

Bebauungsplan Nr. LÜ 11/09 Ortsbereich Lützellinden, Varianten I + II, Teilgebiete Nord und Süd

Erläuterungen zum Bebauungsplanvorentwurf



Lützellinden ist der südlichste Stadtteil von Gießen und, wie man auf dem Luftbild sieht, sehr gut durchgrünt.

Inhaltsverzeichnis

1. Gebietsabgrenzung/Geltungsbereich.....	3
2. Vorhandene Bebauungspläne.....	3
3. Angrenzende Bebauungspläne.....	4
4. Dorferneuerungsplanung.....	5
5. Denkmäler	8
6. Gründe für den Bebauungsplan	9
7. Öffentliche Einrichtungen	10
8. Gewerbebetriebe.....	11
9. Landwirtschaftliche Betriebe	11
10. Baulücken.....	12
11. Überlagerung der ausgewiesenen Misch- und Dorfgebiete mit Betrieben	13
12. Variante I mit überwiegend Wohngebieten (Vorentwürfe)	14
13. Varianten mit größeren Misch- und Dorfgebieten (Vorentwürfe).....	15
14. Zusammenfassung	16
15. Naturschutz und Grünordnung	17
15.1 Aussagen des Landschaftsplans.....	17
15.2 Naturräumlicher Bestand	17
15.3 Zielsetzung der Grünordnung	19
15.4 Eingriffsregelung	20
16. Zeitplan	20
17. Verfahren	20

1. Gebietsabgrenzung/Geltungsbereich

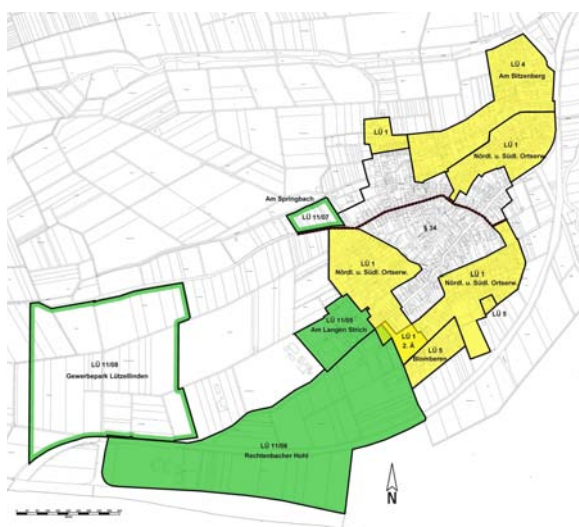
Das Teilgebiet **NORD** wird umgrenzt durch:
Im Norden den vorhandenen Ortsrand und das Schwimmbad,
im Osten den vorhandenen Ortsrand (L 3054),
im Süden die Lindenstraße und
im Westen den vorhandenen Ortsrand.

Das Teilgebiet **SÜD** wird umgrenzt durch:
Im Norden die Lindenstraße,
im Osten den vorhandenen Ortsrand,
um Süden den Sportplatz und den vorhandenen Ortsrand und
im Westen den Hochelheimer Weg und die Bebauung an der Falltorstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Lützellinden 11/09 mit seinen Teilbereichen Nord und Süd umschließt den gesamten bebauten Ortskern von Lützellinden mit Ausnahme der beiden Neubaugebiete „Am Langen Strich“ und „Rechtenbacher Hohl“. Neubaugebiete werden nicht ausgewiesen sondern sind separaten Bebauungsplänen vorbehalten.

Die Ergebnisse der Dorferneuerung Lützellinden im Zeitraum von 1993 - 2001 sollen Orientierung und Zielvorgabe für die dörfliche Entwicklung und Erneuerung sein. Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (2012) soll der Rahmenplan den Status einer „sonstigen städtebaulichen Planung“ erhalten, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist (informelle Planung).

2. Vorhandene Bebauungspläne



Übersichtsplan von Lützellinden

- Gelb** Gebiete mit alten Bebauungsplänen
- Grün** Neuere qualifizierte Bebauungspläne
- Grünrandet** Eingeleitete Bebauungsplanverfahren
- Weiß** Bebaute Ortslage ohne Bebauungsplan

Bis Mitte der 70ziger Jahre war Lützellinden eine selbstständige Gemeinde, dann kam die Stadt Lahn und nach der Auflösung die Zugehörigkeit zur Stadt Gießen. Danach tat

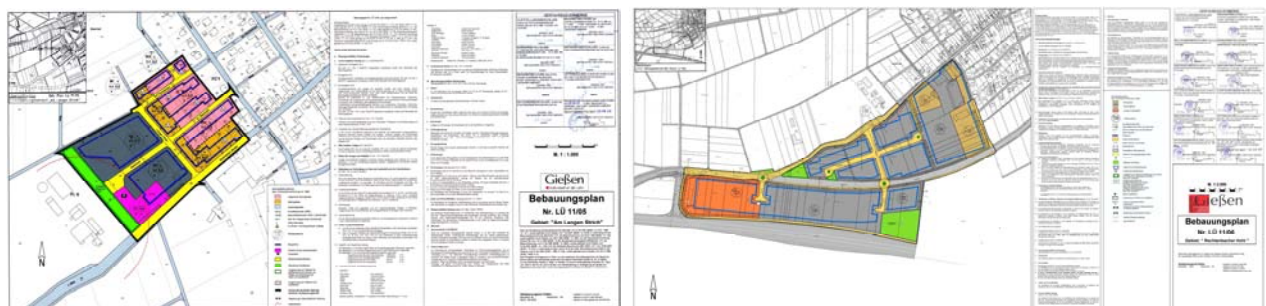
sich aus stadtplanerischer Sicht bis in die 90ziger Jahre erst einmal wenig. Aus der Zeit vor der Stadt Lahn stammen auch die alten Bebauungspläne (1963-72).

In dem Übersichtsplan sehen sie die alten Bebauungspläne gelb hinterlegt. Für den hellen mittleren Teil gibt es keinen Bebauungsplan. Für diese Bereiche (Gelb und Weiß) soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, da diese alten Bebauungspläne überholt sind und geändert werden müssen.



Ein Beispiel ist der Bebauungsplan Nr. 1 von 1963, der kaum noch zu lesen ist. Die Farben sind verblichen. Die Festsetzungen z. B. Dorfgebiet MD sind überholt, da sich ein Wohngebiet entwickelt hat. In manchen Bereichen fehlen die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung ganz.

3. Angrenzende Bebauungspläne



Am Westrand von Lützellinden wurden in den Jahren 2003 und 2005 zwei Bebauungspläne aufgestellt. Es handelt sich um den Bereich mit dem neuen Feuerwehrgerätehaus (Am Langen Strich) und dem Autohof (Rechtenbacher Hohl). Diese Bebauungspläne sollen nicht geändert werden. Sie grenzen an den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. LÜ 11/09 Ortsbereiche Lützellinden nahtlos an.

4. Dorferneuerungsplanung

Bereits im Jahr 1990 wurde in Lützellinden mit der Dorferneuerungsplanung begonnen. Im Jahr 1993 kam die Anerkennung als Förderschwerpunkt durch das Land Hessen. Die Dorferneuerung dauerte 12 Jahre. In dieser Zeit wurde mit ca. 20 Bürgern in einem Arbeitskreis, dem Ortsbeirat und vielen Bürgern in Initiativgruppen in Lützellinden viel bewegt.



Denkmaltag 1997



Einweihung Dorfplatz 1999



Arbeitskreis Dorferneuerung

Von 1993 bis Ende 2001 war der Ortskern des Stadtteils Lützellinden ein anerkannter Förderschwerpunkt für die Dorferneuerung und wurde durch das Land Hessen gefördert. Es wurden ca. 75 private Maßnahmen bezuschusst, darunter zahlreiche Wohnraumverbesserungen bzw. neu geschaffene Wohnungen in vormals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.

Der Rahmenplan von 1999 zeigt, wie sich Lützellinden entwickeln soll, das bauliche Konzept kennzeichnet in Rot mögliche Neubauten und das Grün- und Freiflächenkonzept markiert Grün die Gartengebiete, die erhalten werden sollen (siehe Anlagen).

-Erläuterungsbericht-



Rahmenplan



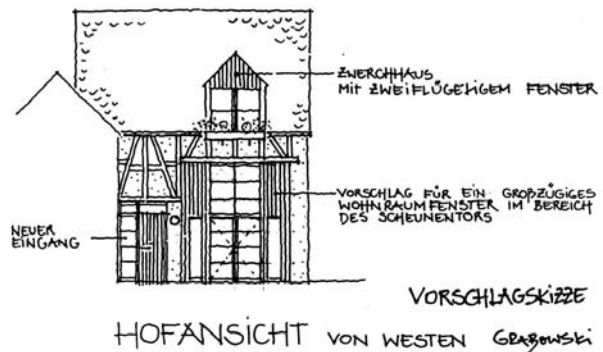
bauliche Konzept



Grün- + Freiflächenkonzept

Als Folge der Dorfentwicklungsplanungen wurden z. B. eine neue Grundschule gebaut, ein neues Feuerwehrgerätehaus errichtet, wenn auch erst vor wenigen Jahren, da erst der o. g. Bebauungsplan „Am Langen Strich“ aufgestellt werden musste, der neue Platz am alten Rathaus- und der Dorfplatz und vieles mehr wurden gegen Ende der Dorferneuerungsphase angelegt.

Außer den ca. 75 privaten Maßnahmen (Förderbewilligungen) wie Ausbau von zehn Scheunen zu Wohnzwecken oder Sanierung von Fachwerkwohnhäusern im Rahmen der Dorferneuerung wurden insgesamt ca. 200 Beratungsgespräche zwischen Bürgern und Verwaltung bzw. Architekten geführt. Eine Maßnahme wurde 2011 mit dem Hess. Denkmalschutzpreis ausgezeichnet.



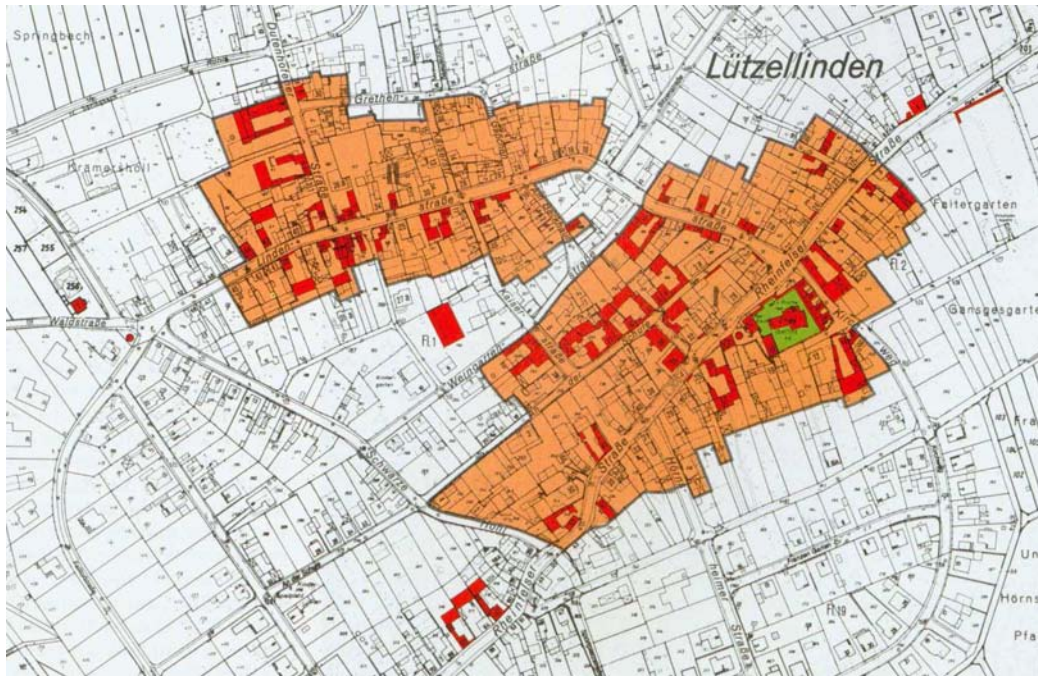


Umbau Scheune zum Wohnhaus – ein Beispiel aus der Dorferneuerung Lützellinden



Kombination von Alt und Neu – ein Beispiel aus der Dorferneuerung in Lützellinden. Die Maßnahme wurde 2011 in Limburg mit dem **Hessischen Denkmalschutzpreis** ausgezeichnet.

