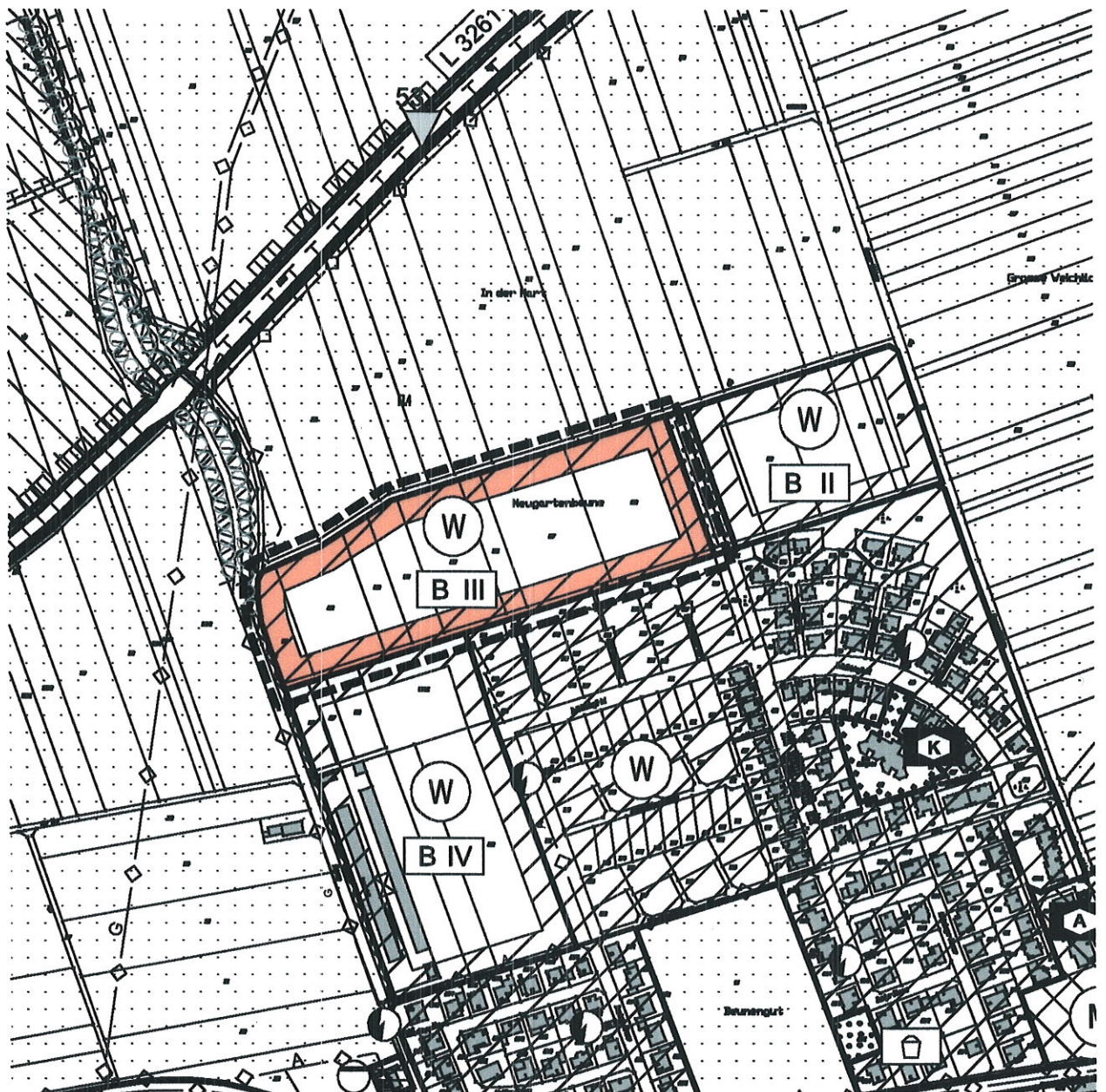
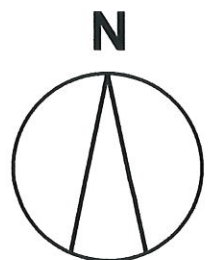


