Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung Nr. 1/85 „Länger Weg I“ in der Gemarkung der Stadt Kelsterbach

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes 1/85	**2**
2. Rechtsgrundlage der Änderung des Bebauungsplanes	**2**
3. Der Bereich der 2. Änderung innerhalb des alten Bebauungsplanes	**2**
4. Art der Nutzung des geänderten Bereiches	**3**
5. Erschließung und Versorgung	**3**
6. Landschaftsplanung	**3**
6.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	**4**
7. Flächenbilanz	**4**

Stand der Planfassung für die Satzung: 07.01.2004

ASAD
Arbeitsgemeinschaft Städtebau + Architektur Darmstadt
Dr.-Ing. Thomas Heinrich
Heinrich-Delp-Straße 61, 64297 Darmstadt
Tel. 06151-951 888 0

1. Gründe für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 1/85

Der Bebauungsplan Länger Weg I 1/85 wurde am 8.12.1989 rechtskräftig als Satzung beschlossen.

Alle bebaubaren Flächen des Bebauungsplanes waren als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die durch Baugrenzen festgesetzten Baufelder waren mit Ausnahme des Baufeldes mit der Gebietskennziffer 4.4 für den Wohnungsbau zugeschnitten.
Das Baufeld mit der Gebietskennziffer 4.4 ist heute mit einem Altenwohnheim bebaut.

Das Wohngebiet Länger Weg I ist heute weitgehend bebaut. Für die benachbarten und als Satzung beschlossenen Wohnbaugebiete Länger Weg II und III ist ein Zuwachs von 2000 Einwohnern prognostiziert. Im Zuge dieser Entwicklung ist der Bedarf nach Wohnfolgeeinrichtungen entstanden. Daher soll nun ein geeignetes Baufeld im Planungsgebiet für einen Kindergarten / Kinderhaus für rund 5 Gruppen à 25 Kinder ausgewiesen werden. Dazu wird ein vorhandenes Baufeld, das teilweise bereits unter Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut worden ist, den Gegebenheiten angepasst und im Zuschnitt verändert.

Mit dieser 2. Änderung wird zum einen die Art und Weise der bestehenden Bebauung auf der Nachbarparzelle1246 planungsrechtlich nachvollzogen und zum anderen der Bau eines Kindergartens als dringend erforderliche Wohnfolgeeinrichtung ermöglicht. Gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist die Ausweisung eines Kindergartens im WA- Gebiet allgemein zulässig.

2. Rechtsgrundlage der Änderung des Bebauungsplanes

Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist nur der Bereich der 2. Änderung des alten Planes. Der alte Bebauungsplan mit seiner 1. Änderung bleibt mit Ausnahme des Bereiches der 2. Änderung rechtskräftig.

Die Rechtsgrundlagen für den Bestand des alten Bebauungsplanes werden nicht geändert.

Die Textlichen Festsetzungen des alten Bebauungsplanes und der 1. Änderung behalten für den Geltungsbereich der 2. Änderung Gültigkeit, sofern sie nicht ausdrücklich durch Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung aufgehoben oder ersetzt werden.

Die mit der 2. Änderung nun vorgenommene Nutzungsumwidmung im Bebauungsplan wird auf der aktuellen Rechtsgrundlage des BauGB in der Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141) und der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I, 1991, S. 58) festgesetzt.

Der Bereich der Planänderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, genehmigt vom Hess. Min. d. Inneren am 31.3.1987 mit Planstand vom 31.3.2002.
Er ist dort als Wohnbaufläche-Bestand ausgewiesen.

3. Der Bereich der 2. Änderung innerhalb des alten Bebauungsplanes

Die Planänderungen betreffen innerhalb der Flur 2 die Parzellen 1245, 1246, 1247, 1248.
Die im alten Plan als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Parzelle 1245 wird geteilt und im südlichen Bereich als Teil des WA-Gebietes mit der Gebietskennziffer 4.5 ausgewiesen.

Auf der Parzelle 1246 steht ein Wohnhaus.

4. Art der Nutzung des geänderten Bereiches

Auf den Parzellen 1247, 1248 und teilweise auf Parzelle 1245 ist die Errichtung eines Kindergartens in der Planung. Dieser Bebauungsplanbereich war im alten Bebauungsplan weitgehend als WA-Gebiet ausgewiesen. Die teilweise umgenutzte Parzelle 1245 war als öffentliche Grünfläche mit zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen ausgewiesen.
Die Gesamtfläche der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage hat eine Größe von ca. 2.557 qm. Daraus wird eine Fläche von 734 qm zum WA-Gebiet umgenutzt.

Für die im Rahmen von § 4 BauNVO als WA-Gebiet ohne Einschränkungen nutzbaren Parzellen 1247 und 1248 wird gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO mit der Zuweisung der Gebietskennziffer 4.5 eine Nutzungseinschränkung festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen und die zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO auf Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke beschränkt.

