



---

Stadt Linden, Stadtteil Leihgestern

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 51**  
**„Nördlich Breiter Weg“ 1. Bauabschnitt – 4. Änderung**

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

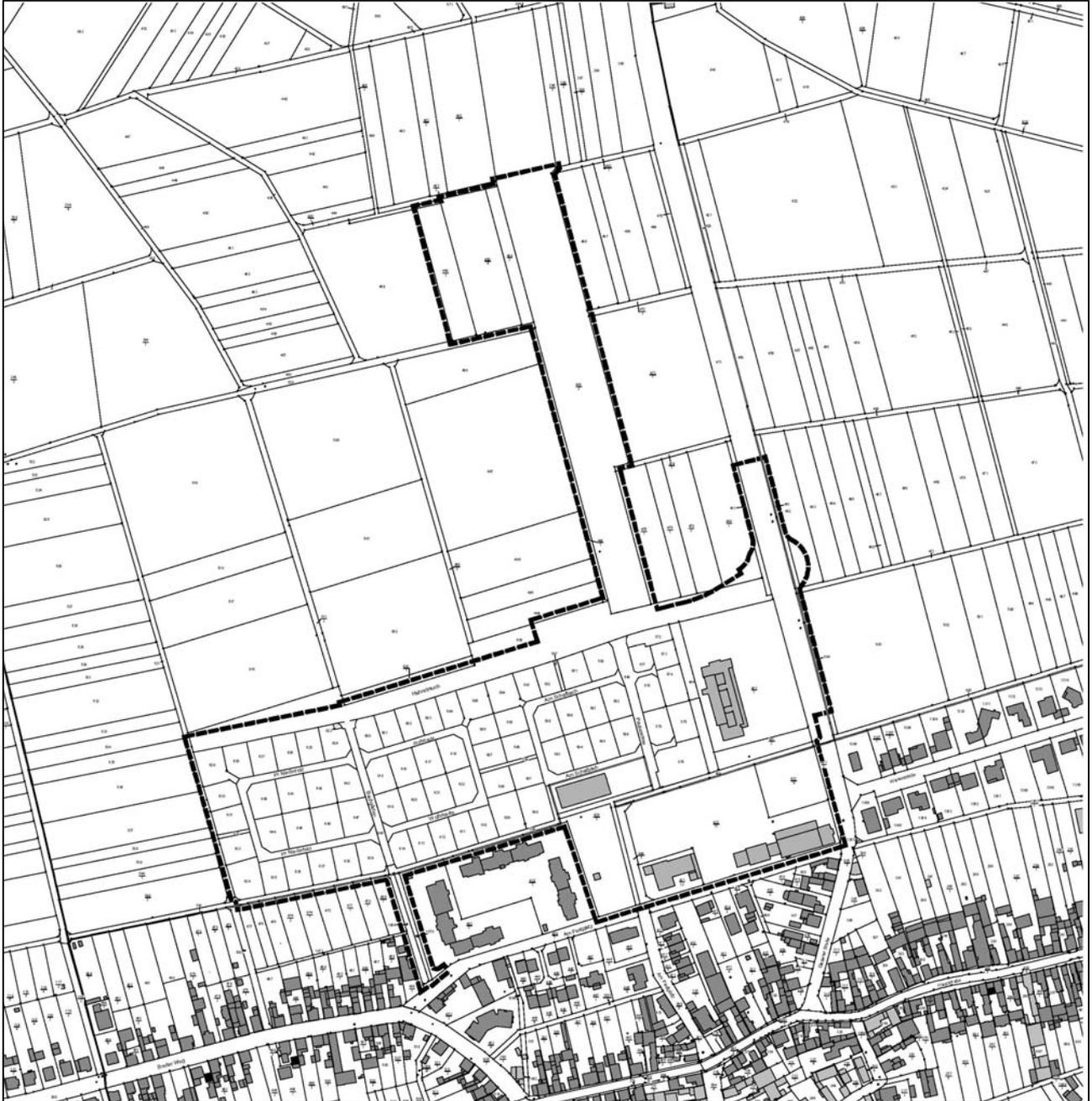
Entwurf

13.04.2018

Bearbeiter B-Plan:  
Franziska Licher, M. Sc. Geographie

**Inhalt:**

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planziel und Planerfordernis.....	3
1.2	Verfahren und Verfahrensstand .....	4
1.3	Lage und Größe des Plangebietes.....	4
1.4	Übergeordnete Planungen.....	5
1.5	Verbindliche Bauleitplanung .....	5
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption .....</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange .....</b>	<b>9</b>
4.1	Umweltprüfung/ Umweltbericht.....	9
<b>5.</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Erschließung und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>10</b>
<b>9.</b>	<b>Brandschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>10.</b>	<b>Bergbau .....</b>	<b>11</b>
<b>11.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>11</b>

**Abb. 1:** Übersichtskarte Plangebiet

genordnet, ohne Maßstab

Technischer Hinweis: Bei der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“ wurde die neue Katastergrundlage verwendet.

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planziel und Planerfordernis

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“ wurde am 06.02.2018 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Linden beschlossen und beinhaltet die Optimierung und Klarstellung der bauordnungsrechtlichen/gestalterischen Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“ im Stadtteil Leihgestern. Inhaltlich umfasst die 4. Änderung die Aufnahme der weiteren Dachformen wie Walmdach und Krüppelwalmdach und die Herausnahme der Festsetzung zur Dacheindeckung (Dachfarbe), zur Klarstellung