

Anlage 2**Bebauungsplan GI 04/16 „Schlangenzahl I“, 1. Änderung**

Begründung – Entwurf: Stand 13.08.2007

1. Veranlassung, Planerfordernis und Planungsziele

Auf der Grundlage des seit 9.07.2005 rechtswirksamen Bebauungsplanes GI 04/16 „Schlangenzahl I“ wird seit 2006 ein für Gießen bedeutsames Neubaugebiet erschlossen. Im ersten Abschnitt mit seinen ca. 60 Wohnbaugrundstücken sind bereits viele Bauplätze bebaut bzw. bewohnt.

Neben der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten wurde auch aufgrund einer teilräumlichen Bedarfsanalyse und gemäß des städtischen Entwicklungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Kindergartens ausgewiesen. Im Aufstellungsverfahren wurden hierfür zwei Standortvarianten geprüft.

Mittlerweile hat sich auch aufgrund der erfolgreichen Vermarktung der städtischen Wohnbauplätze sowie eines erfolgten Grundstücksverkaufs im Mischgebiet an der Adolph-Kolping-Straße an eine soziale Einrichtung der Bedarf einer erneuten Standortprüfung ergeben.

In Erwägung der erwarteten Vorteile hat der Magistrat Folgendes entschieden:

- Der Kindergarten-Standort wird auf ein bis zwei städtische Grundstücke im Mischgebiet an der Adolph-Kolping-Straße und dem Verbindungsweg zur Straße Schlangenzahl verlegt; die Projektplanung soll eine gute Zugänglichkeit aus dem Wohngebiet und anderer Bereiche des Südviertels mit dem Auto gewährleisten und mögliche Synergieeffekte durch Mitbenutzung angrenzend geplanter Einrichtungen des Sozialdienstes Katholischer Frauen berücksichtigen,
- Der Kindergarten soll nach Möglichkeit in 2008 als fünfgruppige Kindertagesstätte unter Berücksichtigung des „Familienhaus“-Konzeptes durch die Stadt errichtet und von einem geeigneten Träger betrieben werden,
- Durch die Standortverlegung wird eine Umnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsfläche notwendig, die durch ein Planänderungsverfahren mit dem Ziel der Ausweisung weiterer attraktiver Wohnbaugrundstücke umgesetzt werden soll.

Planungsrechtlich hat diese Entscheidung zur Konsequenz, dass lediglich im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ein Planänderungsverfahren notwendig ist, da dort andere z.B. wohnbauliche oder gewerbliche Nutzungen nicht zulässig wären und auch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche keine städtebauliche Ordnung für eine Bebauung mit mehreren Gebäuden und unterschiedlichen Nutzungen gewährleisten würde.

Planungsziel hierbei ist die Ausweisung von sechs bis sieben Wohnbaugrundstücken mit Anpassung der Bauweise an das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes.

Ein Kindergarten in der geplanten Größenordnung ist hingegen innerhalb eines Mischgebietes allgemein zulässig, so dass die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche nicht erforderlich wird.

Neben der Umnutzung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche begründen noch weitere aktuelle Sachverhalte in deren Umfeld ein Planerfordernis.

Nach Erlangung der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes GI 04/16 „Schlangenzahl I“ (9.07.2005) wurde die Modernisierung des neugeschossigen ehemaligen Schwesternwohnheimes Schlangenzahl 64 und dessen Umnutzung in ein Studentenwohnheim genehmigt. Für diesen Bereich hat der Bebauungsplan aufgrund der Abstimmung mit dem damaligen

Eigentümer eine maximal dreigeschossige Wohnbebauung festgesetzt. Das Planänderungsverfahren soll nun den genehmigten Bestand durch eine Anpassung der Geschosshöhe im Teilbereich des Studentenwohnheimes von III auf IX planungsrechtlich absichern.

Schließlich werden im Einmündungsbereich Schubertstraße/Schlängenzahl die dort festgesetzten Baumstandorte und Pflanzstreifen an die mittlerweile erfolgte und im Wesentlichen umgesetzte Ausführungsplanung angepasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Planerische Rahmenbedingungen

Der ca. 1,3 ha große räumliche Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Gießen,

Flur 9 Nr. 138/52+53 (Bereich Studentenwohnheim 10) und Flur 10

Nr. 210 (Gemeinbedarfsfläche),

Nr. 213 teilweise/tlw. (Johann-Bernhard-Wilbrand-Straße),

Nr. 295 (Straße Schlängenzahl).

Die 1. Planänderung GI 04/16 „Schlängenzahl I“ umfasst ausschließlich Änderungen der Festsetzungen im Planbild (Planfestsetzungen) eines Teilgebietes des Gesamt-Bebauungsplanes. Die textlichen Festsetzungen mit ihren planungs-, bauordnungs- und wasserrechtlichen Vorgaben sowie die Hinweise und Empfehlungen des rechtswirksamen Gesamt-Bebauungsplanes GI 04/16 „Schlängenzahl I“ gelten unverändert weiter.

