

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan-Entwurf LÜ 11/05 „Am Langen Strich“ (Stand: 03.06.2003)

Inhalt

1. Geltungsbereich.....	1
2. Übergeordnete Planungen	2
2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
2.2 Aussagen des Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans	2
3. Veranlassung und Planungsziele	2
4. Planinhalt.....	2
4.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen	2
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung.....	4
5. Erschließung	4
6. Umweltbericht und Eingriffsregelung.....	5
6.1 Beschreibung der Umwelt.....	5
6.1.1 Schutzgut Mensch - Flächennutzungen, Wohnen, Erholung, Lärm	5
6.1.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere	6
6.1.3 Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima	6
6.1.4 Schutzgut Landschaft.....	7
6.1.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	7
6.2 Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Umweltauswirkungen	7
6.2.1 Umweltauswirkungen des Vorhabens (Eingriffssituation).....	7
6.2.2 Grünordnungskonzept und Maßnahmen.....	7
6.2.3 Bilanzierung gemäß Ausgleichs-Abgaben-Verordnung (AVV) (vgl. Tabelle im Anhang)	8
7. Umsetzung der Planung.....	10

Anlagen:

Tabelle	Bilanzierung gemäß AAV
Beiplan	Bestand Biotoptypen

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst sechs bestehende Baugrundstücke nördlich der Rheinfelser Straße und die im Außenbereich liegenden Gewanne „Am Steckelchen“ und „Langenstrich“.

Es wird begrenzt

im Osten	von den westlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke entlang der Falltorstraße sowie dem Grundstück Rheinfelser Straße Nr. 94,
im Süden	von der Rheinfelser Straße (L 3054),
im Westen	von einem Wirtschaftsweg (Parzellen Nr. 125/2 und 125/3 in der Flur 6) und
im Norden	vom Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße Am Steckelchen und einem 25 m tiefen Grundstückstreifen nördlich der Straße Am Steckelchen

Das Plangebiet hat eine Größe von 4,59 ha und liegt in der Gemarkung Lützellinden

Flur 1 Nr. 335 teilweise (tlw.), 345 tlw., 347 bis 352, 353/1, 353/2, 353/3, 354 tlw., 355 bis 360, 361/1, 370/1 tlw., 371/1 tlw., 420 tlw. und 423 tlw. und

Flur 6 Nr. 90 tlw., 111 tlw., 112, 116/1, 116/2, 117/1, 118/1, 119/1, 120/1, 121/1, 122/1, 123/1, 124/1, 125/1 bis 125/4, 135/1, 135/2 tlw. und 149 tlw. (Stand: Februar 2003).

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem am 04.11.2000 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.

Das im FNP in eine Mischbaufläche einbezogene Gewann „Am Steckelchen“ ist bei der differenzierten Bebauungsplanbearbeitung in der Übergangzone zum GE-Gebiet als MI und die übrigen Flächen als WA festgesetzt worden. Dies entspricht der tatsächlichen Bebauungs- und Nutzungsnachfrage.

2.2 Aussagen des Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans

Der Landschaftsrahmenplan von 1998 weist für die Fläche westlich Lützellinden ein „Schwerpunktgebiet für die Entwicklung des regionalen Biotopverbundes“ aus. Hier sollen auf örtlicher Ebene verstärkt Maßnahmen ergriffen werden, um den nicht in optimaler Weise ausgeprägten Zustand von Natur und Landschaft (konkret: ausgeräumte Agrarlandschaft) durch Schaffung von naturnahen Bereichen zu verbessern.

Der derzeit vorliegende Landschaftsplan-Vorentwurf 2002 stellt den Plangeltungsbereich als „Gebiet zur Eingrünung von Siedlungsräumen“ und als Teil einer „Abflussbahn für bedeutende Kaltluftströme“ dar. Es sind demnach primär kleinklimatische und das Landschaftsbild betreffende Gesichtspunkte zu beachten. Folgende Planungshinweise werden gegeben:

- Erhaltung der Streuobstbestände
- max. zweigeschossige Gebäude und Nebenstraßen in Südwestrichtung, um eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten
- gute Eingrünung gegen die freie Landschaft

3. Veranlassung und Planungsziele

Für das Gewerbegebiet hat bereits die Gemeinde Lützellinden in den 70er Jahren einen Bebauungsplan aufgestellt, der aber nicht zur Genehmigung und Rechtskraft führte. Auch spätere Bemühungen scheiterten an der fehlenden Entwicklungsgrundlage einer Flächennutzungsplanung. Nachdem dieser nun vorliegt, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen. Dieser ist erforderlich zur baurechtlichen Sicherung des Standortes eines neuen Feuerwehrgerätehauses sowie von Baugrundstücken gewerblicher-, Misch- und Wohnnutzung und deren Erschließung. Im Stadtteil Lützellinden gibt es einen nachweislichen Bedarf an Gewerbeflächen für die Umsiedlung von Kleingewerbe- und Handwerksbetrieben aus der Ortslage, dem hier entsprochen wird. Diese hier eröffneten Bau- und Nutzungsmöglichkeiten sind für die Struktur des Ortes von großer Bedeutung. Damit diesen tatsächlichen Erfordernissen Rechnung getragen werden kann, werden Einzelhandelsbetriebe wegen ihres hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Außerdem ist ein Standort am Ortsrand eher ungeeignet für die Versorgung der Bewohner Lützellindens.