Mit dieser Beschränkung möchte die Stadt erreichen, dass innerhalb des fast vollständig bebauten und bewohnten WA-Gebietes und in geeigneter Lage die dringend erforderliche Nachfolgeeinrichtung eines Kindergartens errichtet werden kann. Für die Errichtung des Kindergartens steht mit der Katholischen Kirche ein Träger bereit, und die Planung des Kindergartens steht unmittelbar bevor.

Für diese Art der Nutzung wird in der 2. Änderung auch der Zuschnitt der bebaubaren Fläche auf den Parzellen 1247, 1248 und teilweise 1245 geändert und festgesetzt.

Die neu festgesetzten Baugrenzen auf der Parzelle 1246 umschreiben eng den Bestand eines Wohnhauses. Die auf dem Grundstück realisierte Baudichte liegt bei einer GRZ =0,25 und GFZ = 0,5. Die Lage des Gebäudes und die Bauweise passt sich gut in den baulichen Bestand und die vorhandene Erschließung ein.

5. Erschließung und Versorgung

Der Bereich des geplanten Kindergartens liegt an der *Lilienstraße*, die Teil der Haupterschließung der teils geplanten und teils bestehenden Wohngebiete Länger Weg I, II, und III ist. Die geplante Nutzung eines Kindergartens im Bereich der 2. Änderung ist also optimal erreichbar. Das Grundstück ist infrastrukturell über die *Lilienstraße* und den *Tulpenweg* voll erschlossen.

6. Landschaftsplanung

Die im alten B-Plan ausgewiesene Parkanlage entfällt. Hierdurch geht ein Teilbereich eines Grünzuges verloren. Die vorhandene und nun überplante Fuß- und Radwegeverbindung wird aus dem Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes herausgelegt. Sie kann in den nordöstlich gelegenen Grünzug des Bebauungsplanes Länger Weg II oder auf die anliegende Wegeparzelle des historischen Feuerreiterweges verlegt werden.

Der Erhalt von Baum- und Strauchvegetation ist kaum möglich. Vier Zitterpappeln (Populus tremula) können jedoch noch umgepflanzt werden und in die Gestaltung der Freianlagen des Kindergartens integriert werden.

Die festgesetzten Bäume werden als standortgerechte, einheimische Baumarten gepflanzt. Auch Obstbäume sollen auf der Freifläche des Änderungsbereiches Verwendung finden.

Entlang der Lilienstraße werden in Fortsetzung des Bestandes Gleditischien (Gleditsia triacanthos) angepflanzt werden.

Die festgesetzten Bäume entlang der Lilienstraße und des Tulpenweges sollen einreihig, linear vorgesehen werden.
Auf der zentralen Freifläche des Kindergartens werden die Bäume in freier, unregelmäßiger Anordnung vorgesehen. Nach Nordosten ist ein ca. 3,0m breiter Gehölzstreifen vorgesehen.

Die Bilanzierung zeigt die Auswirkungen auf den Naturhaushalt auf. Als Bestand werden in dieser Bilanzierung die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

Als wirksame Ausgleichsmaßnahme werden 50% der Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung versehen.

Bei der Freiflächengestaltung des Kindergartens sollen die befestigten Flächen gering gehalten werden, um den Grad der Versiegelung bzw. den Eingriff in die Natur gering zu halten. Neben den notwendigen Terrassenflächen sollen vor allem Rasen-, Sand und Mulchflächen zur Anwendung kommen.

6.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

		Vorher		**Nachher**	
Kategorie	Pkt.	Fläche / m2	Pkt.	Fläche / m2	Pkt.
Gebüsche, Hecken, Säume					
02.500 Hecken-/ Gebüschpflanzungen	23			126	2.898
Einzelbäume					
04.110 Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht	31	7 St. x 3m2 = (21 m2)	651	10 St. x 3m2 = (30 m2)	930
Vegetationsarme und kahle Flächen					
10.710 Dachflächen, nicht begrünt	3	610	1.830	390	1.170
10.720 Dachflächen, extensiv begrünt	19			390	7.410
10.530 Weg (wassergebunden)	6	84	504	84	504
Äcker und Gärten					
11.221 Nicht überbaubare Grundstücksfläche	14	995	13.930	1.440	20.160
11.232 Öffentliche Grünanlage (neu)	16	741	11.856		
Summe		2.430	**28.771**	2.430	**33.072**

7. Flächenbilanz

Vor der 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehende öffentliche Grünfläche auf den Parzellen 1224 und 1245:	ca. 2557 qm
Von Parzelle 1245 abgetrennte und dem WA-Gebiet zugeschlagene Teilfläche:	ca. 734 qm
Grundstücksgröße des geplanten Kindergartens	ca. 2380 qm