Neuausgewiesene Wohnbaufläche

Bezeichnung im Plan	B III	Geplante Nutzung	W
Ortsteil	Biblis	Derzeitige Nutzung	Ackerfläche
Gebietsname	Neugartenbeune	Zielaussage Regionalplan	Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege
Größe	3,70 ha	Darstellung FNP '78	teils Wohnen mit Grünfläche, teils Fläche f. d. Landwirtschaft



M 1:5000



Bewertung und Abwägung	
B III – Neugartenbeune	
1. Städtebauliche Beurteilung	
<p>Die Flächen B II – „Große Weichäcker“ und B III – „Neugartenbeune“ sind im Zusammenhang zu sehen mit der vorgenannten Ringstraße, die zudem in Teilen die Trassen einer neuzubauenden notwendigen Abwasserleitung hergeben soll. Beide Flächen sind die nordwestliche Abrundung dieser Siedlungserweiterung und bilden mit den noch folgenden Flächen das neue Biblis jenseits der Bahn, das junge Biblis. Die Fläche B II stößt dabei in unbeplantes Gebiet vor, während die Fläche B III im Alt-FNP bereits als Wohngebietserweiterung vorgesehen war, wenn auch jenseits des Zieljahres (1985) des damaligen Regionalen Raumordnungsplanes. Die Geländeverhältnisse in Verbindung mit den Grundwasserständen entsprechen denen im umliegenden Gebiet. Mit einer Wohngebietserweiterung um diese Flächen wird die Frage nach der Versorgung für den täglichen Bedarf dringender. In wie weit die Nähe der Umgehungsstraße Maßnahmen zum Lärmschutz erfordert, sollte eine Überprüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung klären. Insgesamt ist die Fläche aus städtebaulicher Sicht gut geeignet.</p> <p>Die Flächen sind Bestandteil der bereits im Alt-FNP '78 aufgezeigten Entwicklungsrichtung für die Wohngebietserweiterung nordwestlich der Bahn.)</p> <p>Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden Anregungen vorgebracht, als Standortalternativen östlich gelegenen Flächen in unmittelbarer Zuordnung zur Bahnlinie aufgrund der besseren Zuordnung zum ÖPNV den Vorrang zu geben. Hier müssen jedoch die Belastungen aufgrund der Lärmimmissionen durch die Bahn und das angrenzenden Gewerbegebiet als Argumente entgegengehalten werden.</p> <p>Folgende Daten zur Grundwassersituation (Quelle: Hessen-Wasser-Gutachten, 2004) sind im Rahmen der Bebauungsplanung auf ihre Gültigkeit hin nochmals zu überprüfen und entsprechend zu beachten:</p> <p>Bemessungsgrundwasserstand: 87,50 – 88,00 m ü NN Flurabstand: 0,50 – 1,50 m</p>	2
2. Landschaftspflegerische Beurteilung	
<p>Die Reduzierung der ursprünglich bis fast an die L 3261 heranreichenden Bebauung wird begrüßt. Die verbleibende Fläche bis zur L 3261 ist aus landschaftspflegerischer Sicht für eine ansprechende Eingrünung des gesamten Siedlungskomplexes unverzichtbar.</p> <p>Höhe ü.NN: 89-91 m.</p> <p>Ausgleichsbedarf: 1,8 ha</p>	2
3. Gesamtbewertung / Entscheidung	
<p>Die gute städtebauliche Eignung steht im Einklang mit der landschaftspflegerischen Beurteilung, wonach die Siedlungserweiterungsfläche mittels Durchführung einfacher planerischer Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich als vertretbar angesehen werden kann.</p>	