5. Denkmäler



Kartenausschnitt aus der Denkmaltopographie des Landes Hessen, Gießen

Eine herausragende Besonderheit von Lützellinden sind die vielen Denkmäler (75, Rot gekennzeichnet) die selbstverständlich in die Dorferneuerung integriert wurden. Bei den Rosa unterlegten Flächen handelt es sich um die denkmalgeschützten Gesamtanlagen I und II. Diese Denkmäler werden auch in den neuen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Durch die Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Hessen wurden bereits in den neunziger Jahren die Weichen für eine Dorferneuerung gestellt. In dem alten Dorfkern gibt es eine ganze Reihe von denkmalgeschützten Einzelbauwerken (Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG)) und die denkmalschutzwürdige Gesamtanlagen (Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG) zu berücksichtigen. Deshalb sind sicherlich einige gestalterische Festsetzungen erforderlich um ein harmonisches Miteinander zu gewährleisten. Z. B. könnten bestimmte Dachfarben, der Ausschluss von glänzendem, stark reflektierendem Dachmaterial, die Dachneigung, die zulässige Größe und Gestaltung von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser), Dachformen (Satteldächer, Pultdächer), Material der Einfriedungen (z. B. Holz, Mauern, Hecken), die Größe von Werbeanlagen, der Ausschluss von Pylone, die Abschirmung von Mülltonnenstellplätze, die Anordnung von Solaranlagen u. a. in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierüber soll mit den Bürgern, Fachämtern und Stadtverordneten diskutiert werden.

Ein Ziel ist es sicher, die traditionelle Hofstrukturen im alten Ortskern zu erhalten und geeigneten Nutzungen zuzuführen. Es könnten „Wohngehöfte“ oder auch noch landwirtschaftliche, handwerkliche Nutzungen erfolgen oder die Nutzung als Garagen und Abstellräume.

6. Anlass und Ziel der Planung

Der neue Bebauungsplan (s. Anlagen 1- 4) umfasst die gesamte mit Wohngebäuden bebaute Ortslage von Lützellinden. Die Gewerbegebiete im Westen sind nicht betroffen. Die alten Bebauungspläne sind nach 40 – 50 Jahre hinsichtlich ihrer Darstellung und Festsetzungen überholt. Sehr oft sind Dorfgebiete nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen worden, aber Wohngebiete nach § 4 BauNVO entstanden (z. B. in der Falltorstraße, Taunusstraße, Bitzenstraße oder im Kirchweg). Teilweise wurden auch Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO wie zwischen Birkenweg und Schwimmbadweg festgesetzt aber es ist weitgehend ein Wohngebiet nach § 4 BauNVO entstanden.

Gerade dazu hat sich das Regierungspräsidium Gießen schriftlich an die Stadt Gießen gewandt und eine Anpassung der betroffenen Bebauungspläne gefordert. Mit Schreiben vom 24.11.2011 hat der RP auf die Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB hingewiesen und gefordert, dass die o. g. Bebauungspläne dem Regionalplan Mittelhessen angepasst werden. Es soll verhindert werden, dass in einem Gewerbegebiet, das in einem alten Bebauungsplan festgesetzt ist, ein großflächiger Einzelhandel nach der alten Baunutzungsverordnung von 1962/68 errichtet werden kann. Eine Anpassungspflicht besteht auch, wenn sich die Bebauung anders entwickelt hat, als im Bebauungsplan festgesetzt, z. B. wenn Gewerbegebiete und Dorfgebiete festgesetzt waren, aber weitgehend Wohngebiete entstanden sind.

Auch der städtischen Fachverwaltung machen die Lesbarkeit und die eindeutige Zuordnung von Festsetzungen bei der Beurteilung von Bauvorhaben, Bauanträgen oder -anfragen Schwierigkeiten.

Ein neuer Bebauungsplan hätte eine ganze Reihe von Vorteilen insbesondere für die Bürger, z. B. schnellere und kostengünstige Baugenehmigung oder sogar eine Genehmigungsfreistellung nach § 56 Hess. Bauordnung (HBO), wenn die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind. Ein Bebauungsplan erzeugt eine größere Rechtssicherheit, da die Rechtslage schwarz auf weiß vorliegt. Für die Verwaltung ist eine schnellere Auskunft durch den Sachbearbeiter bzw. auch durch seinen Vertreter möglich. Der Bebauungsplan kann von jedermann im Internet eingesehen werden, wodurch sich manche Anfrage oder ein Behördentermin erübrigt. Das führt auch zu einer Entlastung der Verwaltung. Mit dem Bebauungsplan können auch ungewünschte Entwicklungen ausgeschlossen werden, z. B. Spielotheken, Bordelle, oder ein Übermaß an Werbeanlagen. Insbesondere kann man in der alten Ortslage mit den denkmalgeschützten Gebäuden gewisse notwendige gestalterische Vorgaben machen. Mit dem neuen Bebauungsplan kann man hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet oder Mischgebiet) auf die besonderen Nutzungswünsche der Bürger eingehen.

Der neue Bebauungsplan ersetzt die alten Bebauungspläne.

Für den Bereich ohne Bebauungsplan ist § 34 Baugesetzbuch (BauGB) maßgebend. Hier muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob sich ein neues Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das ist manchmal nur mit einer zeitaufwändigen Ortsbesichtigung möglich, sodass eine kurzfristige Auskunft z. B. am Telefon schwierig ist. Mit der Festsetzung zumindest der Art der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan

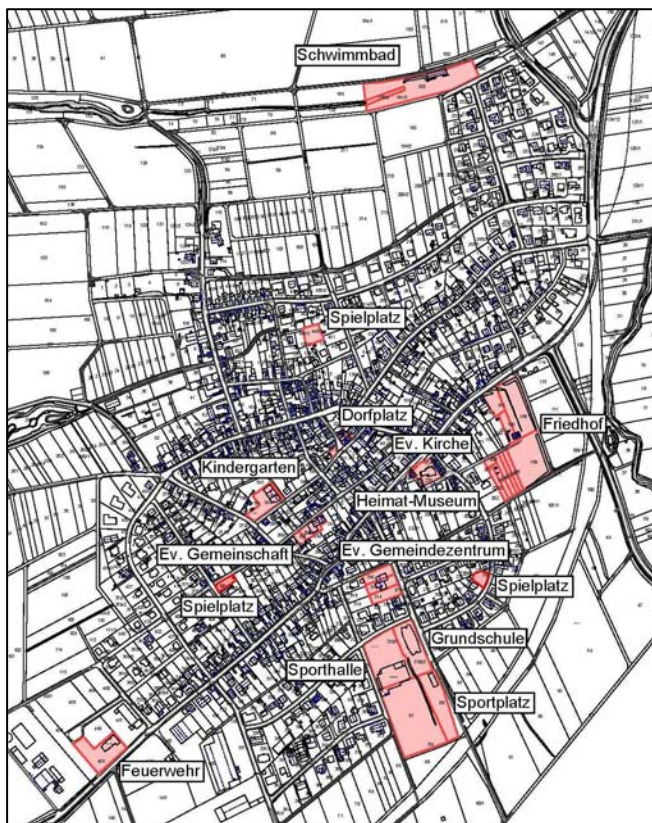
wäre schon viel geholfen. Die vermeintlich größere Baufreiheit in der bebauten Ortslage kann sich auch negativ auswirken.

