werden sollte. Es zeichnet sich jedoch ab, dass seitens derjenigen Eigentümer, die größere Flächen in die Umlegung einbringen, eine Mitwirkungsbereitschaft gegeben ist. Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zum Ende des Jahres 2014 auf Grundlage der erarbeiteten Entwürfe wurde daher weiter vorbereitet.

Da im Zuge der Diskussion um weiteres Bauland in Rödgen von Ortsbeiratsmitgliedern und von Kritikern der Bebauung angeführt wurde, das Baulandpotenzial „In der Roos“ sei zu gering und eine größere Siedlungserweiterungsflächen im Westen Rödgens sei deswegen zu bevorzugen, stellte der Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan RÖ 07/05 „In der Roos“ eine Verknüpfung mit dieser Erweiterung dar. So wurde die Planung einer westlichen Erweiterung Rödgens „nach erfolgter Aufsiedlung des Baugebietes In der Roos“ gemeinsam mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „In der Roos“ in der Stadtverordnetensitzung vom 18.12.2014 beschlossen.

4.1.2. Entwurfsvarianten (A u. B) der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 2015

Nach dem Einleitungsbeschluss verging ein halbes Jahr bis zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung vom 13. bis 27. Juli 2015, während der die beiden im Jahre 2014 erarbeiteten Varianten offengelegt wurden.

Variante A: Die im oberen Abschnitt genannte, im verwaltungsinternen Abstimmungsgespräch im Februar 2014 bestimmte Vorzugsvariante A sieht als Erschließung zwei von West nach Ost durchgehende Anliegerstraßen (Breite 6,5 m) vor, die mit einer Querstraße verbunden werden. Die nördliche Anliegerstraße A verläuft auf der Höhe des vorhandenen „Schwarzen Weges“, die südliche Anliegerstraße B bindet auf der Höhe des derzeitigen Containerstellplatzes an die Straße „Im Hopfengarten“ an. Die Grundstücke im Südosten werden durch eine Stichstraße mit einer Wendeanlage für PKWs erschlossen. Für Müllbehälter wird am

Abzweig an der Anliegerstraße B ein Sammelstandort eingeplant. Eine abschnittsweise Entwicklung ist möglich. Einzelne bereits bebaute Grundstücke werden in die Planung miteinbezogen, um ergänzende Neu- oder Anbauten planungsrechtlich abzusichern.

Die Vorteile dieser Variante wurden in der übersichtlichen Orientierung im Baugebiet, dem weitgehenden Erhalt der Wegebeziehungen, in mehreren Möglichkeiten zur Anbindung an die bestehende verkehrliche und technische Erschließung, in der klaren Gliederung (Bauzeile – Gartenzone) und in den angemessen zugeschnittenen Grundstücksgrößen, die entlang der reihenförmigen Anordnung eine flexible Aufteilung im Bodenordnungsverfahren zulassen gesehen. Die im Bereich der Stichstraße im Südosten geplante Errichtung einer größeren zentralen Wendeanlage wäre aus heutiger Sicht jedoch nicht ausreichend für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge dimensioniert gewesen.



Abb. 8 Variante A aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Bruttobaugebiet:	17.735 m ²	Baugrundstücke:	33	Summe WE: 33 – 58
Nettobaugebiet:	14.405 m ²	Einzelhäuser (1-2 WE):	25	
Verkehrsflächen:	3.324 m ² (~18,7%)	DHH (1-2 WE):	8	

Zur Erschließung der Bauplätze an dieser Stelle wäre jedoch auch ein breitenreduzierter Weg ausreichend gewesen, der ebenfalls in Betracht gezogen

wurde.

Variante B: Zur Erschließung des Baugebietes wird der „Schwarze Weg“ auch in dieser Variante zur Anliegerstraße (Breite 6,5 m) ausgebaut. Daran wird eine nach Süden abzweigende Ringstraße angelagert, die allerdings zur Erschließung nicht ausreicht und deshalb durch zwei Anliegerwege ergänzt werden muss. Über diese Wege wird auch die fußläufige Anbindung an die Straßen „Im Hopfengarten“ und „In der Roos“ gewährleistet. Eine abschnittsweise Entwicklung ist hier, ebenso wie bei der Vorzugsvariante, denkbar.

Es entstehen in dieser Variante weniger Baugrundstücke als bei der Vorzugsvariante A, welche teilweise sehr groß sind oder ungünstige Zuschnitte aufweisen. Durch die ergänzenden Wege verliert die an sich klare Erschließungsform an Prägnanz, so dass die Übersichtlichkeit im Quartier und die Möglichkeiten der verkehrlichen und technischen Erschließung an Qualität verlieren.



Abb. 9 Variante B aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Bruttobaugebiet:	14.478 m ²	Baugrundstücke:	28	Summe WE: 28 – 56
Nettobaugebiet:	11.706 m ²	Einzelhäuser (1-2 WE):	22	
Verkehrsflächen:	2.772 m ² (~19,1%)	DHH (1-2 WE):	4	MFH (3-4 WE): 2

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung zwischen 13. bis 27. Juli 2015 lag eine Vielzahl an Stellungnahmen von Bürgern vor, die die gezeigten Planungsvarianten in großer Mehrzahl ablehnten. Das Verfahren wurde nach der Neuwahl der Stadtverordnetenversammlung Anfang 2016 erst im Oktober 2016 wieder aufgegriffen, indem ein Magistratsbeschluss zur Durchführung eines Ortstermins mit Stadtverordneten und Ortsbeiratsmitgliedern sowie interessierten Bürger durchgeführt wurde, der noch 2015 als Reaktion auf die deutlich gewordene Ablehnung der Planungsvarianten während der frühzeitigen Beteiligung gefasst worden war. Hier bestätigte sich die Ablehnung erneut, so dass bis Mitte 2017 der Entwurf eines neuen Bebauungskonzeptes in Kenntnis der deutlich gewordenen Ablehnungsgründe erstellt wurde. Dieses neu erarbeitete Konzept ist nun Grundlage des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.

4.1.3. Aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung entwickelter Entwurf 2017

Das aktuelle Bebauungskonzept ist stark durch den beschriebenen, ausführlichen Beteiligungsprozess im Vorfeld dieses Bebauungsplanentwurfes geprägt. Die im Beteiligungsprozess modifizierten Ziele der Planung werden in folgenden Punkten durch die nun geplante städtebauliche Struktur des Baugebietes erfüllt:

- Der Wunsch nach Erhalt einer „grünen Lunge“ in der Ortsmitte kann mit einer Bebauung zwar nicht in Einklang gebracht werden, eine moderate städtebauliche Dichte durch eine GRZ von 0,35 und eine eingeschossige Bauweise mit geneigten Dächern zur Einfügung ins Ortsbild sollen aber dazu beitragen, das das Gebiet einen stark durchgrüneten, nicht zu stark verdichteten Charakter erhält. Eine Bebauung ausschließlich durch Einzel- und Doppelhäuser (kleinere Doppelhausgrundstücke dabei an vielen Stellen variabel zusammenlegbar zu größeren Grundstücken zur Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern) soll dieses Ziel dabei genauso unterstützen wie die zur Straße gelegenen Südgärten auf der Nordseite der Erschließungsstraße.
- Dem Ansinnen, keine neuen Schleichwege für KFZ-Verkehr herzustellen und insbesondere keinen zusätzlichen KFZ-Verkehr in Richtung des historischen Ortskerns zu erzeugen, dient die geplante Erschließung des gesamten Gebietes über nur eine Stichstraße. Durchfahrten durch das Gebiet werden somit vermieden. Der Anschluss an das bestehende Straßennetz erfolgt dabei an die Helgenstockstraße in unmittelbarer Nähe der Ortsdurchfahrt, die über die aus Gießen kommende Udersbergstraße und die Friedrich-Ebert-Straße durch Rödgen verläuft. Quell- und Zielverkehre des neuen Baugebietes müssen damit ein nur 50 m kurzes Stück der Helgenstockstraße befahren und erreichen danach unmittelbar die Ortsdurchfahrt an der Kreuzung Udersbergstraße/Helgenstockstraße. Aus Richtung des historischen Ortskerns ist das Gebiet hierdurch überhaupt nicht per KFZ zu erreichen, so dass dieser Bereich durch KFZ-Verkehr aus dem Plangebiet vollkommen unberührt bleibt.

- Durch die gleichzeitige Erhaltung bestehender Wegeverbindungen für Fahrradfahrer und Fußgänger durch deren Anschluss als Fuß- und Radwege an die neue Erschließungsstraße/ Sackgasse bleibt die gewohnte Durchlässigkeit des Gebietes für Anlieger, die zu Fuß oder mit dem Rad unterwegs sind, dennoch erhalten. Müllabfuhr und Feuerwehr können hier abschließbare Poller passieren, um ein Wenden zu vermeiden.
- Dem Wunsch nach Vermeidung der ungewünschten Erschließung unbebauter, rückwärtiger Hausgärten an der Udersbergstraße sowie der Straße „Im Hopfengarten“ wird durch deren Festsetzung als private Grünflächen und die weitgehend in der Mitte des Plangebietes verlaufende Erschließung gefolgt. Eine Erschließung und Bebauung der Gärten wird somit vermieden.
- Dem Ziel der problemlosen Entwässerung des Gebietes soll eine ausreichende Breite der Verkehrsflächen von 7,5 m dienen, so dass Kanäle, vor allem auch große Staukanäle, realisiert werden können. Da eine Entwässerung über einen Kanal im bestehenden steilen Fußweg zwischen „Schwarzem Weg“ und Udersbergstraße problematisch wäre, ist der Anschluss an der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Helgenstockstraße am sinnvollsten. Hier befindet sich nicht nur der Anfang der neuen Erschließungsstraße, sondern auch der tiefste Punkt im Gelände, so dass die Entwässerung dem natürlichen Verlauf des Geländes und gleichzeitig dem Verlauf der geplanten Straße folgen kann. Dieser Verlauf weist 3 stufenförmig bzw. terrassenartig angeordnete, geradlinige Straßenabschnitte rechtwinklig zum Gefälle des Geländes auf, in denen somit große Staukanäle ohne starkes Längsgefälle zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auch bei Starkregen möglich sind.
- Im Gebiet besitzt der ansässige Landwirt zwei zusammenhängende, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von insgesamt ca. 1670 m² Größe anteilig zur Hälfte. Eines davon ist mit einer Gerätehalle, Baujahr 1955, bebaut. Er äußerte früh seinen Unwillen, seine Grundstücke als Bauland zu nutzen. Die dort stehende Gerätehalle kann gemäß der Planung weiter genutzt werden, da die genehmigte Abstellnutzung das Wohnen nicht stört. Da die beiden Grundstücke aufgrund ihrer zentralen Lage im Plangebiet unausweichlich durch die Erschließungsstraße berührt werden und somit als Bauland erschlossen werden, wurden zwei am Rande des Plangebietes liegende städtische Grundstücke, inklusive einer Restfläche des Kindergartens außerhalb von dessen Einfriedung, als Landwirtschaftsfläche festgesetzt. So besteht die Möglichkeit, dem Nebenerwerbslandwirt hier zumindest für diejenige landwirtschaftliche Nutzung eine Fläche anzubieten, die mit dem Wohnen verträglich ist. Neben der Abstellnutzung unter freiem Himmel und nicht störender Tierhaltung im Freien oder Gartenbau ist dies vor allem die Nutzung im Sinne eines Kinderbauernhofes, die schon jetzt teilweise auf den genannten Grundstücken des Landwirtes stattfindet. Da das Jugendamt eine Erweiterung des Kindergartens um eine Fläche für einen Kinderbauernhof befürwortet, und da die zweite Teileigentümerin der Flächen des Landwirtes

