

Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1, der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 und der erneuten, eingeschränkten Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen.

Gießen, den 03.03.2014

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.05.2012 bis 06.06.2012

Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen:

Reinhold Weber, Falltorstraße 18, Lützellinden (01.06.2012)

Pierre Volkmer, Kirchweg 5, Lützellinden (03.06.2012)

Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:

Ulrich Weber, Franzen Garten 2, Lützellinden (02.06.2012)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.05.2012 – 11.06.2012

Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:

Regierungspräsidium Gießen (05.06.2012)

Landkreis Gießen, Wasser- und Bodenschutz (11.06.2012)

Universitätsstadt Gießen, Untere Naturschutzbehörde (14.06.2012)

IHK Gießen-Friedberg (11.06.2012)

NABU, Ortsgruppe Lützellinden (13.06.2012)

Universitätsstadt Gießen, MWB und Tiefbauamt (Eingang: 23.12.2013)

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

HessenMobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Schotten (29.05.2012)

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (12.06.2012)

UHE Mitte-Süd e. V. (31.05.2012)

Handwerkskammer Wiesbaden (18.05.2012)

Polizeipräsidium Mittelhessen (09.05.2012)

Deutsche Telekom (09.05.2012)

Ericsson Services (15.05.2012)

E.ON Netz (16.05.2012)

TenneT TSO (23.05.2012)

E.ON Mitte (25.05.2012)

PLEdoc (21.05.2012)

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (01.06.2012)

MIT.N Mittelhessen Netz (01.06.2012)

Stadtwerke Gießen, Nahverkehr-Services (23.05.2012)

Stadt Wetzlar (29.05.2012)

Universitätsstadt Gießen, Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz (11.06.2012)

Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (16.05.2012)

Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (29.05.2012)

Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt (23.05.2013)

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

Kreisausschuss Landkreis Gießen, Gesundheitsamt, Kreisstraßen

Landrat Landkreis Gießen, Staatl. Veterinäramt

Archäologischer Denkmalpfleger, Herr Blechschmidt

Universitätsstadt Gießen, Untere Denkmalschutzbehörde

Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt

Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde

Universitätsstadt Gießen, Gartenamt

Stadtwerke Gießen, Stromversorgung

Stadtwerke Gießen, Fernwärme

Stadtwerke Gießen, Wasserversorgung

Frauenbeauftragte der Stadt Gießen

Städt. Behindertenbeauftragte

E.ON Engineering

Kreishandwerkerschaft

Kreisbauernverband Gießen und Ortslandwirt

BUND, Landesverband

NABU, Landesverband und Kreisverband

HGON

BVHN

DGGL Hessen

Halter des Sonderlandeplatzes Lützellinden

Arbeitsgemeinschaft Giessener Frauenverbände

Kirchenverwaltung ev. Kirche in Hessen u. Nassau
Ev. Kirchengemeindeverband
Bischöfliches Ordinariat und Pfarrverband Kath. Kirchgemeinden
Caritasverband Gießen
Freie ev. Gemeinde
Neuapostolische Kirche in Hessen
Stadt Linden
Gemeinde Hüttenberg

Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.04.2013 – 28.05.2013

Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen:

E. Kriekhaus, Am Hellerpfad 22, Lützellinden (25.05.2013)
Regina und Hans Jürgen Meinke, Berliner Straße 15, Lützellinden (28.05.2013)
Frank Lenz, Eichenstraße 30, 53359 Rheinbach (28.05.2013)
Ulrich Weber, Franzen Garten 2, Lützellinden (22.05.2013)
Rainer Schäfer, Lindenstraße 35a, Lützellinden (27.05.2013)
Eberhard Jung, Fröschen Weiher 7, Lützellinden (27.05.2013): Stellungnahme I
Eberhard Jung, Fröschen Weiher 7, Lützellinden (27.05.2013): Stellungnahme II
Norbert Schnorr, Rosenweg 10, Lützellinden (26.05.2013)

Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:

Thorsten Müller, Bahnhofstraße 70, 35630 Ehringshausen (22.08.2013)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.04.2013 – 07.06.2013

Stellungnahmen, die berücksichtigt werden konnten und daher keiner Abwägung unterliegen:

HessenArchäologie (13.05.2013)
Regierungspräsidium Gießen (04.06.2013)
Lahn-Dill-Kreis, Abteilung für den ländlichen Raum (14.05.2013)
Universitätsstadt Gießen, Untere Naturschutzbehörde (29.05.2013)
Universitätsstadt Gießen, MWB und Tiefbauamt (27.05.2013)
Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (07.06.2013)

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

HessenMobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Schotten (07.06.2013)
Landkreis Gießen, Wasser- und Bodenschutz (06.06.2013)
Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde (25.07.2013)
Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt (13.05.2013)
Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (17.05.2013)

Stadtwerke Gießen, Nahverkehr-Services (06.06.2013)
Stadtwerke Gießen, Wärmeversorgung (03.05.2013)

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

IHK Gießen-Friedberg
NABU Deutschland e.V., Ortsgruppe Lützellinden
Ortslandwirt
Mittelhessen Netz GmbH
Ev. Kirchengemeindeverband
Universitätsstadt Gießen, Gartenamt

Erneute, eingeschränkte Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 02.12.2013 bis 20.12.2013

Stellungnahmen, die nicht berücksichtigt werden konnten und daher der Abwägung unterliegen:

Eberhard Jung, Fröschen Weiher 7, Lützellinden (18.12.2013): Stellungnahme I
Eberhard Jung, Fröschen Weiher 7, Lützellinden (18.12.2013): Stellungnahme II

Stellungnahmen ohne abwägungspflichtige Anregungen und Hinweise:

HessenArchäologie (02.12.2013)
HessenMobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Schotten (16.12.2013)
Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege (10.01.2014)
Regierungspräsidium Gießen (20.12.2013)
Landkreis Gießen, Wasser- und Bodenschutz (06.06.2013)
Lahn-Dill-Kreis, Abteilung für den ländlichen Raum (19.12.2013)
IHK Gießen-Friedberg (09.12.2013)
Universitätsstadt Gießen, Bauordnungsamt (12.12.2013)
Universitätsstadt Gießen, Liegenschaftsamt (04.12.2013)
Universitätsstadt Gießen, MWB und Tiefbauamt (Eingang: 23.12.2013)
Universitätsstadt Gießen, Rechtsamt (09.01.2014)

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

Universitätsstadt Gießen, Untere Denkmalschutzbehörde
Universitätsstadt Gießen, Untere Naturschutzbehörde
Naturschutzbund Deutschland e.V., Ortsgruppe Lützellinden
Ortslandwirt
Stadtwerke Gießen
Mittelhessen Netz GmbH
Ev. Kirchengemeindeverband
Universitätsstadt Gießen, Straßenverkehrsbehörde
Universitätsstadt Gießen, Vermessungsamt
Universitätsstadt Gießen, Gartenamt

BEBAUUNGSPLAN Nr. GI 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 14. Mai 2012 bis einschließlich 06. Juni 2012 im Stadtplanungsamt Gießen und Informationsveranstaltung am 22. Mai 2012 im Ev. Gemeindehaus in Lützellinden

Anregungen und Bedenken

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: *Weber Reinhold*

Adresse: *Falkenbergstr. 18*

Datum: *1.06.2012*

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 06. Juni 2012 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
Beteiligung „Ortslage Lützellinden“
Postf. 110820

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN**hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Reinhold Weber

vom: 01.06.2012

Behandlungsvorschlag

Reinhold Weber
Falltorstr. 18
35398 Giessen



Giessen den 1.06.2012
Tel. 06403/8484
0170 3040299

Universitätsstadt Giessen

Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1

35390 Giessen

Bebauungsplan Nr. GI 11/09 Ortsbereich Lützellinden



Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer der Parzelle 257 Flur 10 beantrage ich die Einbeziehung dieser Fläche in die Bauleitplanung - Bebauungsplan.

Begründung:

Meine Tochter ist seit mehreren Jahren Berufstätig mit Wohnsitz in Freiburg.

Bei der in naher Zukunft geplanten beruflichen Veränderung wird ihr Wohnsitz wieder In Lützellinden sein.

An der Kurzfristig möglichen Bebauung der v. g. Parzelle besteht daher besonderes Interesse.

Ankauf von unbebauten Flächen ist wie bekannt in Lützellinden praktisch ausgeschlossen.

Die Einbeziehung der Parzellen 255/257 und 258 sind zur Arrondierung des bestehenden Baugebietes besonders geeignet -zumal die Nachbarparzelle 255 derzeit schon als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Die Erschließung der vorgenannten Parzellen ist über die bestehende Abwasserleitung (in der Waldstraße bis zur Parzelle 259) problemlos realisierbar.

Strom und Wasserversorgungsleitungen sind bis zur Waldstr.2 Vorhanden.

Ich hoffe auf Berücksichtigung meines Anliegens.

Wegen eventueller Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Reinhold Weber

vom: 01.06.2012

Behandlungsvorschlag

Der Anregung einer Einbeziehung der Parzelle 257 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht gefolgt, da diese im Außenbereich liegt.

Der Anregung, das unbebaute Flurstück Nr. 257, Flur 10, als Bauland auszuweisen kann leider nicht entsprochen werden. Das Grundstück liegt im Außenbereich, d. h. außerhalb der bebauten Ortslage und wurde weder im Flächennutzungsplan noch in der Rahmenplanung zur Dorferneuerung als potentielles Bauland betrachtet. Auch das angrenzende Außenbereichsflurstück Nr. 255 liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Lediglich die bereits bebauten Flurstücke Nr. 256/1 und 256/2 wurden in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Aufnahme eines Flurstücks am Rand der Ortslage in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht zudem nicht Ziel und Zweck der Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Im vereinfachten Bebauungsplanverfahren ist es nicht möglich, Neubauf Flächen auszuweisen, die nicht schon nach § 34 BauGB innerhalb der bebauten Ortslage prinzipiell zulässig gewesen wären.