Die Festsetzungen in den alten Bebauungsplänen bestehen manchmal nur aus der ausgewiesenen Verkehrsfläche, den Bauflächen und einer vorderen Baugrenze. Für die Art und das Maß der baulichen Nutzung gilt § 34 BauGB. Es handelt sich dann um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB. In den alten Bebauungsplänen wechseln sich „qualifizierte Bebauungspläne“ nach § 30 Abs. 1 und die „einfachen Bebauungspläne“ nach § 30 Abs. 3 BauGB, sodass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gewährleistet ist.

Bei einer Änderung z. B. von Dorfgebiet zu allgemeinem Wohngebiet werden u. a. die Tierhaltung eingeschränkt und die zulässigen Lärmwerte um 5 dB(A) gesenkt. Das kann sich auch auf den Wert der Grundstücke auswirken.

Ein neuer Bebauungsplan erleichtert die Arbeit in der Verwaltung in jeder Hinsicht.

7. Öffentliche Einrichtungen



- Kindergarten
- 3 Spielplätze
- Grundschule
- Schwimmbad
- Sportplatz
- Sporthalle
- Ev. Kirche
- Ev. Gemeindezentrum
- Ev. Gemeinschaft
- Friedhof
- Dorfplatz
- Feuerwehrgerätehaus
- Flugplatzanlage

Zur Vorbereitung des Bebauungsplans wurden alle Infrastruktureinrichtungen ermittelt um festzustellen, ob ein Defizit besteht. Man kann sagen, Lützellinden verfügt über eine recht gute Infrastruktur. Zu prüfen ist, wie es mit der ärztlichen Versorgung bzw. einer Apotheke aussieht.

8. Gewerbebetriebe



- Lebensmittelladen
- Land- und Baumaschinen
- Autohaus
- Campingfahrzeuge
- und verschieden kleinere (nicht störende) Betriebe

Es wurden alle Gewerbebetriebe in der bewohnten Ortslage ermittelt um abschätzen zu können, ob potenzielle Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe bestehen. Es ist gut, dass die meisten größeren Gewerbebetriebe außerhalb der Wohnbaugebiete angesiedelt sind.

9. Landwirtschaftliche Betriebe



Innerhalb

der bebauten Ortslage befinden sich:

2 Haupterwerbslandwirte
10 Nebenerwerbslandwirte

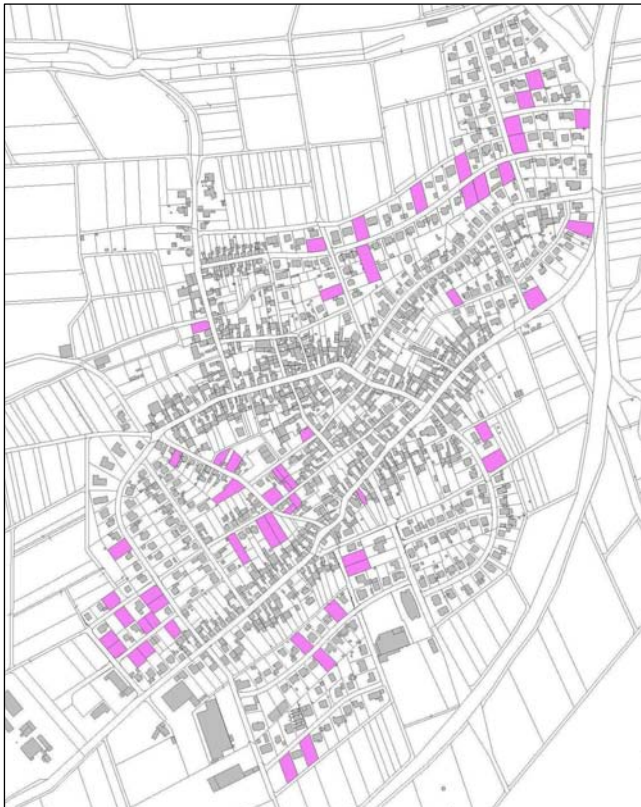
Im Außenbereich liegen:

1 Haupterwerbslandwirt
1 Nebenerwerbslandwirte

Es wurden alle landwirtschaftlichen Betriebe in Lützellinden ermittelt. Nach unserer Kenntnis gibt es noch 3 Haupterwerbslandwirte und eine ganze Reihe von Nebenerwerbslandwirten (10). Fast alle landwirtschaftlichen Betriebe sind innerhalb der bebauten Ortslage zu finden. Im nördlichen Teil der Rheinfelder Straße liegen sich zwei Haupterwerbslandwirte schräg gegenüber. Nach unserer Kenntnis betreiben sie ausschließlich Ackerlandbewirtschaftung und keine Viehwirtschaft. Das wirkt sich besonders günstig auf die benachbarte Wohnbebauung aus, da keine besondere Geruchsbelastung zu erwarten ist.

Nur ein Haupterwerbslandwirt befindet sich außerhalb der Ortslage auf einem Aussiedlerhof im Südwesten von Lützellinden. Bei dem außerhalb der Ortslage gelegenen Hof im Nordosten von Lützellinden handelt es sich um einen Nebenerwerbslandwirt.

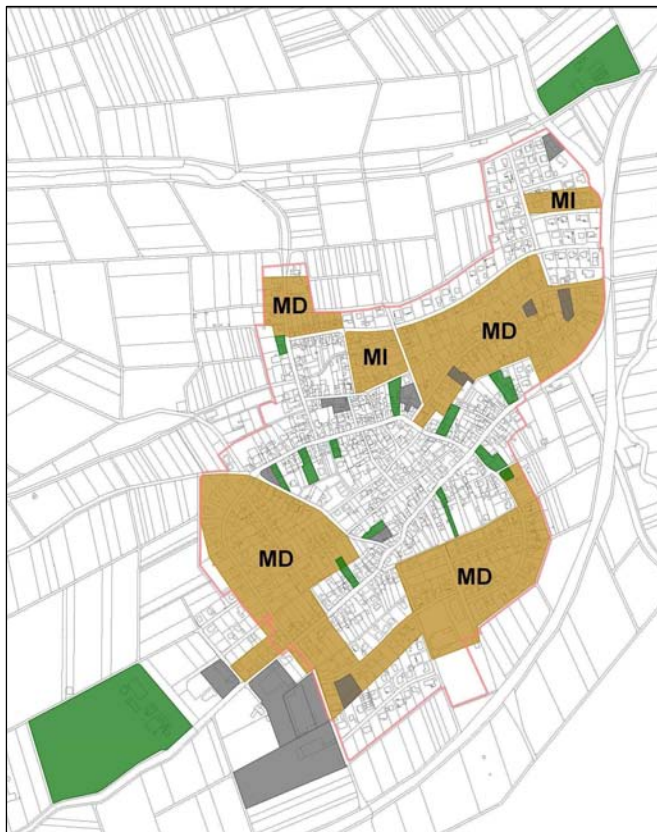
10. Baulücken



Insgesamt gibt es noch ca. 50 Baulücken für Wohnbebauung, ohne die Gewerbegrundstücke, die i. d. R. außerhalb der bebauten Ortslagen liegen