4. Planinhalt

4.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen

Entsprechend dem vorhandenen Bestand und dem Bedarf wird gemäß der Baunutzungsverordnung ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4), ein Mischgebiet (§ 6) sowie ein Gewerbegebiet (§ 8) festgesetzt. Um den tatsächlichen Erfordernissen Rechnung zu tragen, werden Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und z. T. Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Aufgrund der Anbindung der Gewerbegebietsflächen angrenzend an die Mischgebietsflächen und angrenzenden Wohngebietsflächen sollen Betriebe, die einen erhöhten nächtlichen Fahrverkehr in dem Plangebiet verursachen, von der Nutzung ausgeschlossen werden. Hierzu zählen insbesondere Fuhrunternehmen wie Omnibusbetriebe, Speditionen, sowie Unternehmen des Taxi-Gewerbes.

Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb westlich des Baugebietes (Hauptwindrichtung) sollen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in dem Gewerbegebiet keine besonders geruchsemitterenden Betriebe wie z. B. Lackierereien, Galvaniken, Gerbereien, Nahrungsmittelgewerbe mit Räucher-, Back- und Kochprozessen zur überregionalen Versorgung mehr zugelassen werden.

Dies erfolgt auch aus Gründen des nicht erkennbaren Bedarfes, des Nachbarschutzes, des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und einer zielorientierten städtebaulichen Ordnung. Auch soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit Anwohnerbelastungen vermieden werden.

Das festgelegte Maß baulicher Nutzung richtet sich nach durchschnittlichen Anforderungen einer Wohnhausgröße bzw. eines Handwerksbetriebes und den Ausnutzungswerten der Umgebungsbebauung.

Die Festsetzung der Traufhöhen wird einer Zweigeschossigkeit mit Sockel gerecht. In der neuen Ortsrandlage ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes eine Höhenbegrenzung der Gebäude erforderlich.

Nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 BauGB werden festgesetzt

- überbaubare Flächen (Nr. 2)
- Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr – (Nr. 5)
- Freihalteflächen (Nr. 10)
- Verkehrsflächen (Nr. 11)
- Anpflanzungen (Nr. 20) des naturschutzrechtlichen Ausgleiches.

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen müssen im Bebauungsplan Vorkehrungen wegen der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb und die damit verbundenen Geruchsbeeinträchtigungen eingegangen werden.

Dem landwirtschaftlichen Betrieb wurde eine erhebliche Erweiterung seiner Schweinemast genehmigt. In einem Geruchsgutachten aus dem Jahr 2002 wurden die Auswirkungen auf den vorhandenen bebauten Ortsrand und die geplanten Neubauflächen ermittelt. Berücksichtigt wurde auch die Hauptwindrichtung. Anhaltspunkt dafür, ob die Geruchsimmissionen zu erheblichen Belästigungen führen können und damit unzumutbar sind, sind in der VDI-Richtlinie 3471 – Emissionsminderung; Tierhaltung – Schweine enthalten und berücksichtigen den derzeitigen Stand der Technik. Sie enthalten Abstandsregelungen. Der Richtlinienabstand zur nächsten geplanten oder vorhandenen Wohnbebauung wird gerade eingehalten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei einem „Dorfgebietsrand“ mit einer gewissen Vorbelastung gerechnet wird und deshalb eigentlich ein geminderten Abstand zugrunde gelegt wird, um der Privilegierung landwirtschaftlicher Anlagen Rechnung zu tragen.

Bis zu einem Geruchsschwellenabstand, der im Bebauungsplan als rot gestrichelter Halbkreis eingetragen ist, soll auf jegliche Bebauung verzichtet werden. Das führt zwangsläufig zu Auswirkungen auf die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan. Der Belästigungsabstand reicht lediglich bis in die Grünfläche, gilt aber als Belästigungsparameter nur für Wohngebäude.

Die westlichen Grundstücke sind nur noch eingeschränkt bebaubar. Eine Nutzung als Gewerbegrundstücke ist dennoch möglich. Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind als Stellplatzfläche für die Kfz der Beschäftigten, als Rangierflächen und Lagerfläche (z. B. Dachdeckerbetrieb) oder für Nebenanlagen durchaus nutzbar. Die Alternative wäre gewesen, das Baugebiet insgesamt um einen Streifen von rd. 50 m zurück zu nehmen. Dann würden dort landwirtschaftliche Flächen verbleiben.

Auf dem für das Feuerwehrgrundstück vorgesehenem Grundstück können die Pkw-Stellplätze auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche in ausreichender Zahl ausgewiesen werden. Eine Geruchsbeeinträchtigung besteht somit nur kurzfristig während des Parkvorgangs oder bei der Abfahrt.