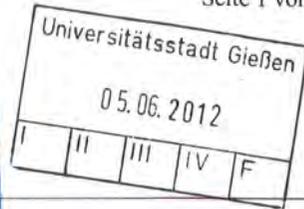
Von: webserver <webserver@giessen.de>

An: PierreVolkmer <PierreVolkmer@aol.com>

Betreff: Kontaktformular-Nachricht

Datum: So, 3 Jun 2012 1:20 pm

Name : Pierre Volkmer
 Email : PierreVolkmer@aol.com
 Anschrift : Pierre Volkmer
 Kirchweg 5
 35398 Giessen
 Anliegen : Grundstücks Nr. 255 Flur 10 in Lützellinden



*CAF-32
 Cre*

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe gehört, dass mein o.g. Grundstück ggf. in anderes Land umgewandelt werden soll. Daher beantrage ich hiermit, dass mien Grundstück 255 Flur 10 auch in Zukunft Bauland bleibt und erwarte Ihre Bestätigung.

Mit freundlichem Gruß

Pierre Volkmer

Kirchweg 5, 35398 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Pierre Volkmer

vom: 03.06.2012

Behandlungsvorschlag

Der Anregung einer Einbeziehung der Parzelle 255 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht gefolgt, da diese im Außenbereich liegt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich, d. h. außerhalb der bebauten Ortslage und wurde weder im Flächennutzungsplan noch in der Rahmenplanung zur Dorferneuerung als potentielles Bauland betrachtet. Durch die vorliegende Planung wird die bauplanungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 35 BauGB nicht verändert.

Die Aufnahme eines Flurstücks am Rand der Ortslage in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht zudem nicht Ziel und Zweck der Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Im vereinfachten Bebauungsplanverfahren ist es nicht möglich, Neubauf Flächen auszuweisen, die nicht schon nach § 34 BauGB innerhalb der bebauten Ortslage prinzipiell zulässig gewesen wären.

**Bebauungsplan
Nr. LÜ 11/09 "Ortsbereich Lützellinden"**

Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
von Montag, den 29. April 2013 bis einschließlich Dienstag, den 28. Mai 2013
im Stadtplanungsamt Gießen



*Gr - Hn
Gr*

Anregungen und Bedenken

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Heinrich, in Anlehnung an unser Gespräch in Ihrem Hause Betr. Flur 13 Sportplatzstr. Parzellen 317, 318, 319 und 321. Wir bitten das Baufenster zw. zwischen den Parzellen 317 u. 321 bestehend bei zu behalten.

Flurplan beiliegend
(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: *Kriekhaus*

Adresse: *Am Hellerptad 22*

Datum: *25.05.2013*

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

Allgemeines Interesse:

Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:

Besonderes Interesse als Bauwillige/r:

Besonderes Interesse als Anwohner/in:

Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:

Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 28.05.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:
Offenlage „Ortsbereich Lützellinden“
Postf. 110820
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: E. Kriekhaus

vom: 25.05.2013

Behandlungsvorschlag

Der Anregung wird teilweise gefolgt, indem die Baugrenze in einem Teilabschnitt angepasst, zugleich jedoch an der Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze festgehalten wird.

Das ausgewiesene Baufenster sichert die vorhandene Bebauung und zeigt gleichzeitig Erweiterungsmöglichkeiten auf. Die Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze, die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorhanden ist, dient der Freihaltung der rückwärtigen Gartenzone und ist aus rechtlichen Gründen zur Schließung der Baugrenze erforderlich.

Das Baufenster wird auf dem Flurstück 318 angepasst, indem die vordere und rückwärtige Baugrenze zurückversetzt werden, wobei der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche in etwa gleich bleibt. Damit wird auf die in Gegenlage vorhandene Bebauung Rücksicht genommen. Gleichzeitig kann damit eine Annäherung an die Planskizze, in der nicht die derzeit gültige Baugrenze, sondern lediglich eine aus der bestehenden Bebauung abgeleitete Bauflucht eingetragen ist, erzielt werden.



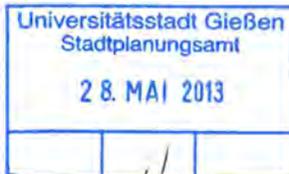
BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: E. Kriekhaus

vom: 25.05.2013



**Bebauungsplan
Nr. LÜ 11/09 "Ortsbereich Lützellinden"**

Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
von Montag, den 29. April 2013 bis einschließlich Dienstag, den 28. Mai 2013

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken + *Kinderwunsch*
auf beiliegendem Blatt.

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: *Regina + Hans Jürgen Meinke*
Adresse: *Berliner Str. 15, 35398 Gi - Lützellinden*
Datum: *28.5.2013*

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 28.05.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:
Offenlage „Ortsbereich Lützellinden“
Postf. 110820
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem.
§ 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten
Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Regina und Hans Jürgen Meinke

vom: 28.05.2013

Behandlungsvorschlag

Regina + Hans Jürgen Meinke

Gießen, 28.5.2013
Berliner Str. 15

zu Bebauungsplan Nr. LÜ 11/09 Lützellinden

Wir widersprechen hiermit als Eigentümer der Flurstücke 365 n. 366 der vorgesehenen Planung des Bauamtes für diese 2 Grundstücke; das von Ihnen (Planungs-Amt) vorgesehene Baufenster ermöglicht faktisch nicht die bisher gültige (alte Plan Blomberg Lützellinden) und auch nicht die von Ihnen weiterhin vorgesehene Ausnutzung der Grundflächen-Zahl 0,4. Im alten Plan war diese Ausnutzung durchaus möglich!

Wir bzw. unsere Kinder werden durch das bereits genehmigte, aber noch nicht erstellte ungewöhnlich große Gebäude auf Flurstück 364 (0,4/1,0! III, 0!) für jegliches künftige Bauvorhaben nach Besonnung und im Landschafts-Ansicht massiv eingeschränkt, wenn die vorgelegte Planung so bleibt. Wir bitten daher (beantragen) um Erweiterung des Baufensters für Flurstück 365 nach Süden hin bis zur Flächenabundigkeit mit der Südfassade des genehmigten großen Nachbar-Gebäudes auf FS 364.

Außerdem planen wir auf unserem bebauten Grundstück Berliner Str. 15 (FS 366) die südseitige Anlage eines Wintergartens
b. W. →

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Regina und Hans Jürgen Meinke

vom: 28.05.2013

Behandlungsvorschlag

Der Anregung wird teilweise gefolgt, indem die Baugrenze auf der Parzelle 364 angepasst, zugleich jedoch an der Festsetzung der hinteren Baugrenze im weiteren Verlauf festgehalten wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die überbaubare Grundstückfläche, die hier durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt ist, sind zwei nebeneinander stehende Festsetzungen, die beide beachtet werden müssen. Bei Abweichungen ist der jeweils engere Rahmen der gültigen. Da im bestehenden Bebauungsplan keine hintere Baugrenze festgesetzt ist, wurde bislang bei einer Beurteilung die Bauflucht, die sich aus der vorhandenen Nachbarbebauung ergibt, herangezogen. Der Bebauungsplanentwurf greift diese Handhabung auf und setzt südlich der Berliner Straße die rückwärtige Baugrenze an der bestehenden Bauflucht fest und ermöglicht damit eine Bautiefe von 20 m (gemessen von der vorderen Baugrenze). Insofern konnte auch vor der Aufstellung des Bebauungsplanes die GRZ nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Die Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze, die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorhanden ist, dient der Freihaltung der rückwärtigen Gartenzone und ist aus rechtlichen Gründen zur Schließung des Baufensters erforderlich.

Das genehmigte Bauvorhaben auf dem Flurstück 364 orientiert sich in erster Linie an der Bebauung am Hochelheimer Weg. Da dem unbebauten Flurstück eine vermittelnde Lage zwischen der der Bebauung am Hochelheimer Weg und der Bebauung entlang der Berliner Straße zukommt, wird die Baugrenze hier in Richtung Süden erweitert. Unbeachtet dessen ist die GRZ zu beachten, die eine weitere bauliche Verdichtung reglementiert.

in voller Ausgebäude-Breite mit etwa
4 m Tiefe in Nord-Süd-Richtung, mit
dem Ziel längerer Garten-Nutzung / Jahr
und von Wärmegewinnung durch Treib-
haus-Effekt. Wir bitten, das Bebauungs-
fenster für FS 366 so zu dimensionieren,
daß so ein Wintergarten genehmigungs-
fähig bleibt.

R. Meinke H.-J. Meinke

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem.
§ 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten
Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Regina und Hans Jürgen Meinke

vom: 28.05.2013

Behandlungsvorschlag

Der Anbau eines Wintergartens an das Wohngebäude Berliner Straße 15 ist
in der genannten Tiefe in etwa möglich. Die Baugrenze verläuft an der südöst-
lichen Gebäudeecke in einem Abstand von 3,2 m und erweitert sich stetig. Da
derzeit noch keine genaueren Angaben zu dem Anbau bekannt sind, wird
von einer Veränderung der hinteren Baugrenze abgesehen. Diese Verände-
rung wäre für die Gebäude Berliner Straße 1 – 13 (ungerade Nummern) in
gleicher Weise vorzunehmen und steht damit in keinem Verhältnis zur bisher
gehandhabten Praxis der Anwendung der hinteren Bauflucht.

