



**Begründung zum Entwurf
des Bebauungsplanes
Nr. GI 04/16, 2. Änderung
Gebiet „Schlangenzahl I“**

Planstand: 16.10.2009

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erfordernis der Planung.....	2
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
4.	Bisherige Entwicklung und planerische Rahmenbedingungen.....	3
5.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	4
6.	Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten.....	9
7.	Verfahrensablauf.....	9

1. Anlassung und Erfordernis der Planung

Aufgrund der mittlerweile erfolgten Vermarktung der Mischgebietsgrundstücke am südöstlichen Ende der Adolph-Kolping-Straße an den Sozialdienst katholischer Frauen (SKF) für den Neubau eines Sprachheilzentrums wird ein Planänderungsverfahren erforderlich.

Die im Zuge des ersten Planänderungsverfahrens entschiedene Verlegung der geplanten Kindertagesstätte auf eine geeignete Baufläche im Übergangsbereich Wohn-/Mischgebiete wird ebenfalls planungsrechtlich abgesichert.

Im Zuge der Vorbereitung eines Wettbewerbsverfahrens zur Errichtung eines Internates mit Therapiezentrum für etwa 40 sprachbehinderte Kinder sowie eines Integrationsbetriebes mit Küche, Bistro, Catering-Service und weiteren Einrichtungen haben der SKF und die Stadtplanung erkannt, dass das umfangreiche Raumprogramm fachlich und wirtschaftlich nur sinnvoll unterzubringen ist, indem der Grundstückszuschnitt an der Adolf-Kolping-Straße verändert wird.

Das bislang mit dem Liegenschaftsamt verhandelte Grundstück wurde daher in Zuschnitt und Größe dem Bedarf angepasst und nach Abstimmung mit den betroffenen Ämtern und dem Magistrat für das Wettbewerbsverfahren freigegeben. Der Architektenwettbewerb wurde von März bis Juli 2009 durchgeführt.

Das Wettbewerbsergebnis soll in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Dadurch ändern sich die Verkehrsfläche der Adolph-Kolping-Straße in Form einer wesentlichen Reduzierung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen, zulässigen Gebäudehöhen und die Lage der Stellplatzflächen.

Neben der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten wurde auch eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Kindergartens ausgewiesen, die im ersten Planänderungsverfahren zu Gunsten weiterer Wohnbauplätze vom Standort Schubertstraße/ Schlangenzahl in den Übergangsbereich der Misch- und Wohngebiete am Wendepunkt der Erschließungsstraße Schlangenzahl verlegt wurde.

Ein Kindergarten in der geplanten Größenordnung (fünf Gruppen für etwa 80 Plätze) ist laut gängiger Rechtsauslegung sowohl innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sowie auch innerhalb eines Mischgebietes allgemein zulässig. Für die Umsetzung des Bauvorhabens ist es aber erforderlich, die notwendige überbaubare Grundstücksfläche zu definieren. Zur Klarstel-

lung der anstehenden Nutzung wird in diesem Zusammenhang aber auch eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,5 ha große räumliche Planänderungsbereich umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Gießen, Flur 10
 Nr. 348 bis 352 (Wohngebiets-Grundstück),
 Nr. 353 und 355 (Mischgebiets-Grundstücke)
 Nr. 354 teilweise/tlw., (Adolph-Kolping-Straße) und
 Nr. 367 tlw. (Ortsrandweg)

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Als Planungsziele des 2. Planänderungsverfahrens werden festgelegt:

- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die geplante Kindertagesstätte mit integriertem Familienzentrum unter Berücksichtigung der Schutzanforderungen der benachbarten allgemeinen Wohngebiete,
- Änderung der festgesetzten Mischgebiete hinsichtlich Grundstückszuschnitt, überbaubaren Grundstücksflächen, Gebäudehöhen sowie Stellplatzflächen gemäß dem Ergebnis des SKF-Realisierungswettbewerbes,
- Reduzierung der Verkehrsfläche der Adolph-Kolping-Straße aufgrund der geänderten Erschließungsanforderungen bei Beibehaltung der Gebietsentwässerung

Zweck des Planänderungsverfahrens ist die zeitnahe Schaffung von Baurechten für die in 2010 vorgesehenen Bauvorhaben des SKF sowie der städtischen Kindertagesstätte.