Die Ziele und Inhalte der 1. Planänderung leiten sich aus den übergeordneten Planungen ab. Im gültigen regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen (2001) sowie in dessen Entwurf zur Fortschreibung ist für den Planbereich Siedlungsfläche-Bestand dargestellt. Ziele der Raumordnung stehen insofern der Planung nicht entgegen.

Im Gießener Flächennutzungsplan (2000) ist auch nach der im Zuge des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens in 2005 erfolgten Änderung für das Plangebiet Wohnbaufläche (Teilbereich Gemeinbedarfsfläche: Planung, Teilbereich Studentenwohnheim: Bestand) dargestellt. Das in der Wohnbaufläche dargestellte Symbol für eine Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ wurde zwar im Rahmen des Änderungsverfahrens gegenüber dem Planstand 2000 in den Bereich der Gemeinbedarfsfläche verschoben. Dennoch wird aufgrund der jetzt vorgesehenen Verlegung des Kindergarten-Standortes um ca. 600 m kein Änderungs- oder Anpassungsbedarf für den Flächennutzungsplan erkannt, da der Gebietsbezug der Gemeinbedarfseinrichtung beibehalten wird.

Der Gießener Landschaftsplan (2004) enthält keine konkreten Zielaussagen zum Planänderungsbereich.

3. Planinhalte

Im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sieht der Planänderungs-Entwurf ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vor, wobei durch Beibehaltung der Textfestsetzungen des rechtswirksamen Gesamt-Bebauungsplanes die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Zulässigkeitsregelungen (Unzulässigkeit der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) weiter gelten.

Die Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt die im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen notwendig gewordenen Änderungen in der Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche. Demnach können Teilflächen am Kreisverkehr Schubertstraße/Schlängenzahl sowie im Einmündungsbereich und entlang der Georg-Büchner-Straße dem Wohngebiet zugeschlagen werden, so dass sich hierbei auch ein besserer Zuschnitt der entstehenden Baugrundstücke ergibt. An der Johann-Bernhard-Wilbrand-Straße mussten bzw. müssen zur Erschließung des (außerhalb des Änderungsbereiches liegenden) Flurstückes 218 sowie eines im Änderungsbereich vorgesehenen Baugrundstückes zwei ursprünglich nur 4 m breite Teilabschnitte auf 6,0 m verbreitert werden.

Im allgemeinen Wohngebiet wird gegenüber der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche eine lagemäßige Differenzierung und Unterteilung in Baugrenzen und -linie vorgenommen. Hierdurch kann in Verbindung mit den geänderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und einer vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung eine städtebaulich vertretbare Ordnung der geplanten Wohnbebauung erreicht werden. Diese berücksichtigt das Gesamtkonzept des Neubaugebietes, indem entlang der Straßen Schlängenzahl und Georg-Büchner-Straße eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Stadtvillen, Doppel- oder Reihenhäusern vorgesehen wird. Für die Baugrundstücke an der Johann-Bernhard-Wilbrand-Straße ermöglichen die Planfestsetzungen eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern.