langjährige Angestellte im Rödgener Kindergarten ist, soll durch die Ausweisung der beiden an den Kindergarten angrenzenden städtischen Grundstücke (plus Restfläche des Kindergartens) als Landwirtschaftsfläche die Möglichkeit geschaffen werden, die Kooperation zwischen Landwirt und Kindergarten, wie schon bisher praktiziert wurde, hier möglich zu machen. Gleichzeitig besteht so die Möglichkeit, dem Landwirt eine Ersatzfläche im Gebiet anzubieten, die er wie beschrieben landwirtschaftlich nutzen kann, sofern er keine Zuteilung von Bauland wünscht und seine Gerätehalle nicht weiter nutzen möchte. Letzteres ist eine Option, da der Landwirt die Halle nach eigenen Angaben zeitweise nicht genehmigt als Rinderstall nutzt, was zu Konflikten mit der bereits in direkter Nähe bestehenden Wohnnutzung führt. Sollte daher als weitere Option eine Umsiedlung in das Umland erfolgen, bestünde für den Kindergarten die Möglichkeit, die im Bebauungsplan ausgewiesene Landwirtschaftsfläche als Kinderbauernhof in Kooperation mit einem anderen Landwirt zu nutzen. Um die dargestellten Optionen für den Landwirt zu schaffen und die Anregung des Jugendamtes vorzubereiten, neben dem Kindergarten Flächen im Sinne eines Kinderbauernhofes zu nutzen, soll also aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen eine Landwirtschaftsfläche zwischen geplanter Wohnnutzung und bestehendem Kindergarten festgesetzt werden.

Mit der geplanten städtebaulichen Struktur (eingeschossige, freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dächern und umgebender Grün- bzw. Gartenfläche) soll diese Innenbereichsfläche im größtmöglichen Konsens mit den Anliegerinteressen realisiert werden. Dabei soll eine Wohnbebauung entstehen, die sich in die Einzelhausstruktur mit offener Bauweise, wie sie seit den 1960er Jahren in den südlichen Erweiterungen des Ortsgebietes realisiert wurde, einfügt. Die Erschließung auf Grundlage des vorhandenen Wegenetzes sowie eine alternativ vorgestellte Ringerschließung wurden als Ergebnis der Bürgerbeteiligung verworfen.

Der hier vorliegende Entwurf über eine treppenartig verlaufende Stichstraße entspricht der verkehrlichen und entwässerungstechnischen Situation besser und geht auf die besonderen Erschließungswünsche der Anwohner besser ein. Verkehrlich wird so garantiert, dass nur Quell-/ Zielverkehr aus bzw. in das Gebiet entsteht, und dass dieser durch die Helgenstockstraße fast direkt auf die Ortsdurchfahrt von Gießen nach Großen-Buseck geleitet wird. Entwässerungstechnisch stellen die langen, geraden Abschnitte der Erschließungsstraße, senkrecht zum Geländegefälle, beste Voraussetzungen für den Einbau großer Staukanäle her, über welche die Entwässerung für das Neubaugebiet reguliert werden kann, so dass der Anschluss an das vorhandene Mischwasserkanalsystem nicht überlastet wird. Diese Form der Erschließung vermeidet zudem die von vielen Anliegern abgelehnte Erschließung bestehender Hausgärten als Baugrundstücke.

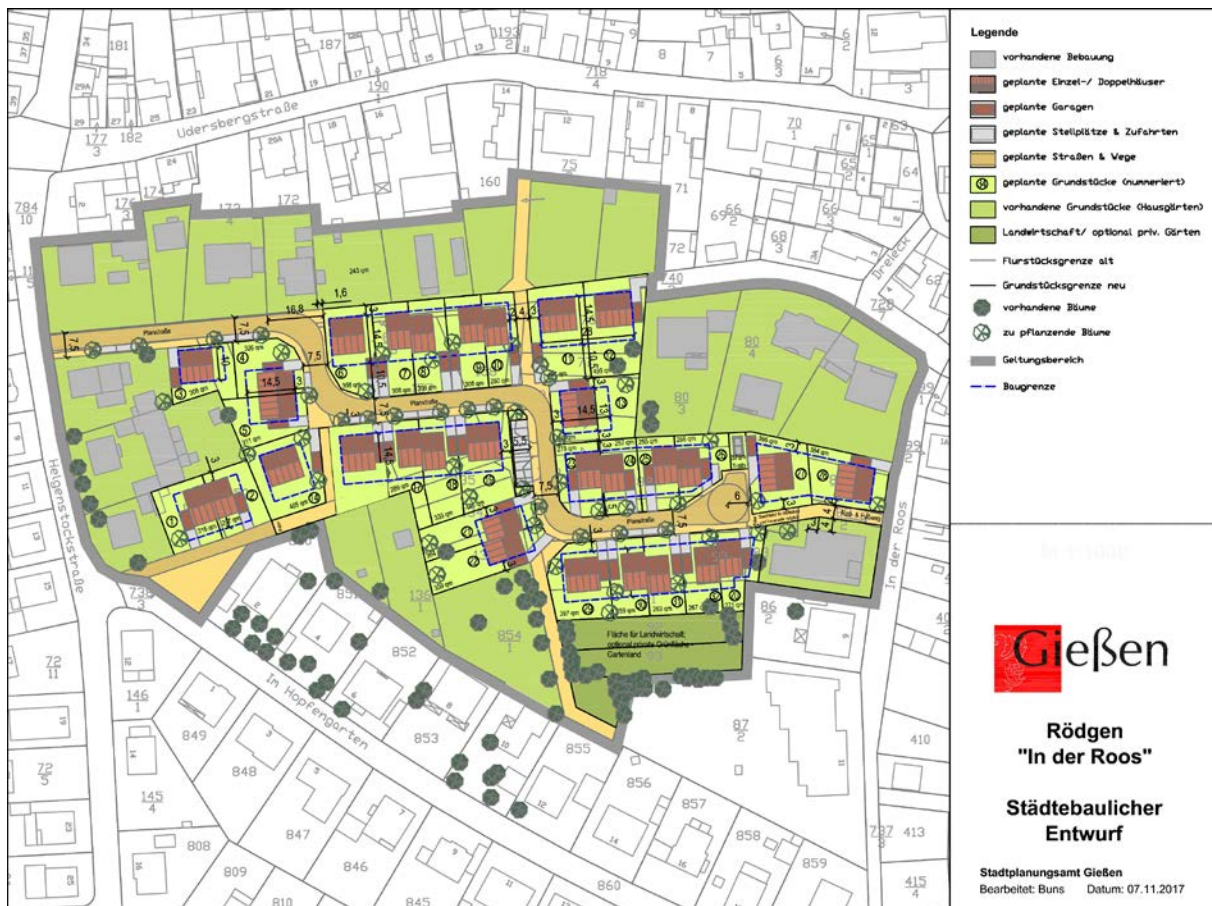


Abbildung 9 Aus der frühzeitigen Beteiligung hervorgegangener städtebaulicher Entwurf

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hiermit soll die seit den frühen 1970er Jahren angestrebte Schließung der, nach den Ortserweiterungen der 1960er bis 1980er Jahre, verbliebenen städtebaulichen Lücke umgesetzt werden.

Die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften für die angestrebte Wohnnutzung mit Störungen durch zusätzlichen Verkehr verbunden wären. Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aus diesem Grunde und wegen ihres an diesem Standort unververtretbaren Platzbedarfs ebenfalls ausgeschlossen.

Die im Gebiet verbleibende Nutzung einer Halle durch den städtischen Forstbetrieb bleibt im Sinne einer Anlage für Verwaltungen ausnahmsweise nach § 4 (3) Nr.3 BauNVO zugelassen. Im Rahmen des Bestandsschutzes bliebe die bisherige Nutzung

der beiden im landwirtschaftlichen Nebenerwerb genutzten Grundstücke für das Abstellen landwirtschaftlichen Gerätes im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Aufgrund der direkt angrenzenden Wohnnutzung Dreieck 5 (Zweifamilienhaus mit Balkonen in Richtung dieser Grundstücke in nur 10 m Entfernung) ist ein das Wohnen störender Charakter dieser Art der landwirtschaftlichen Nutzung auszuschließen, falls die Eigentümer die ihnen in der Baulandumlegung voraussichtlich zufallenden Baugrundstücke nicht baulich, sondern weiter wie bisher nutzen wollen. Alternativ wird den Eigentümern in der Baulandumlegung eine Ersatzfläche im Plangebiet oder im Umland angeboten werden können.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, 2, 3 und 4 sowie §§ 19 und 20 BauNVO festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für alle Baufelder bis auf jene an der Straße „Im Birkenstock“/ Ecke Helgenstockstraße mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Im o.g. Teilbereich wird die Festsetzung des dort gültigen Bebauungsplanes „Ruhbanksweg“ übernommen, der in diesem Bereich ersetzt wird. Durch die Übernahme der dort festgesetzten Nutzungsmaße soll eine Verschlechterung der Ausnutzung der betroffenen Grundstücke durch den neuen Bebauungsplan ausgeschlossen werden, da die Ziele dieses neuen Plans durch die Beibehaltung der Nutzungsmaße am westlichen Rande nicht berührt werden. Dieses Nutzungsmaß wird auch auf die bereits bebauten Grundstücke entlang der Helgenstockstraße übertragen, so dass für den westlichen Rand des Geltungsbereiches für diese bereits erschlossenen Grundstücke Nutzungsmaße festgesetzt werden, die der gebauten Realität angepasst sind.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ 1) wird im gesamten Geltungsbereich auf 0,35 festgesetzt. Hierdurch wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO um den Wert 0,05 unterschritten. Damit soll ein Ausgleich zwischen dem Ziel des flächensparenden und dadurch bodenschützenden Bauens (§ 1(6) Nr.7 BauGB) einerseits und den aus den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, und dem Schutz des Ortsbildes (§ 1(5) Satz 1,2 BauGB) andererseits erwachsenden Zielen geschaffen werden.

Die Festsetzungen tragen auch der Situation Rechnung, dass hier ein seit Jahrzehnten unbebautes Areal bebaut werden soll, welches eine Funktion als grüne Mitte des Ortes wahrnahm, die von Anwohnern für Spaziergänge genutzt wurde. Durch die reduzierte Grundflächenzahl soll eine Durchgrünung des neu zu bebauenden Areals mittels Haus- und Vorgärten befördert werden, die hier zumindest einen höheren Grünanteil als in den umgebenen Straßen Udersbergstraße und Im Dreieck garantiert, die mit ihrer an den Straßenrand angrenzenden Bebauung keinen Platz für Vorgärten und Grün lassen.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird ebenfalls auf 0,35 als Höchstmaß festgesetzt, was der festgesetzten eingeschossigen Bebauung entspricht. Bei zweigeschossiger Bebauung im Bereich des alten Bebauungsplans wird dem entsprechend eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Ein Ausbau der Dachgeschosse als Nicht-Vollgeschosse ist möglich und wird hiervon nicht berührt.