4. Bisherige Entwicklung und planerische Rahmenbedingungen

Auf der Grundlage des seit 9.07.2005 rechtswirksamen und in 2007 erstmalig in einem Teilbereich geänderten Bebauungsplanes GI 04/16 „Schlangenzahl I“ wird seit 2006 ein für Gießen bedeutsames Neubaugebiet erschlossen. Mittlerweile (Stand 07/2009) sind bereits die meisten der insgesamt ca. 110 Baugrundstücke mit Wohngebäuden bebaut bzw. bewohnt. Auch der für die Nahversorgung eingeplante Lebensmittelmarkt ist mittlerweile eröffnet.

Die Ziele und Inhalte der 2. 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 Gesamtgebiet im Bereich der 2. Änderung Wohn- und Mischbaufläche dargestellt. Das am ursprünglichen Standort dargestellte Symbol für eine Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ wurde zwar im Rahmen des Änderungsverfahrens gegenüber dem Planstand 2000 in den Bereich der (damaligen) Gemeinbedarfsfläche verschoben. Dennoch wird aufgrund der jetzt vorgesehenen Verlegung des Kindergarten-Standortes um ca. 600 m kein Änderungs- oder Anpassungsbe-

darf für den Flächennutzungsplan erkannt, da der Gebietsbezug der Gemeinbedarfseinrichtung beibehalten wird.

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

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die 2. Planänderung GI 04/16 „Schlangenzahl I“ umfasst ausschließlich die zeichnerischen Änderungen der Festsetzungen 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 „Schlangenzahl I“ gelten unverändert weiter.

Im Folgenden ist der erste Preisträger des vom SKF durchgeführten Realisierungswettbewerbes in einem Modell / Photo und als Lageplan dargestellt:



1.Preis: Büro Baufrosche/Kassel

Das geplante Sprachheilzentrum des Sozialdienstes katholischer Frauen beinhaltet in drei Gebäuden und Bauabschnitten folgende Einrichtungen:

- in dem entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ausgerichteten zweigeschossigen Gebäude wird die Agnus-Neuhaus-Sprachheilschule mit Klassenräumen und einer Mehrzweckhalle für etwa 40 Schüler untergebracht,
- im östlich angeordneten dreigeschossigen Gebäude werden Therapieeinrichtungen im EG und das Internat in den beiden Obergeschossen eingerichtet,
- im nordwestlich gelegenen eingeschossigen Gebäude wird der Integrationsbetrieb als Großküche zur Versorgung aller Einrichtungen des SKF sowie, nach Südwesten ausge-

richtet, einem öffentlichen Café/Bistro untergebracht; das Bistro soll voraussichtlich nur tagsüber als Infrastrukturanangebot für die Neubaugebietsbewohner und –besucher ausgestaltet werden.



SKF-Realisierungswettbewerb: Lageplan 1. Preis (Baufrösche/Kassel)

Der Schulhof befindet sich im von den Gebäuden markierten Innenbereich. Die sonstigen Freiflächen sind als Spielwiese oder gärtnerisch angelegt.

Die Stellplätze befinden sich auf der Südseite des Komplexes und erzeugen dadurch keine Belästigungen der Wohnnachbarschaft.