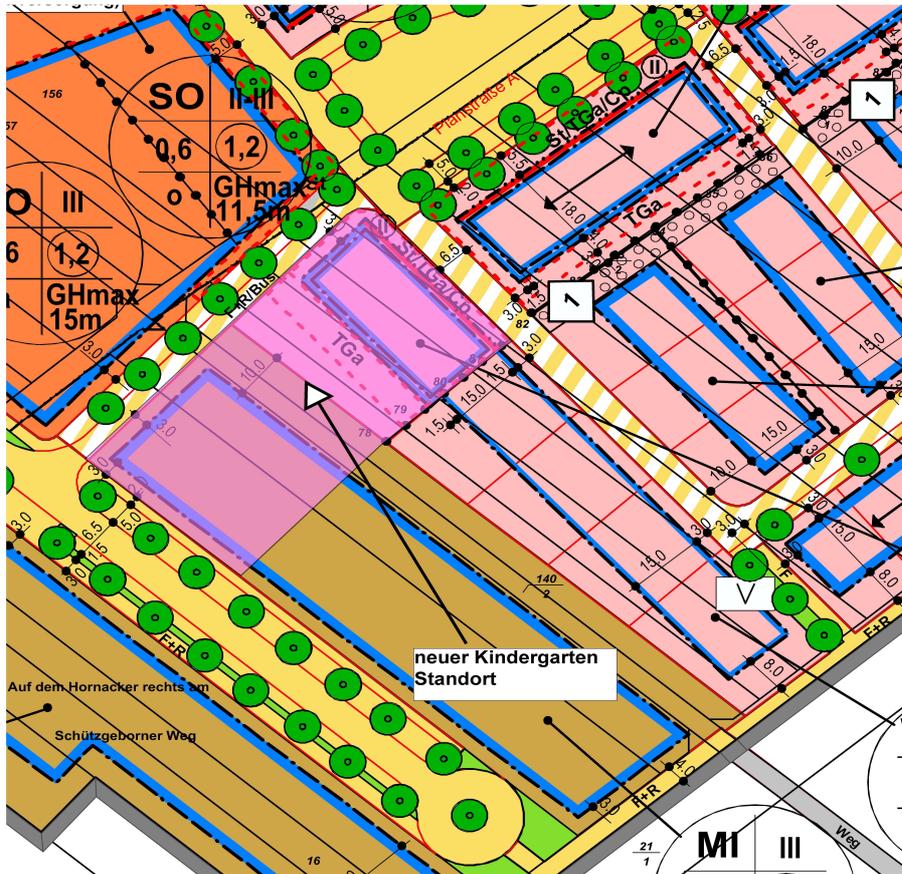
Im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Schlängenzahl werden lediglich beidseits des bereits realisierten Kreisverkehrs am Knoten Schubertstraße die ursprünglich festgesetzten Baumstandorte und Pflanzstreifen an die Ausführungsplanung bzw. ausgebaute Straße angepasst. Somit wird u.a. die Durchfahrung mit Stadtbussen erleichtert.

Für die übrigen festgesetzten Baumstandorte werden im Rahmen der Umsetzung der Ausführungsplanung und unter Berücksichtigung der entstehenden Grundstückszufahrten und Hausanschlüsse gemäß der entsprechenden weiterhin gültigen Textfestsetzung des Gesamt-Bebauungsplanes (Verschiebungsmöglichkeit bis maximal 5 m) geeignete Standorte gefunden, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

Im Bereich des Studentenwohnheimes wird für die inzwischen abgeteilte Parzelle 138/53 eine Änderung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von III auf IX sowie der maximalen Gebäudehöhe von 11,5 auf 27,5 m vorgenommen, um eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes zu erreichen. Trotz Unterteilung des Areales können auf diesem Flurstück die auch bisher festgesetzten maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen eingehalten werden.

Für das noch unbebaute Flurstück 138/52 in gleichem Eigentum werden die ursprünglichen Festsetzungen in der Planänderung übernommen.

Nachrichtlich wird in der folgenden Abbildung der vorgesehene neue Kindergarten-Standort auf einer ca. 4.000 m² großen städtischen Fläche im festgesetzten Mischgebiet bzw. auf einem Wohnbaugrundstück zum Wendepunkt Schlängenzahl hin dargestellt.



4. Aufstellungsverfahren zur Planänderung, Rechtswirkungen

Das Aufstellungsverfahren zur 1. Planänderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes GI 04/16 „Schlangenzahl I“ soll zügig durchgeführt werden, um u.a. baldmöglichst weitere attraktive städtische Wohnbauplätze anbieten zu können.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB liegen vor.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil die angestrebte Umnutzung der Gemeinbedarfsfläche zum allgemeinen Wohngebiet flächenmäßig im Verhältnis zum gesamten Geltungsbereich GI 04/16 untergeordnet ist, sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und lediglich eine Standortverlegung der geplanten Kindertagesstätte mit Beibehaltung des Gebietsbezuges bzw. Einzugsbereiches vorgesehen wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Zudem werden durch die Planänderung keine EU-Schutzgebiete beeinträchtigt. Die Verträglichkeit des

Gesamtgebietes mit dem benachbarten FFH-Gebiet „Bergwerkswaldes“ wurde bereits nachgewiesen und abgestimmt. Durch die vorgesehene 1. Planänderung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine veränderte Bewertung.

Daher wird auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3/4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Fachstellen wird im Rahmen der Offenlegung des Planentwurfes ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Planentwurf zur 1. Änderung muss auch keine Umweltprüfung bzw. Umweltbericht enthalten. Es werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, zumal bereits für den Gesamt-Bebauungsplan die Regelungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB (kein Ausgleichserfordernis aufgrund alter, aufgehobener Bebauungspläne) angewandt wurden. Auf die Anwendung des vereinfachten Änderungsverfahrens wird in der Bekanntmachung zur Entwurfs-Offenlegung hingewiesen.

Nach der Offenlegung werden die eingegangenen Anregungen für die Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung vorbereitet und in den Geschäftsgang eingebracht. Das Änderungsverfahren endet nach der Abwägung mit dem Satzungsbeschluss und seiner amtlichen Bekanntmachung.

Gießen, den 10.08.2007

Stadtplanungsamt