FAX

Datum: 28.05.2013 21:51 Uhr

Absender: Firma:
Name: Frank Lenz
Straße: Eichenstraße 30
Ort: 53359 Rheinbach
Telefon: 02226157767
Fax: +4932121486141
E-Mail: schwaenky@gmx.de



Empfänger: Fax: 06413062352
Firma:
Name:

Gre - J. M.
Gre

Betreff: Bebauungsplan Lützellinden

Ich bin Eigentümer der Liegenschaft "Bitzenstraße 4, Lützellinden". Ich spreche mich hiermit gegen die für diese Liegenschaft vorgesehene Grenzbebauung aus.
Begründung. Bei dem Anwesen handelt es sich m.E. um das letzte als Hofreite in Lützellinden an neuer Stelle erbaute Gebäude. Die östlich angrenzenden Grundstücke weisen keinen Dorfcharakter auf.
Das Gebäude wurde 1925 errichtet und hat zum östliche liegenden Grundstück schon immer ein Fenster im Erdgeschoss. Im Jahr 1997 wurde in 1. OG ein weiteres Fenster mit Zustimmung des damaligen Eigentümer des östlich liegenden Grundstücks erstellt.

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Frank Lenz

vom: 28.05.2013

Behandlungsvorschlag

Der Anregung wird durch die Herausnahme der Festsetzungen zur Bauweise und durch die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche weitgehend gefolgt.

Vorhandene Gebäude, ihre Ausgestaltung (z. B. Fenster) und ihre Nutzung unterliegen dem Bestandsschutz. Im Rahmen der Baugenehmigung des geplanten Wohnhauses auf dem östlich angrenzenden Flurstück wurde auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände geachtet.

Darüber hinaus wird zur Sicherung der bestehenden Bebauung das Baufenster erweitert, so dass die Scheune nunmehr innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Damit könnte auch ein Umnutzung oder Erweiterung innerhalb des vorgegebenen Rahmens vorgenommen werden.

Die Festsetzungen zur Bauweise beinhalten nur Regelungen, die ohnehin in der HBO enthalten sind und können daher entfallen, ohne dass es dadurch zu einer inhaltlichen Änderung kommt.

Bebauungsplan

Nr. LÜ 11/09 "Ortsbereich Lützellinden"

Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
von Montag, den 29. April 2013 bis einschließlich Dienstag, den 28. Mai 2013

im Stadtplanungsamt Gießen

Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
27. MAI 2013

Universitätsstadt Gießen
27.05.2013

Anregungen und Bedenken

Da ich Eigentümer des Objektes in der Dutenhofener Straße in Lützellinden bin, bitte ich ein eventuelles Bauvorhaben hinter der sich im Hof befindende Scheune zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude und ich plane, entweder einen Anbau der Scheune oder einen Neubau im Garten, der sich hinter der Scheune befindet.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Weber

0177-1484926 oder

06403174504.

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: Ulrich Weber

Adresse: Franzen Garten 2

Datum: 27. Mai 2013

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

Allgemeines Interesse:

Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:

Besonderes Interesse als Bauwillige/r:

Besonderes Interesse als Anwohner/in:

Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:

Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 28.05.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:)
Offenlage „Ortsbereich Lützellinden“
Postf. 110820
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

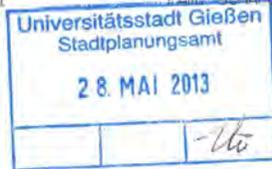
Stellungnahme von: Ulrich Weber

vom: 22.05.2013

Behandlungsvorschlag

Der Anregung zur baulichen Erweiterung wurde bezüglich einer Anbaulösung gefolgt. Ein Neubau westlich der Scheune ist nicht möglich.

Die denkmalgeschützte Hofreite liegt am westlichen Ortsrand von Lützellinden. Auf dem Grundstück sind ausreichend überbaubare Grundstücksflächen vorhanden. Die festgesetzte hintere Baugrenze ermöglicht ortsplanerisch einen Anbau oder eine ergänzende Bebauung westlich der Scheune in einer Tiefe von ca. 7 m und entspricht der bisherigen Beurteilungsgrundlage, die sich an der faktischen hinteren Bauflucht orientiert. Diese Beurteilungsgrundlage wurde auch im weiteren Verlauf der Festsetzung der hinteren Baugrenze zugrunde gelegt und ist insofern für alle Betroffenen verbindlich. Eine Erweiterung der Baugrenze zugunsten einer weiteren Bebauung im bisherigen Außenbereich kann daher nicht nachgekommen werden. Dem stehen auch die umfangreich festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern nördlich und westlich des Flurstückes zur Eingrünung des Dorfrandes entgegen.



Cor - An
Gießen

Beteiligung Bauleitplanverfahren für die Öffentlichkeit

Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurücksenden an:

Magistrat der Universitätsstadt Giessen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20
35353 Giessen

oder per Fax: 0641 306-2352

Bitte beachten Sie, dass die mit * gekennzeichneten Felder Pflichtfelder sind, die ausgefüllt werden müssen.

<input checked="" type="checkbox"/> B-Plan-Nummer oder <input type="checkbox"/> FNP-Änderungsnummer:*	LÜ 11/09
Gebietsbezeichnung:*	Ortsbereich Lützellinden, Teilgebiet Süd

Angaben zur Person	
Name, Vorname: * Schäfer, Rainer	
Straße, Hausnummer: * Lindenstr. 35 a	
Postleitzahl: * 35398	Wohnort: * Giessen
Telefon: 06403 75663	E-Mail-Adresse: rajc-schaefer@t-online.de

Freiwillige Angaben	
Ich äußere mich in der Eigenschaft als	<input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Mieter / Pächter <input type="checkbox"/> sonstiger Betroffener <input type="checkbox"/> allgemein Planungsinteressierter

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung:
Als Anlieger befürworte ich die im Plan dargestellte Verbreiterung des Weges Flurstück Nr. 187. Wie hoch sind in etwa die nach heutigem Stand voraussichtlich zu erwartenden Kosten für den Ausbau, die ich als Anlieger zu tragen hätte?
Ich möchte noch darauf hinweisen, dass die heute vorhandene Kurve des Weges nahe der Einmündung in die Schwarze Hohl auf Höhe der Flurstücke 172 / 174 für LKW (z. B. bei Anlieferung von Heizöl) nur befahrbar ist, weil das Flurstück Nr. 188 zurzeit nicht eingefriedet ist. Unser Haus Lindenstr. 35 a muß auch künftig für LKWs und auch für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar bleiben.

Ort, Datum*	Unterschrift*
Giessen, den 27.05.2013	

Das Stadtplanungsamt bedankt sich für Ihre Mitarbeit!

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Rainer Schäfer

vom: 27.05.2013

Behandlungsvorschlag

Die Hinweise zur Erschließungssituation des Wohngrundstückes Lindenstraße 35a werden zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan wird lediglich die Fläche für den Ausbau der Straße bauplanungsrechtlich gesichert. Derzeit können noch keine Kosten für den Ausbau der Straße angegeben werden, da diese von vielen, derzeit noch nicht bekannten Faktoren abhängig sind, wie z. B. von den Maßnahmen zur Bodenordnung, vom Ausbaustandard etc. Möglicherweise kann die Straße auch ohne Anwendung des Erschließungsbeitragsrechts bei einer einvernehmlichen Grundstücksneuordnung und Planung der Anwohner realisiert werden.

Im Einmündungsbereich des Weges auf die Straße „Schwarze Hohl“ wurde eine Aufweitung planungsrechtlich vorbereitet, welche die Zufahrt erleichtert, gleichzeitig aber die eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen beachtet.

BEBAUUNGSPLAN LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2
 i. V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch
 vom 02.12.2013 bis einschließlich 20.12.2013 im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen

Anregung I

Anerkennung der Zielsetzung: Schaffung von preiswertem Wohnraum

- Anregung vom 27.05.2013 - wird aufrechterhalten

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: Eberhard Jung
 Adresse: Fröschen Weiher 7
 Datum: 35398 Giessen Lützellinden



(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

Allgemeines Interesse:

Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:

Besonderes Interesse als Bauwillige/r:

Besonderes Interesse als Anwohner/in:

Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:

Sonstige besondere Interessen:

- Jhn - FA*
- Itz*
- -
 -
 -
 -
 -

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
 Abgabefrist: 20.12.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
 (Stichwort:) Erneute Offenlegung B-Plan
 LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“,
 Berliner Platz 1
 35353 Giessen

18/12/13 

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Eberhard Jung, Stellungnahme I

vom: 27.05.2013

Behandlungsvorschlag



**Bebauungsplan
Nr. LÜ 11/09 "Ortsbereich Lützellinden"**

Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
von Montag, den 29. April 2013 bis einschließlich Dienstag, den 28. Mai 2013

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken

Stellungnahme I siehe Anlage
- Stellungnahme
- Bildanlage

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: Eberhard Jung

Adresse: Fröschen Weiher 7, 35398 Gießen

Datum: 27.05.13

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

Allgemeines Interesse:

Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:

Besonderes Interesse als Bauwillige/r:

Besonderes Interesse als Anwohner/in:

Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:

Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 28.05.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort)
Offenlage „Ortsbereich Lützellinden“
Postf. 110820
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem.
§ 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten
Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Eberhard Jung, Stellungnahme I

vom: 27.05.2013

Behandlungsvorschlag

Stellungnahme I

im Anhörungsverfahren Bebauungsplan Nr. LÜ 11/09 Teilgebiet Nord - Stand
26.04.2013

Anregung und Bedenken, besonders zu Punkt 4.6 des Entwurfs:

Äußere Gestaltung / Dachgeschoss

An die Entscheidungsträger der Universitätsstadt Gießen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Anerkennung der besonderen Herausforderung, eine angemessene Ordnung in Ortskernen zu schaffen, trage ich die nachstehenden Anregungen und Bedenken vor.

