

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 38 Gebiet „Südviertel I“ für die Grundstücke Gemarkung Gießen

Flur VII Nr. 122/3 – 158/3, 238, 239, 274/1 – 277/1, 286 teilweise und 290,
Flur IX Nr. 145 – 151, 239/4, 240/1 teilweise, 241 teilweise,
Flur X Nr. 67 – 77, 85 – 111, 113/2 – 116/3, 118/1 – 123/8, 141, 143 – 145/1, 151/2,
191 - 201,
Flur XII Nr. 21 – 41/3, 43/5 – 62, 126, 129 – 132;

1. Erfordernis der Planaufstellung

Zur Sicherung des zügigen Ausbaues der Justus-Liebig-Universität hat die Stadtverordnetenversammlung am 25.02.65 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, am 29.4.65 den Entwurf aufgestellt und den Plan nach der Offenlegung am 08.07.1965 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan regelt nach den gesetzlichen Bestimmungen die bauliche und sonstige Nutzung für die erfassten Gebiete. Das für die Universität vorgesehene Gebiet ist mit SU, das für das Lazarett vorgesehene Gebiet mit SL und das für die vorhandenen oder zukünftigen Wohngebiete mit WR bzw. mit WA gekennzeichnet.

2. Ausweisung in den bestehenden Bauleitplänen

Im Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Gießen vom 07.05.60, geändert am 31.05.61, ist das o. a. Gebiet teilweise für die Universität, teilweise als Wohngebiet ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus dem weitergeltenden Flächennutzungsplan entwickelt ist.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Festsetzungen für das Bauland

Art der baulichen Nutzung: Nach § 11 der Baunutzungsverordnung vom 26.06.62 können Gebiete, deren Zweckbestimmung sich wesentlich von den sonst üblichen Baugebieten unterscheidet, als Sonderbaugebiete festgesetzt werden. Als solche Sonderbaugebiete sind z. B. Hochschul- und Klinikgebiete anzusehen. Für diese Sonderbaugebiete ist die Art der Nutzung entsprechend ihrer besonderen Zweckbestimmung festzusetzen. Diese besondere Nutzung ist im Bebauungsplan hinsichtlich der Ausnutzung bzw. der Zulässigkeit von Vorhaben für das Sonderbaugebiet „Universität“ und das Sonderbaugebiet „Lazarett“ festgesetzt.

Für die Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 38 gelten die Bestimmungen des § 3 und 4 der Baunutzungsverordnung.

Maß der baulichen Nutzung: Die Anzahl der Vollgeschosse im Universitätsgebiet, im Lazarettgebiet und im Wohngebiet wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sollte es sich als notwendig erweisen, die Höchstgrenzen in den Sonderbaugebieten SU und SL zu überschreiten, so ist dies nur statthaft, wenn die zulässige Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl und die Geschoßflächenzahl gemäß den Bestimmungen des § 17 der BNutzVO nicht überschritten werden. Eine entsprechende Ausnahme Bestimmung ist im Plan vorgesehen.

Bauweise: Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen ausgewiesen-

Mindestgröße der Baugrundstücke: Die Mindestgrößen der Baugrundstücke sind entsprechend ihrer geplanten Verwendung und entsprechend der Geschossigkeit unterschiedlich festgesetzt worden.

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf: Als Baugrundstück für den Gemeinbedarf ist das Grundstück Flur 12, Nr. 53/16 ausgewiesen. Es ist vorgesehen, darauf einen Schulpavillon zur Entlastung der Ludwig-Uhland-Schule zu errichten. Ferner ist das Sonderbaugebiet „Universität“ als Gemeinbedarfsfläche zugunsten des Landes Hessen und das Sonderbaugebiet „Lazarett“ als Gemeinbedarfsfläche zugunsten der Bundesrepublik Deutschland ausgewiesen.

3.2 Verkehrsflächen

Der Plan setzt die Verkehrsflächen fest und gibt die Querprofile an, nach denen die Straßen ausgebaut werden sollen. Straßen und Wege, die aufgehoben werden sollen, sind besonders gekennzeichnet.

a) Schubertstraße

Nach Schätzungen der Universität wird die Schubertstraße künftig mit über 750 Pkw-Einheiten je Std. belastet. Da weder der Aulweg noch die Frankfurter Straße diesen Verkehr zusätzlich aufnehmen können, soll durch eine Verlängerung der Schubertstraße in südöstlicher Richtung ein Anschluss an die geplante städt. Ringstraße hergestellt werden, um eine gewisse Dezentralisierung des Verkehrs und dadurch auch eine Entlastung der inneren Stadt zu erreichen.

b) Geplante städtische Ringstraße

Die Linienführung dieser geplanten Ringstraße verläuft von Südwesten über die Straße „Schwarzacker“ in Richtung „Ohlebergsweg“ und soll in letzterem seine Fortsetzung finden. Die Universität hat vorgeschlagen, diese Ringstraße nicht über die Straße „Schwarzacker“ zu führen, sondern in Richtung Bergwerkswald zu verlegen, um eine geringere Lärmbelastigung für die Patienten der geplanten Kliniken zu erzielen. Diese Linienführung wird jedoch erhebliche zusätzliche Kosten verursachen. Von der Stadt Gießen wird gefordert, dass diese Mehrkosten vom Land Hessen getragen werden. Da hierüber noch keine Einigung erzielt werden konnte, ist die Achse der geplanten Ringstraße, wie ursprünglich vorgesehen, in der Karte dargestellt. Da die Achse im einzelnen noch nicht exakt festgelegt werden konnte, sind deshalb in ihrem vorgesehenen Verlauf die nicht überbaubaren Flächen umfangreicher ausgewiesen worden, um eine gewisse Freiheit für die Detailplanung der Trasse sicherzustellen.