Die Traufhöhe der Gebäude soll durch Festsetzung ebenfalls begrenzt werden, da in dem stark abfallenden Gelände (siehe Abb. 7) angesichts der (durch Mittelung der Höhe über Grund festzustellenden) Höhe von möglichen Kellergeschossen, welche bauordnungsrechtlich keine Vollgeschosse sind, talseitig trotz festgesetzter Eingeschossigkeit leicht Wandhöhen entstehen können, die einem zweigeschossigen Gebäude gleichkommen. Um dies zu verhindern wird eine Traufhöhe von 4 m festgesetzt, die an dem Schnittpunkt Gebäude/Gelände an der „Bergseite“ der Gebäude festgesetzt wird. Der Gesamteindruck einer eingeschossigen Bebauung mit Durchblicken auf den Kirchturm im Ortskern wird so gewährleistet.

Durch diese Traufhöhe sind auch Drenpel möglich, durch die trotz festgesetzter begrenzter Dachneigung gut nutzbare Dachgeschosse erreicht werden können, die keine Vollgeschosse sind und deren Nutzung dennoch wenig durch Dachschrägen beeinträchtigt ist.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese dient vorrangig der Einfügung des neuen Baugebietes in die vorhandene Bebauungsstruktur in den westlich, östlich und südlich angrenzenden Gebieten. Zur nördlich angrenzenden ortstypischen Dorfkernbebauung der Udersbergstraße mit den direkt am Straßenrand stehenden Gebäuden mit geringen bzw. baulich überbrückten Abständen stellt das neue Baugebiet damit eine klare Zäsur dar, die durch die rückwärtigen Gärten der Udersbergstraße, die an das Neubaugebiet grenzen, jedoch aufgefangen und städtebaulich nur aus der Vogelschau erkennbar sein wird.

Die offene Bauweise sichert in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl eine aufgelockerte Bebauung des Plangebietes. Die zusätzliche Festsetzung von Doppel- und Einzelhäusern als zulässige Bauformen trägt ebenso zu dieser Auflockerung bei, wie sie auch angesichts der umgebenden Bebauung der Einfügung in das Siedlungsbild Rechnung trägt. Doppelhäuser werden unter diesen Umständen der offenen Bauweise zugeordnet. Innerhalb der Baufenster ist durch die mögliche Grenzbebauung mit Garagen in Verbindung mit dem Anbau von Garagen an die geplanten Doppel- und Einzelhäuser zwar das Entstehen baulich geschlossener Fronten möglich. Die maximale Breite der Baufenster von rund 50 m stellt jedoch sicher, dass auch in der offenen Bauweise keine ungewollten baulichen Zusammenhänge entstehen, die dem Eindruck von über 50 m langen Gebäuden gleichkämen.

Zudem wird die Lage der großen Hausgärten jeweils im Süden der Baufenster dafür sorgen, dass eine Straßenseite der Erschließungsstraße durch Hausgärten geprägt sein wird. Die so geplante Lage aller Hausgärten als Südgärten sorgt damit nicht nur für eine ganzjährige Besonnung der Gärten, sondern auch für ein durchgrüntes Ortsbild im Neubaugebiet, selbst im Falle der Maximalbebauung mit einer geschlossenen Abfolge aus Garagen und Doppelhäusern in einem 50 m breiten Baufenster, dem immer eine durchgehende Gartenfront auf der anderen Straßenseite gegenübersteht. Begleitet wird dies durch die im folgenden Absatz beschriebene Festsetzung einer Mindestbegrünung der geplanten Grundstücke.

Darüber hinaus soll, im städtebaulichen Entwurf mit den vorgeschlagenen Grundstückszuschnitten dokumentiert, die Bebauung in zahlreichen Baufeldern flexibel mit Einzel- oder Doppelhäusern erfolgen können, um im Sinne des § 1(6) Nr.2 BauGB auch eine Bebauung mit größeren Einfamilienhäusern zu ermöglichen, die potenziell durch Familien mit mehreren Kindern genutzt werden können.

Die Zufahrtslänge zu Garagen und Carports wird auf 5 bis 8 m festgesetzt, um ein Aufstellen der Garagen am Straßenrand oder sehr lange Auffahrten gerade auch bei schmalen Doppelhausgrundstücken zu verhindern, was den angestrebten durchgrünten Wohngebietscharakter beeinträchtigen würde.

Da Garagen und Carports außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche direkt an Nachbargrenzen errichtet werden dürfen, aber regelmäßig nicht direkt an Verkehrsflächen, wird dies im Falle von Carports auch an öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ zugelassen, um den im Gebiet auftretenden Erschließungssituationen mit Grundstücken neben solchen Verkehrsflächen Rechnung zu tragen. Die Beschränkung auf Carports stellt hier sicher, dass die 4 m breiten Fuß- und Radwege nicht teilweise zwischen geschlossenen Garagenmauern verlaufen, so dass dank der offeneren Struktur von Carports hier offene wirkende Durchlässe für einen Fuß- und Fahrradweg verbleiben, sollte sich einmal zwei Carports gegenüberstehen.

Die mögliche Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m unter Berücksichtigung der Grenzabstände der HBO und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront soll die gestalterische Freiheit der Bauherren gerade bei Doppelhäusern mit schmalen Grundstücken erhöhen.

4.4.Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§9 (1) Nr.6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Hierdurch soll verhindert werden, dass Gebäude mit Appartementhauscharakter entstehen, in denen mehrere Ein- oder Zweizimmerappartements z.B. für Studenten entstehen, die dem angestrebten Charakter des Gebietes und dem Ziel der Schaffung von Bauland für Familien widersprechen.

4.5.Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB u. Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen)

Die Zufahrtsbreiten zu den Grundstücken werden auf 3,50 m beschränkt. Hierdurch soll auch bei schmalen Grundstücken mit Doppelhaushälften ein hoher Anteil der jeweiligen Straßenfront als Teil des Gartens oder Vorgartens an die Straße grenzen. Dem angestrebten stark durchgrüneten Wohngebietscharakter soll dadurch Rechnung getragen werden.

Bei z.B. einem Doppelhaus, das auf einem Grundstück auch ohne Teilung des Grundstücks möglich sein soll, werden auch zwei Zufahrten zugelassen, die insgesamt nicht mehr als 6 m breit sein dürfen und mindestens 3 m voneinander entfernt liegen. Auch bei einem Einzelhaus mit zwei Wohnungen sind so die notwendigen Stellplätze unterzubringen, ohne das Ziel des hohen Anteils der jeweiligen Straßenfront als Teil des Gartens oder Vorgartens und des dadurch durchgrüneten Charakters aufzugeben.

Da diese Zulässigkeit ausdrücklich nur ausnahmsweise besteht, besteht die Möglichkeit, die Zulässigkeit einzuschränken, sofern sie nicht der Ermöglichung von 3 notwendigen Stellplätzen bei zwei Wohneinheiten und gleichzeitig kleinen Grundstückszuschnitten dient.

4.6.Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt einen Mindestgrünanteil auf dem Grundstück, private Baumpflanzungen und Dachbegrünung auf Flachdächern fest. Außerdem wird für nicht stark belastete Oberflächenbefestigungen eine offenporige Bauweise vorgeschrieben.

Die Begrünungspflichten dienen dazu,

- ein attraktives, begrüntes Wohnumfeld für die Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen,
- zur Aufwertung des Ortsbildes beizutragen,
- das Stadtklima durch die erhöhte Verdunstung aus offenporig befestigten bzw. begrünter Flächen sowie durch die Schattenwirkung von Bäumen zu verbessern und so den stadtklimatischen Einfluss des Neubaugebietes zu verkleinern,

- Versickerung zu ermöglichen und
- den an vorstädtische und dörfliche Lebensräume angepassten wildlebenden Tieren eine Lebensgrundlage zu bieten.

Die im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen Begrünungsvorschriften sind üblicher Qualitätsstandard für Wohngebietsplanungen in Gießen.

4.7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind der Ausschluss von Staffelgeschossen sowie die Gestaltung der Dächer, der Drempele, der Balkone und Loggien, der Grundstückseinfriedungen sowie der Abfall- und Wertstoffbehälter.

4.7.1. Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden

Im Plangebiet sind aufgrund seiner innerörtlichen Lage, seiner Nähe zum historischen Ortskern Rödgens mit dem weithin sichtbaren Kirchturm als Mittelpunkt und seiner attraktiven Wohnlage enge Gestaltungsfestsetzungen nötig, um den Zielen der baukulturellen und stadtgestalterischen Entwicklung gem. § 1(5) Satz 2 BauGB gerecht zu werden.

Im gesamten Plangebiet werden Staffelgeschosse ausgeschlossen, da Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dächern über der gesamten Grundfläche der geplanten Gebäude entstehen sollen, um eine dem vorhandenen Ortsbild und dem nahen historischen Ortskern angepasste Dachlandschaft zu gewährleisten. Dies ist vor allem auch deswegen von Bedeutung, da durch das nach Norden abfallende Gelände die Dachzonen der Neubauten von höheren Standpunkten im Gelände aus verstärkt in das Blickfeld gelangen.

Aus diesem Grunde werden Satteldächer mit 25- 40 Grad Dachneigung vorgeschrieben. Pultdächer werden zusätzlich explizit ausgeschlossen werden, um Grenzfälle wie gegeneinander gesetzte Pultdächer unterschiedlicher Höhe mit annäherndem Satteldachcharakter eindeutig auszuschließen. Der Eindruck wie von zweigeschossigen Gebäuden, der bei Pultdächern an der Firstseite entstehen kann, soll dabei ebenso eindeutig auch für Nebengebäude wie Garagen mit Anbauten ausgeschlossen werden. Der derzeitige Ausblick auf die Kirche im Ortskern (siehe Abb. 10) soll so durch eine dem Ortsbild angepasste Dachlandschaft möglichst wenig gestört werden.

Die festgesetzten Dachmaterialien und -farben tragen dazu bei, eine homogene Stadtgestalt zu gewährleisten. Durch die Verwendung von festgesetzten Farbspektren wird trotz der unterschiedlichen Dächer in den Gebieten ein einheitliches Erscheinungsbild gesichert.

Auch die Festsetzung zur Integration von Solaranlagen in die Dachflächen und zur Begrenzung der Größe von Dachgauben und Zwerchhäusern dient der Sicherstellung einer Dachlandschaft, die sich in den Bestand einfügt und sich vor allem auch der herausgestellte Position des Kirchturmes im Ortsbild unterordnet.

Für Drempe mit mehr als 50 cm Höhe wird ein Anteil an Fensteröffnungen von mindestens 20 % festgesetzt, wodurch hohe, ununterbrochene Wandflächen zwischen Fenstern im Erdgeschoss und Traufe verhindert werden sollen, da diese durch die traufseitige Ausrichtung der Wohngebäude zur Erschließungsstraße eine negative Auswirkung auf das Ortsbild haben und die Qualität des öffentlichen Raumes beeinträchtigen. Fenster sollen in diesem Fall sicherstellen, dass solche Flächen optisch geöffnet und gegliedert werden.