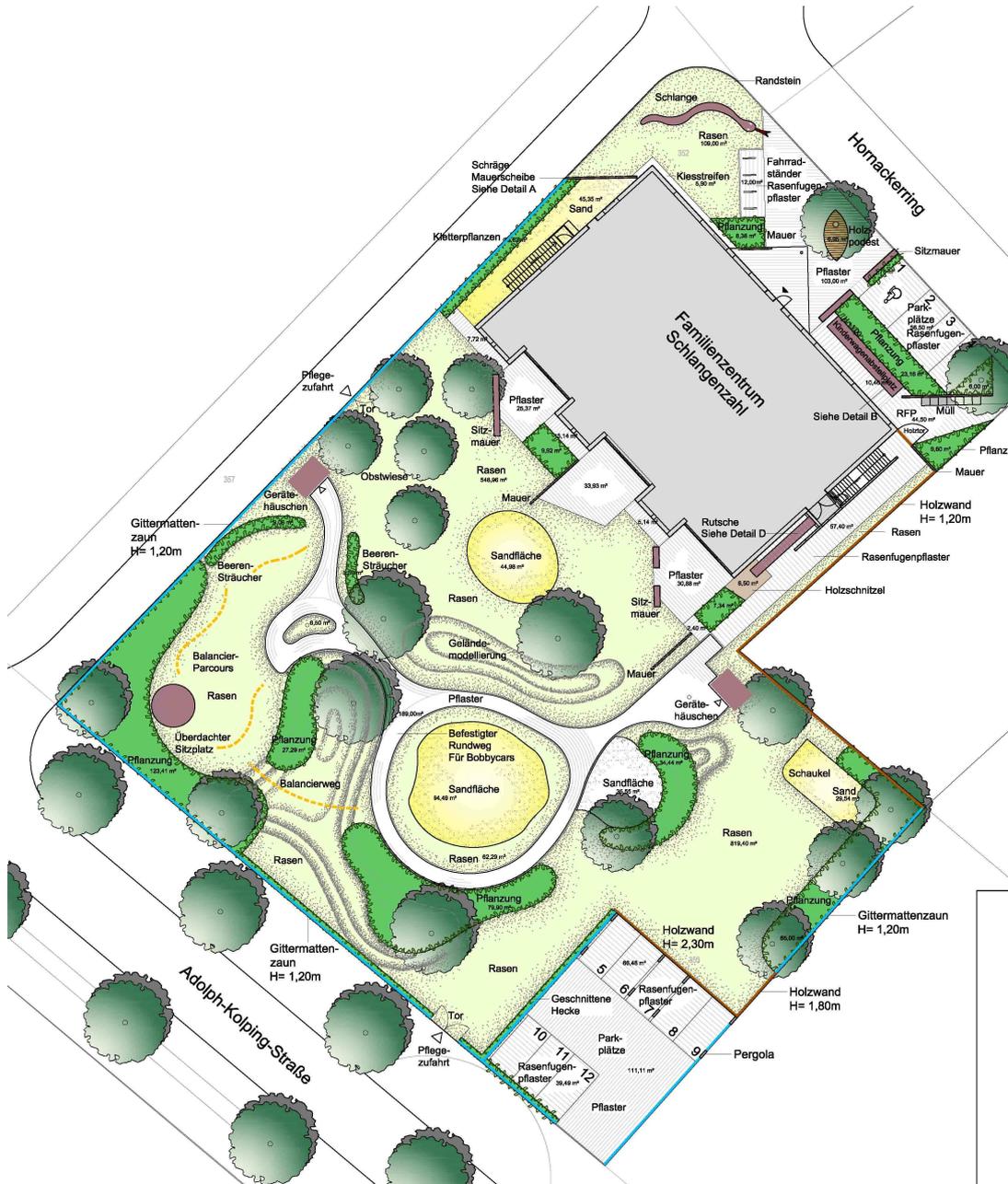
Die Andienung des Integrationsbetriebes erfolgt auf der Nordwest-Seite und wird voraussichtlich mit einer Einhausung von der Wohnnachbarschaft abgeschirmt.

Die Lage und Schutzabstände des Regenwasserkanals werden beachtet.

In mehreren Bauabschnitten sollen drei ein- bis dreigeschossige Baukörper nach Möglichkeit in Passivhaus-Bauweise errichtet werden.

Im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sieht der 2. Planänderungs-Entwurf eine überbaubare Grundstücksfläche für die Kindertagesstätte an der Stelle des bisherigen allgemeinen Wohngebietes vor.

Das vom Hochbauamt in Abstimmung mit dem ausgewählten KITA-Betreiber, der evangelischen Petrusgemeinde, als Entwurf zum Bauantrag ausgearbeitete Gebäudekonzept sieht einen zweigeschossigen Bau mit Flachdach vor.



KITA-Entwurf Schlangenzahl: Außenanlagen, Hochbau-/Gartenamt 9/09

Die Kindertagesstätte soll fünf Gruppen, davon zwei Krabbelgruppen für unter dreijährige Kinder, aufweisen. 15 Plätze werden von der Justus-Liebig-Universität belegt und für Beschäftigte und Studierende angeboten.

