

## Der Magistrat

Universitätsstadt Gießen · Der Magistrat · Postfach 11 08 20 · 35353 Gießen

Ortsbeirat Kleinlinden

über

Geschäftsstelle Ortsbeiräte

Berliner Platz 1  
35390 Gießen

■ Auskunft erteilt: Frau Kron  
Zimmer-Nr.: 03-150  
Telefon: 0641 306 2335  
Telefax: 0641 306 2352  
E-Mail: gabriele.kron@giessen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen  
IV - 61 - Ne/rl

Datum  
31. Januar 2018

### **Unterrichtung des Ortsbeirates über den aktuellen Stand des Baugebietes „Birkenstrauch“, zur 2. Änderung des B-Planes „Hinter der Burg“ sowie zur 3. Änderung des B-Planes „Ortserweiterung Kleinlinden – Teilbereich Am Allendorfer Weg“**

#### **13. Sitzung des Ortsbeirates Kleinlinden vom 13.12.2018, TOP 5 – OBR/0904/2017 - Antrag des Ortsvorstehers vom 02.12.2017 -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Stadtplanungsamt teilt nachstehende Informationen mit:

#### 1. Stand des Bebauungsplanverfahrens Nr. KL 09/06 "Birkenstrauch"

Am 20. Mai 2016 fand im Bürgerhaus Kleinlinden eine Informationsveranstaltung für die Grundstückseigentümer im Plangebiet zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. KL 09/06 "Birkenstrauch" zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. KL 12 "Ortserweiterung Kleinlinden - Teilbereich Am Allendorfer Weg" statt, mit Erörterung der Ziele und Planungsvarianten. In der Veranstaltung zeigte sich bereits, dass entgegengesetzte Interessenslagen bestehen und vorrangig bei den Eigentümern der an der Wetzlarer Straße gelegenen Grundstücken Bedenken und Widersprüche gegen eine Entwicklung des Baugebietes bestehen.

Vom 27. Juni 2016 bis einschließlich 15. Juli 2016 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur erneuten Aufstellung eines Bebauungsplanes statt, in der sich die Bürgerinnen und Bürger über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung, die unterschiedlichen Planungsansätze und voraussichtliche Auswirkungen der Planung informieren und Stellungnahmen abgeben konnten. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt. Als Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligungen zeigten sich abermals gegensätzliche Interessen aus der Bürgerschaft und einschränkende Hinweise und Bedenken von Behörden.

Am 21.06.2017 wurde dem Ortsbeirat über den Stand des Bebauungsplanverfahrens berichtet. Ergebnis war, das eingeleitete, beschleunigte Verfahren zur Bebauungsplanänderung aufgrund planungsrechtlicher Hindernisse und fehlender Umsetzungsperspektiven aktuell nicht weiterzuführen.