bzgl. dem Bezugspunkt für die Berechnung der Trauf- und Firsthöhe wird der bisherige Bezugspunkt: m über dem höchsten Anschnitt des natürlichen Geländes neu definiert in: Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB). Um zu vermeiden, dass die möglichen Kellergeschosse über der Oberkante der Fahrbahn des künftigen Straßenniveaus erheblich herausragen, wird der Sockelbereich mit einer maximalen Höhe von 0,5 m über Oberkante der künftigen Erschließungsstraße (Endausbau) festgesetzt.

## 1.2 Verfahren und Verfahrensstand

Aufstellungs- und Änderungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB</b>	06.02.2018 Bekanntmachung: 13.04.2018*
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 13 Abs.2 Nr.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB</b>	23.04.2018 – 11.05.2018 Bekanntmachung: 13.04.2018*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 13 Abs.2 Nr.3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB</b>	Anschreiben 20.04.2018 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	

\*Die Bekanntmachungen erfolgen in den *Lindener Nachrichten*.

Die Planänderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und wird daher im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 und 3 BauGB innerhalb angemessener Frist (drei Wochen) gegeben.

## 1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden der Ortslage von Leihgestern. Die zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Innenliegend befinden sich zudem die Grundschule, das Feuerwehrgerätehaus, die Mehrzweckhalle einschl. der ehemaligen Bürgermeisterei, eine Vereinsgaststätte, ein örtlicher Kindergarten sowie ein Kleinspielfeld und ein sich als Grünfläche darstellender Festplatz. Abgerundet wird das Spektrum der nachgewie-

senen Nutzungen durch die für die öffentlichen Einrichtungen erforderlichen Stellplätze. Die Größe des Plangebietes beträgt 11,5 ha