Ergänzender Bestandteil der Kindertagesstätte wird das integrierte Familienzentrum, in dem für die Eltern sowie auch Anwohner oder bestimmte Zielgruppen (z.B. Senioren) besondere Angebote im Zusammenhang mit der KITA entwickelt werden und diese sich wiederum in den KITA-Betrieb einbringen können.

Erklärtes Ziel der KITA-Betreiberin ist die Integration der Kindertagesstätte in die Infrastruktur und Identität des Neubaugebietes sowie auch die weitestgehende Berücksichtigung nachbarlicher Belange.

Dadurch können insbesondere die Belange der Wohnnachbarschaft verbessert berücksichtigt werden, indem die Lage und Höhe der im Mischgebiet künftig zulässigen Gebäude gegenüber den derzeit rechtswirksamen Festsetzungen deutlich eingeschränkt wird und somit verbesserte Freiraum- und Sichtbeziehungen entstehen.

Zudem wird durch die Anordnung der Kindertagesstätte mit ihren lärmrelevanten Freiflächen und den überwiegend notwendigen Stellplätzen sowie durch die im Baugenehmigungsverfahren sowie vom Betreiber anzustrebende Begrenzung des nächtlichen Lärmes die Verträglichkeit gegenüber dem benachbarten allgemeinen Wohngebiet sichergestellt.

Die Erschließung des Planänderungsbereiches ist bereits gesichert.

Mit den Erschließungsträgern wurde abgestimmt, dass der vorhandene und in Nutzung befindliche DN 700-Regenwasserkanal, der das Neubaugebiet zur Rückhalteanlage hin entwässert, mit einem Schutzstreifen von je 1,50m ab Rohraußenkante über ein Leitungsrecht zu Gunsten der mittelhessischen Abwasserbetriebe gesichert wird. Die restlichen bereits vorverlegten Ver- und Entsorgungsleitungen sowie –Anlagen werden im Bereich des SKF-Baugrundstückes auf Kosten der Bauherrschaft zu Hausanschlüssen umgebaut bzw. in das Bauvorhaben integriert.

Aufgrund der Vorbeteiligung der für die Erschließung zuständigen Stellen wurden die drei südwestlichen Straßenbäume der Adolph-Kolping-Straße mit richtliniengemäßem Abstand zu vorhandenen Versorgungsleitungen verschoben.

Durch die Planänderung fällt eine im Ursprungs-Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Adolph-Kolping-Straße zum Ortsrandweg und in Richtung Bergwerkswald weg. Diese für Anwohner des Südviertels wichtige Wegebeziehung kann jedoch einerseits durch die mittlerweile hergestellte fußläufige Verbindung über den Wendepunkt Schlangenzahl und den Hornackerring mit zumutbarem Umweg ersetzt werden. Andererseits hat der SKF ein Interesse an der Öffnung seines Geländes zur Erreichbarkeit des Integrationsbetriebes (tagsüber), wodurch ein zumindest zeitweiser Durchgang für Fußgänger auf der ursprünglich vorgesehenen Route (entlang der Adolph-Kolping-Straße und dem Ortsrandweg) möglich würde.

Durch die Planänderung kann der öffentliche Ortsrandweg im Bereich des Plangebietes auf einen durchgehenden 3m-Querschnitt reduziert werden.

In der Vorbeteiligung haben Anwohner des Neubaugebietes Bedenken geäußert, dass durch die Planänderung eine Durchfahrtsmöglichkeit zwischen Ringanschluss/Adolph-Kolping-Straße und der Straße Schlangenzahl geschaffen wird. Dies wird weder über öffentliche Verkehrsflächen noch über die Baugrundstücke der Kindertagesstätte und des Sprachheilzentrums ermöglicht.

Im Mischgebiet südlich der Adolph-Kolping-Straße entsteht noch ein weiteres Baugrundstück, das für die in den Textfestsetzungen definierten zulässigen Nutzungen vorgesehen und durch die Stadt vermarktet werden kann. Aufgrund der Nähe zum Gießener Ring sind bei einer geplanten Wohn- oder vergleichbar schutzwürdigen Nutzung jedoch besondere Vorkehrungen zum Immissionsschutz erforderlich.