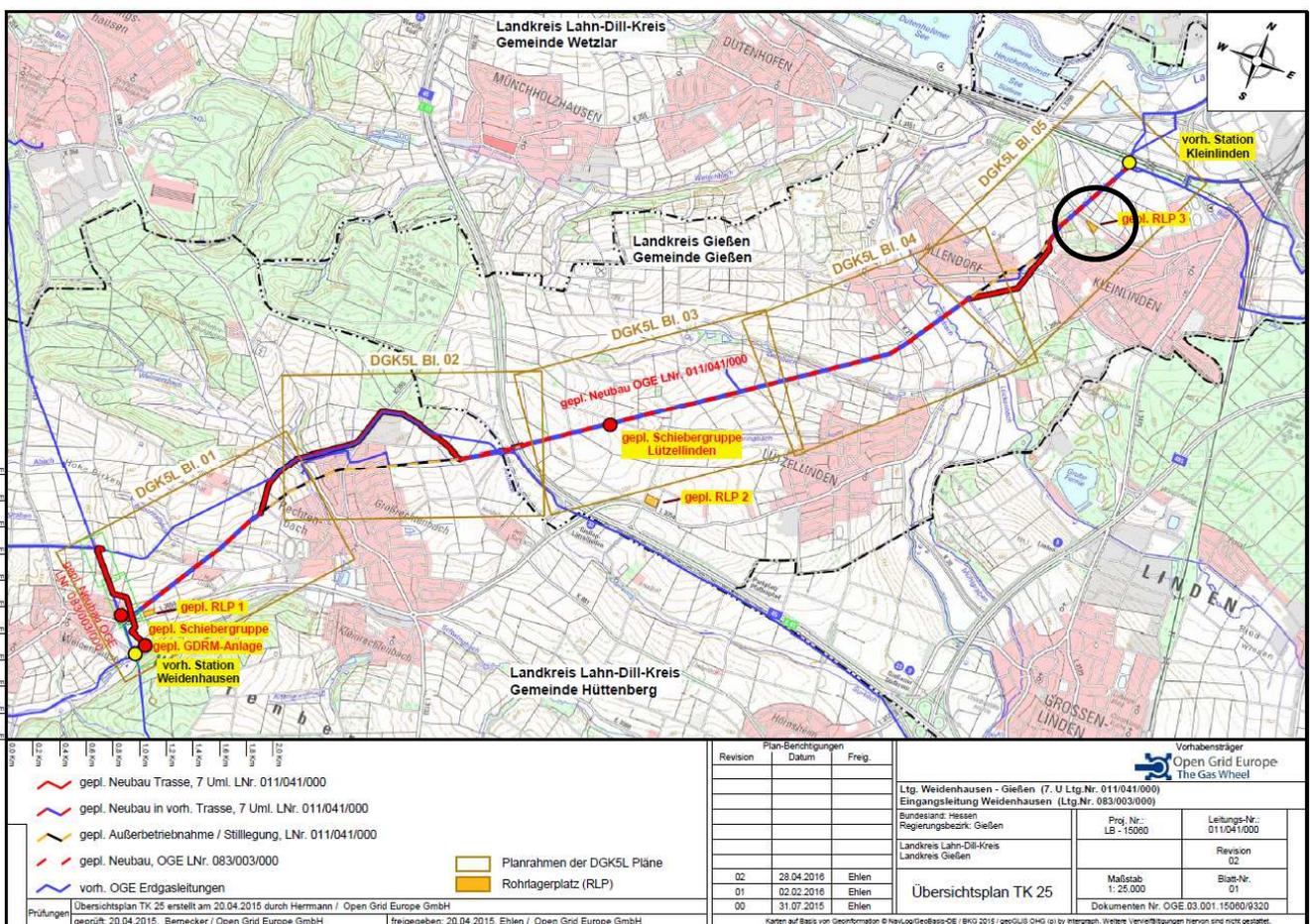
Hierfür sprachen die folgenden Gründe:

- Da der planungsrechtliche Bestand vom Regierungspräsidium nicht als Grundlage der Innenbereichsbestimmung anerkannt wird, kann das Verfahren nicht als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt werden. Es werden erweiterte Begründungsanforderungen wegen der Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Bauland gestellt.
- Zudem liegt das gesamte Plangebiet innerhalb des 400-m-Abstandes zur westlich gelegenen Hochspannungs-Freileitung; es rückt mit der Wohnbebauung bis 280 m an diese Trasse heran. Laut Regionalplanfortschreibung - Teilplan Energie - soll aber künftig ein Schutzabstand der Wohnbebauung von mindestens 400 m zu derartigen Trassen eingehalten werden.
- Weiterhin lehnen die Grundstückseigentümer aus der Wetzlarer Straße eine Flächenentwicklung ab, die sie durch den Neubau einer notwendigen Erschließungsstraße kostenmäßig und durch Verkehrslärm belasten würde. Ein Eigentümer erklärte zudem, dass er zu keinerlei Flächenabgabe bereit sei.
- Die Recherche des Tiefbauamts hat ergeben, dass die Eigentümer der Grundstücke an der Wetzlarer Straße bisher nur zu Kosten zum Ausbau des Gehsteigs herangezogen wurden, aber keine sonstigen Erschließungskosten gezahlt haben, da die Wetzlarer Straße ursprünglich eine Bundesstraße war (alte B49). Sie würden beim Bau einer rückwärtigen Erschließungsstraße erstmalig belastet werden, haben allerdings von dieser keinen Nutzen, da sie bereits erschlossen sind.
- Nach aktuellem Entscheidungsstand des Tiefbauamtes könnte die außerhalb der Verkehrsinsel liegende landwirtschaftliche Fläche mit vorhandenem Baurecht bei einer nicht zu stark Verkehr erzeugenden baulichen Nutzung und gegebenenfalls Anpassung der Fahrbahnmarkierungen noch in einem schmalen Korridor innerhalb der Ortsdurchfahrt von der Wetzlarer Straße aus erschlossen werden.
- Die kleinteiligen Eigentumsverhältnisse im Plangebiet werden eine Baulandumlegung sehr erschweren, da nicht allen Eigentümern Bauflächen zugewiesen werden können. Es ist auch in der Umlegung von erheblichem Widerstand bzw. fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer an der Wetzlarer Straße auszugehen. Aber auch schon für die Realisierung des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Wohnbaugebietes und dem damit verbundenen Ausbau des Feldweges (Grillplatzzufahrt) zu einer Anliegerstraße ist eine Umlegung erforderlich, die aufgrund der sehr kleinen Grundstücksgrößen und Eigentümerstruktur im Plangebiet nach Einschätzung der Umlegungsbehörde derzeit undurchführbar erscheint. Es wurde verwaltungsseitig daher abgestimmt, zunächst gezielt die Eigentümer im Plangebiet anzusprechen und zu versuchen, Grundstücke aufzukaufen, um dann genügend städtische Flächen in eine Umlegung einbringen zu können. Erst dann besteht eine Aussicht auf einen erfolgreichen Abschluss, um nach nunmehr bald 40 Jahren seit Rechtskraft des Bebauungsplanes G 12 „Am Allendorfer Weg“ eine Realisierung des Wohnbaugebietes bebauungsplankonform erreichen zu können.

- Die Notwendigkeit einer Bebauungsplanänderung zur Verhinderung von Gaststätten oder Vergnügungsstätten auf dem Gelände einer ehemaligen KFZ-Reparaturwerkstatt wird akut nicht mehr gesehen, da der Bauherr derzeit kein Interesse an der Umsetzung des damaligen Konzeptes zeigt und mittlerweile einen anderweitigen Bauantrag eingereicht hat.

## 2. Baumaßnahmen an der Wetzlarer Straße

Die derzeit außerhalb des Plangebietes im Außenbereich nach Dutenhofen hin an der Wetzlarer Straße vorgenommene Baumaßnahme dient der Herstellung eines Rohrlagerplatzes zum Bau der Gasfernleitung gemäß der hierzu erfolgten Planfeststellung (siehe folgende Abbildung).

