

Ergänzung zur Vorlage "Bebauungsplan LÜ 11/09 "Rechtenbacher Hohl", 1. Änderung; hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlage - STV/2777/2015 -

Anlage

Aufzählung und Begründung der Ergänzungen oder Änderungen von Festsetzungen in der Beschlussvorlage vom 09.06.2015

Nach Beratung der Beschlussvorlage im Magistrat sowie im Ortsbeirat Lützellinden hat sich folgender Ergänzungs- und Änderungsbedarf an den Planfestsetzungen ergeben. Der Aushangplanentwurf sowie seine Begründung wurden entsprechend angepasst. In den den Fraktionen als Tischvorlage vorgelegten Unterlagen sind die Änderungen/Ergänzungen hellblau markiert worden.

1. Ergänzung der Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten im Mischgebiet, das überwiegend der Wohnnutzung dienen soll

In der Ortsbeiratssitzung am 18.06.2015 wurde angeregt, die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten zu begrenzen. Die Änderung soll dazu beitragen eine übermäßige Ausnutzung der Baugrundstücke und einen gleichzeitigen Anstieg der Bodenpreise zu verhindern. Gleichzeitig soll das Ein- und Zweifamilienhaussegment, das aktuell auf dem Gießener Wohnungsmarkt nur in geringem Umfang zur Verfügung steht, zur Anwerbung insbesondere junger Familien gestärkt werden.

2. Anpassung der Mischgebietsfläche, die überwiegend der Wohnnutzung dienen soll, und des Geltungsbereichs

Die Mischgebietsfläche, die überwiegend der Wohnnutzung dienen soll, wird in Richtung Westen um eine Fläche von ca. 122 m² erweitert. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“ bereits als Mischgebietsfläche festgesetzt. Die Fläche befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Gießen, soll aber im Rahmen der Baulandumlegung den Baugrundstücken zugeteilt werden. Diese Mischgebietsfläche ohne überbaubare Grundstücksfläche ist für die Stadt Gießen nicht zweckmäßig zu nutzen.

3. Zeichnerische und Redaktionelle Anpassung in der Zeichnung des Bebauungsplanentwurfes

Gegenüber der ursprünglichen Bebauungsplanzeichnung vom 09.06.2015 mussten zwei Bezugslinien für 2 Teilbereiche der Baugebiete zur Zuordnung der Nutzungsschablonen ergänzt werden. Es wurden keine planungsrechtlichen Festsetzungen inhaltlich geändert.

In der Bebauungsplanzeichnung ist darüber hinaus eine Vermaßung im Bereich des Mischgebietes, das überwiegend der Wohnnutzung dienen soll, redaktionell angepasst worden. Der Abstand zwischen zwei überbaubaren Grundstücksflächen wurde textlich mit 8,0 m angegeben, obwohl ein Abstand von nur 6,0 m geplant und zeichnerisch dargestellt ist.

Zweifamilienhäuser entwickeln zu wollen. Die festgesetzten Baugrenzen definieren einen Bereich innerhalb des Baugrundstückes auf dem die geplante Bebauung realisiert werden kann, während gegenüber dem öffentlichen Raum eine Vorgartenzone sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich eine von Bebauung freizuhaltende Gartenzone definiert wird.

- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Bereich des Mischgebietes, das überwiegend dem Wohnen dienen soll, wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Baugrundstück begrenzt. Die unmittelbar am Hochelheimer Weg gelegenen Baugrundstücke könnten mit max. 5 Wohneinheiten vorgesehen werden, die zwischen den im Bestand vorhandenen Mehrfamilienhäusern im Bereich Hochelheimer Weg/Berliner Straße mit mehr als 6 Wohneinheiten und den neu geplanten Ein- und Zweifamilienhäusern vermittelt. Weiterhin könnten 3 weitere Baugrundstücke unmittelbar südlich der Fa. Allendörfer und der notwendigen Lärmschutzwand mit max. 5 Wohneinheiten vorgesehen werden. Die übrigen Baugrundstücke werden auf maximal 3 Wohneinheiten begrenzt.

Anhand dieser Festsetzung soll der weitestgehend kleinteilige Charakter der Bestandsbebauung im Ortsbereich Lützellinden auch zukünftig gewahrt bleiben. Eine übermäßige Ausnutzung der Baugrundstücke und damit verbundene Bodenpreissteigerungen sollen zukünftig vermieden werden. Darüber hinaus soll das Einfamilien- und Zweifamilienhaussegment zur Nutzung durch junge Familien gestärkt werden, das aktuell auf dem Gießener Wohnungsmarkt nur in geringem Umfang zur Verfügung steht.

- Begrünte Grundstücksfläche

Eine ausreichende Begrünung von Bauflächen ist stadttökologisch, stadtgestalterisch und stadtklimatisch dringend geboten. Insbesondere bei Wohnbaugrundstücken ist ein ausreichender Grünanteil auf dem Grundstück für das Wohlbefinden der Bewohner wichtig. Daher wird auf den Wohnbaugrundstücken im Mischgebiet ein Grünanteil von mindestens 30 % festgesetzt. Die Vorgartenzone soll sogar mindestens zu 50 % begrünt werden, um vom öffentlichen Raum aus ein optisch attraktives Wohnumfeld zu erreichen.

- Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die 10 m breite Anpflanzung, die sich schon im alten Bebauungsplan LÜ 11/06 entlang der geplanten Ortsumgehung zog, ist auch am Südrand des nun geplanten Mischgebiets vorgesehen. Ziel ist eine angemessene Eingrünung in Natur und Landschaft sowie eine Abgrenzung gegenüber der geplanten Verkehrsstrasse. Um die Gefahr eines Umsetzungsdefizits zu verringern, wird diese Herstellung dieser Anpflanzung mittels städtebaulichen Vertrags dem privaten Entwickler des Wohnbaugesbiets aufgetragen.