6. Bodenordnung, Flächenbilanz, Kosten

Eine förmliche Umlegung der neu entstehenden Grundstücke ist nicht erforderlich, da alle Grundstücke in städtischem Eigentum sind bzw. mit dem SKF eine Lösung für die erforderliche Grundstücksneuordnung gefunden wurde.

Durch die Umplanung wird die Verkehrsfläche der Adolph-Kolping-Straße um ca. 1.250 m² verkleinert, was zu Einsparungen im noch anstehenden Endausbau führen wird. Die im Ursprungs-Bebauungsplan GI 04/16 nachrichtlich dargestellten Gestaltungsprinzipien für die Erschließungsstraße der Mischgebietsgrundstücke werden in entsprechend reduzierter Form übernommen.

Die Flächenbilanz im Vergleich zur Ursprungs-Bebauungsplanung weist mit der genannten Reduzierung der Adolph-Kolping-Straße, des Ortsrandweges sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung insgesamt ca. 1.300 m² weniger Verkehrsfläche auf.

Es entstehen weiterhin

- 3.725 m² Gemeinbedarfsfläche und
- 8.715 m² Mischgebietsfläche.

Es wird eine Reduzierung des Erschließungsaufwandes für den Endausbau der Adolph-Kolping-Straße sowie der sonstigen Wege durch die verkleinerte Verkehrsfläche erwartet.

Die notwendige Umerschließung von vorverlegten Versorgungsleitungen zu Hausanschlüssen erfolgt in direkter Abrechnung zwischen den Erschließungsträgern und dem SKF.

7. Verfahrensablauf

Das Aufstellungsverfahren zur 2. Planänderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes GI 04/16 „Schlangenzahl I“ wird zügig durchgeführt, um baldmöglichst Baurecht für die zeitnahe Realisierung der Kindertagesstätte sowie des ersten Bauabschnittes des SKF-Vorhabens schaffen zu können.

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

Der Einleitungsbeschluss zur Planänderung erfolgte am 17.09.2009 und wurde am 25.09.2009 bekannt gemacht.

Vom 28.09. – 09.10.2009 wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung durchgeführt.

Vom 19.10. – 20.11.2009 wird die Offenlage des Planentwurfes durchgeführt.

Gemäß §13a Abs.2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen im Flächennutzungsplan abweicht, auch vor bzw. ohne förmliche Änderung oder Ergänzung des FNP aufgestellt werden, sofern hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Die angestrebte Änderung der Nutzungsart von einer gemischten Baufläche und einer Wohnbaufläche in eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen entspricht grundsätzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Siedlungsbereich Schlangenzahl. Die Standortverlegung der geplanten Kindertagesstätte aus dem nordöstlichen Teil des Gebietes in den südwestlichen Teil erfolgt unter Beibehaltung des Gebietsbezuges bzw. Einzugsbereiches.

Der FNP wird hinsichtlich der durch den Bebauungsplan obsolet gewordenen Darstellungen nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst.

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 „Bergwerkswald“ wurde bereits nachgewiesen und abge-

stimmt. Durch die vorgesehene 2. Planänderung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine veränderte Bewertung.

Der Planentwurf zur 2. 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.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird abgesehen. Den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Fachstellen wird im Rahmen der Öffentlichkeitsinformation und Offenlegung des Planentwurfes ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zur Verfahrensbeschleunigung trägt der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da der vorliegende Vorentwurf bereits hinreichend ausgearbeitet wurde. Auf die Anwendung des beschleunigten Änderungsverfahrens wird in der Bekanntmachung zur Entwurfs-Offenlegung hingewiesen. Ebenfalls wird der Verzicht auf das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB hingewiesen.

Mit den von der Planänderung betroffenen Stellen, Fachämtern dem SKF und dem Betreiber der KITA wurde bereits eine Vorabstimmung erzielt.

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. Der FNP wird nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes redaktionell berichtigt.

Gießen, den 16.10.2009

Stadtplanungsamt