#### 1.4 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

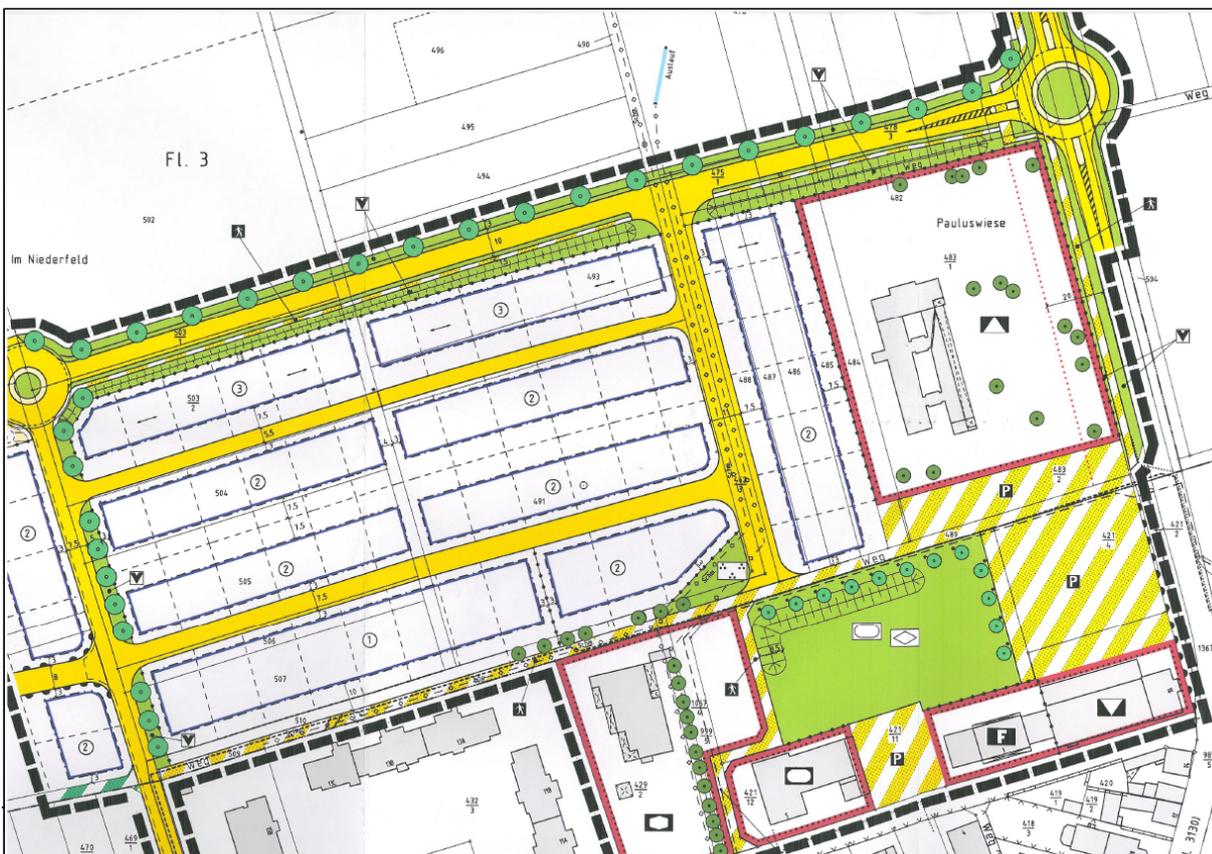
Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Linden stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche, als Fläche für den Gemeinbedarf sowie als öffentliche Parkfläche dar. Die Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes im Bereich der Schafbach-Parzelle sind ebenfalls bereits entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt. Lediglich der Bereich des geplanten Dämpfungsbeckens wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der geringen Flächen-größe und der Tatsache, dass das Dämpfungsbecken als Grünland anzulegen ist, ist nach Auffassung der Stadt Linden ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht gegeben. Die im Bebauungsplan getroffenen Flächenfestsetzungen sind somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.51 „Nördlich Breiter Weg“ sowie der 1. 2. und 3. Änderung des gleichnamigen Bebauungsplanes. Die vorliegende 4. Änderung stellt die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes redaktionell in einer Plankarte dar, um damit die Handbarkeit dieses Planwerks im Vollzug des Bebauungsplanes zu vereinfachen.

