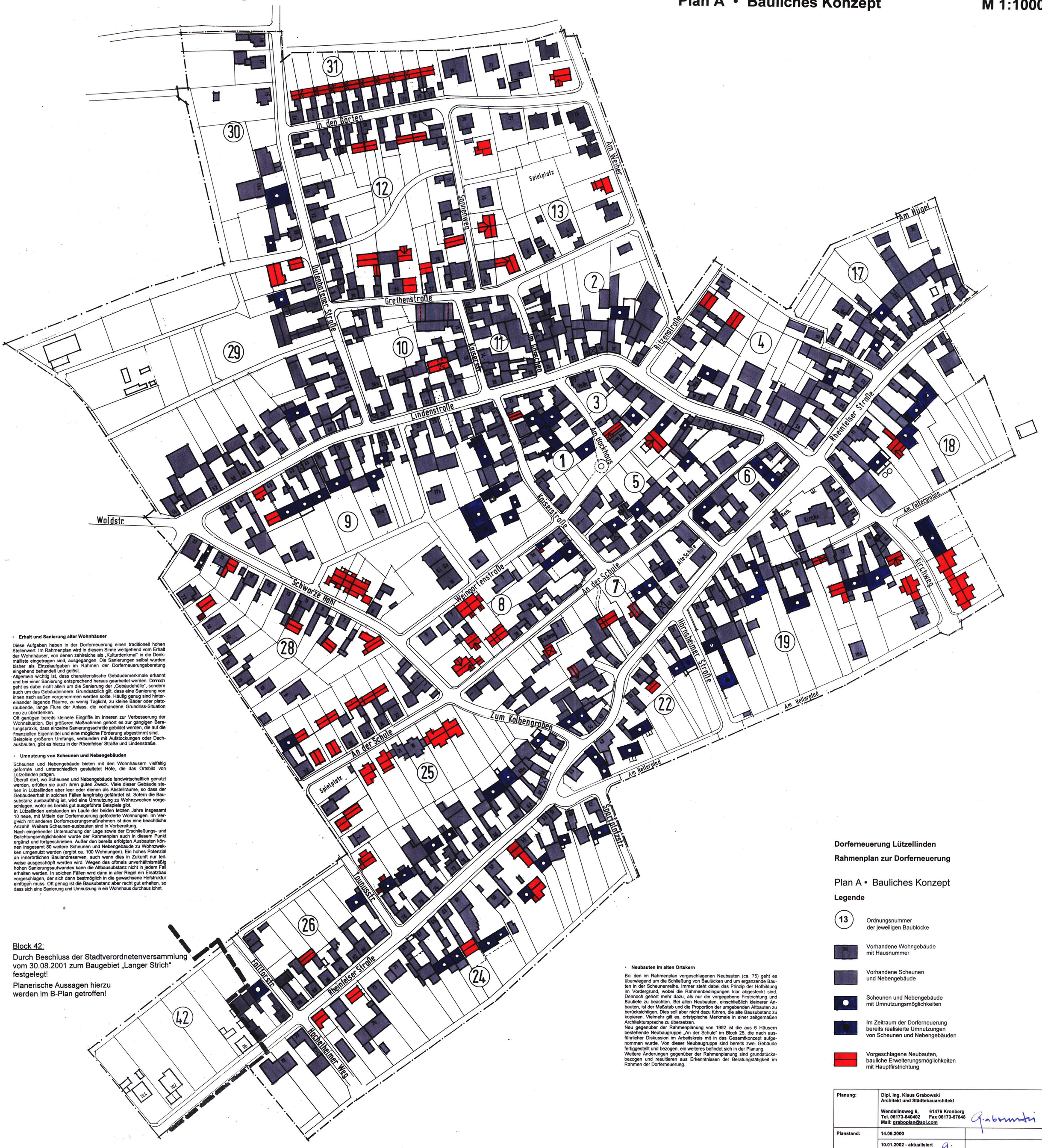
Dorferneuerung Lützellinden

Rahmenplan zur Dorfentwicklung

Plan A • Bauliches Konzept **M 1:1000**



- **Erhalt und Sanierung alter Wohnhäuser**

Diese Aufgaben haben in der Dorferneuerung einen traditionell hohen Stellenwert. Im Rahmenplan wird in diesem Sinne weitgehend vom Erhalt der Wohnhäuser, von denen zahlreiche als „Kulturdenkmal" in die Denkmalliste eingetragen sind, ausgegangen. Die Sanierungen selbst wurden bisher als Einzelaufgaben im Rahmen der Dorferneuerungsberatung eingehend behandelt und gelöst.
Allgemein wichtig ist, dass charakteristische Gebäudemerkmale erkannt und bei einer Sanierung entsprechend heraus gearbeitet werden. Dennoch geht es dabei nicht allein um die Sanierung der „Gebäudehülle", sondern auch um das Gebäudeinnere. Grundsätzlich gilt, dass eine Sanierung von innen nach außen vorgenommen werden sollte. Häufig genug sind hintereinander liegende Räume, zu wenig Taglicht, zu kleine Bäder oder platzraubende, lange Flure der Anlass, die vorhandene Grundriss-Situation neu zu überdenken.
Oft genügen bereits kleinere Eingriffe im Inneren zur Verbesserung der Wohnsituation. Bei größeren Maßnahmen gehört es zur gängigen Beratungspraxis, dass einzelne Sanierungsschritte gebildet werden, die auf die finanziellen Eigenmittel und eine mögliche Förderung abgestimmt sind.
Beispiele größeren Umfangs, verbunden mit Aufstockungen oder Dachausbauten, gibt es hierzu in der Rheinfelser Straße und Lindenstraße.