Die Festsetzung zur einheitlichen Gestaltung von Doppelhaushälften soll bewirken, dass Doppelhäuser als ein Baukörper und nicht wie aus gestalterisch autonomen Teilen zusammengesetzt wirken. Die Stadtgestalt störende Missverhältnisse zwischen den Haushälften in Gestaltung und Architektur sollen so ausgeschlossen werden.



Abb. 10 Bestehende Aussicht von Südwesten über das Plangebiet in Richtung Ortskern/ Kirchturm

4.7.2. Grundstückseinfriedungen

Die gestalterischen Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen betreffen deren Höhe

und Ausführungsform. Sie sollen für ein harmonisches Wohnumfeld sorgen, wobei eine zu hohe, blickdichte Abschirmung der Wohngebäude gegenüber dem öffentlichen Raum vermieden werden soll.

Offene Einfriedungen sind daher als Holzzäune oder als Metall-Stabgitterzäune in dunkler Farbgebung bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,6 m über Geländeoberkante zulässig.

4.7.3. Abfall- und Wertstoffbehälter

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind auf den Grundstücken einzurichten, durch Sichtschutz von der straßenseitigen Einsicht abzuschirmen und durch Anpflanzungen zu begrünen. Die Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter dürfen dabei ausdrücklich nicht näher als 1 m an den Grundstücksgrenzen zur Straße liegen und müssen in Straßenrichtung geschlossen sowie bepflanzt sein. Dies dient der Erhaltung eines attraktiven Straßenbildes.

4.8. Verkehrskonzept

4.8.1. Erschließung

Das Plangebiet wird über eine insgesamt ca. 240 m lange Stichstraße mit abschließendem Wendepunkt erschlossen, die an der derzeitigen Einmündung des Schwarzen Weges in die Helgenstockstraße beginnt. Diese Einmündung befindet sich knapp 50 m südlich der Ortsdurchfahrt, die, aus Richtung Gießen kommend, an dieser Stelle an der Ecke Udersbergstraße/Friedrich-Ebert-Straße nach Norden abknickend verläuft. Somit sind Autofahrer über einen nur 50 m kurzen Abschnitt der Helgenstockstraße, die hier beidseitig mit Bürgersteigen versehen ist und mit einer Stadtbuslinie befahren wird, an die Hauptortsdurchfahrt durch Rödgen angebunden. In Richtung des Stadtzentrums Gießens, welche zukünftig sicher als die Hauptrichtung der aus dem Gebiet zu erwartenden Verkehrsflüsse gelten kann, wird der Verkehr aus dem Plangebiet also nahezu direkt aus dem Rödgener Siedlungsgebiet abgeleitet, ohne dieses wesentlich zu berühren.

Die weitere verkehrliche Anbindung an das städtische und übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Udersbergstraße in Richtung Gießen, und von hier aus in ca. 3,5 km Entfernung über die nach Norden abzweigende Rudolf-Diesel-Straße und die dortige Auffahrt „Gießen-Ursulum“ auf die Autobahn A 485.

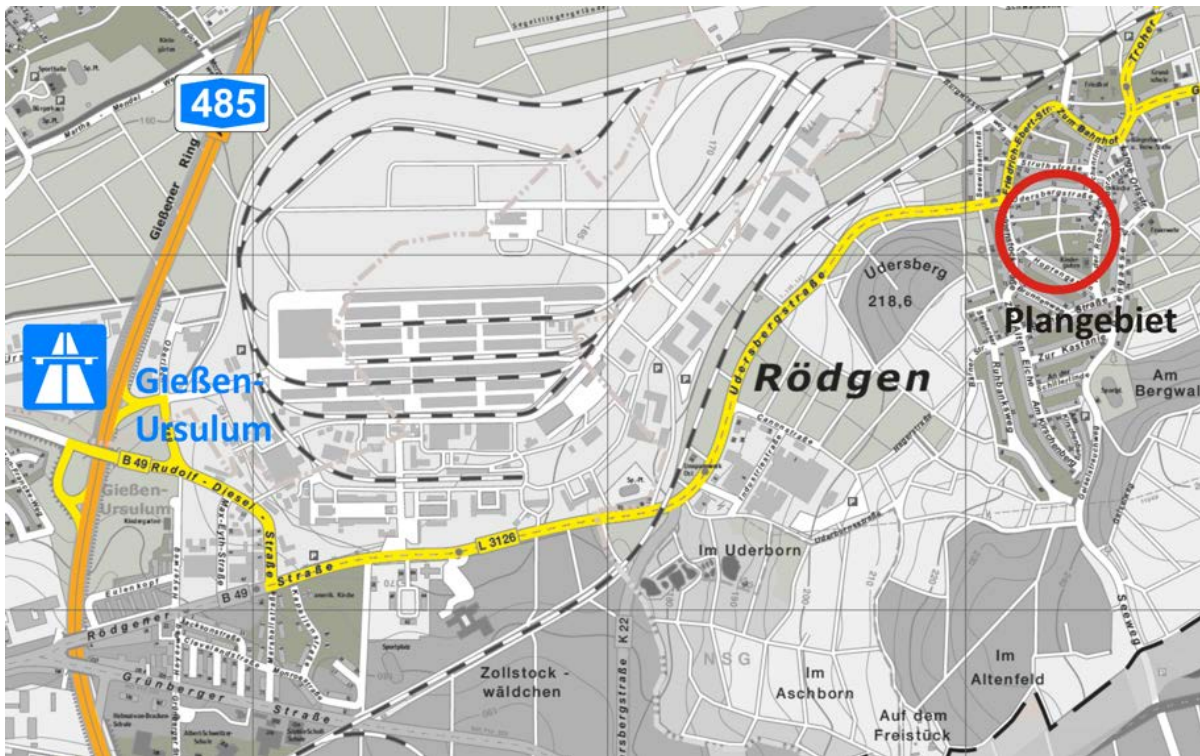


Abb. 11 Anbindung des Plangebietes an das städtische und übergeordnete Verkehrsnetz

Ein Belastung durch zusätzlichen Verkehr im Stadtteil Rödgen ist also nur in marginalem Maße und im Wesentlichen auf der Hauptortsdurchfahrt zu erwarten. Bei insgesamt maximal 32 neuen Bauplätzen für Einzelhäuser und Doppelhaushälften ergibt sich bei 2 Stellplätzen pro Hauseinheit ein zusätzlicher Bestand von maximal knapp 66 im neuen Wohngebiet vorhandenen KFZ. Der hierdurch mögliche zusätzliche Verkehr wird somit nicht nur auf kürzestem Wege an die Ortsdurchfahrt angebunden, sondern ist auch als mengenmäßig gering einzuschätzen. Jede Siedlungsentwicklung ist mit einer adäquaten Zunahme an motorisiertem Individualverkehr verbunden, die sich vorwiegend mit einem guten ÖPNV-Angebot vermindern lässt. In dieser Beziehung ist das Gebiet ebenfalls hervorragend erschlossen, denn zwei Stadtbushaltestellen befinden sich ebenfalls an der Einmündung der Helgenstockstraße in die Hauptortsdurchfahrt.

Alle neu geplanten Gebäude werden über die neue Stichstraße erschlossen. Einzige Ausnahme stellt das Baufeld an der Einmündung Helgenstockstraße/ Im Hopfengarten dar, das bereits jetzt über die Aufweitung der Straße „Im Hopfengarten“ an dieser Stelle erschlossen ist und auch so erschlossen bleibt.

Nahezu alle vorhandenen Zugänge bzw. Zufahrten zum Gebiet bleiben als Fuß- und Radwegeverbindungen erhalten, bzw. bleiben als Teil der neuen Erschließungsstraße bestehen. Der existierende Zugang im Westen von der Ecke Helgenstockstraße/ Im Hopfengarten wird durch einen Fuß- und Radweg aufgenommen, der nach Norden abknickt und dann an die neue Erschließungsstraße anschließt. Die bestehende Wegeverbindung von der Udersbergstraße im Norden zum Schwarzen Weg wird

verlängert und schließt ebenfalls an die Erschließungsstraße an. Der bestehende Weg zur Straße „In der Roos“ wird, um einige Meter nach Süden versetzt, als Rad- und Fußwegverbindung vom Wendepunkt am Ende der Erschließungsstraße zur Straße „In der Roos“ erhalten werden. Einzig die Verbindung von der Straße „Im Dreieck“ in das Gebiet entfällt. Für Fußgänger und Radfahrer bleibt dieser Bereich aber über die beiden letztgenannten Wegeverbindungen trotzdem gut erreichbar. Der bestehende unbefestigte Weg zum hinteren Zugang des Kindergartengeländes bleibt als solcher erhalten, um über ihn die landwirtschaftliche Fläche nördlich der KITA zu erschließen und dem Gartenamt die Zufahrt zum und Pflege des KITA-Geländes mit größerem Gerät zu erleichtern.

4.8.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Zwei Stadtbushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe an der Einmündung der Helgenstockstraße in die Hauptortsdurchfahrt und somit knapp 50 m entfernt von der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Helgenstockstraße. Dort wird die Stadtbushaltestelle 1 erreicht, die ab hier, ohne Umweg durch den Stadtteil, im 15-Minuten-Takt (abends 30 Minuten-Takt) direkt in Richtung Gießen fährt bzw. aus dieser Richtung hält. Die Linie 1 fährt den Berliner Platz im Gießener Stadtzentrum mit zahlreichen barrierearmen Umsteigemöglichkeiten, auch in Richtung Bahnhof, an. Letzterer kann auch nahezu direkt und ohne Umsteigen nach 200 m Fußweg, dann allerdings nicht barrierearm, ab der Haltestelle Friedrichstraße der Linie 1 erreicht werden. Eine Anbindung an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr ist damit ebenfalls gegeben.

4.8.3. Ruhender Verkehr

Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze für die geplante Bebauung sollen pro Baugrundstück eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte durch jeweils einen geplanten überdachten Stellplatz bzw. eine Garage und jeweils einen Stellplatz auf der zugehörigen Zufahrt hergestellt werden. Eine Anordnung als unabhängige Stellplätze ist ebenfalls möglich. Die notwendigen Fahrradabstellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Weitere Stellplätze für Besucher sollen straßenbegleitend in der Erschließungsstraße sowie auf einer zentralen Parkplatzfläche errichtet werden. Letztere ist so dimensioniert, dass 8 zusammenhängende Stellplätze senkrecht zur Straße realisiert und direkt von der Straße aus angefahren werden können. An beiden Seiten dieser Parkplatzfläche wird je ein Baum zur Pflanzung festgesetzt. Mit diesen Stellplätzen wird ein Kontingent an öffentlichen Stellplätzen sichergestellt, das unabhängig von der Zahl der zukünftigen Stellplätze im Straßenraum (deren Zahl und Lage von den später tatsächlich gebauten Grundstückszufahrten abhängt) sicher und von Beginn der Erschließung an vorhanden ist. Bei gemäß städtebaulichem Entwurf 32 möglichen Wohneinheiten sind so diese 8 sowie weitere ca. 11 öffentliche Stellplätze im Straßenraum möglich.