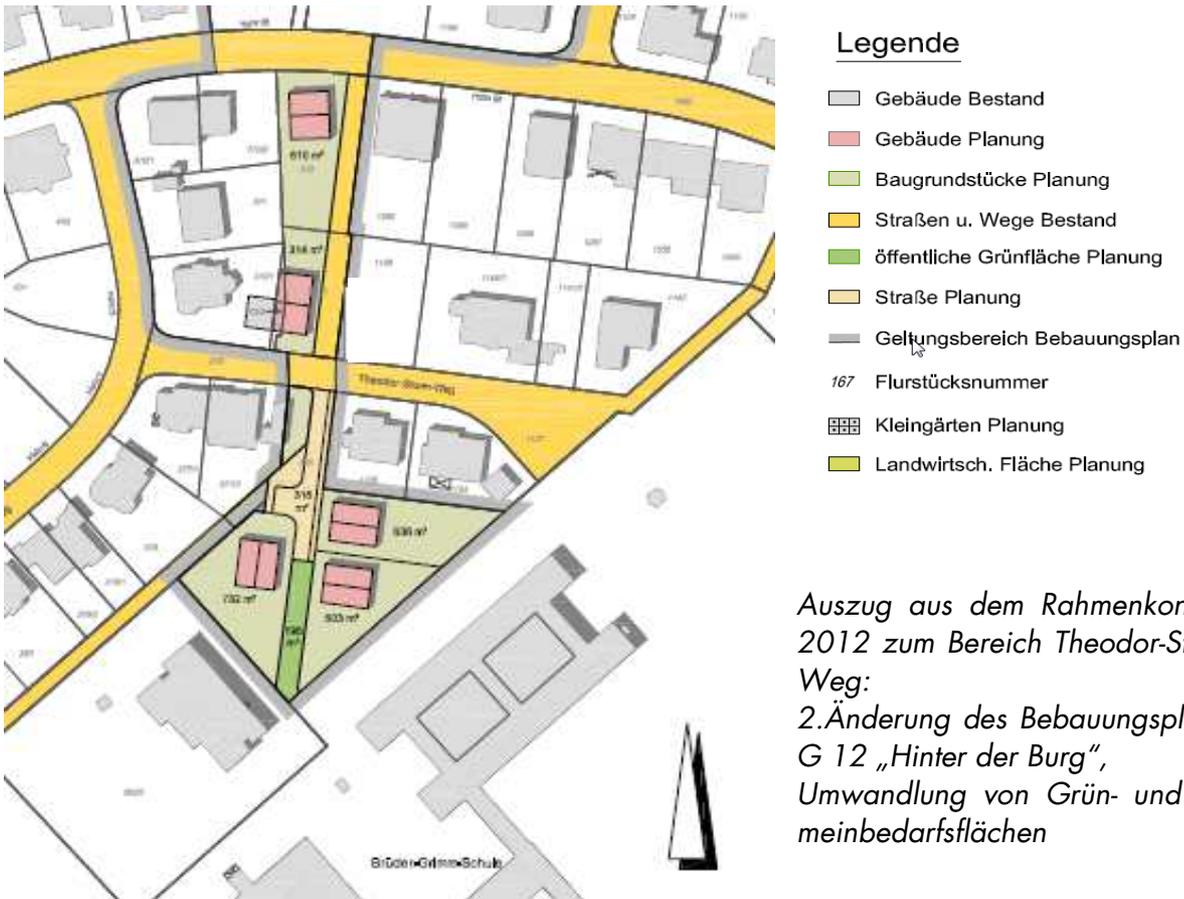


Übersichtsplan aus dem Planfeststellungsverfahren zur Sanierung bzw. Erneuerung der Gasfernleitung

## 3. Stand des Bebauungsplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. KL 12 "Ortserweiterung Kleinlinden – Teilbereich Am Allendorfer Weg" – Theodor-Storm-Weg

Das am 27.06.2012 mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung eingeleitete Bebauungsplanänderungsverfahren zu den über 30 Jahre alten Bebauungsplänen der Ortserweiterung Kleinlindens bezog sich neben der Fläche im Birkenstrauch auf nicht baulich genutzte Flächen

im Holunderweg und am Theodor-Storm-Weg. Für die im Holunderweg befindliche Fläche besteht kein Planungserfordernis mehr, da zwischenzeitlich eine bauliche Lösung ohne Änderungserfordernis umgesetzt werden konnte. Für die Fläche am Theodor-Storm-Weg wurde zur Planeinleitung 2012 bereits ein Rahmenkonzept erarbeitet (siehe folgende Abbildung), welches aber insbesondere hinsichtlich aktueller Vorgaben zu den innerhalb des Plangebietes verlaufenden Leitungslagen zu überarbeiten und zunächst mit dem Schulträger abzustimmen ist. Nach Abschluss der erneuten Grundlagenermittlung wird die Erarbeitung eines Entwurfs und - vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange - dessen Vorstellung im Ortsbeirat Kleinlinden noch in der ersten Jahreshälfte 2018 angestrebt.



Mit freundlichen Grüßen

Peter Neidel  
Stadtrat