- **Umnutzung von Scheunen und Nebengebäuden**

Scheunen und Nebengebäude bieten mit den Wohnhäusern vielfältig geformte und unterschiedlich gestaltetet Höfe, die das Ortsbild von Lützellinden prägen.
Überall dort, wo Scheunen und Nebengebäude landwirtschaftlich genutzt werden, erfüllen sie auch ihren guten Zweck. Viele dieser Gebäude stehen in Lützellinden aber leer oder dienen als Abstellräume, so dass der Gebäudeerhalt in solchen Fällen langfristig gefährdet ist. Sofern die Bausubstanz ausbaufähig ist, wird eine Umnutzung zu Wohnzwecken vorgeschlagen, wofür es bereits gut ausgeführte Beispiele gibt.
In Lützellinden entstanden im Laufe der beiden letzten Jahre insgesamt 10 neue, mit Mitteln der Dorferneuerung geförderte Wohnungen. Im Vergleich mit anderen Dorferneuerungsmaßnahmen ist dies eine beachtliche Anzahl! Weitere Scheunen-ausbauten sind in Vorbereitung.
Nach eingehender Untersuchung der Lage sowie der Erschließungs- und Belichtungsmöglichkeiten wurde der Rahmenplan auch in diesem Punkt ergänzt und fortgeschrieben. Außer den bereits erfolgten Ausbauten können insgesamt 80 weitere Scheunen und Nebengebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden (ergibt ca. 100 Wohnungen). Ein hohes Potenzial an innerörtlichen Baulandreserven, auch wenn dies in Zukunft nur teilweise ausgeschöpft werden wird. Wegen des oftmals unverhältnismäßig hohen Sanierungsaufwandes kann die Altbausubstanz nicht in jedem Fall erhalten werden. In solchen Fällen wird dann in aller Regel ein Ersatzbau vorgeschlagen, der sich dann bestmöglich in die gewachsene Hofstruktur einfügen muss. Oft genug ist die Bausubstanz aber recht gut erhalten, so dass sich eine Sanierung und Umnutzung in ein Wohnhaus durchaus lohnt.

Block 42:

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2001 zum Baugebiet „Langer Strich" festgelegt!

Planerische Aussagen hierzu werden im B-Plan getroffen!

- **Neubauten im alten Ortskern**

Bei den im Rahmenplan vorgeschlagenen Neubauten (ca. 75) geht es überwiegend um die Schließung von Baulücken und um ergänzende Bauten in der Scheunenreihe. Immer steht dabei das Prinzip der Hofbildung im Vordergrund, wobei die Rahmenbedingungen klar abgesteckt sind. Dennoch gehört mehr dazu, als nur die vorgegebene Firstrichtung und Bautiefe zu beachten. Bei allen Neubauten, einschließlich kleinerer Anbauten, ist der Maßstab und die Proportion der umgebenden Altbauten zu berücksichtigen. Dies soll aber nicht dazu führen, die alte Bausubstanz zu kopieren. Vielmehr gilt es, ortstypische Merkmale in einer zeitgemäßen Architektursprache zu übersetzen.
Neu gegenüber der Rahmenplanung von 1992 ist die aus 6 Häusern bestehende Neubaugruppe „An der Schule" im Block 25, die nach ausführlicher Diskussion im Arbeitskreis mit in das Gesamtkonzept aufgenommen wurde. Von dieser Neubaugruppe sind bereits zwei Gebäude fertiggestellt und bezogen, ein weiteres befindet sich in der Planung.
Weitere Änderungen gegenüber der Rahmenplanung sind grundstücksbezogen und resultieren aus Erkenntnissen der Beratungstätigkeit im Rahmen der Dorferneuerung.

0 50 100 500m

Dorferneuerung Lützellinden

Rahmenplan zur Dorferneuerung

Plan A • Bauliches Konzept

Legende

- 13 — Ordnungsnummer der jeweiligen Baublöcke
- 38 — Vorhandene Wohngebäude mit Hausnummer
- Vorhandene Scheunen und Nebengebäude
- Scheunen und Nebengebäude mit Umnutzungsmöglichkeiten
- Im Zeitraum der Dorferneuerung bereits realisierte Umnutzungen von Scheunen und Nebengebäuden
- Vorgeschlagene Neubauten, bauliche Erweiterungsmöglichkeiten mit Hauptfirstrichtung

Planung:	**Dipl. Ing. Klaus Grabowski** **Architekt und Städtebauarchitekt** **Wendelinsweg 6, 61476 Kronberg** **Tel. 06173-640402 Fax 06173-67648** **Mail: graboplan@aol.com**	Grabowski
Planstand:	**14.06.2000**	
	10.01.2002 - aktualisiert	
Vorstellung:	**14.06.2000 - Arbeitskreis DE**	
	17.1.2002 Sitzung Arb.kreis u. OBR	