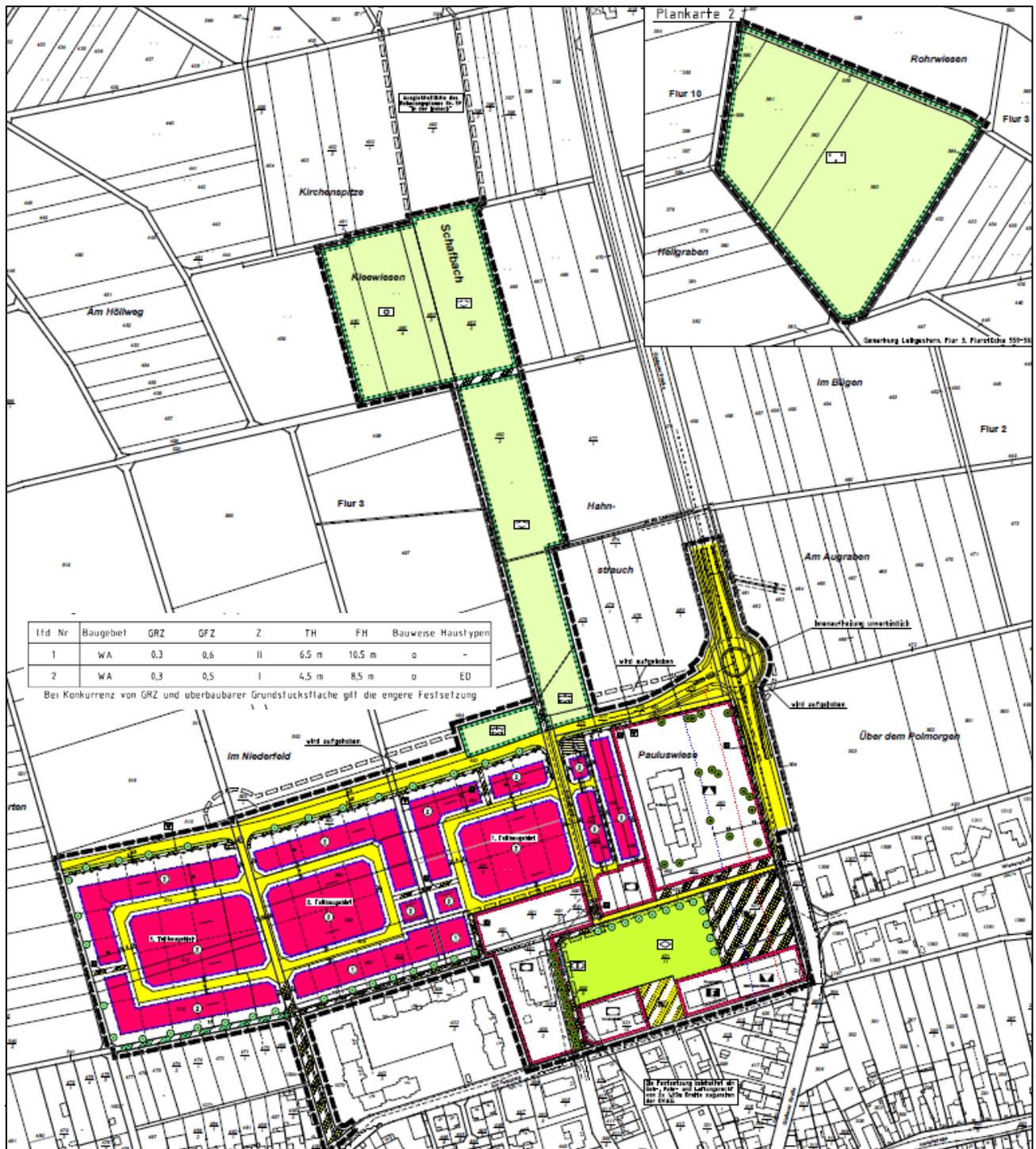
Die Stadt Linden hat mit der Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“** im Jahr 2004 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaulandentwicklung am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Leihgestern geschaffen.