4.9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom und der Anschluss an das in Rödgen bestehende Mischwasserkanalsystem können aufgrund der Bestandssituation durch die entsprechend in der geplanten Erschließungsstraße zu verlegenden Leitungen der örtlichen Träger der Ver- und Entsorgung (MWB, SWG) sicher gestellt werden. Eine vorhandene Trafostation der Stadtwerke im Osten des Gebietes, die an den Wendebereich am Ende der Erschließungsstraße verlegt werden soll, bietet die Möglichkeit, den Anschluss an das Stromnetz auch im Hinblick auf zukünftig wachsende Ansprüche an das Netz aufgrund steigender Zahlen an elektrisch betriebenen Fahrzeugen einzuplanen.

Eine Anbindung an das örtliche Telekommunikationsnetz ist aufgrund der Bestandssituation ebenfalls gewährleistet.

Die Abfallentsorgung findet durch das Stadtreinigungs- und Fuhramt über das bestehende Verkehrsnetz statt. Der geplante Fuß- und Radweg am Wendepunkt der Erschließungsstraße ermöglicht eine durch bewegliche Poller gesicherte Durchfahrt für Müllfahrzeuge, die so ohne Rückwärtsfahren das Gebiet durchfahren können.

4.9.1. Wasserversorgung

Die bebauten Bereiche sind an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die vorgesehene Neubebauung kann nach dem aktuellen Stand der Informationen ebenfalls angeschlossen werden.

Zum Zwecke der Löschwasserversorgung ist in der Straße mindestens eine Löschwasserelemententnahmestelle (Unterflurhydrant) etwa in der Mitte des Baugebietes mit einer Leistung von min. 800 l/min. vorzusehen. Die genaue Bestimmung der Lage und des Anschlusses an vorhandene Leitungen sind im Rahmen der Planung der Erschließungsstraße zu klären.

4.9.2. Abwasserentsorgung und Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist an allen 4 Seiten von Straßen mit Abwasserkanalisation im Mischsystem umgeben. Der Anschluss an die Mischwasserkanalisation der Mittelhessischen Wasserbetriebe (MWB) ist daher sicher gestellt.

Da sich der Anschluss der neuen Erschließungsstraße an das bestehende Straßennetz am tiefsten Punkt des Plangebietes befindet und die Straße durchgehend mit Gefälle in diese Richtung errichtet werden wird, wird auch der Einbau eines Abwasserkanals, der aufgrund der Abwassersituation in Rödgen nicht im Trennsystem errichtet werden kann, hier trotz des vorhandenen Gefälles möglich sein. Der geringere Platzbedarf eines Mischsystems bedeutet hier zusätzlich, dass größere Staukanäle geplant werden

können, die die Entwässerung des Gebietes von anfallendem Niederschlagswasser vereinfachen werden.

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es grundsätzlich erforderlich, Niederschlagswasser zu sammeln, zu nutzen und in geeigneten Fällen zu versickern.

Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, des Hessischen Wassergesetzes und der städtischen Abwassersatzung sind zu beachten. Die städtische Abwassersatzung schreibt vor, dass anfallendes Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern ist. Eine Einleitung in den Kanal ist nur in Ausnahmefällen möglich. Diese Regelungen sind gerade in Gebieten mit Mischkanalisation sinnvoll, um die Abwasseranlagen nicht übermäßig zu belasten. Auch das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

Über diese Maßnahmen zur Sammlung und Verwendung des Regenwassers hinaus sollen Flächen soweit wie möglich in wasserdurchlässiger Form hergestellt werden. Eine Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen und sonstigen gering belasteten Flächen ist daher nur in versickerungsfähig (inklusive Unterbau) gepflasterter oder sonstiger, wasserdurchlässiger Weise zulässig.

Zudem ist aus ökologischen Gründen eine Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers geboten. Beispielsweise kann das Wasser gesammelt und über eine bedarfsgerechte und für eine ganzjährige Nutzung dimensionierte Regenwassernutzungsanlage einer Verwertung (Toilettenspülung etc.) zugeführt werden.

5. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG durch ein weiteres Wohngebiet an Stelle einer landwirtschaftlichen Nutzung gut entsprochen, da von dem gleichartigen Gebietstypus keine störenden Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete zu erwarten sind.

6. Umweltbelange

Die Bebauungsplan-Änderung wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) durchgeführt. Damit werden Pläne bezeichnet, die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung zum Inhalt haben. Es handelt sich aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes eindeutig um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da die neu zu bebauenden Flächen von bebauten Gebieten umgeben sind und im Flächennutzungsplan schon als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt sind. Die zulässige Grundfläche liegt bei einer Wohngebietsfläche von ca. 19.300 m² (Planung und Bestand, siehe Tabelle 1, Seite 48) und einer Grundflächenzahl von 0,35 bis 0,4 auf jeden Fall unterhalb des vorgegebenen Grenzwerts von 20.000 m². Weiterhin findet keine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) durch die Planung statt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da mit diesem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht die Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist die Erstellung eines Umweltberichts ebenfalls nicht notwendig.

Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden.

6.1. Naturraum, Boden, Wasserhaushalt

Das Plangebiet gehört zum Naturraum des „Gießener Landrückens“, einer Untereinheit des Vorderen Vogelsberges. Den dort vorliegenden Basalt-Hochflächen sind rundliche Kuppen und langgestreckte Rücken aufgesetzt. Die Flächen werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt, nur auf den eher flachgründigen Kuppen findet sich Wald.

Gemäß geologischer Karten (Blatt 5418 Gießen und Blatt 5318 Allendorf) stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor allem tonige miozäne Süßwasserschichten sowie basaltische Zersetzungsprodukte an. Letzteres führt zu sehr unterschiedlichen geologischen Verhältnissen: So findet man in der Helgenstockstraße festen Fels im Untergrund, in der Straße „In der Roos“ wurden bei Kanalsanierungsarbeiten dagegen Tone, Sande und Kies in Mischung mit Fels ermittelt. D.h. es gibt stark schwankende Gemische aus Ton, Sand und Schluff, in welche geringer verwitterte Basaltkomponenten in Kies- und Steinkorngröße eingelagert sind. Die Hauptkorngröße kann sehr kleinräumig schwanken, so dass auch der Grad der bindigen Eigenschaften kleinräumig wechselt. Es ist aber auch mit größeren schwer löslichen Basaltblöcken und mit kompaktem Basalt der Bodenklasse 5 bis 7 zu rechnen, insbesondere in

größeren Tiefen. Der Bodentyp, der sich aus dieser Grundlage entwickelt hat, ist Braunerde.

Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) verortet gemäß landwirtschaftlichen Bodenkartierung in dem Gebiet schwerpunktmäßig Ton und Lehm-Ton mit wechselnden Sandanteilen. Es beurteilt die Merkmale Standorttypisierung für Biotopentwicklung, Ertragspotential, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen des Bodens im Plangebiet jeweils als mittel, den Gesamtwert der Bodenfunktion als gering.

Nächster Vorfluter ist die nordöstlich fließende Wieseck. Bedingt dadurch geht die Grundwasserfließrichtung voraussichtlich nach Nordosten. Der Grundwasserspiegel liegt ca. zwischen 1,5 m und 2,0 m unter Geländeoberkante

Dauerhafte Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht. Neben dem „Schwarzen Weg“ gibt es einen temporär wasserführenden Wegeseitengraben, der das ablaufende Oberflächenwasser vom Weg und von den benachbarten Wiesen aufnimmt und in das Mischwassersystem einspeist. Der Graben ist vergrast und wird in der Biotopkartierung als „Wegrand“ geführt. Er wird zukünftig nicht mehr benötigt, da die Regenwasserentwässerung der angeschlossenen Flächen nach der Bebauung anders geregelt wird (Reduzierung der Einleitung ins Mischwassersystem durch Regenwassernutzung und gezielte Versickerung, vgl. Kap. 4.9.2).

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Fazit: In Bezug auf den Boden- und Wasserhaushalt führt eine Bebauung des Gebiets aufgrund seiner geringen Größe und aufgrund der geringen Bodenwertfunktion zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Dennoch sind beim Bau bodenschonende Maßnahmen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz durchzuführen. Dazu gehören die Vermeidung unnötiger Bodenverdichtungen, der sachgerechte Umgang mit Oberboden und Bodenaushub und die Verhinderung von Erosion. Dies wird in die Hinweise aufgenommen.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist aufgrund des Planverfahrens nach § 13a BauGB nicht notwendig.

6.2.Klima und Lufthygiene

Der Bebauungsplanbereich stellt einen bioklimatischen Ausgleichsraum dar. Es handelt sich um eine Kaltluft liefernde Fläche, die wesentlich dazu beiträgt, dass die Frischluftströmung von außerhalb die Bebauung durchdringt (siehe Einwirkungsbereich Kaltluftströmung). Die vorherrschende Strömungsrichtung ist an den blauen Pfeilen zu erkennen. Aus klimatischer Sicht ist daher bei der Neubebauung und der Erschließung

eine möglichst geringe Versiegelungsrate empfehlenswert, was durch die Planung gewährleistet ist.

Lufthygiene Verkehr: Aufgrund der dörflichen Lage gibt es in diesem Straßenbereich laut Modellberechnungen des Luftreinhalteplans (1. Fortschreibung) keine Überschreitung des Jahresmittelwertes von Luftschadstoffen. Die **Kaltluftströmung** kommt von Süden bis Südosten vom Bergwaldhang zum Dorf hinunter.

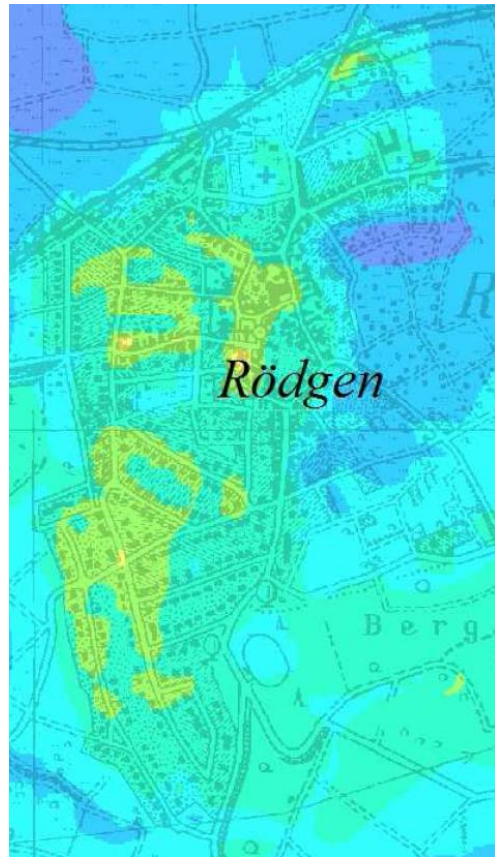
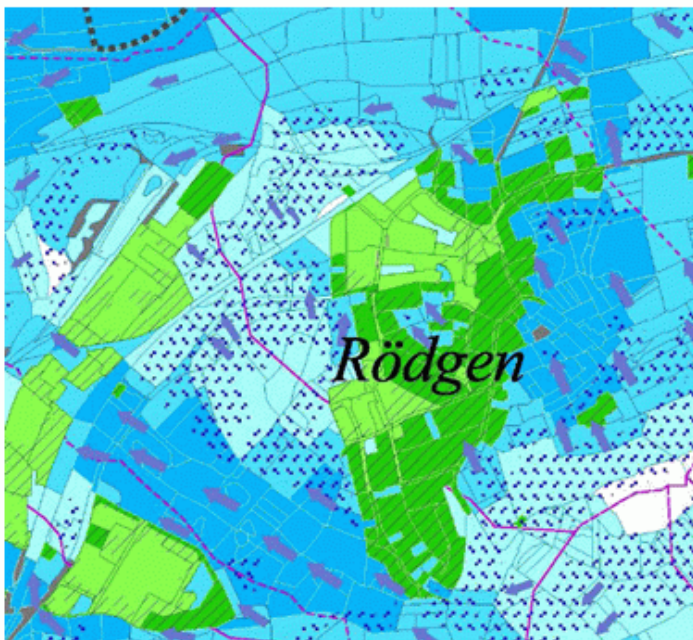


