

Ortsbeirat Lützellinden

Geschäftsstelle Ortsbeiräte
Auskunft erteilt: Frau Braungart
Berliner Platz 1, 35390 Gießen

Telefon: 0641 306-1075
Telefax: 0641 306-2700
E-Mail: ortsbeiraet@giessen.de

Datum: 15.07.2015

Niederschrift

der 28. Sitzung (Sondersitzung) des Ortsbeirates Lützellinden
am Donnerstag, dem 02.07.2015,
im Gemeindesaal Lützellinden, Zum Dorfplatz 6, 35398 Gießen-Lützellinden.
Sitzungsdauer: 20:05 - 22:00 Uhr

Anwesend:

Ortsbeiratsmitglieder der Fraktion Bürger für Lützellinden:

Frau Elke Koch-Michel
Herr Rolf Luh
Frau Petra Norsch

Ortsbeiratsmitglieder der SPD-Fraktion:

Herrn Wolfram Kreiling
Herr Rolf Krieger Ortsvorsteher
Herr Karl Heinz Föhre

Ortsbeiratsmitglieder der CDU-Fraktion:

Herr Markus Sames
Herr Carsten Zörb

Vom Magistrat:

Frau Gerda Weigel-Greilich Bürgermeisterin

Von der Verwaltung:

Herr Stephan Henrich Stadtplanungsamt

Für die Geschäftsstelle der Ortsbeiräte:

Frau Simone Benz Schriftführerin

Gäste/Sachverständige:

Herr Felix Feldmann Architekt

Entschuldigt:

Herr Dr. Reiner Hofmann

Bürger für Lützellinden

Ortsvorsteher Krieger eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass der Ortsbeirat beschlussfähig ist. Gegen die Form und die Frist der Einladung und gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Form beschlossen.

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Feststellung der Tagesordnung
3. Bebauungsplan LÜ 11/09 „Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung; STV/2777/2015
hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlage
- Antrag des Magistrats vom 09.06.2015 -)

Abwicklung der Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung

Wurde bereits zu Beginn der Sitzung abgehandelt.

2. Feststellung der Tagesordnung

Wurde bereits zu Beginn der Sitzung abgehandelt.

- 3. Bebauungsplan LÜ 11/09 „Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung; STV/2777/2015**
hier: Entwurfsbeschluss zur Offenlage
- Antrag des Magistrats vom 09.06.2015 -
(liegt bereits vor, wurde in der 27. Sitzung zurückgestellt)
-

Antrag:

„1. Der in der Anlage beigefügte Bebauungsplan LÜ 11/09 ‚Rechtenbacher Hohl‘, 1. Änderung sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 81 Hessische Bauordnung HBO) werden als Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf wird beschlossen.

2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch/BauGB die Bekanntmachung sowie die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Nach der Einleitung des 1. Änderungsverfahrens zur Vorbereitung einer wohnbaulichen Erschließung und Entwicklung einer Mischgebiets-Teilfläche am Rande des Gewerbegebietes Rechtenbacher Hohl soll nun durch den, entgegen der Verzichtsermächtigung zur Einleitung, für sinnvoll gehaltenen Entwurfsbeschluss mit anschließender Offenlegung und parallelen Trägerbeteiligung zeitnah für den Frühherbst dieses Jahres das Baurecht für den Erschließungsbeginn geschaffen werden. Zudem ist die politische Legitimation des Planentwurfes erforderlich, um in der Baulandumlegung weitere notwendige Verfahrensschritte anwenden zu können.

Die Verträglichkeitsnachweise gegenüber einer uneingeschränkten Vermarktung und Weiterentwicklung des größtenteils in städtischem Eigentum befindlichen Gewerbegebietes wurden vorgelegt.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 8,7 ha große Plangebiet zur ersten Änderung umfasst die Betriebsgrundstücke eines Bauunternehmens (Fenster und Rollläden) sowie die sonstigen unbebauten Flächen der Erbgemeinschaft zwischen dem Hochelheimer Weg im Osten, der Freihaltetrasse der geplanten Lützellindener Ortsumgehung im Süden, den noch nicht vermarkteten großen städtischen Gewerbeflächen an der Straße Rechtenbacher Hohl im Westen sowie der Rheinfelser Straße im Norden.

Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Die Entwicklung eines festgesetzten Mischgebietes in seinem noch unbebauten Teilbereich vollständig zu Wohnzwecken, verbunden mit einer zusätzlichen internen Straßenerschließung für ca. 38 Baugrundstücke, erfordert die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dies ist auch zweckmäßig, um die immissionsschutzrechtlich erforderliche Konfliktbewältigung gegenüber dem angrenzend verbleibenden Gewerbegebiet mit der Ausweisung aktiver Lärmschutzanlagen (begrünter Wall) sowie einer Kontingentierung von Emissionspegeln zur geordneten und verträglichen Gewerbe-Neuansiedlung planungsrechtlich verbindlich regeln zu können.

Zur Entwurfsvorabstimmung wurde auf der Grundlage einer aktualisierten immissionsschutzrechtlichen Begutachtung vereinbart, dass das im Ursprungsplan inselförmig festgesetzte Mischgebiet mit der Villa des ehemaligen Betriebsinhabers als Gewerbegebiet gewidmet und im Gegenzug eine lärmverträgliche Erweiterung des

Mischgebietes mit dem geplanten Wohnquartier nach Westen (Erhöhung der Anzahl der Baugrundstücke von 21 auf 38) vorgenommen wird. Die Gewerbefläche bleibt also größtmäßig erhalten und die Verträglichkeit der (innerhalb eines Mischgebietes) heran rückenden Wohnbebauung gegenüber den noch zu vermarktenden städtischen Gewerbeflächen (im Sinne einer Vermeidung von Einschränkungen für Betriebe z.B. durch Lärmkontingentierung) wird sicher gestellt.

Der Eigentümer der Mischgebiets-Teilfläche strebt die Erschließung und Vermarktung der Baugrundstücke, bevorzugt an Interessenten aus der Lützellindener Ortslage oder den benachbarten Stadt- und Ortsteilen, in 2015 an. Die Erschließung wird auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages und auf Kosten des Eigentümers hergestellt und an die Stadt übergeben.

Als Planungsziele für den Bebauungsplanentwurf werden somit festgelegt:

- Festsetzung einer Verkehrsfläche zur Erschließung des Mischgebietes mit seinen geplanten ca. 38 Baugrundstücken für bis zu zweigeschossige Einzel- (Ein-/Zweifamilien- oder kleine Mehrfamilienhäuser) und Doppelhäuser,
- Nachweis einer zentralen privaten Grünfläche als Kinderspielplatz und Quartierstreff,
- Festsetzung einer auf gutachterlicher Grundlage zu bemessenden Lärmschutzanlage zwischen dem Misch- und dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet als 3,0 m hoher Lärmschutzwand sowie von Emissionskontingenten für die westlichen Gewerbeflächen im Eigentum der Erbgemeinschaft zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktlösung,
- Anpassung der Gebietseingrünung und überbaubaren Grundstücksflächen an das neue Erschließungs- und Nutzungskonzept.

Die Lärmbegutachtung hat auch ergeben, dass der Außenlärmpegel im künftigen Wohnquartier durch die Vorbelastung des und durch aktiven Lärmschutz nicht zu reduzierenden Autobahnlärms relativ hoch ist und zu teil- und zeitweise Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen wird.

Bis zur Entwurfsoffenlage wird über die Sommermonate im Plangebiet noch nach Vorkommen des Rebhuhns gesucht. Daher wird sich die Beteiligungsphase noch bis zum Frühherbst verzögern.

Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes LÜ 11/09 „Rechtenbacher Hohl“ (Teilgebiet Ost) soll und kann gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert und nur einige Festsetzungen ergänzt bzw. räumlich verschoben werden. Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Ohne eine formelle frühzeitige Beteiligung oder Unterrichtung der Öffentlichkeit wird der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Vor dem Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens haben in 2014 zwei Präsentations- und Diskussionsrunden im Lützellindener Ortsbeirat statt gefunden. Mittlerweile erfolgte auch die stadtinterne Vorabstimmung der Planungsziele und – anforderungen.