**Abb. 2:** Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“ 1. Bauabschnitt

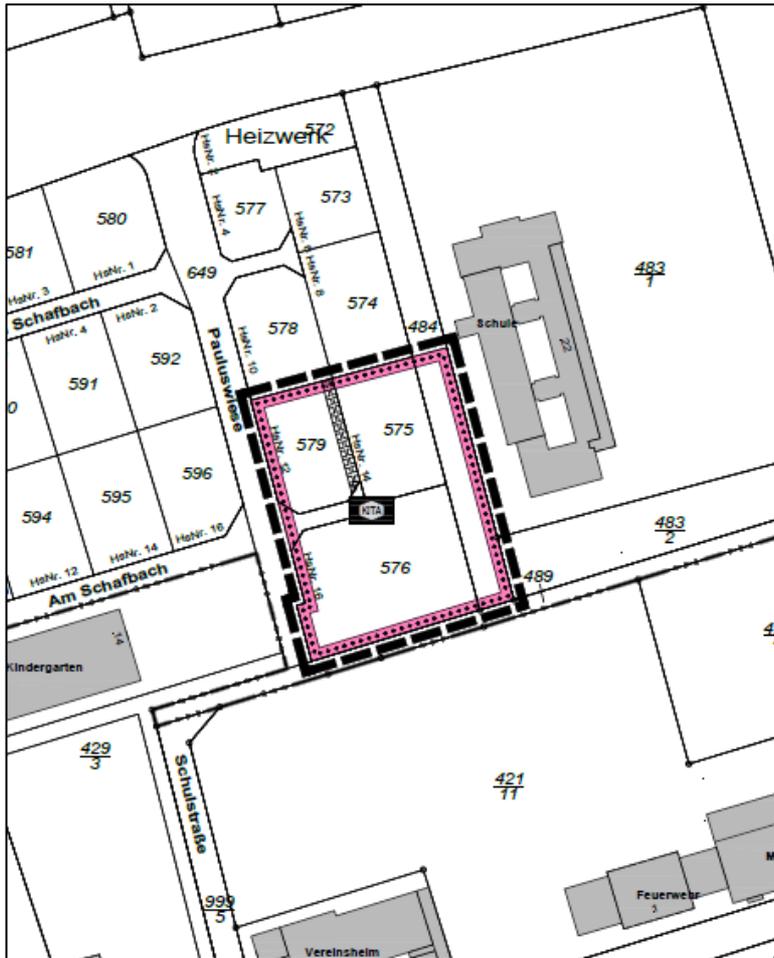


Insofern sind es zum einen die stete Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Linden und zum anderen der Erweiterungsbedarf des im Plangebiet „Nördlich Breiter Weg“ ansässigen Kindergartens Regenbogenland, die die neuerliche Bearbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes begründen. Da die für die Erweiterung und Verlagerung des Kindergartens erforderlichen Flächen als planerisch unkritisch bewertet wurden, wurde diese Maßnahme im Rahmen einer **2. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 51, der bereits im Jahr 2012 Rechtskraft erlangt hat, zeitlich vorgezogen. Diese 2. Änderung wird damit in Teilen redaktionell in die 1. Änderung einbezogen. Für den Altstandort des Kindergartens erfolgt von der **1. Änderung** des Bebauungsplanes abweichend eine Umwidmung der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielfeld, in eine Fläche für Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung.

**Abb. 3:** Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“ 1. Bauabschnitt – 1. Änderung





**Abb. 5:** Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“ 1. Bauabschnitt – 3. Änderung

## 2. Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Grundsätzlich werden die planerischen Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten. Das heißt mit der vorliegenden Änderung gelten die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, von Flächen für Gemeinbedarf sowie die getroffenen textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften im Wesentlichen weiterhin fort und werden lediglich in einzelnen Teilaspekten überarbeitet und an die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst. Vorrangig sind es die Höhenfestsetzungen und bauordnungsrechtlichen/gestalterischen Festsetzungen, die eine Optimierung und Klarstellung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfahren. Die Änderungsinhalte werden im Folgenden näher beschrieben und begründet.

Die Stadt Linden hat den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes als Anlass genommen, die oben genannten (Kapitel 1.5) bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes redaktionell in einer Plankarte zusammenzuführen, um damit die Handbarkeit dieses Planwerks im Vollzug des Bebauungsplanes zu vereinfachen. Dazu zählt unter anderem auch, die bisher geltenden Festsetzungen unter Berücksichtigung der Rechtsprechung und aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich ihrer Richtigkeit und der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Linden zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Das Bauleitplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt

- die Art der baulichen Nutzung sowie das Erschließungskonzept unverändert bleiben
- lediglich die bauordnungsrechtlichen/gestalterischen Festsetzungen angepasst/ verändert werden
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