Das Plangebiet ist etwa 46.000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 8.100 m², für Grünflächen 3.600 m², für ein neues Feuerwehrgerätehaus 3.300 m² benötigt. Es sind etwa 8.800 m² neue Wohnbauflächen, etwa 3.000 m² neue Mischbauflächen und etwa 12.200 m² neue Gewerbeflächen ausgewiesen.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen und unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen Bebauung enthält der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzung. Entsprechend der im Ort vorherrschenden Dachform und Neigungen werden nur geneigte Dächer zugelassen, wobei die Dachneigungen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild und der zu erwartenden Dachgeschossnutzungen differenziert. Glasierte oder glänzende Dacheindeckungen werden nicht zugelassen, da von ihnen Blendwirkungen ausgehen können, die sowohl das Ortsbild stören als auch zu unnötigen Belästigungen der Nachbarschaft führen können.

Zu den Einfriedungen am Ortsrand werden zur besseren Gestaltung Vorpflanzungen gefordert.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen basieren auf den Erfahrungen mit bestehenden Baugebieten, insbesondere Gewerbegebieten und sollen eine zu große Häufung und damit verbundene „Verunstaltung“ vermeiden.

4.3 Wasserrechtliche Satzung

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes soll Niederschlagswasser verwertet und darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (gemäß §§ 43 und 51 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 3 der städtischen Abwassersatzung). Eine grundstücksbezogene Versickerung ist allerdings im Plangebiet auf Grund der Untergrundbeschaffenheit nicht vollständig möglich. Daher wird als „Wasserrechtliche Satzung“ (Abschnitt C) der Einsatz von Wassernutzungsanlagen festgesetzt. Die Begrenzung der Größe auf 25 l/m² Dachfläche bei Wohngebäuden soll ein aus hygienischen Gründen erwünschtes, mindestens dreimaliges Überlaufen der Zisterne auch in trockenen Jahren ermöglichen. Zusätzlich zum reinen Nutzvolumen ist ein technisch (Betriebssicherheit) und hygienisch bedingtes Zusatzvolumen einzuberechnen, weil ein Mindestwasserstand, der für die eigentliche Nutzung nicht berücksichtigt werden kann, in der Zisterne ansteht. Daher sind in der Stadt Gießen für Zisternen an Wohngebäuden Speichergrößen von 28 l/m² projizierte Dachfläche zu empfehlen. Bei Gewerbebetrieben sind die Speichergrößen bedarfsgerecht, d.h. abhängig von der möglichen Brauchwassernutzung im Betrieb zu dimensionieren.

Alternativ kann auch eine Niederschlagswasserrückhaltung durch offene Rückhaltung, Gründächer, Rigolen oder sonstige Maßnahmen erfolgen. Die Gleichwertigkeit ist nachzuweisen.

5. **Erschließung**

Die bestehende Bebauung ist teilweise von der Rheinfelser Straße (L 3054) erschlossen. Nach Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Schotten erfolgt die Erschließung des Feuerwehrgerätehauses mit den Einsatzfahrzeugen ebenfalls von der Rheinfelser Straße.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch die in die Rheinfelser Straße einmündende Erschließungsstraße (Langer Strich) auf zwei bestehenden Wegeparzellen, die später in das nach FNP vorgesehene Wohngebiet Ortserweiterung West weitergeführt werden soll, und der nach Westen gerichteten Stichstraße (Steinhohl) zum Anschluss der Baugrundstücke.

Der zur Falltorstraße führende Verbindungsweg (Steinhohl, nicht ausgebaut) wird durch beidseitige Verbreiterung auf 7,5 m als Erschließungsstraße der inneren Bauzeilen festgesetzt. Im Norden grenzt ein vorhandener und ausgebauter Wirtschaftsweg (Am Steckelchen) an. Dieser wird ebenfalls auf 7,5 m verbreitert und in die Erschließungsfunktion einbezogen.

Für die Sicherheit und Leistungsfähigkeit wird eine Aufweitung der Rheinfelser Straße für eine Linksabbiegespur erforderlich, die mit der Straßenbauverwaltung (ASV Schotten) abgestimmt ist. Zur Herstellung der Straßenentwässerung wird die Beanspruchung des Grundstückes 149 mit einer Teilfläche von ca. 3 m² notwendig.

In den vorhandenen Straßen befinden sich schon teilweise Ver- und Entsorgungsleitungen. Hinzuweisen ist besonders auf eine Wasserleitung in der künftigen Straße Steinhohl, die dann abknickt und am östlichen Rand der geplanten Grünfläche (Abschirmgrün) zur Rheinfelser Straße verläuft.

Die Deutsche Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Die Entwässerung des Gebietes ist im Trennsystem geplant. Für den Anschluss der Regenwasserkanäle an den Springbach fehlen zur Zeit noch die Voraussetzungen. Deshalb muss die entwässerungstechnische Erschließung provisorisch an das Mischwasserkanalnetz in der Straße „Am Steckelchen“ angeschlossen werden.

Nach den geologischen Gegebenheiten ist eine zentrale oder dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich.

Drainagen sind gemäß § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig. Die Untergeschosse sind daher wasserdicht zu errichten. Speziell im Bereich des Mischsystems ist dies zu berücksichtigen.

6. Umweltbericht und Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan erlaubt eine Neubebauung von ca. 3,15 ha. Die nach Nutzungsart verschiedenen festgesetzten GRZ-Werte lassen eine maximal zulässige Grundfläche von 1,65 ha zu. Damit unterliegt der Bebauungsplan gemäß Nr. 18.7.2 der Anlage 1 des UVPG vom 27.07.2001 weder der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur entsprechenden Vorprüfung. Um eine sachgerechte Abwägung zu ermöglichen, folgt dennoch ein verkürzter Umweltbericht, in den die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB integriert ist.

6.1 Beschreibung der Umwelt

6.1.1 Schutzgut Mensch - Flächennutzungen, Wohnen, Erholung, Lärm

Im Plangebiet befinden sich vier Wohngrundstücke mit rückwärtigen Hausgärten, ein weiterer Hausgarten, zwei Baulückengrundstücke sowie ein Gewerbebetrieb. Alle weiteren Flurstücke werden landwirtschaftlich genutzt: im Bereich „Am langen Strich“ und Teilflächen am nördlichen Plangebietsrand als Ackerflächen, die Flächen „Am Steckelchen“ als Pferdeweide mit ausgeprägtem Streuobstbestand, eine weitere Parzelle am Nordrand des Plangebiets ebenfalls als Pferdeweide.

Ferner sind drei unausgebaute Wirtschaftswege vorhanden, die das Gebiet für die Feierabenderholung geeignet erschließen. Die zentrale Wegeachse (Steinhohl) bildet mit dem Weg „Am Steckelchen“, der weiter in die freie Landschaft führt, einen attraktiven kleinen Rundweg für die Feierabenderholung, auf dem weite Blickbeziehungen nach Nordwesten über das angrenzende Tälchen mit kleinstrukturierten Erlebnisbereichen zwischen den Gärten abwechseln, wobei hier aufgrund der Obstbaumdichte zur Blüte und zur Erntezeit attraktive Aspekte zu erwarten sind. Die Steinhohl hat allerdings, obwohl ein städtischer Weg, gerade

zwischen den Gärten eher privaten Charakter und ist bei regnerischem Wetter nur schwer begehbar.

Das Gebiet liegt direkt an der Hauptverkehrsstraße Lützellindens, die mit ca. 2000 Pkw/Tag nur mäßig befahren und somit auch nur mäßig verlärmert ist.

Bewertung: Das Plangebiet verfügt aufgrund seiner natürlichen Ausstattung (vgl. 6.1.3) über eine sehr hohe Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung. Die Siedlungsstruktur und Wohnsituation ist aufgrund der großen, meist strukturreichen Hausgärten und der angrenzenden Obstwiese noch ländlich. Als Erholungsgebiet ist das Plangebiet nur für die direkt angrenzenden Anwohner von Bedeutung.

6.1.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor (vgl. auch Beiplan-Bestand):

- Der südwestliche und nordwestliche Teilbereich wird größtenteils von Ackerflächen eingenommen. Eine schmale Parzelle liegt derzeit brach (Stand: November 2000).
- Am Steckelchen wird eine Grünlandparzelle (Pferdeweide) zu einem Bauplatz.
- Eine aus vier Parzellen zusammengesetzte Fläche mit Obstbäumen wird als Pferdeweide genutzt. Während die Bäume in einem guten Zustand sind, wird der Unterwuchs - gerade bei regnerischen Wetterlagen in Kombination mit dem schweren Boden - so stark zertreten, dass sich hier keine obstwiesentypischen Grünlandgesellschaften entwickeln können.
- Im Gebiet liegt ein Gewerbebetrieb, dessen Hofflächen größtenteils wassergebunden befestigt sind und der über einen großen, gehölzreichen Garten verfügt. Bei den Gehölzen handelt es sich um eine Mischung aus heimischen Laubgehölzen und Ziergehölzen (z.T. auch Koniferen).
- Die im Gebiet vorhandenen Wohngebäude verfügen alle über Gärten, die z.T. sehr strukturreich (viele Gehölze, insbesondere Obstbäume, wechselnde Nutzungen), z.T. eher strukturarm (Rasenflächen, kaum Gehölze) ausgeprägt sind.
- Die an der Rheinfelser Straße liegende Wiese ist auf dem Luftbild von 1999 noch als umgepflügte Parzelle zu erkennen. Sie wird daher als Neueinsaat eingestuft.
- Eine Parzelle, auf der ein Bau begonnen, aber nicht ausgeführt wurde, weist flächendeckende Ruderalvegetation auf, die sowohl die ausgehobene Baugrube als auch die beiden auf der Parzelle vorhandenen Bodenmieten überdeckt.
- Das gesamte Plangebiet wird von begrüntem Fahrwegen durchzogen. Asphaltiert sind nur die Rheinfelser Straße an der südöstlichen Grenze sowie der landwirtschaftliche Weg „Am Steckelchen“ an der nordwestlichen Grenze.

Floristische und faunistische Kartierungen liegen nicht vor.