Es wird immer wieder der Wunsch nach Neubauflächen gestellt. Deshalb haben wir uns einen Überblick über die unbebauten Grundstücke in der bebauten Ortslage verschafft. Über das ganze Plangebiet sind ca. 50 Baulücken für Wohnbebauung verteilt. Mitgerechnet sind die Neubauflächen in dem angrenzenden Bebauungsplan „Am Langen Strich“ in den Straßen Am Steckelchen und Steinhohl (8-9 Baugrundstücke). In den letzten fünf Jahren wurden ca. 30 Bauanträge gestellt und zusätzlich noch einen Menge an Bauberatungen im Amt oder am Telefon durchgeführt.

11. Überlagerung der ausgewiesenen Misch- und Dorfgebiete mit Betrieben



Festgesetzte
Dorfgebiete und Mischgebiete
in den alten Bebauungsplänen:

MD Dorfgebiet

MI Mischgebiet

 landwirtschaftliche
Betriebe

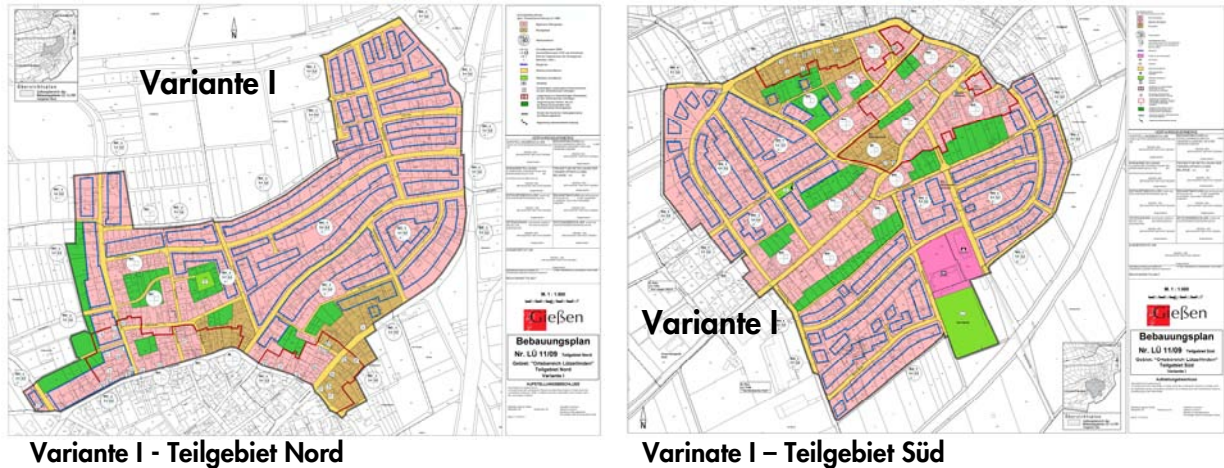
 Gewerbebetriebe

Bei einer Überlagerung der rechtskräftig ausgewiesenen Misch- und Dorfgebiete mit den vorhandenen Gewerbebetrieben und den landwirtschaftlichen Betrieben in dem Bereich des neuen Bebauungsplanes stellt man fest, dass nur wenige Betriebe in dem für sie geeigneten Mischgebiet oder Dorfgebiet liegen. Bei ca. 95 % der ausgewiesenen Dorfgebietsflächen handelt es sich tatsächlich aber um Wohngebiete. Auch für diese Fälle besteht eine Anpassungspflicht durch die Bauleitplanung.

Für den alten Ortskern gibt es keinen Bebauungsplan. Hier erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach dem Bestand der näheren maßgebenden Umgebung. Ein neues Vorhaben muss sich einfügen. Das heißt, die Verwaltung muss bei einer Bauanfrage erst den Gebietscharakter feststellen, was eine Untersuchung des Gebietes zur Folge hat. Da ist die Aussage in einem Bebauungsplan über die Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung, also Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet oder Dorfgebiet sehr hilfreich und spart viel Zeit.

12. Bebauungsplanvorentwurf

12.1 Variante I mit überwiegend Wohngebieten



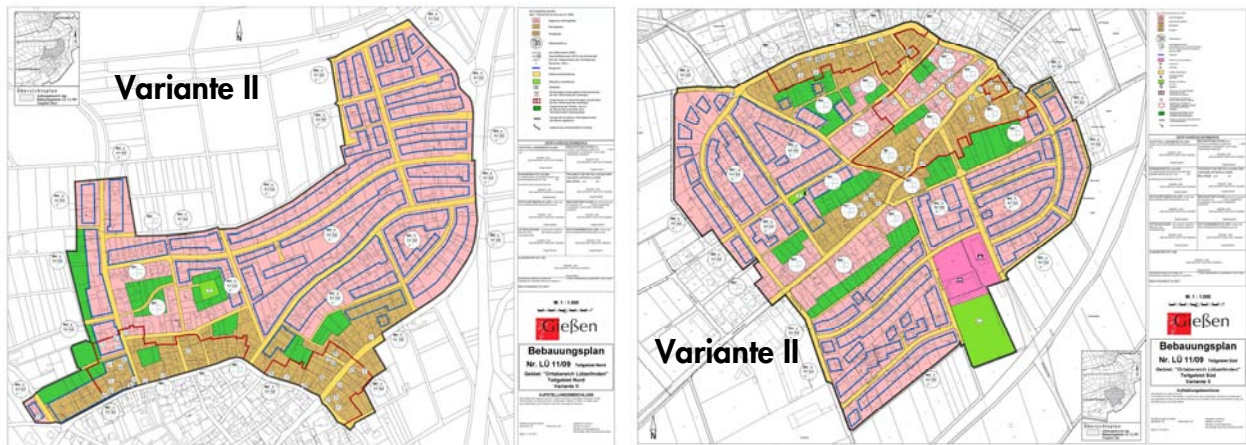
Da wir uns erst am Beginn des Bebauungsplanverfahrens befinden, und noch keine genaueren Kenntnisse über die von den Anwohnern gewünschte Entwicklung ihres Baugebietes haben, stellen wir zwei Varianten zur Diskussion.