### **3. Inhalt und Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“ 1. Bauabschnitt sowie der 1., 2. und 3. Änderung sind weiterhin gültig. Die 4. Änderung umfasst die folgenden Änderungen/ Anpassungen der textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften:

- Aufnahme der weiteren Dachformen wie Walmdach und Krüppelwalmdach
- Herausnahme der Festsetzung zur Dacheindeckung (Dachfarbe)
- zur Klarstellung bzgl. dem Bezugspunkt für die Berechnung der Trauf- und Firsthöhe wird der bisherige Bezugspunkt: m über dem höchsten Anschnitt des natürlichen Geländes neu definiert in: Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB)
- der Sockelbereich mit einer maximalen Höhe von 0,5 m über Oberkante der künftigen Erschließungsstraße (Endausbau) festgesetzt

### **4. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

#### **4.1 Umweltprüfung/ Umweltbericht**

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

Da durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, wie beispielsweise eine Neuversiegelung von Fläche, vorbereitet werden, wird zudem keine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung erforderlich.

## **5. Immissionsschutz**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.51 „Nördlich Breiter Weg“ ergeben sich im Hinblick auf die Thematik des Immissionsschutzes keine Änderungen zum Ursprungsbebauungsplan und den 1., 2. und 3. Änderungen.

## **6. Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

HessenArchäologie ist mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Behörde stattfinden wird.

## **7. Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt, wie im Bebauungsplan Nr.51 „Nördlich Breiter Weg“ sowie in der 1., 2. und 3. Änderung vorgesehen, im Trennsystem.

Nachfolgend Hinweise zum Entwässerungssystem:

Um eine weitere übermäßige Belastung der Kläranlage Gießen zu vermeiden und anfallendes Oberflächenwasser direkt in den Vorfluter abschlagen zu können, wird zur Entwässerung des geplanten Baugebietes, in Abstimmung mit dem RP Gießen Dez. 41.3 – Kommunales Abwasser / Gewässergüte, das Trennsystem gewählt.

Die Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle werden in den geplanten Erschließungsstraßen neu verlegt.

Als Anschlussanlage für den geplanten Schmutzwasserkanal dient der vorhandene Mischwasserhauptsammler DN 1900 des Stadtteils Leihgestern. Das Schmutzwasser aus dem Gebiet soll über einen Pumpenschacht in den Mischwasserhauptsammler befördert werden.

Das Regenwasser wird über die neuen Regenwasserkanäle den Regenrückhaltebecken zugeführt und von dort gedrosselt in den Schafbach eingeleitet.

## **8. Erschließung und sonstige Infrastruktur**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die bestehenden Erschließungsstraßen. Im südlichen Bereich sind wie in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr.51 „Nördlich Breiter Weg“ Parkplätze vorgesehen.

Im Plangebiet ist vielfältige Leistungsinfrastruktur verschiedener Versorgungsträger vorhanden. Diese wird in der Plankarte des Bebauungsplanes dargestellt und in ihrem Bestand nicht berührt.

## 9. Brandschutz

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Die aufgeführten Punkte der Stellungnahme des Kreisausschuss LK Gießen, FD Brandschutz vom 24.08.2015 werden weiterhin beachtet.

Diese Stellungnahme beinhaltet im Wesentlichen, dass gem. dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung-Brandschutz des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) für die baulich vorgesehene Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich ist: Wohngebiet 48 m<sup>3</sup>/h, Mischgebiet 96 m<sup>3</sup>/h. Nach Messungen der Stadt Linden steht im südöstlichen Teil des Baugebietes gelegenen Wiesenweg/Nelkenweg eine Löschwassermenge von mindestens ca. 154 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.

## 10. Bergbau

Die Abteilung Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen teilte in ihrer Stellungnahme vom 13.12.2011 mit: „Bei Baumaßnahmen im Bereich der o.g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen bzw. bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage des Fundnachweises und der bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt“.

## 11. Bodenordnung

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Bodenneuordnung.

Verfahrensstand: Entwurf 04/2018

Linden, 13.04.2018

Bearbeitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)  
Franziska Licher, M. Sc. Geographie

(E\_BG\_Nördlich\_Breiter\_Weg4Ä.doc)