Grundsatz: Neben der angestrebten *baulichen Ordnung* sollte in bestehenden Dorfgebieten die *Schaffung von preiswertem Wohnraum* als gleichwertiges Ziel angesehen werden. Dabei besitzen der *Dachauf- und -ausbau* sowie das dabei verwendete Material eine besondere Bedeutung. *Deshalb sollten Häuser mit kleinem Grundriss und/oder niedrigem oder keinem Drempel, aber mit einem noch intakten Gebälk als Sonderfälle behandelt werden, die leichte Abweichungen der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Regelungen bedürfen.*

a) Dacheindeckung (S. 25)

Ein holztechnisch intaktes Gebälk aus früheren Jahren ist leider zumeist statisch nicht in der Lage, das Gewicht von a) Ziegeln oder Pfannen, b) einer maximalen Außenisolation und c) kleinen Solareinheiten gleichzeitig zu tragen, was für den Einsatz von modernen Blechdächern spricht.

Dazu rege ich an:

"Die Errichtung eines modernen - in Optik, Farbe und Reflexionsgrad - von Ziegeln kaum zu unterscheidendes schallgedämmtes Blechdach ist auch auf Hauptgebäuden zu ermöglichen".

Begründung: Aufgrund der *Gewichtseinsparung* wären eine maximale Außendämmung und ein (kleines) Solarmodul möglich, ohne ein neues Gebälk errichten zu müssen. Diese Maßnahme hält die Kosten für die Schaffung neuen Wohnraums niedrig.

b) Dachgauben und Zwerchhäuser (S. 26)

Wer auf kleinen Grundrissen (z.B. 10m x 7 m, s. Anlage), ohne Drempel, mit mittlerer Dachneigung preiswerten Wohnraum schaffen will, muss dies über Gauben und Zwerchhäuser anstreben. Dazu rege ich an:

"a) Die Größe der genannten Dachaufbauten sollte nicht nur aus der optischen Perspektive beurteilt werden, sondern in ihrer wohnraumschaffenden Funktion."

"b) Die genannten Dachaufbauten sollten - zumindest bei den in der Nachkriegszeit entstandenen bauhistorisch nicht wertvollen Häusern - in der Summe auf der Seite zum

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN**hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Eberhard Jung, Stellungnahme I	vom: 27.05.2013
---	-----------------

Behandlungsvorschlag

Den Anregungen zur Änderung zweier bauordnungsrechtlicher Festsetzungen zur Dacheindeckung und zu Dachaufbauten, um den Dachausbau zu Wohnzwecken zu fördern, wird aufgrund der stadtgestalterischen Auswirkungen im gesamten Ortsbereich nicht gefolgt. Es verbleiben die Möglichkeiten der Abweichung im Einzelfall.

Zu den Vorbemerkungen

Konkreter Anlass der Planaufstellung ist die Aufforderung der oberen Landesplanungsbehörde zur Aktualisierung von Bebauungsplänen, deren Regelungen zur Steuerung von Großflächigem Einzelhandel nicht mehr der heutigen Anwendung des Bauplanungsrechtes entsprechen. Zudem wurden als weitere Planungsziele die weitgehende Beibehaltung des Zulässigkeitsmaßstabes nach bisherigem Recht und die Umsetzung der Rahmenplanung der Dorferneuerung beschlossen. Diese Planungsziele und auch die Inhalte des Bebauungsplanes stehen der Schaffung von preiswertem Wohnraum nicht entgegen. Soweit ein dringender Wohnraumbedarf besteht, ermöglichen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) flexible Regelungen im Rahmen der Grundzüge der Planung.

Zu a)

Im Rahmen der Umsetzung von Zielen der Dorferneuerung wird der Einsatz von Metalldächern grundsätzlich abgelehnt. Sie berücksichtigen weder die traditionelle Bauweise, die Verwendung von regionalen Baustoffen und die Ökobilanz, noch fügen sie sich in intakte, historische Dachlandschaften ein. Da in Lützellinden im Zuge der Dorferneuerung Sanierungsmaßnahmen gefördert wurden, wird mit den Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes dieser seinerzeit in der Öffentlichkeit mit großer Zustimmung durchgeführte Dorferneuerungsprozess in angemessener Weise fortgeführt. Zur Gewichtsreduktion tragen überdies der Verzicht auf ein Solarmodul oder der Einsatz integrierter Solarmodule, der Einsatz mineralischer, hinsichtlich der Dicke angepasster Dämmstoffe und die Deckung mit Naturschiefer bei. Überdies bestehen weitere Möglichkeiten tragwerksplanerischer Art, deren finanzieller Mehrwert an anderer Stelle eingespart werden kann.

eigenen Grundstück bis zu 2/3 der Dachlänge und auf der dem Nachbargrundstück zugewandten Seite 1/3 der Dachlänge in Anspruch nehmen dürfen!"

Begründung

Eine alleinige optische Beurteilung wird den Anforderungen der Gegenwart wenig gerecht. Ganz besonders dann, wenn die angestrebte historische Form auf die Lagerung von Korn in häuslichen Speichern zielte (wenig Licht, damit die Frucht nicht keimt) und nicht auf die Errichtung preiswerten Wohnraums für das 22. Jahrhundert.

Entgegen der vom Stadtplanungsamt angestrebten kleinen Gauben, die in den Präsentationen per se als gut bezeichnet werden¹, sollten diese (wegen des "Schießschartencharakters") in ihrer Größe nach unten (!) begrenzt werden.

Die Schaffung zeitgemäßen Wohnraums sollte nachstehenden Merkmalen gerecht werden:

- Es ist - zumindest bei den in der Nachkriegszeit entstandenen Häusern - eine natürliche Lichtdurchflutung des unter dem Dach zu schaffenden Wohnraums (zu Tageszeiten) zu ermöglichen, was einen sparsamen Einsatz elektrischer Lichtquellen ermöglicht (keine Energievergeudung zu Tageszeiten!).

- Dachflächenfenster, die mehr als 1 m² Glasfläche umfassen, sollten zumindest auf der zum eigenen Grundstück gerichteten Seite möglich sein.

- Neue Fenstervariationen z.B. mit integrierter Kleinbalkonfunktion (die im geschlossenen Zustand als normale Flächenfenster erscheinen) sollten wegen ihrer Lüftungsfunktion (z.B. Lüftung der Bettdecke vor Arbeitsbeginn) und ihrer lebensqualitätssteigernden Wirkung (z.B. Tasse Tee im Freien) ermöglicht werden.

Anmerkung: Größe und Form von Dachgauben und Zwerchhäusern sind oftmals vom Straßenniveau viel weniger ersichtlich, als in den Planungsunterlagen. Ihnen, den großen Dachgauben und Zwerchhäusern, eine "verunstaltende Wirkung" zu unterstellen, mag der "reinen stadtplanerischen Lehre" entsprechen, in Hinsicht auf die Wohnraumschaffung unter Knappheitsbedingungen wirkt die Unterstellung kontraproduktiv.

c) Eindeutigkeit der verwendeten Begrifflichkeiten

Um eine gewisse städtebaulich und gestalterische Ordnung zu schaffen sind klar definierte Grundsätze erforderlich (positives Beispiel 4.6 genehmigungsfähige und ausgeschlossene Dachformen). Hinsichtlich der verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffe wie "verunstaltende Wirkung, gestalterischer Wildwuchs usw." ist anzumerken, dass ihre Auslegung objektiv zu begründen ist und nicht der Einschätzung der "Planungsbehörde" mit evtl. wechselnden Personen, Programmen und Vorlieben unterliegen darf.

Ich bitte Sie, die Zielsetzung Schaffung von kostengünstigen Wohnraum gleichberechtigt in den Bebauungsplanentwurf einzubeziehen und die erläuterten Änderungsvorschläge zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

¹ Grundsätzlich gibt es schöne und unschöne Gauben, nur selten sind sie von ihrer Größe her als überladen zu bezeichnen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Eberhard Jung, Stellungnahme I

vom: 27.05.2013

Behandlungsvorschlag

Zu b)

Der Bebauungsplan enthält keinen Zwang zur Errichtung von Gauben oder Zwerchhäusern, sondern lediglich Gestaltungsfestsetzungen zu Dachaufbauten und Dachflächenfenstern, deren Inhalte aus dem o. g. Dorferneuerungsprogramm abgeleitet wurden. Sie entsprechen damit sowohl dem Planungsziel und lassen zugleich eine allgemeine Akzeptanz in der Öffentlichkeit vermuten. Preiswerter Wohnraum ist auch durch eine Belichtung über die Giebelseiten des Gebäudes möglich, so dass die Schaffung von Wohnraum nicht vordergründig von der Größe der Dachaufbauten abhängig ist. Der bauhistorische Wert von Gebäuden berücksichtigt nicht nur die Entstehungszeit, sondern beispielsweise die Einmaligkeit, die baustilsichere Ausgestaltung, die schöpferische Eigenleistung etc. Der genannte Vorschlag erscheint willkürlich und berücksichtigt nicht den Bestand und die bisher angewandte Genehmigungspraxis.