Bewertung: Das Plangebiet zeigt sich als von menschlichen Einflüssen stark überformtes Gebiet mit kaum natürlichen Strukturen. Für den Arten- und Biotopschutz wertvoll ist die Obstweide sowie die gehölzreichen Gärten, die hier im Übergang zu den beginnenden ungegliederten Ackerflächen für Tierarten der halboffenen Bereiche Schutz und Teil-Lebensraum bieten. Als für Kleintiere wichtiges Vernetzungs- und Rückzugselement sind die begrünteten Fahrwege zwischen den Äckern zu nennen. Vegetationskundlich wertvolle Bestände sind aufgrund der starken Nutzung und des in Hinsicht auf Boden- und Wasserhaushalt durchschnittlichen Standortes nicht zu erwarten.

6.1.3 Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima

Der Plangeltungsbereich gehört zur naturräumlichen Einheit „Gießener Hügelland“, welches durch einen Wechsel aus Hochflächen und dazwischenliegenden kleinen Bachtälern mit eher sanften Reliefunterschieden gekennzeichnet ist. Das Plangebiet weist ein Gefälle von Südwesten nach Nordosten auf, da es zu einem kleinen Tal gehört, in dem - nördlich außerhalb des Plangebiets - ein Graben verläuft. Dieser Graben bildet die Vorflut des Plangebiets. Oberflächen-gewässer existieren im Plangebiet nicht.

Aus dem 1,2 bis 2 m mächtigen Lösslehm, der z.T. über Löss, z.T. über tertiären Sedimenten liegt, haben sich schluffig-lehmige, fruchtbare Parabraunerden gebildet. Die Versickerungsfähigkeit des schweren Bodens ist gering, was zu einer hohen Erosionsanfälligkeit besonders auf den Ackerflächen führt. Einige Parzellen des Gebietes sind schon baulich genutzt und damit z.T.

versiegelt. Das vorhandene Gewerbegrundstück ist zwar als ehemalige Fassondreherei im Altlasteninformationssystem erfasst, ist aber kein Altstandort im rechtlichen Sinne, da es weder eine Betriebsstillegung noch eine altlastenrelevante Umnutzung gegeben hat.

Lokalklimatisch liegt ein Kaltluftleitgebiet vor, welches die auf der westlich benachbarten Hochfläche gebildete Kaltluft in das Siedlungsgebiet von Lützellinden führt. Aufgrund seiner geringen Ausdehnung und größtenteils auch geringen Versiegelungsrate gilt Lützellinden als lokalklimatisch nur schwach belastetes Siedlungsgebiet.

Als für das Plangebiet relevante Emittenten sind der nordwestlich gelegene Schweinemastbetriebs und die Rheinfelser Straße (2000 Kfz/Tag) zu nennen.

Bewertung: Das geplante Baugebiet verfügt über einen durch die hohe natürliche Ertragsfähigkeit wertvollen Boden für die ackerbauliche Nutzung; zur Entwicklung seltener Biotope ist der Bodentyp durch seinen Nährstoffreichtum und seinen gleichmäßigen Wasserhaushalt dagegen weniger geeignet. Die Bedeutung für die Grundwasserneubildung ist durch die mangelnde Versickerungsfähigkeit eher gering. Der drohende Verlust der Kaltluftleiteigenschaften ist durch die geringe Größe des geplanten Baugebiets und die schwache Belastung der angrenzenden Baugebiete derzeit nicht erheblich; allerdings gehen durch die im Flächennutzungsplan dargestellten weiteren zukünftigen Baugebiete in direkter Nachbarschaft (nördlich des Plangebiets Wohnen, südwestlich Gewerbe, darüber hinaus potentiell Großgewerbegebiet im Westen) weitere für das Lokalklima wertvolle Bereiche verloren, was in der Gesamtheit zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen wird. Die Belastung der Luft durch die Rheinfelser Straße ist durch das für eine Ortsdurchfahrt relativ geringe Verkehrsaufkommen noch erträglich; der Schweinemastbetrieb allerdings beeinträchtigt zeitweise erheblich.

6.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet umfasst den Übergang der Siedlung zur offenen Landschaft und liegt in Kuppenlage. Der bisherige Ortsrand ist hier aufgrund der Obstweide und der gehölzreichen Gärten gut eingegrünt. Der Gewerbebetrieb stört aufgrund der rückwärtigen Eingrünung kaum; eher fällt die Ruderalfläche mit Bodenmiete, Baugrube und verrottendem Bauwagen negativ auf.

Bewertung: Eine attraktive dörfliche Ortsrandlage mit nur wenigen Störelementen.

6.1.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Obstwiesen und -weiden sind nicht nur wertvolle Biotope für freilebende Tierarten, sondern gehören auch als hiesige Wirtschaftsform zum kulturgeschichtlichen Erbe. Da sie eine sehr arbeitsaufwendige Landnutzung darstellen und häufig am Siedlungsrand (d.h. auf potentiellen Bauland) stehen, sind Obstwiesen stark im Rückgang begriffen.