Der Flächennutzungsplan muss aufgrund der geringfügigen Abweichungen des Grenzverlaufes des Mischgebietes gegenüber dem restlichen Gewerbegebiet bei ungefähr gleich bleibenden Flächenanteilen nicht geändert oder angepasst werden.

Entgegen der Beschlussfassung zur Einleitung wird aufgrund des dargestellten öffentlichen Interesses nun doch ein Entwurfsbeschluss vorgesehen.

Den Mitgliedern des Ortsbeirates wurde eine Auflistung und Begründung der Ergänzungen oder Änderungen von Festsetzungen im Entwurfsbeschluss zur Offenlage STV/277/2015, zugestellt. Diese ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Herr Zörb, CDU-Fraktion, stellt für die Fraktionen CDU und Bürger für Lützellinden folgenden Änderungsantrag:

„Der Magistrat der Universitätsstadt Gießen wird aufgefordert, folgende Änderungen in den Bebauungsplan LÜ/11/09 ‚Rechtenbacher Hohl‘ aufzunehmen:

- 1. Bei Planungsziele werden die Worte ‚oder kleine Mehrfamilienhäuser‘ **ersatzlos gestrichen.***
- 2. Im Bebauungsplan-Entwurf wird als GFZ ‚0,8‘ ergänzt. Die Festlegung auf max. GF 320 m² wird gestrichen.*
- 3. Die max. Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf 2 festgelegt.*

Begründung:

Im Sommer 2014 startete der Investor mit dem Anliegen Bauplätze für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu erschließen. Diesem Ansinnen wird nachgekommen. Die Bebauung mit ‚kleinen Mehrfamilienhäusern‘ soll nicht möglich sein.“

Herr Feldmann, Architekt des Investors, erläutert ausführlich die vorgenommenen Ergänzungen und Änderungen in der Beschlussvorlage.

Herr Zörb, CDU-Fraktion, macht noch einmal deutlich, seine Fraktion wolle ausschließlich eine Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern. Man wolle ein neues Baugebiet und sei ebenfalls für den Zuzug von Familien, doch Mehrfamilienhäuser lehne man ab.

Frau Koch-Michel, Fraktion Bürger für Lützellinden, möchte wissen, was den Magistrat dazu bewogen habe, von der ursprünglichen Planung abzusehen. Wann wurden die Änderungswünsche an die Stadt herangetragen? Sie wünsche sich ebenfalls ein Baugebiet für Familien. Allerdings halte sie es an dieser Stelle für falsch. Konflikte seien vorprogrammiert. Sie werde der Vorlage nicht zustimmen.

Herr Kreiling, SPD-Fraktion, äußert, man solle froh sein, dass es überhaupt ein neues Baugebiet in Lützellinden gebe.

Ortsvorsteher Krieger vertritt die Auffassung, man brauche keine „Bungalows mit Swimmingpool“ in Lützellinden. Mehrfamilienhäuser der Art wie sie der Bebauungsplan vorsehe, stehen überall, warum nicht auch an dieser Stelle?

An der weiteren Aussprache beteiligen sich **Bürgermeisterin Weigel-Greilich**, **Herr Henrich**, **Frau Norsch**, **Herr Zörb**, **Frau Koch-Michel** und **Herr Feldmann**.

Ortsvorsteher Krieger unterbricht die Sitzung von 21:25 Uhr bis 21:50 Uhr um den anwesenden Bürgern die Möglichkeit zu geben, sich zu Wort zu melden.

Beratungsergebnis:

Dem Änderungsantrag der CDU-Fraktion wird mehrheitlich zugestimmt.
(Ja: CDU, BFL; Nein: SPD)

Die Vorlage STV/2777/2015 wird bei Stimmengleichheit abgelehnt.
(Ja: SPD; 1 BFL; Nein: CDU, 2 BFL)

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Ortsvorsteher die Sitzung mit einem Dank für die Mitarbeit der Anwesenden.

Die nächste Sitzung des Ortsbeirates findet am Donnerstag, 17.09.2015, um 20:00 Uhr statt.

Antragsschluss bei der Geschäftsstelle ist Montag, 07.09.2015, 8:00 Uhr.

DER ORTSVORSTEHER:

DIE SCHRIFTFÜHRERIN:

(gez.) K r i e g e r

(gez.) B e n z