Zu der Begründung:

Im Vordergrund steht nicht eine optische Beurteilung, sondern eine Beachtung der o. g. Aspekte einer traditionsbewussten, nachhaltigen Bauart. Die Gestaltungsfestsetzungen verhindern keine ausreichende Beleuchtung, sondern enthalten lediglich Regelungen für den Bau von Dachgauben, Zwerchhäusern und Dachflächenfenstern im Sinne einer ortstypischen und ortsbildverträglichen Ausgestaltung.

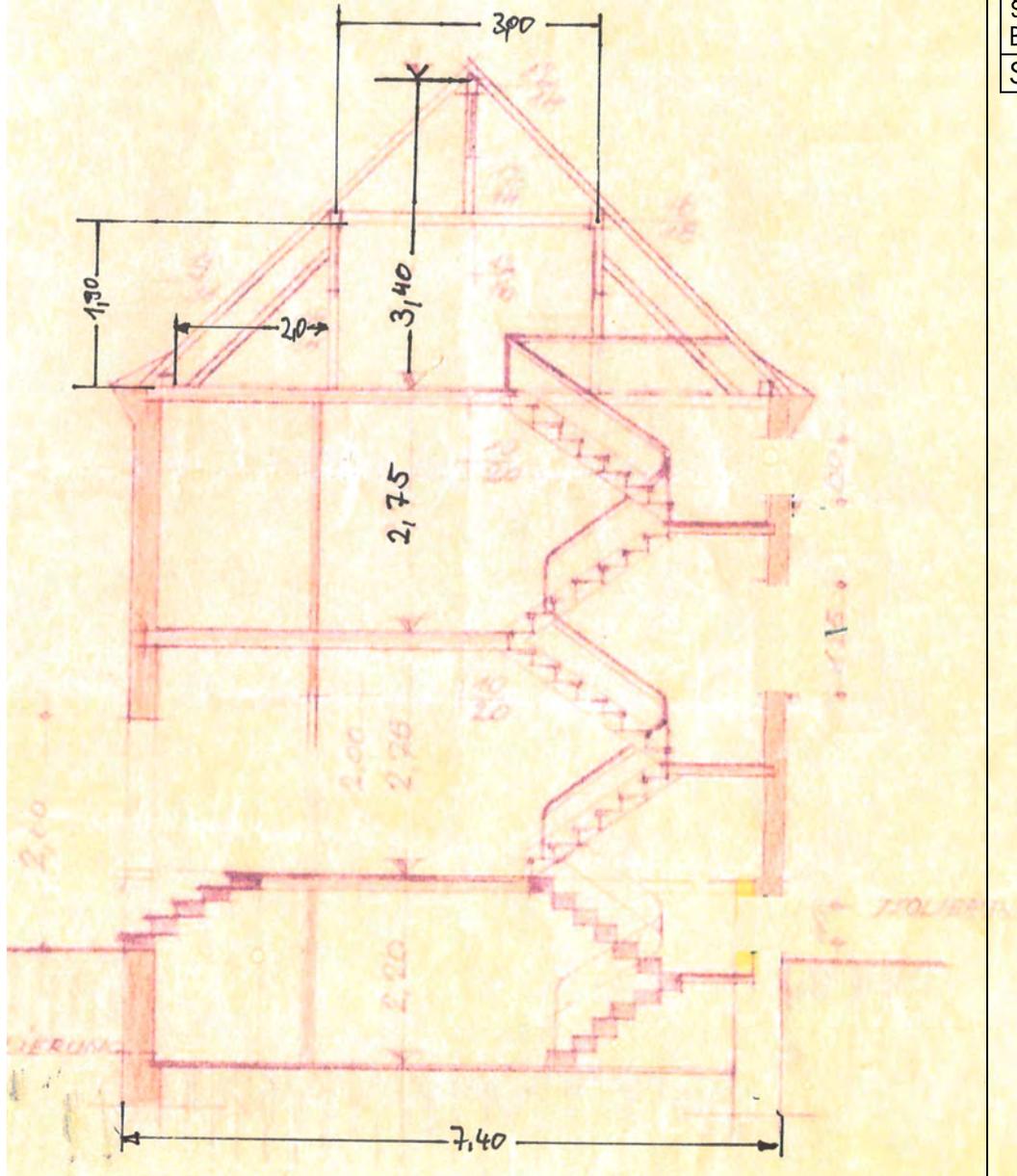
Die sehr speziellen, ohne konkreten Bezug genannten Vorschläge zu Dachflächenfenstern etc. können nicht Gegenstand einer Planung sein, welche die gesamte Ortslage umfasst. Hier sei auf die nachfolgende Baugenehmigungsebene verwiesen, der es obliegt, vom Bebauungsplan abweichende Planungen zu bewerten.

Zu c)

Die genannten Begriffe werden lediglich in der Begründung zum Bebauungsplan verwendet, um das Bewusstsein für eine gestalterisch hochwertige, an den o. g. Aspekten ausgerichtete Planung zu fördern.

Die Abwägung über die Inhalte eines Bebauungsplanes obliegt den parlamentarischen Gremien, ist damit unabhängig von der Bearbeitung im Stadtplanungsamt und achtet auf eine ausgewogene Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange.

Anlage I E. Jung, Anregung I



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Eberhard Jung, Stellungnahme I

vom: 27.05.2013

BEBAUUNGSPLAN LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2
i. V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch
vom 02.12.2013 bis einschließlich 20.12.2013 im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen**Anregung II**

*Rücknahme der das Grundstück (Lindenstraße 34) betreffenden Bauverbotsgrenze.
Ermöglichung der Errichtung von Wohneinheiten ist im Nordostbereich des Grundstücks
(Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch).*

- Anregung vom 27.05.2013 - bleibt aufrechterhalten

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: Eberhard Jung
Adresse: Fröschen Weiher 7
Datum: 35398 Gießen Lützellinden

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

Allgemeines Interesse:

Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:

Besonderes Interesse als Bauwillige/r:

Besonderes Interesse als Anwohner/in:

Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:

Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 20.12.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:) Erneute Offenlegung B-Plan
LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“,
Berliner Platz 1
35353 Gießen

18/12/13 

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN**hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“**

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem.
§ 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten
Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Eberhard Jung, Stellungnahme II

vom: 27.05.2013

Behandlungsvorschlag

**Bebauungsplan
Nr. LÜ 11/09 "Ortsbereich Lützellinden"**



Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
von Montag, den 29. April 2013 bis einschließlich Dienstag, den 28. Mai 2013

im Stadtplanungsamt Gießen

Anregungen und Bedenken

Stellungnahme II siehe Anlage
- Stellungnahme
- Bild an Lage

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: Eberhard Jung
Adresse: Fröschen Weiher 7, 35398 Gießen
Datum: 27.05.13

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 28.05.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Gießen
(Stichwort:
Offenlage „Ortsbereich Lützellinden“
Postf. 110820
35353 Gießen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem.
§ 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten
Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Eberhard Jung, Stellungnahme II

vom: 27.05.2013

Behandlungsvorschlag

Stellungnahme II: Im Anhörungsverfahren Bebauungsplan Nr. LÜ 11/09 Teilgebiet Nord

Rücknahme der Bauverbotsgrenzen auf meinem Grundstück (Lindenstraße 34)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit trage ich nachstehende Anregung und Bedenken in der Hoffnung vor, dass sie Ihre Akzeptanz finden mögen. Ich bin Vater von vier Kindern und seit dem Sommer 2012 Alleineigentümer des genannten Grundstücks. Nicht nur aus Gründen der Arbeitsbelastung strebe ich und meine Familie eine zeitgemäße Nutzung in "entdichteter" Bauweise an.

Wie ein Vergleich der beiden letzten Planentwürfe LÜ 11/09 (Nord) zeigt, ist die planende Behörde mit vielen Änderungen auf die Interessen der Bürger eingegangen, deren Lebenssituation sich in den letzten 30 Jahren stark verändert hat. In unserem Fall versucht sie jedoch mit immer neuen Variationen die *Möglichkeiten einer Bebaubarkeit nach § 34 Baugesetzbuch* in einer für uns unakzeptablen Weise einzugrenzen. Deshalb trage ich die nachstehenden Anregungen und Bedenken vor:

Kurzform

Die das Grundstück (Lindenstraße 34) betreffende Bauverbotsgrenze ist zurückzunehmen. Die Errichtung weiterer Wohneinheiten ist im Nordostbereich des 1283 qm großen Grundstücks zu ermöglichen. Eine Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch wird bei Einhaltung der Grundflächenzahl (GFZ 04) zugelassen.¹

Begründung:

Die Diskrepanz zwischen dem aktuellen Planungsstand und den Absichten meiner Familie liegt einerseits in der T-Form unseres Grundstücks (schmäler Südbereich, breiter Nordbereich), der im Dorfgebiet üblichen Grenzbebauung sowie der Zulassung höchst unterschiedlicher Bautiefen begründet. Andererseits versucht die Planungsbehörde - in Eingrenzung der baulichen Möglichkeiten nach § 34 Baugesetzbuch - ca. 50% unseres 1283 m² großen Grundstücks als *Grünfläche* (Plan von 17.04.2013) bzw. *nicht bebaubarer Bereich* (Plan vom 24.05.2013) zu deklarieren. Angesichts der Tatsache - dass bereits in einer geringen Entfernung (70m Luftlinie) der Grün- und Außenbereich beginnt (der bebauungsfreie Zugang bereits in ca. 30 m), der in westlicher Richtung (ca. 17 km) bis weit

¹ Die Planungsbehörde stellt im Schreiben vom 30.04.2013 "bis maximal 06" in Aussicht.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Eberhard Jung, Stellungnahme II vom: 27.05.2013

Behandlungsvorschlag

Der Anregung einer Erweiterung der Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks Lindenstraße 34 im Blockinnenbereich wird aus städtebaulichen, grünordnerischen und Gleichbehandlungsgründen nicht gefolgt.