Es handelt sich hinsichtlich ihrer Nutzungsart, um zwei sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung des Gebietes in der alten Ortslage in Betracht kommen.

In der Variante I werden überwiegend Wohngebiete ausgewiesen. Nur der Bereich mit größeren Gewerbebetrieben (Am Weiher: Landmaschinenverkauf und -reparatur und am Kolbengraben: Kfz-Verkauf und -reparatur) werden als Mischgebiete bzw. der Bereich mit den beiden Haupterwerbslandwirten in der Rheinfelser Straße als Dorfgebiete vorgeschlagen.

Die anderen Gewerbebetriebe und Nebenerwerbslandwirte sollen Bestandschutz oder sogar einen erweiterten Bestandschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO erhalten. Dadurch wird erreicht, dass bestimmte vorhandene, an sich unzulässige Betriebe, nicht (wesentlich) beeinträchtigt werden, wenn sie nach dem Willen der Eigentümer fortbestehen sollen. Die langfristigen Entwicklungen durch einen Bebauungsplan zielen aber auf ein Wohngebiet mit einem geringeren Störgrad aber auch einer eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit.

12.2 Variante II mit größeren Misch- und Dorfgebieten



Variante II - Teilgebiet Nord

Variante II - Teilgebiet Süd

In der Variante II werden fast alle Gebiete mit gewerblicher oder landwirtschaftlicher Nutzung als Mischgebiete bzw. Dorfgebiete ausgewiesen. Diese Gebiete liegen im Wesentlichen in der alten Ortslage entlang der Rheinfelder Straße und der Lindenstraße. Hier befinden sich auch die meisten alten Hofreiten, die häufig unter Denkmalschutz stehen. Die vorhandene Bausubstanz mit Scheunen und Nebengebäuden erleichtert neben dem Wohnen die handwerkliche, künstlerische oder landwirtschaftliche Nutzung in den Gebäude und Freiflächen. Man kann verschiedenen Arbeiten oder Hobbys wie z. B. Pferdehaltung, Hühnerhaltung, Töpferei mit Verkauf, Kunstschmiede/Schlosserei, Holzbearbeitung, Käserei und vieles mehr ausüben. Das wäre in einem Wohngebiet nicht so ohne weiteres möglich.

Die zulässigen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten sind in der Baunutzungsverordnung geregelt. In einem groben Überblick kann man sagen, dass in einem Wohngebiet das Wohnen dominiert, in einem Mischgebiet sind neben dem Wohnen auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. In einem Dorfgebiet kommen zu den Nutzungen des Mischgebietes noch die Wirtschaftsstellen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe hinzu.

Einige Beispiele zum Verständnis (die aber in jedem Einzelfall geprüft werden müssen): In einem Allgemeinen Wohngebiet sind z. B. nur Kleintiere (z. B. Hund, Katze, Kaninchen, Meerschweinchen, Zwerghühner, Ziervogel) zulässig, keine Pferde oder z. B. eine Hunde- oder Hühnerzucht.

In einem Mischgebiet wäre z. B. auch ein größeres Hotel, eine Tankstelle oder ein das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb zulässig. Auch eine Vergnügungsstätte ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

In einem Dorfgebiet können Pferde, Kühe, Schafe, Schweine, Hühner, Hasen oder auch sonstige Gewerbebetriebe wie Schmiede/Schlosserei, Schreinerei, ein Sägewerk, Betriebe zum Verarbeiten von landwirtschaftlichen Erzeugnissen, eine Tankstelle mit Pflegehalle oder ein Gartenbaubetrieb zugelassen werden.

In den Varianten der neuen Bebauungspläne haben wir natürlich die alten Bebauungsplan-Festsetzungen wie z. B. die Verkehrsflächen, die Grund- und Geschossflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse, die Baugrenzen und die Art der baulichen Nutzung, soweit es sinnvoll war, übernommen. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch eine rückwärtige Baugrenze ergänzt um mehr städtebauliche Ordnung zu erlangen. Dabei wurden die Baufenster, das heißt die überbaubaren Grundstücksflächen, großzügig bemessen.

12.3 Maß der baulichen Nutzung

In der alten Ortslage (Rheinfelser Straße und Lindenstraße) wurde wegen der heterogenen Bebauung nur die Art der Nutzung vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung mit Baugrenzen, Baulinien, überbaubaren Grundstücksflächen und Gebäudehöhen lässt sich bei der kleinteiligen aber sehr dichten Bebauung mit zum großen Teil Hofstrukturen (Scheune, Wohnhaus, Nebengebäude und Garten und oft auch halboffener Bebauung, d. h. mit teilweise einseitiger „Grenzbebauung“ mit Traufgasse) nicht sinnvoll strukturiert festsetzen. In diesen Bereichen haben wir uns konkret an der Rahmenplanung aus der Dorferneuerung (1999) orientiert und die Freiflächen (rückwärtige Hausgärten) von den bebaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Zu beachten ist das Gleichgewicht von Bebauung und Freiflächen. Die vorhandenen Hofstrukturen haben eine sehr dichte und kompakte Bebauung. Um ein Gleichgewicht zur Bebauung zu erhalten, sollen die vorhandenen Gartengebiete weitgehend un bebaut bleiben, da sie typische Bestandteile der Ortskernstruktur von Lützellinden sind. Darüber hinaus bilden sie für Natur und Kleinklima wertvolle und ausgleichende Räume.

12.4 Die Rahmenplanung Dorferneuerung

Die Planungen für Lützellinden, die im Rahmen der Dorferneuerung von 1993 bis 2001 unter Mitwirkung der Lützellinden Bevölkerung und des Ortsbeirates entstanden sind und abgestimmt wurden, sollen in dem Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Das Maß der baulichen Nutzung u. a. gibt die vorhandene Bebauung vor. Die vorhandenen Baugebiete (i. S. v. § 34 Abs. 2 BauGB) werden entsprechend ihrem vorhandenen Gebietscharakter festgesetzt. In diffusen Innenbereichen nach § 34 Abs. 1 BauGB muss im Einzelfall geprüft werden, welche Gebietsausweisung sinnvoll und möglich ist, z. B. bei der Nachbarschaft von Gewerbebetrieben und Wohnen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben.

13. Zusammenfassung

- Aus rechtlichen Gründen müssen die alten Bebauungspläne geändert werden.
- Der neue Bebauungsplan schafft weitgehend Rechtssicherheit und Klarheit.
- Die Kosten für die Bürger aber auch für die Verwaltung werden geringer.
- Spielotheken, Bordelle u. a. werden verhindert.