Die von der Universität vorgeschlagene Trasse, die außerhalb des Geltungsbereiches verläuft, ist in die Karte lediglich nachrichtlich übernommen.

c) Schlangenzahl

Die Straße „Schlangenzahl“ erhält das gleiche Profil wie die Schuberstraße, soweit sie noch nicht beiderseits bebaut ist. Ihre Verlängerung in südwestlicher Richtung stellt die Verbindung zu dem dort geplanten Wohngebiet her. Über sie soll später die Stadtbuslinie 3 geführt werden.

d) Leihgesterner Weg (Landesstraße 3130)

Der Leihgesterner Weg liegt mit seiner alten Führung außerhalb des räumlichen Gestaltungsbereiches des Planes. Durch ein noch durchzuführendes Planfeststellungsverfahren soll er eine neue Linienführung erhalten und auf RQ 10,5 ausgebaut werden. Zur Vermeidung einer Änderung dieses Bebauungsplanes nach erfolgter Planfeststellung wurden die erforderlichen Straßenflächen nach den erarbeiteten Ausbauplänen in diesen Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Es ist ferner vorgesehen, dass die Ortsdurchfahrtsgrenze vom Schwarzacker an den Aulweg zurückverlegt wird, was zur Folge hat, dass die Straße beiderseitig anbaufrei bleiben muss.

e) Übrige Straßen

Alle anderen öffentlichen Straßen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind Wohnstraßen. Ihre vorhandenen Querprofile reichen aus, um den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen.

f) Private Straßen der Universität

Die Universität will im Bereich der Humanmedizinischen Fakultät I und II private Straßen für den innerklinischen Verkehr anlegen, die sich nicht höhengleich mit öffentlichen Straßen kreuzen werden. Auf den Grundstücken der Naturwissenschaftlichen Fakultät sind gleichfalls private Andienungsstraßen vorgesehen.

3.3 Versorgungsflächen

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat den Versorgungsunternehmen zur Stellungnahme vorgelegen. Nach ihren Angaben ist die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Fernmeldeanlagen gesichert.

Für die Wasserversorgung ist vor Durchführung der Erschließung ein baureifer Entwurf aufzustellen und nach § 44 des Hessischen Wassergesetzes zur Genehmigung dem Wasserwirtschaftsamt einzureichen.

3.4 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen

a) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes und der Anschluß an die bestehende Kanalisation und Kläranlage ist möglich. Entwässert wird im Trennsystem. Vor dem Ausbau der Kanalisation ist ein baureifer Entwurf aufzustellen und zur Genehmigung nach § 44 Hess. Wassergesetz dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen.

b) Müllbeseitigung

Die Beseitigung fester Abfallstoffe und die Straßenreinigung führt der städt. Fuhrpark auf Grund bestehender Satzung durch.

c) Dränungen

Das Gebiet berührt in den Fluren 9, 10 und 12 Dränflächen des Dränverbandes Gießen – links der Lahn.

Bei der Erschließung des Baugebietes ist darauf zu achten, dass die Drängungen, die weiterhin für die Entwässerung des angrenzenden Ackerlandes erforderlich sind, durch die Bebauung in ihrer Vorflucht nicht beeinträchtigt werden.

4. Baugestaltung

Besondere Festsetzungen über die Baugestaltung im Bereich des Bebauungsplanes sind nicht notwendig. Die Bausatzung der Universitätsstadt Gießen vom 05.07.60 gilt auch für den Bebauungsplan Nr. 38.

5. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Karte durch eine in sich zurücklaufende dickere Linie festgesetzt.

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet nach seiner Rechtswirksamkeit die Rechtsgrundlage für alle zum Vollzug des BBauG vom 23.6.60 erforderlichen Maßnahmen, insbesondere für die Umlegung, den Grunderwerb und Enteignungen, die Erschließung, den Ausbau der Erschließungsanlagen und die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

7. Überschlägig ermittelte Kosten, die der Stadt Gießen durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen

Die Kosten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BBauG werden schätzungsweise betragen. 1.400.000,--DM

Hiervon hat die Stadt Gießen lt. ihrer Satzung über die „Erhebung von Erschließungsbeiträgen“ vom 22.06.61 in der Fassung vom 24.05.62 15 % zu tragen = - 210.000,--DM

Dieser Betrag ist von den Anliegern aufzubringen 1.190,000,--DM

Die Kosten für die Kanalisation werden etwas ausmachen. Sie werden von der Stadt Gießen in vollem Umfang von den Anliegern zurückerhoben. 160.000,--DM

Das Verfahren über Aufstellung, Beschlussfassung und Genehmigung dieses Bebauungsplanes wird nach den Bestimmungen des BBauG durchgeführt.

(Jankowski)
Dipl. Ing.