Zu 1)

Im Zuge der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde als Planungsziel auch die weitgehende Beibehaltung des Zulässigkeitsmaßstabes nach derzeitigem Recht in den Grundzügen beschlossen und bei der Planbearbeitung beachtet. Auf der Grundlage des § 34 BauGB war eine rückwärtige Bebauung des Grundstücks in der Gartenzone bislang nicht genehmigungsfähig. In Ortskernen mit der üblichen Baustruktur eines giebelständigen Wohnhauses und einer rückwärtig quergestellten Scheune sind im Regelfall Bautätigkeiten in erster und zweiter Reihe von der Straße aus gesehen möglich.

Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 16,8 m und entspricht damit einer durchschnittlichen Breite im historischen Bestand. In der unmittelbaren Nachbarschaft und auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind geringere Grundstücksbreiten vorhanden. Auch eine Verbreiterung oder Verschmälerung des Grundstücks im rückwärtigen Bereich ist an vielen Stellen in der Katasterkarte erkennbar. Eine einzelfallbezogene Härte lässt sich daraus nicht ableiten, da trotz dieser Rahmenbedingungen gesunde Wohnverhältnisse regelmäßig vorhanden sind. Die Bautiefe (Abstand zwischen vorderer und hinterer Baugrenze) ist von Block zu Block und hier wiederum an den einzelnen Blockseiten unterschiedlich, weil bei der Planung die bestehende Bebauung, die bisherige Handhabung im Rahmen der Baugenehmigungspraxis und bei historischen Anwesen ein Erweiterungspotential in zweiter Reihe berücksichtigt wird. Die Bautiefe im hier zu betrachtenden Abschnitt liegt mit ca. 36 m ebenfalls im Mittelbereich der im Bebauungsplan festgesetzten Bautiefe. Selbst bei einem Wegfall der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche wäre eine tiefere Ausnutzung des Grundstücks nicht genehmigungsfähig (s.o.).

hinter Wetzlar reicht - ist ein Gemeinwohlinteresse nur schwer begründbar. Deshalb verletzt - nach der Auffassung meiner Familie - die Absicht der Planungsbehörde elementare demokratische Normen (Gleichheitsgebot, Eigentumsrechte) ebenso wie die Grundsätze der Planungswahrheit² und Planungsklarheit.³ 4

Ebenfalls wurden seit der "*Bestandsaufnahme und Analyse der Dorferneuerung Lützellinden - Stadt Gießen*", der Architekten Sittmann/Grabowski (Kronberg), vom 27. September 1986, in vielfacher Weise markante Eingriffe in die "*zusammenhängenden innerörtlichen Grünbereiche - grünen Lungen*" gestattet (vgl. Sittmann/Grabowski 1986: S. 36 mit den aktuellen Entwürfen LÜ 11/09, beide Teilgebiete)! Selbstverständlich besitzen "*grüne Lungen*" in einem *Stadtteil im Grünen* nicht die gleiche Bedeutung wie in der Innenstadt, schon gar nicht, wenn sie in unmittelbarer Nähe von Außen- und Grünbereichen liegen. Auch empfindet meine Familie das planerische Bestreben, eine vermeintlich erforderliche Stadtentwicklung alleine auf unsere Kosten und Arbeitsleistungen zu betreiben als ungerechtfertigt. Denn aus der Nutzerperspektive kommt sie einer *Teilentzignung* gleich. 5 Hingegen strebt meine Familie die Option an, den neuen Wohnraum nach Nordosten auszurichten. Wir wollen auf einem großen Grundstück (1283 qm) im Südwesten "Licht und Sonne" gewinnen und nicht in eine "*weitgehend beschattete Schlucht*" und einen aus dem 17. Jahrhundert stammenden Bauwuch bauen müssen. Deshalb wollen wir nicht gezwungen werden, einem Nachbarn die Südwestseite zuzubauen zu müssen. In diesem Bestreben werden wir von der betroffenen Familie Temmesfeld/Wollbrück ausdrücklich unterstützt, die sich in vorbildlicher Weise der Erhaltung von Baudenkmälern und Hofreiten widmet. Ebenfalls soll die anfallende Pflege unseres Grundstücks von mehreren "Parteien" geleistet werden. 6

Anzumerken bleibt, dass mit der Realisierung der Absichten der Planungsbehörde der Wert der betroffenen Teilfläche nach BORIS-Hessen.de von 90,- €/qm auf ca. 35,- €/qm (Wert von Gartenland) sinkt.⁴ Daraus resultiert eine *planungstechnisch verursachte Wertminderung* (für die ca. 620 qm betroffene Fläche) von: 650 qm x 55,- €/qm = 35.750,- €!⁵ 7

Die von meiner Familie angestrebte Option⁶ besitzt die nachstehenden Vorteile:

- **Sozialverträglichkeit:** Sie strebt auf einer großen Grundstücksfläche die Schaffung *entdichteten Wohnraums an*; Da beide Nachbarn (Lindenstraße) - trotz suboptimaler

² Eine Fülle seit Jahren (!) abgeschlossener Baumaßnahmen wurden nicht in die Planwirklichkeit einbezogen! Damit wird *ortsfremden Entscheidungsträgern ein realitätsfernes Bild der Wirklichkeit vermittelt*.

³ Der Istzustand ist von einer Fülle von Absonderlichkeiten geprägt, die von unterschiedlichen Bautiefen unter Nachbargrundstücken bis hin zu einem Bauen "in der 5. Reihe" (Teilbereich Süd) reichen.

⁴ Wie Sie wissen, werden seit Januar 2011 die Bodenrichtwerte in einer hessenweit zentralen Online-Präsenz (www.boris.hessen.de) zur Verfügung gestellt (auf die die Homepage der Universitätsstadt Gießen hinweist). Sie wird vom Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation "in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen" (!) betrieben (Ausnahmen: Fulda, Kassel, Marburg und Offenbach am Main).

⁵ Setzt sich die Planungsbehörde durch, sehe ich mich leider gezwungen, diesen Betrag - plus den jährlich wiederkehrenden Grundstückspflegekosten (Rasenmähen, Bäume schneiden usw., die derzeit noch ermittelt werden) - von der Stadt Gießen einzufordern (Verursacherprinzip).

⁶ Die Offenlegung des von der Familie angestrebten Gesamtkonzepts wurde mit Schreiben vom 22.01.2013 (S. 2) vom Stadtplanungsamt angefordert und bisher zweifach (!) - über mehrere Seiten - *schriftlich erläutert* und durch Skizzen belegt!

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Eberhard Jung, Stellungnahme II vom: 27.05.2013

Behandlungsvorschlag

Zu 2)

Im Bebauungsplan ist lediglich eine Baugrenze eingetragen, die den überbaubaren Teil des Grundstücks für Hauptanlagen definiert. Die Festsetzung einer GRZ wurde für diesen Block nicht vorgesehen, so dass eine Ausnutzung bis zu den in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen möglich ist, die für Dorfgebiete (MD) grundsätzlich bei 0,6 liegt. Ein Verzicht auf eine rückwärtige Baugrenze bzw. eine Beurteilung einer Bebauung im Nordostbereich gemäß § 34 BauGB (einfacher Bebauungsplan) würde zu keiner anderen planungsrechtlichen Beurteilung führen.

Zu 3)

Die innere Durchgrünung eines Dorfes trägt wesentlich zur Verbesserung des Wohnumfeldes, zur Vernetzung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt und zum Artenschutz bei. Sie übernimmt damit andere Funktionen als der Außenbereich, der zwar zur wohnortnahen Erholung zur Verfügung steht, zugleich aber auch einer intensiven Nutzung der Land- und Forstwirtschaft unterliegt und als Lebensraum wiederum von anderen Pflanzen- und Tiergesellschaften als der durchgrünte Innenbereich besiedelt wird.

Zu 4)

Das Baugesetzbuch wurde auf der Grundlage der demokratischen Werte der Bundesrepublik Deutschlands zur Rechtskraft gebracht. Die Behörden sind verpflichtet, bei der Anwendung und Umsetzung diese Grundrechte zu respektieren. Die im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung ist vorbildlich für die Beteiligung an Planungen allgemein. Über die formellen Beteiligungserfordernisse hinaus bestand zwischen dem Einwender und dem Stadtplanungsamt seit Beginn der Planaufstellung ein intensiver Austausch per Schriftwechsel und mehreren Gesprächen.

Grundstückskonstellationen – erhebliche Kosten für eine zeitgemäße Bebauung auf sich genommen haben, vermeidet das von uns Angestrebte (keine Grenzbebauung im Rahmen einer eingegrenzten Bautiefe) Einschnitte in die Wohnqualität.⁷ Deshalb werden mögliche Konfliktpotentiale (Eingrenzung von Licht und Sonne) entschärft.