14. Naturschutz und Grünordnung

14.1 Aussagen des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (2004) definiert das Plangebiet teilweise als „historisch gewachsene Siedlung“, teilweise als „Siedlungsgebiet jüngerer Zeit“ und bewertet die Lebensraumfunktion als „verarmt“. Er empfiehlt für die Altortslagen:

- die Wiederherstellung dörflicher Kleinstrukturen durch Entsiegelung von Straßenrandbereichen
- die Duldung aufkommender Ruderalvegetation und Gebüsche
- die artenschutzgerechte Sanierung von Scheunen und Dachböden
- die Förderung dörflicher Nutzungs- und Gestaltungsformen in Privatgärten insbesondere in Ortsrandlage.

Für die sonstigen Siedlungsgebiete empfiehlt er

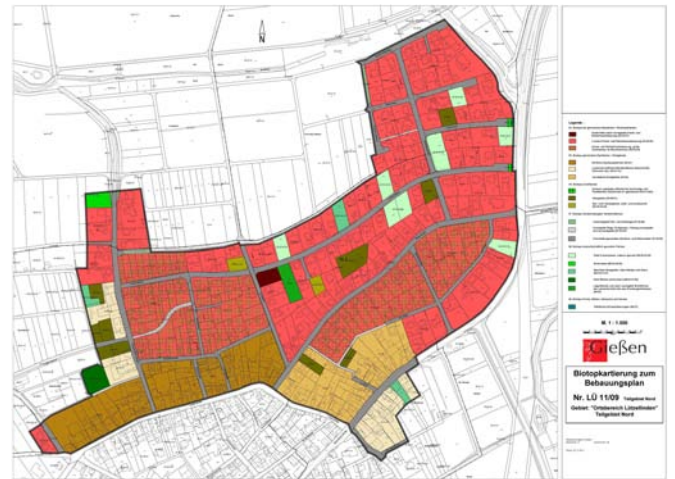
- die Erhöhung des Grünflächenanteils
- extensive Pflege öffentlicher Grünflächen
- Entsiegelung von Asphaltflächen
- Förderung von Pflanzung von Laubbäumen und –sträuchern, Fassadenbegrünung und Entsiegelung auf Privatgrundstücken,
- Anpflanzung von Streuobst oder Hecken zur freien Landschaft.

14.2 Naturräumlicher Bestand

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum „Großlindener Hügelland“, welches den Übergang vom Gießener Lahntal zum Taunus bildet und sich als eine sanft wellige, landwirtschaftlich intensiv genutzte Landschaft präsentiert. Die Böden im Plangebiet sind größtenteils sehr fruchtbare Parabraunerden auf Löß und in trotz Bautätigkeit in den Gärten und Weiderudimenten sicher noch erkennbar. Auf der schmalen Aue des das Plangebiet kreuzenden Springbachs sind Kolluvisole (Abschwemmböden) mit unterschiedlichen Zusammensetzungen zu finden. Der Springbach selbst ist im Plangebiet komplett verrohrt. Ein weiterer Bach, der Zechbach, fließt knapp außerhalb der nördlichen Plangebietsgrenze entlang. Beide Bäche münden in den größeren Kleebach, der ca. östlich des Plangebiets Das Lokalklima ist durch die nur dörfliche Bebauung und die großen klimatisch abkühlend wirkenden Freiflächen in der Umgebung nicht vorbelastet.

2009/10 wurde das gesamte Stadtgebiet Gießens kartiert. Die Biotoptypen im Plangebiet sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Abbildungen bieten eine Übersicht.

-Erläuterungsbericht-



Biotoptyp	Kennzeichen	Vorkommen	Wert als Lebensraum für Pflanzen und Tiere
im Plangebiet häufige und/oder verbreitete Biotoptypen			
verstädertes Dorfgebiet 03.04	ehemalige Hofreiten, Nebengebäude größtenteils zum Wohnen genutzt, wenig Garten	entlang der Rheinfelder Straße	gering
dörfliche Siedlungsflächen 03.01	überwiegend Hofreiten, Nebengebäude landwirtschaftlich genutzt oder ungenutzt, zwar hohe Versiegelung, aber viele Siedlungsmöglichkeiten für dörfliche Fauna	Vordorf an der Lindenstraße	hoch
landwirtschaftliche Betriebsflächen 03.01.01	Hofreiten, landwirtschaftlich genutzt, zwar hohe Versiegelung, aber viele Siedlungsmöglichkeiten für dörfliche Fauna	an der Rheinfelder und der Dutenhofener Straße	hoch
lockere Einzel- und Reihenhausbebauung 02.05.02	Einzelhäuser auf großen, i.d.R. intensiv gepflegten und genutzten Gartengrundstücken	weite Teile der neueren Bebauung	gering
lockere Einzel- und Reihenhausbebauung mit begrünten Innenbereichen 02.05.03	Einzelhäuser mit Gartengrundstücken, die zusammenhängende Freiflächen bilden	Teile des nördlichen Lützellinden (Bitzenstraße, Dutenhofener Straße, in den Gärten)	mittel
Durchgangsstraßen, Erschließungsstraßen 07.02.01/09	asphaltiert, lebensfeindlich	gesamtes Dorfgebiet	sehr gering
Nutzgärten 05.06.01	intensiv genutzte Gärten, die aber als Nahrungshabitat für die dörfliche Vogelwelt wichtig sind und in den Obstgehölzen, Holzlagerstätten, kleinen Lauben etc. Rückzugsmöglichkeiten für Kleintiere bieten	zerstreut im gesamten Dorfgebiet, konzentriert im Bereich Schwarze Hohl/ Kolbengraben/An der Schule	hoch
fette Frischwiese, intensiv genutzt 08.02.05.02	Grünland, artenarm, ggf. gedüngt, aber nicht so vielen Störungen ausgesetzt wie Gärten. Wichtiges Nahrungshabitat für Vögel	kleinere Flächen im gesamten, besonders im nördlichen Dorfgebiet	mittel
Biotoptypen geringeren Vorkommens			
Zeilenbebauung 02.03	strukturarme Häuser und Grünflächen	Flächen im Süden an der Hochelheimer Straße und im Westen am Ortsrand Falltorstraße	gering
verdichtete Einzel- und Reihenhausbebauung 02.05.01	durch Verkleinerung der Gärten hohe Störungs- und Pflegeintensität	zwei Flächen im Westen und Süden	gering
öffentliche Gebäude mit hohem Versiegelungsgrad 02.07.01	strukturarme Gebäude und Freiflächen	Schule und ? Rheinfelder Straße	sehr gering
öffentliche Gebäude mit hohem Grünflächenanteil 02.07.03	störungsintensive Nutzung, aber Freiflächen strukturreich mit Rückzugsmöglichkeiten	Hörnshheimer Straße	gering

