

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0832/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 24.04.2012

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Bz/Gö - 2333
 Verfasser/-in: Herr Benz

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Ortsbeirat Lützellinden		Zur Kenntnisnahme
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

Bebauungsplan Nr. LÜ 11/09 Ortsbereich, Varianten I + II, Teilgebiete Nord und Süd

Hier: Einleitungsbeschluss

- Antrag des Magistrats vom 30.04.2012

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage dargestellten Plangeltungsbereich wird die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a durchgeführt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Magistrat wird ermächtigt, die Öffentlichkeits- und die Behördenbeteiligung ohne einen gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.
4. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Ergebnisse des städtebaulichen Rahmenplanes für den Ortskern von 15.12.1999 berücksichtigt werden.“

Begründung:

Planungsanlass

Die alten Lützellindener Bebauungspläne aus den sechziger und siebziger Jahren (Lützellinden Nr. 1, 1. und 2. Änderung (rechtskräftig seit 1966 bzw. 1968), Nr. 4 „Am Bitzenberg“ (rechtskräftig seit 1972), und Nr. 5 „Blombeeren“ (rechtskräftig seit 1972) weisen erhebliche Mängel auf. Sie sind schwer lesbar, die Zuordnung der Festsetzungen zu den Baugebieten sind nicht immer eindeutig und die vorhandene Bebauung entspricht in weiten Teilen nicht den Bebauungsplanfestsetzungen. Es stellt sich die Frage, ob der

Ursprungsplan überhaupt (noch) wirksam ist. Das führt immer wieder zu schwierigen planungsrechtlichen Beurteilungen im Bauantragsverfahren und bei Bauberatungen.

Konkreten Anlass bietet die Schreiben des Regierungspräsidiums Gießen vom 04.11.2010 und 24.11.2011. Das Regierungspräsidium weist in diesen Schreiben auf die gesetzliche Verpflichtung des § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für bestehende Bebauungspläne hin, dass sie den Zielen der Regionalen Raumordnung anzupassen sind. Das bedeutet, dass die alten Bebauungspläne im Stadtteil Lützellinden Nr. LÜ 1 (rechtskräftig seit 1963), Teilgebiet nördlich der Bitzenstraße und Nr. LÜ 4 „Am Bitzenberg“ (rechtskräftig seit 1972) zu ändern oder aufzuheben sind, da die Bebauungspläne dort Gewerbegebiete festsetzen, die unter Geltung der BauNVO 1962 bzw. 1968 aufgestellt wurden. Durch die Anpassung sollen Einzelhandelsflächen, die dem ROP widersprechen, ausgeschlossen werden.

Planungsziele

Es soll deshalb für den im anliegenden Plan dargestellten Geltungsbereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu regeln. Die Bebauungsplan-Festsetzungen werden so gewählt, dass sie die Grundzüge der alten Bebauungspläne nicht verändern, bzw. sich den vorhandenen Gegebenheiten anpassen. Bei der beabsichtigten Überplanung des bisher nicht beplanten Innenbereichs (alte Ortslage) nach § 34 BauGB wird darauf geachtet, dass sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Gleichzeitig mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die in seinem Geltungsbereich liegenden (alten) Bebauungspläne aufgehoben. Dadurch entsteht Rechtssicherheit und es wird der Forderung des Regierungspräsidiums entsprochen. Mit dem geplanten Bebauungsplanverfahren werden keine Neubauf Flächen ausgewiesen.

Die im Jahr 1999 aufgestellten Rahmenpläne (siehe Anlage) wurden am 17.1.2002 vom Ortsbeirat Lützellinden beschlossen. Sie entstanden in jahrelanger Arbeit im Rahmen der Dorferneuerung Lützellinden unter Beteiligung eines Arbeitskreises aus Lützellindener Bürgern und Planern. Diese Pläne sollen deshalb Grundlage der Bebauungsplanung sein.

Die beiden relativ neuen Bebauungspläne LÜ 11/05 „Am Langen Strich“ (rechtskräftig seit 2003) und LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“ (rechtskräftig seit 2005) werden nicht geändert. Auch die eingeleiteten Bebauungsplanverfahren LÜ 11/07 „Am Springbach“ (eingeleitet 2006) und LÜ 11/08 Gewerbegebiet Lützellinden“ (eingeleitet 2010) werden nicht berührt.

Verfahren

Dieser Bebauungsplan mit einer Grundfläche von ca. 64 ha wird als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Deshalb ist nach § 13 Abs. 3 die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2 a

BauGB, der Hinweis auf die umweltbezogener Informationen und die zusammenfassenden Erklärung nicht erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden aber die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt auch der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der Formulierung der vorläufigen Planungsziele und dem beiliegenden Bebauungskonzept bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes vorliegen.

Anlagen:

1- 4 Bebauungsplanvorentwurf Variante I und II, jeweils Blatt 1 und 2

5- 7 Rahmenplan mit Bebauungs- und Grün- und Freiflächenkonzept

8 Erläuterungen zum Bebauungsplanvorentwurf

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift