



**Begründung zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. GI 05/13
Gebiet :“Auf der Hardt“
(Wohnen in einem alten Steinbruch)**

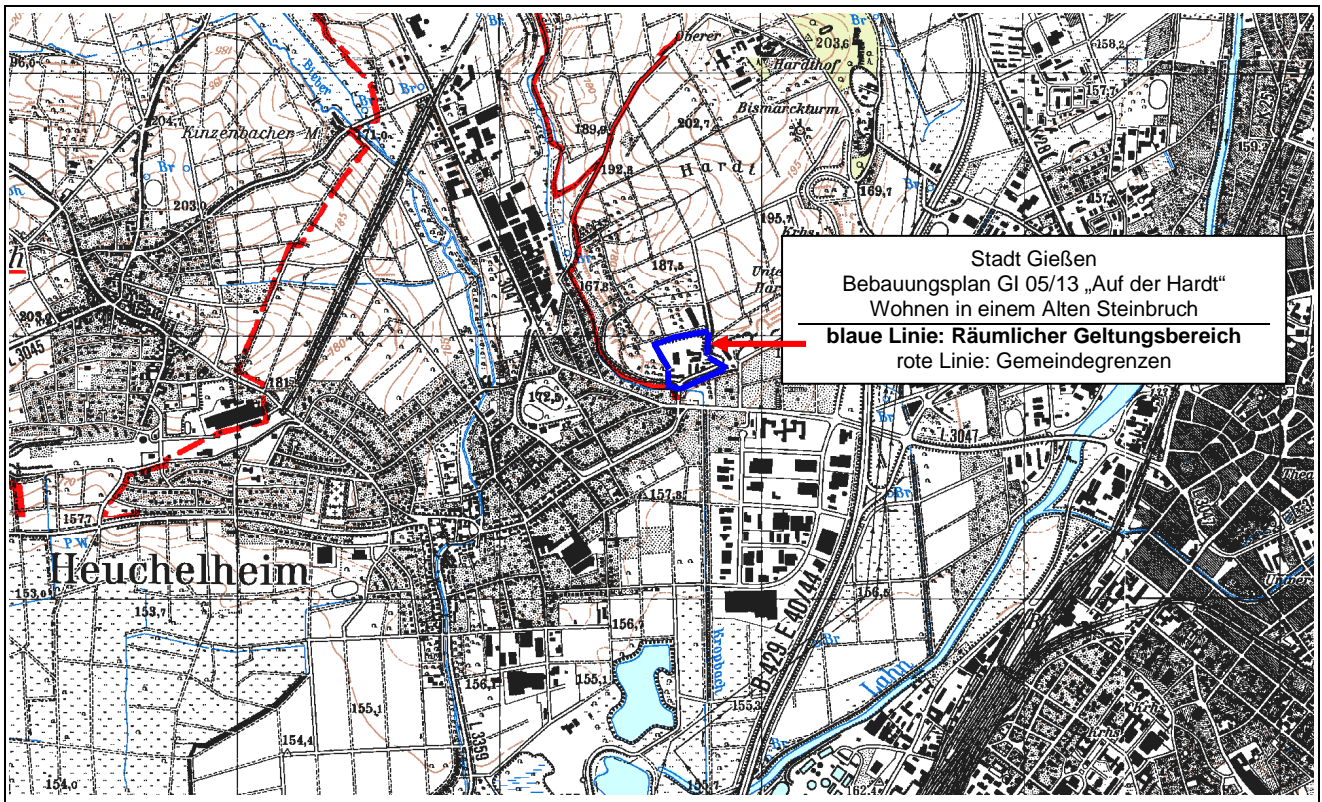
Planstand 13.08.2007

Entwurf

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Übersichtskarte



genordet, M 1: 25.000

Inhalt

| | | |
|------|---|---|
| 1. | Veranlassung und Planziel | 3 |
| 1.2 | Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren | 3 |
| 2. | Raumordnung und Flächennutzungsplan | 4 |
| 3. | Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 4. | Festsetzungen | 4 |
| 4.1. | Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 4.2. | Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 4.2. | Bauweise, Baugrenzen, Gebäudestellung | 6 |
| 5. | Verkehrsflächen | 6 |
| 6. | Gestaltungssatzung | 7 |
| 7. | Naturschutz und Landschaftspflege | 7 |
| 8. | Erschließung- und Versorgung | 7 |
| 9. | Bodenordnung | 7 |

1. Veranlassung und Planziel

Der Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 05/13 „Auf der Hardt“ – Wohnen in einem Alten Steinbruch, der nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.12.2005 rechtskräftig wurde, ist bereits deutlich sichtbar.

Das Grundstück wurde katasteramtlich aufgeteilt, die Erschließung durchgeführt, die durch den Bebauungsplan vorbereitete Terrassierung des Geländes wurde angelegt und der Boden entsprechend der geplanten Bebauung verdichtet. Innerhalb des rd. 3,03 ha umfassenden Gesamtgeltungsbereiches wurden entsprechend der überwiegend festgesetzten Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ zum gegenwärtigen Zeitpunkt vornehmlich Wohngebäude errichtet.

Die Vermarktung des Gesamtbereiches ist weit fortgeschritten. Als Ergebnis der Gespräche bedarf es in zwei Teilgeltungsbereichen zwecks Anpassung der geplanten Grundstückszuschnitte an die Kundenwünsche, mit der Möglichkeit der Schaffung eines weiteren Bauplatzes, einer Änderung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Jeweils zwei überbaubare Grundstücksflächen werden zu je einer größeren zusammengefasst, um andere Grundstückszuschnitte und ggf. zwei zusätzliche Bauplätze zu ermöglichen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Böschungen sollen durch mehrere kleinere Böschungen an der Südseite der einzelnen Grundstücke ersetzt werden.

Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05/13 „Auf der Hardt“ – Wohnen in einem Alten Steinbruch von 2005 ist insofern in den Teilbaugebieten WA 2 und WA 3 die Modifikation der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Vorgaben zur Anpflanzung und zur Terrassierung des Plangebietes..

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 05/13 „Auf der Hardt“ – Wohnen in einem Alten Steinbruch gelten unverändert fort.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren

Die 1. Änderung berührt ausschließlich einen flächenmäßig untergeordneten Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 05/13 „Auf der Hardt“ – Wohnen in einem Alten Steinbruch von 2005 mit einer zulässigen Grundfläche von weit unter 20.000 m² und bereitet keine Änderungen vor, die weitreichende Auswirkungen auf die Umgebung haben. Die vorliegende Änderung berührt weder das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes noch die Grundzüge der Planung.

Darüberhinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Die Grundvoraussetzungen sowie Zusatzvoraussetzungen für eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind insofern gegeben.

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da es sich vorliegend um eine Änderung des o.g. Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren handelt.
- Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den von der Änderung berührten Behörden wird Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umwelt(vor)prüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB abgesehen.

Die von der Planänderung möglicherweise betroffenen Anlieger wurden angemessen beteiligt und haben keine Anregungen vorgetragen.

2. Raumordnung und Flächennutzungsplan

Der Regionalplan Mittelhessen 2001 stellt für den räumlichen Geltungsbereich im Bereich der Gemarkung Gießen Siedlungsfläche-Bestand dar. Ziele der Raumordnung stehen insofern der Planung nicht entgegen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/13 „Auf der Hardt“ – Wohnen in einem Alten Steinbruch von 2005 wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zwecks Darstellung einer Wohnbaufläche und in untergeordneten Teilbereichen einer gemischten Baufläche geändert.

Die übergeordneten Planungsebenen stehen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05/13 „Auf der Hardt“ – Wohnen in einem Alten Steinbruch von 2005 umfasst die Teilbereiche WA 2 (Flur 35, Teile der Flurstücke Nr. 335/13, 335/14, 335/15, 335/16 und 335/17) und WA 3 (Flur 35, Flst. Nr. 335/9, 335/46, 335/47, 335/48, 335/49, 335/50, 335/51, 335/55, 335/56, 335/57, 335/58, 335/59, 335/60 und 335/61).

Die äußere Erschließung über den Maria-Birnbaum-Weg im Westen und den Minna-Naumann-Weg im Osten ist Bestand. Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 7.100 m². Hiervon entfallen auf das WA 2 (Änderungs-Teilbereich A) rd. 4.200 m² und das WA 3 (Änderungs-Teilbereich B) rd. 2.900 m².

4. Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀).

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 05/13 „Auf der Hardt“ – Wohnen in einem Alten Steinbruch von 2005 und wird durch die 1. Änderung nur in geringen Maße (s. 4.2) berührt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05/13 „Auf der Hardt“ – Wohnen in einem Alten Steinbruch gilt:

Teilbaugebiet der lfd. Nr. 2 (Flächen im Westen):

| | |
|------------------------------------|---|
| Grundflächenzahl | GRZ = 0,4 – die festgesetzte GRZ entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO |
| Geschossflächenzahl | GFZ = 0,8 |
| Zahl der zul. Vollgeschosse | Z = II |
| Oberkante Gebäude | OK_{Geb.} = max. 11m |
| Bauweise | abweichend (a₂) – vgl. hierzu Ziffer 4.2 |
| Haustypen | Einzel- und Doppelhäuser (ED) |

Für das Teilbaugebiet der lfd. Nr. 3 (Flächen im Osten) gilt:

| | |
|------------------------------------|---|
| Grundflächenzahl | GRZ = 0,4 – die festgesetzte GRZ entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO |
| Geschossflächenzahl | GFZ = 0,8 |
| Zahl der zul. Vollgeschosse | Z = III |
| Oberkante Gebäude | OK_{Geb.} = max. 12m |
| Bauweise | offen |
| Haustypen | Einzel- und Doppelhäuser (ED) |

Für die Teilbaugebiete WA 2 und WA 3 gilt:

Bezugspunkt für die Höhermittlung aller Teilbaugebiete ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Ergänzt wird die Festsetzung zur Höhermittlung im rechtskräftigen Bebauungsplan durch einen Geländeschnitt (Schnitt A-A), der sowohl das bestehende Gelände, sowie die geplante Terrassierung mit Angaben der Höhen über NN darstellt.

Die geplante und bereits vollzogene **Terrassierung** wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05/13 „Auf der Hardt“ – Wohnen in einem Alten Steinbruch von 2005 in zwei Bereichen berührt.

In dem von der 1. Änderung betroffenen Bereich **WA 2** im Westen des Plangebietes weisen die Grundstücke aufgrund der Lage an der Hangkante eine großzügige Tiefe auf. Hier ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig (anbieten wird sich hier Norden). Die Festsetzung unterliegt der Vorstellung, beim Vollzug des Bebauungsplanes die Exposition der Grundstücke optimal nutzen zu können und die planungsrechtliche Voraussetzung für die optionale Anlage von „Gartenhofhäusern“ zu schaffen. Die Grundstücksgrößen sind indes der Vermarktung nicht zuträglich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht in diesem Bereich eine Zäsur durch einen Geländesprung von rd. 1.20 m vor. Die Terrassierung wird zu Gunsten einer größeren Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung in Teilversprünge aufgeteilt, die jeweils im Süden der neu geschnittenen Grundstücke anzuordnen sind und eine Höhe von 0,70 m nicht unterschreiten dürfen. Diese Geländeversprünge sollen gemäß dem Begrünungskonzept für das Gesamtgebiet mit kleinkronigen Laubbäumen bepflanzt werden.

Im Gebiet WA 2 fällt die festgesetzte Fläche für Stellplätze zu Gunsten einer vergrößerten überbaubaren Grundstücksfläche (in der Stellplätze möglich sind) weg. Die überbaubare Grundstücksfläche erhält einen einheitlichen Abstand von 3 m zur Straße. Die Änderung soll ebenfalls eine flexiblere Grundstücksnutzung ermöglichen und der Vereinfachung dienen.

Im **WA 3** im Osten des Plangebietes, wird ein zwischen zwei überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzter Geländeversprung von 1.50 m von der Änderung berührt. Anstelle der geplanten drei Grundstücke sollen nunmehr vier Grundstücke geschnitten werden. Die Terrassierung erweist sich hierfür als Hemmnis.

Die Terrassierung wird insofern zu Gunsten einer größeren Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung in Teilversprünge aufgeteilt, die jeweils im Süden der neu geschnittenen Grundstücke anzuordnen sind und eine Höhe von 0,70 m nicht unterschreiten dürfen. Eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 3 BauGB wird in den Bebauungsplan aufgenommen und mit einer entsprechenden Bepflanzungs-Festsetzung wie im WA 2 ergänzt.

Ziffer 2.1.1 Höhenlage: „Für WA 2 und WA 3 gilt: Die einzelnen Baugrundstücke sind in der Höhenentwicklung in Richtung Norden so zu staffeln, dass jeweils im Süden der Grundstücke ein Geländeversprung von min 0,70 m in einem Steigungsverhältnis von max. 1: 2 anzulegen ist.“

Die übrigen, das Erscheinungsbild des Baugebietes maßgeblich prägenden Bereiche der waagrecht der Höhenentwicklung folgenden Grundstücke, sind auch weiterhin an die entsprechenden Vorgaben der Terrassierung gebunden. Der Vollzug verdeutlicht, dass diese Festsetzung eingehalten werden kann und im Ergebnis auch nach Herstellung der Bepflanzung zur Qualität des Baugebietes beitragen wird.

Im WA 3 wird darüber hinaus die Größe und der Zuschnitt des allgemeinen Wohngebiets verändert. Eine Teilfläche an der Hangkante soll als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden. Die Planung passt sich hier an die tatsächlichen Gegebenheiten an und führt zu einer Gleichbehandlung alle Grundstücke an der Hangkante.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 05/13 „Auf der Hardt“ – Wohnen in einem Alten Steinbruch und werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

4.1. Bauweise, Baugrenzen, Gebäudestellung

Im Teilbaugebiet WA 2 gilt die **abweichende Bauweise**: Hier ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig (anbieten wird sich hier Norden). Die Festsetzung unterliegt der Vorstellung, die Grundlage zur optimalen Ausnutzung der Exposition und die optionale Anlage von „Gartenhofhäusern“ zu schaffen.

Im Teilbaugebiet WA 3 gilt die **offene Bauweise**, der gemäß die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als **Einzelhäuser** oder **Doppelhäuser** errichtet werden können. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die Festsetzungen bleiben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan GI 05/13 von 2005 unverändert.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zusätzlich eine Fläche von insgesamt rd. 395 m². Die den zulässigen Eingriff bestimmende Grundflächenzahl bleibt unverändert.

5. Verkehrsflächen

Die Erschließung in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches ist Bestand. Ein weitergehender Ausbau ist weder geplant noch erforderlich.

6. Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind für die geplante Neubebauung Gestaltungsvorschriften in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 05/13 „Auf der Hardt“ – Wohnen in einem Alten Steinbruch von 2005 integriert worden.

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gelten unverändert auch für die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05/13 „Auf der Hardt“ – Wohnen in einem Alten Steinbruch.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft kommt der 1. Änderung des Bebauungsplanes nur ein außerordentlich geringes Konfliktpotenzial zu.

Die Änderung beinhaltet eine Modifikation der überbaubaren Grundstücksflächen. Die die Größe des Eingriffs bestimmende Grundflächenzahl bleibt indes ebenso konstant wie die geltenden Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO₂₀₀₂) zu den erforderlichen Abstandsflächen.

Die Böschungen sind ebenfalls herzustellen, wenngleich in einer geringeren Höhe und textlich festgesetzt. Die Vorgaben zur Bepflanzung bleiben weitestgehend erhalten. Die von der Änderung betroffenen Standorte zur Anpflanzung von Bäumen werden verlegt.

Das Terrassierungskonzept des Baugebietes wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes in seiner Gesamtheit zwar geschwächt, kann jedoch aufgrund dessen, dass die das Erscheinungsbild des Baugebietes maßgeblich prägenden waagrecht zum Geländeanstieg positionierten Gebäude in den Teilbaugebieten WA 1 sowie MI 6 des rechtskräftigen Bebauungsplanes nach wie vor an die Vorgabe gebunden sind, weiterhin wahrgenommen werden.

Im Ergebnis kommt es durch die 1. Änderung des Bebauungsplans zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter. Ein Erfordernis für weitergehende Ausgleichsmaßnahmen wird nicht offenkundig.

8. Erschließung- und Versorgung

Die zur Erschließung bzw. zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Anlagen sind bis auf die Hausanschlüsse Bestand. Für die Ebene der Bauleitplanung besteht insoweit kein weiterführender Handlungsbedarf.

Im Beteiligungsverfahren zum Planänderungs-Entwurf wurden die Ver- und Entsorger wegen des zusätzlichen Erschließungsbedarfes eingebunden und haben keine Anregungen vorgetragen.

9. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

Im Beteiligungsverfahren zur Planänderung hat das Stadtvermessungsamt keine Anregungen vorgebracht.