Abb. 12 und Abb. 13: Auszug aus der Strömungsfeldkarte und der Temperaturfeldkarte

Klimafunktionskarte



Wirkungsräume

Bioklimatische Situation in den Siedlungsräumen

- 1 Sehr günstig
- 2 Günstig

Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung

Ausgleichsräume

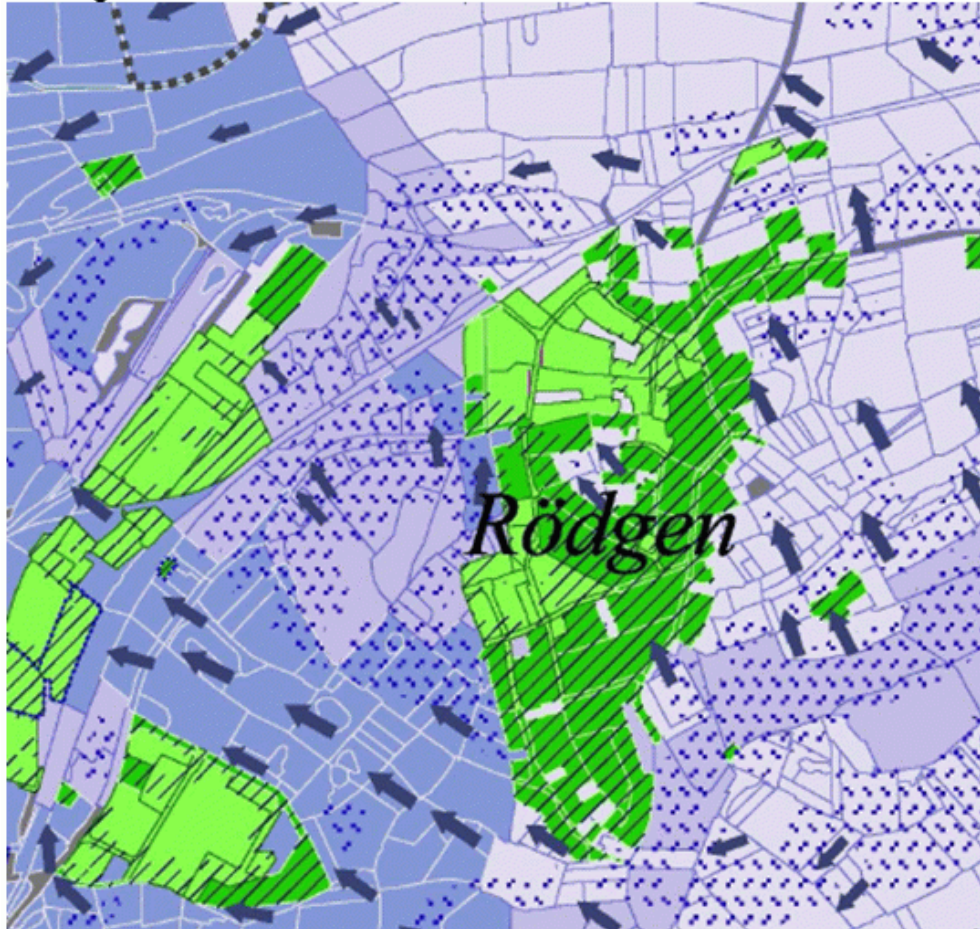
Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen

- 4 Sehr hoch
- 3 Hoch

Fläche hoher Kaltluftproduktivität

Abb. 14 Kalt-/Frischlufstromung zum Plangebiet

Planungshinweiskarte



Siedlungsräume

- **Geringe bis mäßige bioklimatische Belastung**
Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung bei Beachtung klima-ökologischer Aspekte. Bauhöhen möglichst gering halten. Potenziell klimarelevante Funktion für angrenzende Besiedlung beachten.
- **Keine oder geringe bioklimatische Belastung**
Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung bei Beachtung klima-ökologischer Aspekte. Günstiges Bioklima erhalten. Baukörperstellung beachten, Bauhöhen gering halten. Klimarelevante Funktion für angrenzende Besiedlung beachten.
- Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung**

Grün- und Freiflächen

- Geringe bioklimatische Bedeutung**
Freiflächen mit geringem Einfluss auf Siedlungsgebiete. Geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.
- ↙ **Kaltluftdynamik**
Dominierende Strömungsrichtung

Abb. 15 Planungshinweise der Klimaanalyse

Da das umliegende Siedlungsgebiet nicht bzw. nur gering bioklimatisch belastet ist, von daher keine Ausgleichswirkung benötigt, und da die geplante Baufläche zudem relativ klein ist, wird der Fläche trotz der hohen Kaltluftlieferungsfunktion nur eine geringe bioklimatische Bedeutung zugemessen. Um die aus den Detailkarten ersichtliche Kalt- und Frischluftzuführung trotzdem nutzen zu können, wird aus

stadtklimatischer Sicht eine nicht zu hohe, lockere Bebauung empfohlen. Dies wird durch die Planung umgesetzt.

6.3. Pflanzen, Tiere und Biotoptypen

Biotope

Das Plangebiet ist derzeit sehr kleinteilig strukturiert und umfasst Gärten, Grünlandflächen und Obstwiesenrelikte, die von einer teils dörflichen, teils vorstädtischen Bebauung umrahmt werden. Eine Biotopkartierung aus dem Jahr 2013 vom Büro REGIOPLAN differenziert folgende Biotoptypen:

Biotoptyp	Beschreibung	Vorkommen
02.100 trockene Gebüsche, Hecken, Säume	aus Pflaumenwildlingen, Hundsrose, Holunder etc.	kleinflächig im gesamten Gebiet
02.400 Hecken-, Gebüschpflanzung einheimischer Arten	Feldahorn, Hainbuche, Eiche, Hasel, Faulbaum	als Schnitthecke um Gärten und an der Scheune am Flurstück 88
02.500 standortfremde Ziergehölze	Forsythie, Scheinzypresse, Lebensbaum, etc.	Gartenpflanzen, u.a. als Schnitthecke zur Begrenzung
04.210 einheimische Laubbaumgruppe	Gehölzbestände ohne typische Bodenvegetation	
05.342 Gartenteich	wenige m ² groß	in einem Kleingarten
06.210 extensiv genutzte Weide	wechselfeuchte artenreiche Glatthaferwiese, als Schaf-/Ziegenweide genutzt	zentrale Fläche
06.215 mäßig intensiv genutzte Weide	artenärmeres Grünland mit weidegeschädigten Obstbäumen	zentrale Fläche
09.130 Wiesenbrachen und ruderalen Wiesen	dichter Bewuchs an hohen Gräsern, kräuterarm, vergesellschaftet mit 09.211	zentrale Fläche
09.160 Wegerand	artenarm, stark gestört, Hundekot	überall im Plangebiet
09.211 ausdauernde Ruderalflur	vergesellschaftet mit 09.130, artenarm mit Brennnessel, Brombeere, Pflaumenschösslinge	aufgelassene Gartenparzellen
10.510 versiegelte Flächen	Asphaltwege	
10.520 teilversiegelte Flächen, Pflaster	gepflasterte Höfe	auf den Baugrundstücken
10.610 Grünweg	Trittrasengesellschaft	vom Kindergarten nach Norden
10.710 Dachfläche, nicht begrünt	Häuser, Schuppen, Hallen	
11.221 Hausgärten, strukturarm	Ziergehölze, Vielschnittgras	sehr präsent im gesamten Plangebiet
11.222 Hausgärten, strukturreich	Mischung aus heimischen und nicht heimischen Laub- und Nadelgehölzen, Obst, Rasen, Stauden, kleinteilig	hauptsächlich im südlichen Plangebiet, auch Kindergartenfreigelände

Es handelt sich hauptsächlich um typisch dörfliche bis vorstädtische Biotoptypen von nur geringer bis höchstens mittlerer Bedeutung. Auch die noch vorhandenen Obstwiesenrelikte sind nicht wertvoll, sie sind ungepflegt, degradiert und teilweise durch Weidetierfraß schwer geschädigt. Eine höhere Bedeutung hat die zentrale Grünlandfläche, die von der Artenzusammensetzung her als magere Flachlandmähwiese anzusprechen ist, obwohl sie derzeit als Weide genutzt wird. Dieser Biotoptyp ist ein sogenannter Lebensraumtyp (LRT) gemäß der europäischen FFH-Richtlinie, deren Erhaltung von europaweitem Interesse ist. Sie wurde vom Gutachter REGIOPLAN 2014 in den Erhaltungszustand B („gut“) eingestuft. Ein rechtlicher Schutzstatus ist damit aber nicht verbunden.

Durch die geplante Bebauung entfallen die Obstwiesenrelikte sowie die magere Flachlandmähweide und die anderen Grünland- und Bracheflächen. Sie werden ersetzt durch die geringwertigen Siedlungsbiotope, die es im Randbereich des Plangebiets gibt (strukturarme Hausgärten, versiegelte Flächen, Ziergehölze). Da eine lockere Baustruktur angestrebt wird, ist zu hoffen, dass sich in den nächsten Jahren einige strukturreiche Gärten, die einen durchaus wertvollen Biotoptyp darstellen, entwickeln werden.

Pflanzen

Sehr seltene oder besonders geschützte Pflanzen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Flachlandmähwiese hat aber eine gut ausgeprägte, inzwischen selten gewordene Pflanzengesellschaft mit Magerkeitszeigern (Echtes Labkraut, Klappertopf, Ruchgras, Kleine Bibernelle, Wiesenmargerite und Ferkelkraut) und Feuchtigkeitszeigern (Kuckucks-Lichtnelke, Wiesensilge, Großer Wiesenknopf, Kammsegge). Die Grünlandparzelle kann leider nicht erhalten werden.

Auch die Bäume im Plangebiet wurden erfasst. Derzeit gibt es noch viele Obstbäume, aber die meisten sind durch Fraßschäden und mangelnde Pflege abgängig. Daher ist der Verlust durch die geplante Bebauung nicht erheblich. Es ist auffällig, dass trotz Gehölzreichtums alte, große Laubbaum-Exemplare fehlen. Allein die Birke in der Helgenstockstraße 8, zwei Walnussbäume in einem strukturreichen Garten sowie - in geringerem Maße, da noch nicht wirklich alt - der Bergahorn und die Eiche am landwirtschaftlichen Wegrand am Grundstück 88 sind hier zu nennen. Die beiden letzteren werden leider durch das Neubaugebiet überplant und können voraussichtlich nicht erhalten werden. Die Birke und die Walnussbäume sind durch die Planung nicht gefährdet.