- **Nachhaltigkeit: Trotz der Option einer Schaffung von zwei weiteren Wohneinheiten wird die bauliche Auslastung des Grundstücks - gegenüber der im aktuellen Planentwurf möglichen - gesenkt:** Dadurch wird ein weiterer Umbruch von Grünland (Bauen in Neubaugebieten), eine Abwanderung in den Speckgürtel Gießens vermieden und ein zeitgemäßes Wohnen⁸ - weit unterhalb der von der Planungsbehörde als genehmigungsfähig bezeichneten Auslastungszahlen - ermöglicht.⁹

Ich hoffe meine Bedenken angemessen begründet zu haben.

Persönlich bleibt anzumerken, dass alle Eigentümer der letzten 50 Jahre (weder meine Eltern, noch die Erbengemeinschaft, noch meine Familie) nie über die Absichten der Planungsbehörde informiert worden sind! Meine Ehefrau und ich haben in den letzten 35 Jahren vier Kinder erzogen und waren seit ca. 15 Jahren in die Betreuung von vier Pflegefällen bundesweit stark eingebunden. Auch kann ich seit meinem beruflichen Wechsel in ein anderes Bundesland nicht an den zumeist sehr kurzfristig einberufenen formalen Informationsveranstaltungen teilnehmen.¹⁰

8

Zur Erläuterung weiterer Fragen biete ich Ihnen an, mich in ihr Gremium einzuladen oder mit mir einen Vororttermin zu vereinbaren (Eberhard Jung, 06403 - 8418).

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Dokumente / Bilder: 1 - 6; Ausdruck BORIS-Hessen

⁷ Hingegen gilt für uns der Grundsatz: Wer für sich "Licht und Sonne" im Südwesten anstrebt, sollte nicht gezwungen werden, Nachbarn die Südwestseite zuzubauen zu müssen.

⁸ Dabei haben sich die Rahmenbedingungen an ein zeitgemäßes Wohnen im städtischen Dorfbereich (Wohnfläche pro Kopf, Grundsteuer, Energieauflagen usw.) seit den Dorferneuerungsplänen des Büros Sittmann/Grabowski (aus den 1980er Jahren) stark gewandelt.

⁹ Auch sollte bedacht werden, dass diejenigen die sich das Wohnen in den Dorfbereichen Gießens noch leisten können und wollen nur noch selten in der Lage sind, ein sehr großes Grundstück zu pflegen.

¹⁰ Bitte denken Sie nicht, dass viele hoch belastete Mitbürger, die aus den genannten Gründen an den Anhörungsverfahren nicht teilnehmen können, den angestrebten Maßnahmen zustimmen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Eberhard Jung, Stellungnahme II

vom: 27.05.2013

Behandlungsvorschlag

Die der Planung zugrunde gelegte, amtliche Katasterkarte entspricht jeweils dem aktuellen Stand. Im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist eine Veränderung der Katasterkarte oder eine beliebige Kartenwahl aus rechtlichen Gründen nicht gestattet. Der Begriff „2. Reihe“ geht von einer offenen Blockrandbebauung aus und wird jeweils von der vorliegenden Straße aus betrachtet angewandt. Untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile bleiben dabei unberücksichtigt. Es handelt sich um eine in der Stadt- und Ortsplanung übliche Begrifflichkeit.

Zu 5)

Im Zuge der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde u. a. als Planungsziel die Hinzuziehung der Rahmenplanung aus der Dorferneuerung als Planungsgrundlage beschlossen und bei der Planbearbeitung beachtet. Die Bedeutung der Ortsdurchgrünung und die Beurteilung eines Bauvorhabens in der Gartenzone gem. § 34 BauGB wurden oben bereits erläutert. Gesunde Wohnverhältnisse verlangen nicht eine durchgehende Besonnung im Jahres- und Tagesablauf. Von einer gemäß Bebauungsplan möglichen Anordnung eines Neubaus innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit Einhaltung der seitlichen Grenzabstände gemäß HBO wird keine „teilentzerrnende“ Wirkung ausgehen.

Zu 6)

Inwiefern die Pflege eines privaten Gartens von mehreren Parteien geleistet werden kann, obliegt der Organisation des Eigentümers und betrifft nicht den Regelungsbestand eines Bebauungsplanes.

Zu 7)

Bei den auf BORIS-Hessen publizierten Bodenrichtwerten handelt es sich um durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro m² Grundstücksfläche. Sie gelten für eine Mehrzahl von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bei üblichen Wohnbaugrundstücken, die im vorderen Bereich baulich und im

Grundstück Jung - Lützellinden / Flur 1 / 166, Lindenstraße 34

Bildanlage zu Stellungnahme II:

Rücknahme der Bauverbotsgrenzen auf meinem Grundstück (Lindenstraße 34)

Bitte bedenken Sie:

1. Bereits in einer geringen Entfernung (70m Luftlinie; der bebauungsfreie Zugang bereits in ca. 30 m) beginnt in westlicher Richtung (ca. 17 km) der Grün- und Außenbereich. Deshalb ist ein Gemeinwohlinteresse der Teilenteignung Jung nur schwer begründbar.

2. Seit der "*Bestandsaufnahme und Analyse der Dorferneuerung Lützellinden - Stadt Gießen*", der Architekten Sittmann/Grabowski (Kronberg), vom 27. September 1986, wurde in vielfacher Weise in die "*zusammenhängenden innerörtlichen Grünbereiche*" eingegriffen!

Bild 1: Ansicht vorn



A) Baufällige Garage (ohne Rücksprache als Gebäude 34 A deklariert), Grundstücksbreite ca. 14,5 m

B) An der Garage beginnt der Bauwuch (bei Bautiefe 20), links 3 m Abstand, rechts Grenzbebauung (Grundstücksbreite am Beginn ca. 16 m)

C) Ställe Bj. 1958-60 (?) auf altem Grundriss (geringe Tiefe ca. 3,00 m, geringe Stockwerkhöhe, keine Isolation der Wände, des Bodens . - besonders wegen Regenwasserschaden ist die Substanz zu überprüfen

D) Stall des Nachbarn (gen. Neubau), Errichtung eines neuen Baudenkmal

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Eberhard Jung, Stellungnahme II vom: 27.05.2013

Behandlungsvorschlag

rückwärtigen Bereich als Garten genutzt werden, muss grundsätzlich von einem gleichen Bodenrichtwert für jeden Quadratmeter ausgegangen werden. Jedes Wohnbaugrundstück benötigt einen Garten und Freiflächenanteil.

Zu 8)

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes gab es mehrfach über das im Baugesetzbuch vorgegebene Mindestmaß an Beteiligung der Öffentlichkeit hinaus Gelegenheit zur Erörterung und Stellungnahme. Diese Möglichkeiten wurden umfangreich genutzt, so dass es bereits zur Offenlage Zugeständnisse unter Berücksichtigung der vorgegebenen Planungsziele gegeben hat.

Die verbliebenen privaten Belange sind gegenüber dem begründeten öffentlichen Interesse nach einem Erhalt der Grundstrukturen im Dorf, einer im Wesentlichen gleichen Behandlung der Eigentümer historischer Hofreiten und im Sinne einer Fortführung des geltenden Beurteilungsmaßstabs zur baulichen Ausnutzbarkeit eines Grundstückes in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Eberhard Jung, Stellungnahme II

vom: 27.05.2013

Bild 2: Ansicht hinten



- A) Wohnhaus Bj. 1957 (Grundriss ca. 9m x 7m)
- B) Anbau aus den 1930er Jahren (Grundriss 4m x 3m)
- C) Stall des Nachbarn, Neubau genehmigt
- D) Nachbarhaus 32 A (Grenzbebauung möglich)
- E) Nachbarhaus 36 A (Mindestabstand 3m)
- F) Rückansicht alte Garage (ohne Rücksprache als Gebäude 34 A) bezeichnet

Bild 3: Südwestseite Bauwuch (Planungsbehörde)



Verbreiterung des Grundstücks (West : auf 21.50 m)
Dunkle Ecke, nur für Garagen oder Stellplätze geeignet.
Ende des planungsbehördlichen Bauwuchs bei Bautiefe 35 m

Bild 4: Bauwuch Südost I (Planungsbehörde)



Verbreiterung des Grundstücks auf ca. 24 m

- A) Grenzbebauung
- B) Im Planungsbehördenbauwuch muss ~~in~~ der Baum gefällt werden
- C) Wohnhaus 32 A
- D) Wohnhaus 32 (Baudenkmal)

Bild 5: Grenzbebauung



- Im Planungsbehördenbauwuch wird die Mauer zugebaut
- Südwestseite des Nachbargrundstücks wird "zugebaut"

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Eberhard Jung, Stellungnahme II

vom: 27.05.2013

Bild 6: Istzustand und Option "entdichteter Siedlungsraum"