6.2 Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Umweltauswirkungen

6.2.1 Umweltauswirkungen des Vorhabens (Eingriffssituation)

Folgende Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Bebauung verursacht:

- Überbauung und Veränderung von Biotoptypen geringer (Acker), teilweise auch mittlerer (Fahrwege) und hoher (struktureicher Garten, Obstbaumbestände) Wertigkeit
- Verlust ackerbaulich wertvollen Bodens
- Wechsel des Lokalklimas vom Funktionsraum (Kaltluftleitfläche) zum durch hohe Versiegelungsraten belasteten Wirkraum (Gewerbe)
- Verschiebung des Ortsrandes in die freie Landschaft, Verlust der vorhandenen guten Ortsrandeingrünung
- Gefahr einer weiträumig wirkenden Landschaftsbildbeeinträchtigung durch die geplanten baulichen Anlagen in Kuppen- und Hanglage (z.B. von der Waldstraße aus gesehen)
- Verlust einer attraktiven Erholungsmöglichkeit am Ortsrand

6.2.2 Grünordnungskonzept und Maßnahmen

Anhand der Eingriffstatbestände lassen sich folgende landschaftsplanerische Zielsetzungen für das Plangebiet aufstellen:

- Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes nach Westen. Nach Norden schließt sich ein geplantes Wohngebiet an, daher wird hier auf eine Eingrünung verzichtet.
- Erhaltung und Entwicklung gehölzreicher Biotoptypen in Kontakt mit der außerhalb gelegenen offenen Flur.
- Intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen zur Minimierung der Auswirkungen der Versiegelung/Überbauung auf das Lokalklima. Die Kaltluftleiteigenschaft der Fläche geht durch die Bebauung größtenteils verloren, so dass einer intensiven Eingrünung gegenüber einer Freihaltung von „Luftschnitten“ der Vorzug gegeben wird, auch wenn diese die Leitfähigkeit weiter vermindert.
- Erhaltung der vorhandenen Spazierweganbindungen.

Folgende Maßnahmen werden daher mittels Festsetzungen im Bebauungsplan verankert:

- Eine 20 m breite Gehölzpflanzung mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation soll die neu entstehenden Gebäude nach Südwesten hin optisch eingrünen. Um den optischen Schutz zu gewährleisten, wird einer dichten Pflanzung mit vielen Großbäumen gegenüber einer eher lockeren Begrünung mit Obstbäumen den Vorzug gegeben. Die Beschränkung auf die in den Artenlisten erfolgte Gehölzauswahl ist für die Wirksamkeit der Maßnahme als landschaftstypisches Gestaltungselement und als strukturreicher Lebensraum für die heimischen Begleitarten an Tieren und Pflanzen wünschenswert.
- Für die Grundstücksfreiflächen wird Begrünung, bei Gewerbegrundstücken auch in Form von Gehölzpflanzungen vorgeschrieben.
- Die Festsetzungen, dass die anfallenden Niederschläge zu verwenden sind sowie dass die Wege, Lagerplätze und Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind, dienen der Entlastung des Wasserhaushalts.

6.2.3 Bilanzierung gemäß Ausgleichs-Abgaben-Verordnung (AVV) (vgl. Tabelle im Anhang)

Nach § 1a (4) ist ein Ausgleich der Eingriffe nicht erforderlich, wenn der Eingriff schon vor Aufstellung des Bebauungsplans rechtmäßig war. Dieses ist im Mischgebiet zur Rheinfelder Straße der Fall (Bebauungsplan von 1963). Damit werden die halben Flächen der Flurstücke 348 bis 352 der Flur 1 als nicht ausgleichsrelevant angesehen, ebenso die bereits vorhandene Rheinfelder Straße. Schon vorhandene Befestigungen der anderen Wege sind in der Bilanz ebenfalls berücksichtigt.

Die Eingriffe auf den sonstigen Flächen sind auszugleichen. Die Flächen- und Punktbilanz sind der Tabelle im Anhang zu entnehmen.

Die Biotoptypen wurden mit dem Zahlencode der entsprechenden AAV-Einheit versehen, um die Einstufung transparent zu machen. Die zukünftigen Flächenanteile sind nach Maßgaben des vorliegenden Baukonzeptes und den nach den vorgesehenen Festsetzungen maximal zulässigen Ausnutzungswerten mit folgenden Prozentsätzen festgelegt worden:

- WA-/MI-Gebiet (GRZ 0,4)
 - 40 % überbaubare und versiegelte Fläche
 - 20 % wasserdurchlässige Befestigung
 - 40 % Grünflächen bzw. strukturarme Hausgärten.
- GE-Gebiet (GRZ 0,6)
 - 70 % überbaubare und versiegelte Fläche
 - 10 % wasserdurchlässige Befestigung (angenommener Durchschnitt)
 - 5 % Gehölzpflanzung
 - 15 % sonstige Grünflächen.
- Feuerwehr (gemäß vorliegendem Hochbau-Entwurf)
 - 35 % überbaut und versiegelt
 - 43% wasserdurchlässig befestigt
 - 9 % Gehölzpflanzung
 - 13% sonstige Grünfläche

Somit errechnet sich für die Erschließung ein Defizit von 70.418 Punkten, für die Feuerwehr von 16.866 Punkten. Wegen der unterschiedlichen Eingriffsschwere zwischen Gewerbegrundstücken (Defizit 148.556 Punkte) und Wohn-/Mischbauflächen (Defizit 176.053 Punkte) differenziert.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:

- Im Westen des Plangebiets wird eine 20 m breite Abschirmpflanzung aus standortheimischen Baum- und Straucharten angelegt. Sie dient sowohl der landschaftlichen Eingrünung als auch dem Arten und Biotopschutz.
- Auf einer 8.226 m² großen Wiesenfläche zwischen Autobahn und Oberwald (Gemarkung Lützellinden, Flur 7, Flurstück Nr. 127) wird eine Streuobstwiese angelegt. Diese Maßnahme gilt auch als Ausgleichspflanzung für die 4.676 m² große Obstweide gem. § 15d (2) HENatG. Die neu entstehende Obstweide liegt weitab von Siedlungen und damit – bis auf die nahe Autobahn – relativ störungsarm. Um den Pflegeaufwand zu begrenzen, ist die Verwendung von Wildobstsorten geplant.

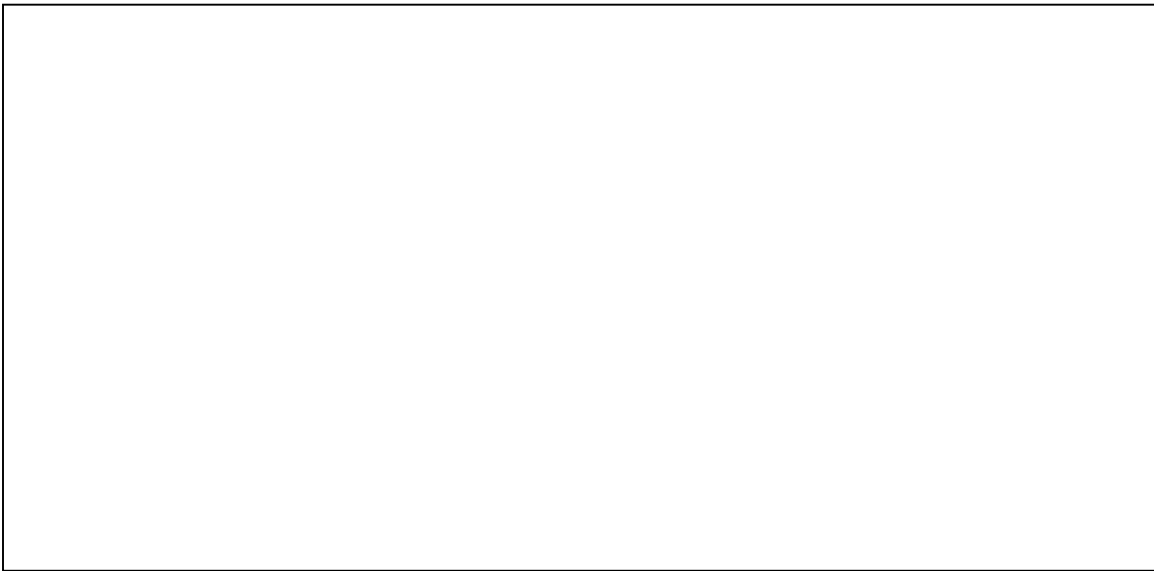


Abb. 1: Externe Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese“ (Maßstab 1:4000)

- In der Stadtwaldabteilung 8B (Gemarkung Gießen, Flur 55, Nr. 16/1, 18, 19, 20/1, 21/1, 22/1, 23/1) wird auf einer Teilfläche von 2,4 ha ein bestehender Fichtenforst in einen standortgerechten bachbegleitenden Laubholzwald aus Erlen, Eschen, Stieleichen und Hainbuchen umgewandelt (Abb. 2 nächste Seite). Die Maßnahme sollte im Vorfeld mit der Abteilung Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Gießen abgestimmt werden.

Der Ausgleich wird den Wohn-, Misch- und Gewerbegrundstücken gem. § 135a Abs. 2 und 3 BauGB in Kostenpflicht zugeordnet.

- Dem Eingriff durch die Erschließungsmaßnahmen wird die Abschirmpflanzung sowie 10% der Forstumwandlungsmaßnahme zugeordnet.
- Dem Eingriff durch den Bau des Feuerwehrhauses wird 6% der Forstumwandlungsmaßnahme zugeordnet.
- Dem Eingriff durch die Gewerbeflächenausweisung wird 51% der Forstumwandlungsmaßnahme zugeordnet.
- Dem Eingriff durch die Wohn- und Mischbauflächenausweisung wird die Streuobstwiese und 33% der Forstumwandlungsmaßnahme zugeordnet.

Grundstücksteile, die bereits vor Planaufstellung über Baurecht verfügten, erhalten keine Zuordnung.