-Erläuterungsbericht-

gering versiegelte Gewerbefläche mit hohem Anteil an intensiv gepflegten Grünflächen 04.02.02	keine störungsintensive Nutzung, aber die hohe Pflegeintensität erschwert die Ansiedlung wildlebender Pflanzen und Tiere	Einzelfläche an der Breslauer Straße	gering
Lagerflächen und stark versiegelte Nutzflächen der Landwirtschaft 08.05	lebensfeindliche Umgebung mit hoher Störungsintensität	2 Flächen	sehr gering
Großparkplatz 07.02.04	lebensfeindlich	3 Flächen im Dorfgebiet	sehr gering
dörfliche Wege, Straßen, Gassen 07.02.07	trotz geringerer Versiegelung kein Wert für Pflanzen und Tiere	kleinere Fußpfade im Siedlungsbereich	sehr gering
intensiv gepflegte Grünanlage 05.05.01	die hohe Pflegeintensität erschwert die Ansiedlung wildlebender Pflanzen und Tiere	? Kirchweg	gering
gehölzreiche städtische Grünanlage, extensiv gepflegt 05.01.02G	struktureiche und störungsarme Fläche, aber die Lage an der vielbefahrene Straße mindert den Wert	zwei kleine Flächen an der Rheinfelder Straße	mittel
städtische Schutzpflanzung 09.07	struktureiche und störungsarme Fläche, aber die Lage an der vielbefahrene Straße mindert den Wert	Kleine Fläche an der Rheinfelder Straße	mittel
Scherrasen 08.02.05.04	die hohe Pflegeintensität erschwert die Ansiedlung wildlebender Pflanzen und Tiere	eine Fläche am nördlichen Dorfrand	gering
Sportplatz 06.01.01	hohe Störungsdichte, die hohe Pflegeintensität erschwert die Ansiedlung wildlebender Pflanzen und Tiere	Sportplatz im Süden	sehr gering
Acker 08.01.01	hohe Störungs- und Bearbeitungsintensität	zwei Flächen am Ortsrand	gering
Obstwiesen 08.03.01.02	typische Obstwiesen mit extensiv genutztem Grünland	6 zerstreut liegende Flächen	sehr hoch
bäuerliche Obstgärten, Obstweiden 08.03.01.01	Obstbäume mit intensiv genutzter Unterfläche (Weide)	4 Flächen	hoch
fette Frischweide, intensiv genutzt 08.02.08.02	Grünland, artenarm, ggf. gedüngt, aber nicht so vielen Störungen ausgesetzt wie Gärten. Wichtiges Nahrungshabitat für Vögel	Fläche am westlichen Ortsrand	mittel
arten- und strukturarmer Zier- und Freizeitgarten 05.06.02.02	hohe Störungs- und Bearbeitungsintensität	eine Fläche im Norden	gering
junge Brachflächen 12.02	störungsfreie Fläche, aber durch Sukzession schnellem Wandel unterliegend	zwei Flächen am westlichen und südlichen Ortsrand	hoch
Wiesenbrache/ruderales Wiesen 12.07	Grünland, durch Ruderalarten artenreicher als bewirtschaftetes Grünland.	Fläche am westlichen Ortsrand	hoch

Faunistische Daten liegen nicht vor. Aufgrund des hohen Anteils älterer, landwirtschaftlich geprägter Bausubstanz und der vielen Gärten mit Obstbäumen ist mit einer noch gut ausgeprägten dörflichen Fauna zu rechnen. Dazu gehören auch gefährdete und geschützte Arten wie z.B. Gartenrotschwanz, Mehl- und Rauchschwalben, Zwergfledermäuse oder Schläfer. Auf eine Kartierung der Arten wird verzichtet, da aus der Planung keine zusätzliche Beeinträchtigung der Tierwelt resultiert.

14.3 Zielsetzung der Grünordnung

Der Bebauungsplan übernimmt vom Dorferneuerungsplan das Ziel der Erhaltung der dörflichen Grünstruktur mit einem ausgeglichenen Verhältnis von Bebauung und Freiflächen. Die vorhandenen Hofstrukturen haben eine sehr dichte und kompakte

Bebauung. Um ein Gleichgewicht zur Bebauung zu erhalten, sollen die vorhandenen Gartengebiete weitgehend unbebaut bleiben, da sie typische Bestandteile der Ortskernstruktur von Lützellinden sind. Darüber hinaus bilden sie für Natur und Kleinklima wertvolle und ausgleichende Räume.

14.4 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan nimmt nur Eingriffe vorweg, die entweder durch die schon vorhandenen rechtskräftigen Bebauungspläne oder durch die Regelungen des § 34 BauGB genehmigungsfähig gewesen wären. Daher entfällt eine Ausgleichspflicht.

15. Zeitplan

- Der Ortsbeirat Lützellinden und interessierte Bürger wurden in der Ortsbeiratssitzung am 18. April 2012 über das beabsichtigte Bebauungsplanverfahren mit einem Power Point Vortrag informiert. Die Bebauungsplan-Vorentwürfe in 2 Varianten und der Rahmenplan von 1999 hingen an der Wand.
- Das Bebauungsplanverfahren wird in der Sitzungsrunde April/Mai 2012 eingeleitet.
- Ab Anfang Mai ist die frühzeitige Bürger- und die Behördenbeteiligung vorgesehen. In dieser Zeit soll auch eine Bürgerversammlung stattfinden.
- Im Aug./Sept. soll der Bebauungsplanentwurf nach Überarbeitung der Planung und unter weitgehender Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken, erneut einen Monat offengelegt werden.
- Ende des Jahres kann dann der Satzungsbeschluss gefasst und bekannt gemacht werden.

16. Verfahren

Dieser Bebauungsplan mit einer Grundfläche von ca. 64 ha wird als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich bei diesem Vorhaben um die Änderung von (alten und überholten) Bebauungsplänen, die die „Grundzüge der Planung“ nicht berühren. Außerdem handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB, der den sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Mit diesem Bebauungsplan werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Deshalb wird nach § 13 Abs. 3 auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, den Hinweis auf die umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Interessen- und Konfliktbewältigung dar.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt auch der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der Formulierung der vorläufigen Planungsziele und dem beiliegenden Bebauungskonzept bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes vorliegen.