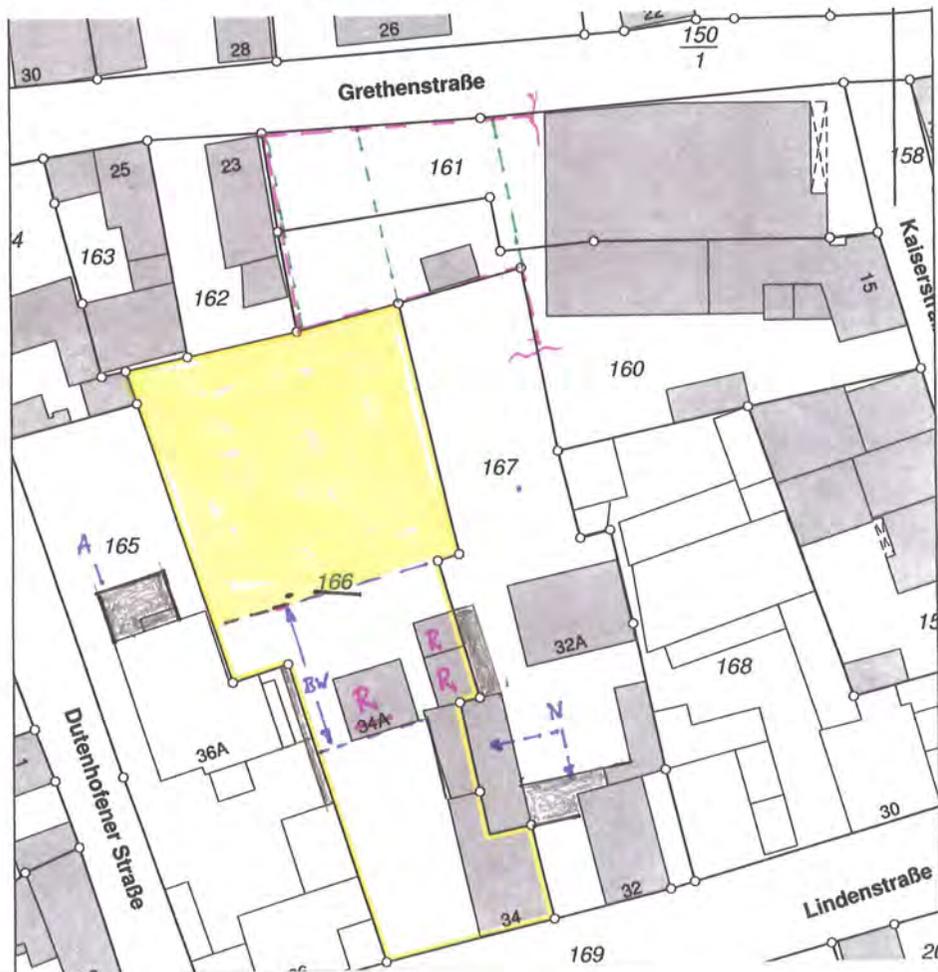
- A** Genehmigter und realisierter Anbau 36 A
- BW** Planungsbehördenbauwuch 34 A
- R** zum Rückbau angebotene Ausgleichsfläche
- N** genehmigte Renovierung /Neubau 32
-  Planungsfläche JUNG, Neubau in den Nordosten des Grundstücks, nach § 34 Baugesetzbuch, Auslastungszahlen Wohngebiet

Achtung: Grundstück 161 "Teilung wie ...!"

Planerische Teilung amtlicher Lageplan (schwarz),

Planerische Teilung Entwurf vom 17.04. 2013 (rot)

Planerische Teilung Entwurf vom 24.05. 2013 (grün)



BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Eberhard Jung, Stellungnahme II

vom: 27.05.2013

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Eberhard Jung, Stellungnahme II

vom: 27.05.2013





**Bebauungsplan
Nr. LÜ 11/09 "Ortsbereich Lützellinden"**

Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
von Montag, den 29. April 2013 bis einschließlich Dienstag, den 28. Mai 2013
im Stadtplanungsamt Giessen

Anregungen und Bedenken

Beige fügt zwei Stellen

(ggf. Fortsetzung auf folgenden Seiten)

Name: *Schnorr Norbert*

Adresse: *Rossmarkt 11 10 55 3 98 Gießen-Lützellinden*

Datum: *26.05.2013*

(freiwillige Angabe, bitte ankreuzen)

Interessenslage bei der Auslegung:

- Allgemeines Interesse:
- Besonderes Interesse als betroffener Eigentümer:
- Besonderes Interesse als Bauwillige/r:
- Besonderes Interesse als Anwohner/in:
- Besonderes Interesse als sonstige/r Nutzer/in im Plangebiet:
- Sonstige besondere Interessen:

Schriftliche Stellungnahmen bitte an:
Abgabefrist: 28.05.2013 (Posteingang)

Stadtplanungsamt Giessen
(Stichwort):
Offenlage „Ortsbereich Lützellinden“
Postf. 110820
35353 Giessen

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Norbert Schnorr

vom: 26.05.2013

Behandlungsvorschlag

Norbert Schnorr, Rosenweg 10, 35398 Gießen

Magistrat der Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Postfach 11 08 20

35353 Gießen

Gießen, 26.05.2013

Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Besitzer des Grundstücks Bitzenstraße Nr. 24 in Lützellinden (Flur 2, Grundstück 116 und 126), sehe ich für das vorbenannte Grundstück eine wie nachfolgend aufgelistete starke Beeinträchtigungen für die Zukunft.

Das Grundstück war in der Vergangenheit gewerblich genutzt als Einzelhandel und Sitz eines Elektroinstallationsbetriebes.
Zurzeit nur reine Wohnnutzung, aber dieses Mietverhältnis ist auch endlich und dann wird dort wieder Bedarf für eine gewerbliche Nutzung aufkommen.

Jetzt möchte ich aber auf das Grundstück Nr. 126 eingehen welches von der Straße Am Hügel erschlossen wird und auch dort in der Vergangenheit hinzugerechnet wurde.
Durch die neue Festlegung dort einen Grünzug zu schaffen, ist dieses nicht mehr für eine Bebauung nutzbar. Bis jetzt wäre eine Bebauung dort möglich und sinnvoll gewesen.
Da sowieso das Grundstück noch nie eine Einheit war (unterschiedliche Grundstücksnummern) war eine Bebauung schon immer vorgesehen.
Wenn man dann in östliche Richtung blickt, sieht man, dass dort dieser Bereich von der Bitzenstraße und der Straße am Hügel erschlossen wird und eine Bebauung vorliegt.
Lediglich diese Grundstücke wurden damals 1938 nur von der Bitzenstraße her bebaut.
Die anderen Gebäude vorzüglich auch Am Hügel wurden erst nach 1945 bebaut.

Weiterhin ist anzumerken, dass die dahinter liegenden Grundstücke von der Rheinfelder Straße, von alters her und in der jüngeren Vergangenheit auch von der Straße Am Hügel neu einer Bebauung zugeführt wurden.
Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum dieses Grundstück zukünftig nur noch Grünland sein soll.

1

2

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Norbert Schnorr

vom: 26.05.2013

Behandlungsvorschlag

Zu 1)

Der Hinweis auf eine erwartetet gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück Bitzenstraße 24 wird zur Kenntnis genommen. Dies führt voraussichtlich nicht zum Konflikt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan sieht für das Anwesen Bitzenstraße 24 ein Allgemeines Wohngebiet vor. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 4 BauNVO und den Textfestsetzungen Nr. A.1 des Bebauungsplanes. Damit ist nicht nur eine wohnliche Nutzung möglich, sondern z. B. auch die Ansiedlung von Läden zur Gebietsversorgung oder nicht störende Handwerksbetriebe. In diesem Sinne stehen dem Eigentümer unter Beachtung nachbarschutzrechtlicher Aspekte ausreichend Möglichkeiten zur Nutzung des Anwesens zur Verfügung.

Zu 2)

Der Anregung wurde entsprochen.

Das Grundstück Am Hügel, Flurstücksnummer 126, ist als Baulücke eingetragen und vollständig erschlossen. Auf der Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 ist eine Beurteilung der Bebaubarkeit des Grundstückes aufgrund der schlechten Lesbarkeit des Planes schwierig, im Zweifelsfall jedoch im Sinne einer bürgerfreundlichen Entscheidung auf jeden Fall vertretbar. Es liegt außerhalb des ehemaligen Dorferneuerungsgebietes, weswegen ein Festhalten an der festgesetzten Fläche zum Erhalt als Planungsziel nicht geboten ist. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung und Ausnutzung der vorhandenen Erschließung wurde die Baugrenze entsprechend erweitert und die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern zurückgenommen.

Diese Fläche war bis dato in all meinen Unterlagen als Hof- und Gebäudefläche deklariert, dies bitte ich zu berücksichtigen.

Abschließend möchte ich Ihre Aufmerksamkeit noch auf Seite 19 Baulücken lenken.

Dort ist genau dieses Grundstück als Baulücke eingetragen, halten Sie sich doch ganz einfach an Ihre eigenen Vorgaben und ich kann dort kurzfristig sinnvoll weiterplanen.
Ich muss daraus ableiten, dass ich mit meiner Ansicht richtig liege und auch Andere klar erkannt haben, das ist ein potentieller Bauplatz, also lässt man das dann auch so weiter bestehen.

In der Sitzung des Ortsbeirates wurde argumentiert; man sei gehalten immer aktuell auf neue Nutzungen bzw. Nichtnutzungen zu reagieren.

Wenn ich dann den Stadtbereich Gießen betrachte, in welchem ich ja tagtäglich unterwegs bin, frage ich mich natürlich, was ist mit all den leer stehenden Gebäuden und unbenutzten Freiflächen, werden die jetzt alle als festzuschreibender Grünzug deklariert.

Es ist abzuwarten und dann eventuell anzumahnen, gilt dort gleiches Recht für alle, oder liegt die Überzeugung vor, mit Lützellinden können wir ja mal versuchen was durchsetzbar ist.

Ich bin auch gerne bereit mit Ihnen persönlich diesen Einspruch noch einmal zu erörtern.

Abschließend wäre es noch wichtig, kurzfristig zu erfahren, wie nun die Festlegungen getroffen werden, damit ich entsprechend zeitnah reagieren kann.

Mit Freundlichen Grüßen



Norbert Schnorr.

BAULEITPLANUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN

hier: Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“

Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie in der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB vorgebracht worden sind.

Stellungnahme von: Norbert Schnorr

vom: 26.05.2013