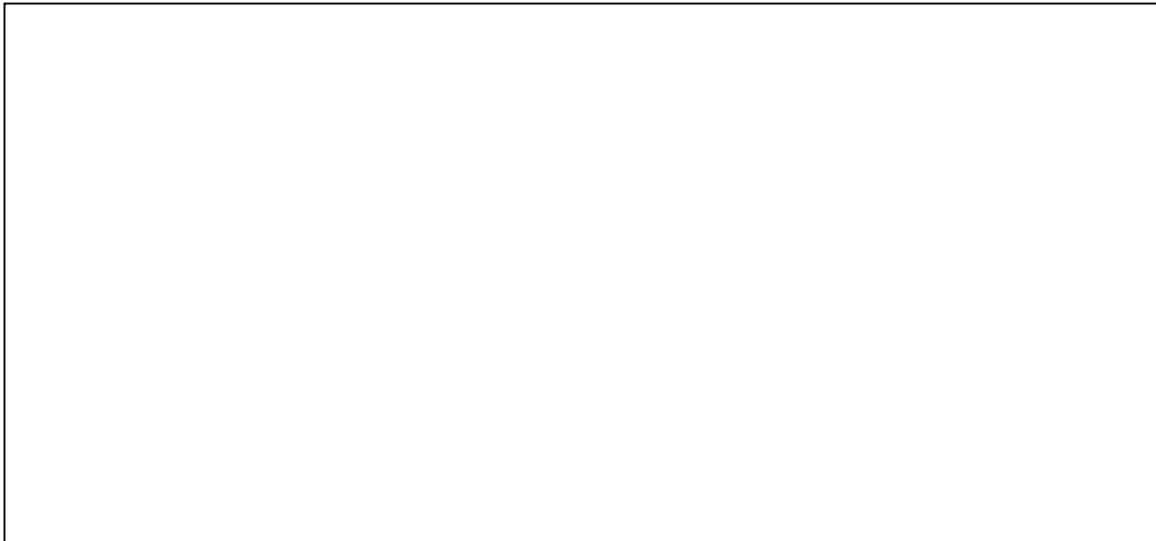


Abb. 2: Stadtwaldabteilung 8B (Maßstab 1:15.000) - ca. 1/3 der Fläche wird in einen standortgerechten Laubwald umgewandelt

7. Umsetzung der Planung

Dem Bebauungsplanung liegt die weitgehende Erhaltung der Parzellenstruktur zugrunde bei möglichen Grundstücksteilungen. Ob dadurch auf ein Baulandumlegungsverfahren verzichtet werden kann wird sich erst später zeigen. Ein Grunderwerb ist lediglich für die Verbreiterung der Erschließungsstraßen, dem Wendepplatz der Stichstraße und die Aufweitung der Landesstraße durchzuführen.

Mit der im Bebauungsplan empfohlenen Aufteilung sind neben dem Grundstück des Feuerwehrgerätehauses sechs neue Gewerbegrundstücke in der Größe von rd. 1.200 m² bis rd. 2.700 m² möglich, die vereinzelt auch geteilt oder zusammengeschlossen werden können. Der Bedarf von Ansiedlungsinteressenten wird damit erfüllt.

Im Bereich der WA- und MI-Gebiete können durch Teilungen bis zu 25 neuer Baugrundstücke entstehen. Die Größen liegen zwischen ca. 350 m² (Doppelhaushälfte) bis ca. 750 m². Weitere vier Baugrundstücke für Einzelhausbebauungen in den Größen von rd. 500 m² bis rd. 600 m² sind nördlich der Straße Am Steckelchen vorgesehen.

An städtebaulichen Kosten entstehen die Erschließungsmaßnahmen, die für die

Entsorgung mit	350 T€
Versorgung mit	450 T€
Straßenbau (ohne Grundstück) mit	680 T€
Ausgleichsmaßnahmen mit	<u>130 T€</u>
Gesamt:	1.610 T€

kalkuliert werden.

Die Kosten der als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Begrünungen auf den Baugrundstücken sind von den Grundstückseigentümern direkt zu tragen.

Die Finanzierung der sonstigen Ausgleichs- und Erschließungskosten erfolgt gemäß den entsprechenden Satzungen anteilig durch Beiträge der Grundstückseigentümer. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen liegen bei ca. 5,80 €/m² im Wohn-/Mischgebiet und ca. 4,80 €/m² im Gewerbegebiet.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen teilweise für den Straßenbau benötigte Flächen von der Stadt Gießen erworben werden. Gleichzeitig verfügt die Stadt Gießen aber auch über einige

Grundstücke im Bereich des neuen Gewerbegebietes. Es sollte versucht werden, dass im Rahmen eines Grenzregelungsverfahrens die Flächen für das Feuerwehrgerätehaus, die Verkehrsflächen und die Grünfläche aus städtischen Flächen gebildet werden können oder die benötigten Flächen zu erwerben. Wenn diese Verfahren keinen Erfolg haben, ist ein hoheitliches Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB erforderlich.

Kosten entstehen durch den Straßenbau, die Herrichtung der Grünanlagen und den Bau des Feuerwehrgerätehauses.

Planaufstellungsverfahren

- Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung	09.12.1999
- Amtliche Bekanntmachung	23.12.1999
- Beschluss Erweiterung Geltungsbereich, Planungsziele und Vorentwurf	15.02. und 30.08.2001
- Amtliche Bekanntmachung	21.12.2001
- Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	07.01. bis 08.02.2002
- Entwurfsbeschluss	06.02.2003
- Amtliche Bekanntmachung	08.02.2003
- Benachrichtigung der TÖB über die Offenlegung	12.02.2003
- Offenlegung	17.02. bis 17.03.2003