Tiere

Hinsichtlich der Fauna wurden in den Jahren 2013, 2014 und 2018 vom Büro

REGIOPLAN Vögel, Fledermäuse und die Ameisenbläulinge untersucht.

Auf der Flachlandmähwiese wurden in den Jahren 2014 und 2018 sowohl der Dunkle als auch der Helle Wiesenknopf-Ameisenbläuling nachgewiesen. Die Schmetterlingsarten sind europaweit selten, werden daher in der europäischen FFH-Richtlinie im Anhang IV aufgeführt und sind dadurch europaweit streng geschützt. Der Erhaltungszustand der örtlichen Population wurde 2014 mit der niedrigsten Stufe C „mittel bis schlecht“ angegeben. 2018 war der Bestand vom Dunklen Ameisenbläuling für die geringe Größe und die vermutliche Isolation des Bestands sehr hoch. Der Helle Ameisenbläuling wurde dagegen nur in geringem Umfang vorgefunden. Da der Lebensraum der Ameisenbläulinge durch die Planung komplett zerstört wird, ist die Beeinträchtigung durch die Planung erheblich (zur artenschutzrechtlichen Problematik und zu Ausgleichsmaßnahmen siehe Kap. 6.5)

Im Plangebiet wurden 6 Fledermausarten nachgewiesen. Die weitaus häufigste Art ist die Zwergfledermaus, außerdem wurden die Mückenfledermaus und die Breitflügel-fledermaus gefunden. Nur ein- bis zweimal konnte ein Vertreter der Langohren, der Mausohren und der Abendsegler festgestellt werden; eine genaue Artbestimmung konnte leider nicht erfolgen. Viele der im Plangebiet vorhandenen Häuser sind als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet. Der zentrale Freibereich dient als Jagdrevier. Wochenstuben konnten nicht nachgewiesen werden. Da der Freibereich relativ klein ist, Fledermäuse recht große Jagdreviere haben, außerhalb Rödgens ausreichend freie Fläche für die Jagd vorhanden sind und auch strukturreiche Siedlungsbereiche insbesondere für die Zwergfledermaus als Jagdrevier dienen können, ist der Verlust durch Überbauung nicht erheblich.

Im Plangebiet sind 31 Vogelarten nachgewiesen worden, davon 18 als Brutvögel und der Gartenrotschwanz mit Brutverdacht. Es handelt sich um eine typische Vogelgemeinschaft der Vor- und Gartenstädte. Seltenerer Arten und daher von besonderem Interesse sind der Gartenrotschwanz (in den strukturreichen Gärten), der Bluthänfling (Obstbäume im Zentrum), der Girlitz (häufiger in den Hausgärten) und der Haussperling (häufiger an den vorhandenen Gebäuden). Bis auf den Bluthänfling leben diese Arten alle in den bebauten und den Gartenbereichen und werden daher durch die Planung nicht beeinträchtigt.

6.4. Stadtbild und Erholungseignung

Das Plangebiet wird durch seine Eigenschaft, eine grüne Zone in der Mitte des Ortes zu sein, gern für die Feierabenderholung – ein kleiner Spaziergang z.B. mit dem Hund – genutzt. Die Kleinteiligkeit, der Gehölzreichtum und das Vorhandensein von Weidetieren tragen zur Attraktivität bei. Andererseits wirken die Flächen durch die vorhandenen Brachen, die teilweise absterbenden Obstbäume und die abgestellten Maschinen bzw. das gelagerte Material ein wenig verwildert oder „unordentlich“. Durch die Planung geht dieser siedlungsnaher Freiraum leider verloren. Da Rödgen allerdings nur klein ist und sich ringsum freie Landschaften mit ausreichend alternativen Spaziermöglichkeiten befinden, ist der Verlust nicht erheblich.

6.5. Eingriffsregelung und Artenschutz

Da der vorliegende Bebauungsplan unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Dies gilt für alle Schutzgüter.

Problematisch hingegen ist das Vorhaben hinsichtlich des Artenschutzes (siehe auch Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Bei den Artengruppen der Vögel und Fledermäusen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen, wenn bei Rodungen, Abrissen und Haussanierungen auf die Brut- und Quartierszeiten Rücksicht genommen wird. Hinsichtlich des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings greifen allerdings die artenschutzrechtlichen Verbote. Der Lebensraum der Bläulinge entfällt durch die Überbauung, und die Tiere werden durch die Bauarbeiten direkt getötet. Beides ist bei streng geschützten Tieren wie den Bläulingen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG verboten. Außerdem ist der Ausgleich des Verlustes der Lebensraumfunktion mittels einer sog. CEF-Maßnahme nicht möglich, da eine zeitnahe und damit vorlaufende und dabei noch funktionierende Methode der Ansiedlung bzw. Umsiedlung der Bläulinge nicht bekannt ist. Um die Baumaßnahme dennoch durchführen zu dürfen, muss daher eine Ausnahme gemäß § 44 Nr. 7 BNatSchG beantragt werden. Folgende Kriterien sind dazu abzu prüfen:

- Der zwingende Grund für die Ausnahme ist das öffentliche Interesse der Stadt Gießen an einer Möglichkeit, im Ortsteil Rödgen neue Bauplätze für ein gemäßigtes örtliches Bevölkerungswachstum ausweisen zu können (§ 44 Nr. 7 Nr. 5 BNatSchG). In Rödgen stehen kaum mehr Baulandreserven zur Verfügung, da sich die wenigen verbliebenen Baulücken im Privatbesitz befinden und nicht zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig gibt es in diesem Stadtteil eine anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen, sowohl von ortsansässigen als auch zuzugswilligen Interessenten. Außerdem existiert in der Universitätsstadt Gießen seit einigen Jahren ein ungebrochen starkes Bevölkerungswachstum und damit ein Bedarf an neuem Wohnraum. Das von der Stadt erarbeitete Wohnraumversorgungskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass die Bevölkerung auch weiterhin ansteigen wird und alle Wohnformen dabei angeboten werden sollten. Daher besteht ein öffentliches Interesse, auch im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser Wohnbauflächen offensiv auszuweisen und hier die Innen- und Nachverdichtungspotenziale zu nutzen. Das Baugebiet „In der Roos“ soll dazu beitragen, dem festgestellten Bedarf gerade auch im Segment der stark nachgefragten Grundstücke für den Einfamilien- und Doppelhausbau nachzukommen.
- Es darf keine zumutbaren Alternativen geben: Zunächst gilt aus Boden- und

Naturschutzgründen der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (BauGB § 1 Abs. 5 Satz 3). Das Plangebiet „In der Roos“ ist in Rödgen die einzige Fläche im Innenbereich, auf der sich eine größere Anzahl an Bauplätzen realisieren lässt. Entsprechende Alternativen würden also im Außenbereich liegen und widersprechen damit dem o. g. Grundsatz. Außerdem ist Rödgen im Norden, Osten und Süden mit Streuobstwiesen eingeraht, die nach § 30 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) zu den besonders geschützten Biotopen gehören. Im Westen liegen wiederum Wiesen, auf denen 2017 ebenfalls Bläulingsvorkommen festgestellt wurden. Eine konfliktfreie Alternative ist also nicht vorhanden.

- Der Erhaltungszustand der Population darf sich nicht verschlechtern. Die Population zwischen Rödgen und dem Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn wurde durch MÖLLER 2017 untersucht. Demnach liegen weitere Vorkommen des Bläulings 600 m (westlich Rödgen), 800 m (Krebswiesen) und 1.500 m (Uderborn/Aschborn) entfernt, allerdings durch die Siedlungsflächen und teilweise auch Gehölzflächen getrennt. Als populationsstützende Maßnahme (FCS-Maßnahme) wird die schon seit 20 Jahren durchgeführte, naturschutzgerechte Bewirtschaftung der Krebswiesen anerkannt, und zwar die südlichen Teilflächen. Diese sind 11.420 m² und somit 2,3mal so groß wie die vernichtete Grünlandfläche „In der Roos“. Auf die städtischen Baurechte auf diesen Flächen wird verzichtet. Da diese Flächen im Gegensatz zu den nördlichen angrenzenden Krebswiesenbereichen noch nicht optimal besiedelt sind, sollen Wiesenknopf und Wirtsameisenarten durch optimiertes Mahdregime gefördert werden (Näheres siehe Artenschutzbericht).

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen gemäß § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

7.1. Wasserwirtschaftlicher Hinweis

Gemäß § 3 (5) der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von den Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, sowie unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften

noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).

7.2. Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinfestsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste, usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 21 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

7.3. Kampfmittelbelastung

Aufgrund der räumlichen Nähe zum ehemaligen Gießener Flughafenareal und damit zu einem größeren Bombenabwurfgebiet in knapp 1000 m Luftlinie Entfernung kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet Ziel einzelner Bombenabwürfe war. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder diese Möglichkeit ergeben. Dies wird sich im Rahmen der Trägerbeteiligung öffentlicher Belange zu diesem Entwurf klären.

Bei allen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist in diesem Fall eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau, usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

7.4. Artenschutz

vgl. Kap. 6.5

7.5. Bodenschutz

vgl. Kap. 6-1

7.6. Begrünung der Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlung

Damit die neu entstehenden Gärten für wildlebende Tiere einen Lebensraum bieten, empfiehlt es sich, bei der Bepflanzung wenigstens einen Anteil heimischer Gehölzarten zu verwenden, denn die heimischen Tiere sind hinsichtlich Nahrung, Neststandorte etc. an diese Pflanzen angepasst. Auch bei geplanten Hecken ist die Verwendung heimischer Schnittgehölze wie Hainbuche oder Liguster sinnvoller als die leider oft verwendeten, aber für die heimischen Tierarten nicht nutzbaren Scheinzypressen oder Lebensbäume. Der Bebauungsplan stellt daher eine Liste von sinnvoll zu verwenden, dem vorliegenden Standort angepassten Gehölzen zusammen, auch Baumarten mit kleinen oder säulenförmigen Kronen, die auch in kleine Hausgärten passen. Mit den vorgeschlagenen Schling- und Kletterpflanzen lassen sich Garagenwände, Zäune und Müllstandorte eingrünen.

8. Bodenordnung

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der vorhandenen Wege und Verkehrsflächen sowie zweier Gartengrundstücke und einer durch das Liegenschaftsamt genutzten Halle an der Straße „In der Roos“ im Privateigentum.

Aufgrund der bestehenden Parzellierung, die für Herstellung einer Erschließungsstraße und sinnvoll erschlossener und dimensionierter Baugrundstücke ungeeignet ist, ist ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB geplant. Ziel der Baulandumlegung ist es, eine Neuordnung der Grundstücke und somit optimale Umsetzungsbedingungen für die Planung zu ermöglichen.

9. Städtebauliche Kennwerte und Kosten

Fläche (Entwurf)	m ²	%
Gesamtfläche Geltungsbereich	28.300	100,0
Allgemeines Wohngebiet (Planung)	10069	36
Allgemeines Wohngebiet (Bestand)	9234	33
Private Grünfläche (Bestandsgärten)	4297	15
Landwirtschaftsfläche (Planung)	1129	4
Verkehrsfläche Erschließungsstraße	2241	8
Verkehrsfläche Bestandsstraße	413	1
Verkehrsfläche Fuß- und Radwege	571	2
Verkehrsfläche Landwirtschaftsweg	284	1
Versorgungsfläche (Trafo)	57	0

Tabelle 1 Städtebauliche Kennwerte

Der Universitätsstadt Gießen entstehen Planungs- und Erschließungskosten. Im Zuge der Erhebung von Erschließungsbeiträgen können gemäß § 129 BauGB bis zu 90% der umlagefähigen Kosten der Erschließung auf die zukünftigen Grundstücksbesitzer neu geschaffener oder bisher nicht erschlossener Baugrundstücke übertragen werden.

10. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808),

Baunutzungsverordnung

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom

04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057),

Planzeichenverordnung

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057),

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184),

Bundesnaturschutzgesetz

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706),

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 28.5.2018 (GVBl. I, S. 198)

Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366),

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254),

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I, S. 786),

Städtische Abwassersatzung 2013

11. Verfahren

11.1. Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dieses Bebauungsplanverfahren erfüllt die in § 13a (1) BauGB genannten notwendigen Anwendungsvoraussetzung für diese Verfahrensart, da es sich aufgrund der Lage des Plangebietes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Von den unter § 13 a (1) Satz 1 BauGB aufgelisteten Fällen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung kommt hier die Kategorie „Andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ als Planinhalt und Anwendungsvoraussetzung in Betracht. Gemäß einschlägiger Rechtskommentierung zählen zu dieser Kategorie auch Planvorhaben, die eine auf der Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan und im Zusammenhang mit der Ortsentwicklung begründbare Innenentwicklung verfolgen. Diese kann selbst sogenannte Außenbereichsflächen im Innenbereich umfassen, da der unbestimmte Rechtsbegriff der Innenentwicklung nicht mit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB gleichzusetzen ist. Zudem wurde das Planungsziel einer Innenentwicklung (mit Priorität gegenüber der Außenentwicklung in Form weiterer Neubaugebiete am Ortsrand) im Zuge der Verfahrenseinleitung intensiv kommuniziert und erörtert.

Zusätzlich erreicht die Fläche der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht den vorgegebenen Grenzwert von 20.000 m² in der sogenannten Fallgruppe 1 (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB) des beschleunigten Verfahrens. Weiterhin findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB statt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind nicht erforderlich, da mit diesem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht die Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht.

11.2. Verfahrensstand

Nach dem Stadtverordnetenbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens am 18.12.2014 (STV/2239/2014/1) erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Bebauungsplanung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB zwischen dem 13. Juli und 27. Juli 2015.

Eine erste Offenlage sowie eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im

Zeitraum 02.05. – 08.06.2018 statt. In einer zweiten, erneuten Offenlage werden gegenüber dem offengelegten ersten Entwurf folgende Änderungen ergänzt :

- a) Gutachten über artenschutzrechtliche Voraussetzungen zur Begründung einer Ausnahme gemäß § 44 Nr. 7 BNatSchG in Bezug auf das Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings.
- b) Änderungen im zeichnerischen Teil für ein bestehendes, bereits bebautes Areal im Bebauungsplangebiet, für das zusätzlich eine offene Bauweise eingefügt wurde.
- c) Änderungen für die Textfestsetzungen zur Grüngestaltung
- d) Änderungen der baugestalterischen Festsetzungen zur Dachform

Die weiteren Verfahrensschritte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Einleitungsbeschluss:	18.12.2014
Bekanntmachung:	11.07.2015
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit:	13.07. - 27.07.2015
Entwurfsbeschluss:	21.12.2017
Bekanntmachung Offenlegung Entwurf:	21.04.2018
Offenlegung Entwurf:	02.05. – 08.06.2018
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	02.05. – 08.06.2018
Bekanntmachung erneute Offenlegung Entwurf:	11.04.2019
Erneute Offenlegung Entwurf:	-
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	-
Satzungsbeschluss:	-
Ausfertigung, Bekanntmachung, Rechtskraft:	-

11.3. Konfliktbewältigung

Aus der bisher durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der umfangreichen weiteren Beteiligung mit 3 Informationsveranstaltungen inklusive einer Gebietsbegehung mit Bürgern sowie aus der verwaltungsinternen Vorabstimmung der Planung wurden auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewältigenden Konflikte absehbar, die durch den vorliegenden Alternativentwurf weitgehend gelöst wurden.

Zur Konfliktbewältigung wurde den vorgetragenen Ablehnungsgründen der Bürger durch eine Neuformulierung der Ziele der Planung unter detaillierter Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken aus den Beteiligungsveranstaltungen und der frühzeitigen Beteiligung weitgehend begegnet. Auch die verwaltungsintern vorabgestimmten Planungsanforderungen wurden hierbei berücksichtigt. In Abschnitt 2 „Ziel, Anlass und Zweck der Planung“ wird die Anpassung der Ziele der Planung zur

Konfliktbewältigung detailliert erläutert. Zusammenfassend ist dadurch eine Lösung der meisten der von den Bürgern vorgetragenen Konflikte möglich geworden:

Aufgrund des beklagten Verlustes einer innerörtlichen Freifläche als „grüner Lunge“ Rödgens wurde eine moderate städtebauliche Dichte als Ziel definiert und durch eine GRZ von 0,35 festgesetzt, was in Verbindung mit einer 40 prozentigen Begrünung der nicht überbaubaren Flächen eine gute Durchgrünung des neuen Wohngebietes garantiert. Das ebenfalls formulierte Ziel des Erhaltes bestehender Wegeverbindungen für Fahrradfahrer und Fußgänger garantiert, dass die bisherigen Wegeverbindungen für diese Verkehrsteilnehmer erhalten bleiben und das Gebiet auch im Hinblick auf die Durchlässigkeit nahezu gleiche Bedingungen bietet wie die bisherige „grüne Lunge“.

Gleichzeitig sorgt die Beschränkung auf eine einzige Erschließungsstraße mit nur einem Anschluss an das Straßennetz Rödgens in unmittelbarer Nähe der Ortsdurchfahrt und der Ortsgrenze in Richtung der Hauptverkehrsbeziehung nach Gießen dafür, dass der durch das Wohngebiet hinzu kommende Verkehr überwiegend direkt aus dem Rödgener Siedlungsgebiet abgeleitet wird und dass neue Schleichwegverbindungen nicht entstehen können. Dies war ein weiteres, mehrfach vorgetragenes Bedenken aus der Rödgener Bevölkerung.

Mit der stufenartig quer durch das Gebiet verlaufenden Erschließungsstraße wurde die Hauptsorge vieler Bürger, dass keine Erschließung unbebauter, rückwärtiger Hausgärten an der Udersbergstraße, der Straße „In der Roos“ sowie der Straße „Im Hopfengarten“ erfolgen sollte, aufgenommen und berücksichtigt.

Dem besonderen Wunsch eines älteren Anwohners, mit seinem Garten nicht für eine Bebauung erschlossen zu werden, aber dennoch das Grundstück durch ein Tor zu Fuß wie bisher verlassen und betreten zu können, konnte nachgekommen werden, indem sein Garten auf nur 1,5 m Breite und damit voraussichtlich nicht erschließungsbeitragspflichtig an eine Ecke der Verkehrsfläche der neuen Erschließungsstraße angebunden wird.

Nicht nachgekommen werden konnte den Wünschen der beiden Eigentümer der beiden Grundstücke mit im Nebenerwerb landwirtschaftlich genutzter Fläche (inklusive einer Gerätehalle) im Zentrum des Gebietes, auf eine Entwicklung des Gebietes zu verzichten und ihre teilweise nicht zulässige bisherige Nutzung (Rinderstall) an gleicher Stelle im gleichen oder sogar größeren Umfang zu erhalten. Ihnen wird Bauland oder alternativ eine Ersatzfläche im Umland zugewiesen werden müssen. Die Baulandzuweisung kann bei der erstgenannten Variante so erfolgen, dass die Gerätehalle erhalten und als solche weiter genutzt werden kann. Als weitere Alternative wird landwirtschaftlich nutzbare Fläche nördlich der KITA auf 3 städtischen Grundstücken ausgewiesen und eine sie erschließende Verkehrsfläche (Landwirtschaftsweg) vorgesehen, um zusätzlich auch eine Ersatzfläche in unmittelbarer Nähe der jetzigen Grundstücke nachweisen zu können. Eine

Übereinkunft mit dem Nebenerwerbslandwirt konnte bisher nicht erzielt werden, so dass bei Ausbleiben eines Einvernehmens mit der Stadt im Umlegungsverfahren eine Baulandzuweisung unter Erhalt der Gerätehalle im Bereich der jetzigen beiden Grundstücke erfolgen wird.

Hinsichtlich der Belange der öffentlichen Träger konnte die erste Entwurfs-offenlage Stellungnahmen erbringen, die zum Satzungsbeschluss berücksichtigt oder abgewogen werden. Auf Ämterebene wurden jedoch bereits vor Entwurfserstellung in mehreren Abstimmungsrunden Probleme und Anforderungen erörtert, die ebenfalls in den Planungszielen und Festsetzungen zum Entwurf berücksichtigt werden.

Wichtiges Ziel ist die Durchfahrbarkeit ohne Wenden für die städtische Müllabfuhr, die über den Fuß- und Radweg zwischen Wendepunkt der neuen Erschließungsstraße und der Straße „In der Roos“ gewährleistet wird, der, durch Poller gesichert, zu diesem Zweck befahren werden kann.

Ebenfalls von Bedeutung war die Umsetzung einer Trafostation an der Straße „In der Roos“, die nunmehr am Wendepunkt der Erschließungsstraße neu errichtet werden soll.

Tiefbauamt, Mittelhessische Wasserbetriebe und Gartenamt haben dem geplanten Straßenverlauf zugestimmt, da dieser in ausreichender Breite und mit genügend langen, geraden Abschnitten ausgebaut wird, so dass Leitungen und Kanäle, öffentliche Stellplätze und möglichst auch Straßenbäume Platz finden können. Der Straßenverlauf entlang des natürlichen Gefälles zum tiefsten Punkt des Gebietes erleichtert die Straßenplanung und Entwässerung des Gebietes ebenfalls.

Durch die bisherige Konfliktbewältigung wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass im weiteren Bebauungsplanverfahren mit der ersten und zweiten Offenlage dieses Entwurfes eine Realisierungsperspektive in den nächsten Jahren eröffnet wird, da diejenigen Konflikte, die eine Bebauung von „In der Roos“ über Jahrzehnte grundsätzlich verhindert haben, in diesem Rahmen bereits entschärft wurden.

Hinsichtlich des im Gebiet festgestellten Vorkommens des Ameisenbläulings, das durch die Baumaßnahmen zerstört wird, muss eine artenschutzrechtliche Ausnahme beantragt werden. Hierzu wurde zur zweiten Offenlage eine aktualisierte Erfassung des Ameisenbläulings aus dem Jahr 2018 und ein überarbeitetes Gutachten über artenschutzrechtliche Voraussetzungen zur Begründung einer Ausnahme gemäß § 44 Nr. 7 BNatSchG in Bezug auf das Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings vorgelegt.