

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2042/2014**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 18.02.2014

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Fl/Mi - 2327  
 Verfasser/-in: Frau Judith Flacke

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

#### Betreff:

**Bebauungsplan LÜ 11/09 "Ortsbereich Lützellinden";  
 hier: Abwägung und Satzungsbeschluss  
 - Antrag des Magistrates vom 10.03.2014 -**

#### Antrag:

- "1. Die Anregungen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Anregungen seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie einer erneuten, eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan LÜ 11/09 ‚Ortsbereich Lützellinden‘ wird mit seinen zeichnerischen (Anlage 2) und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung (HBO, Teil B der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen."

### **Begründung:**

Durch die Abwägung und den Satzungsbeschluss kann der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden. Damit wird die Anforderung des Regierungspräsidiums aus 2011 umgesetzt und der komplette Ortsbereich Lützellindens mit einem in Teilbereichen aktualisierten und in anderen Teilen neu aufgestellten Bebauungsplan überplant.

### Geltungsbereich und Planungsziele

Der ca. 64 ha große räumliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die gesamte bebaute Ortslage und soll als verbindliche Grundlage der planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben dienen. Er überdeckt damit die Bebauungspläne Lützellinden Nr. 1 „Nördliche und südliche Ortserweiterung“ mit 1. und 2. Änderung, Nr. 4 „Am Bitzenberg“ und Nr. 5 „Blombeeren“, die aus den 1960er und 1970er Jahren stammen und in ihrer Lesbarkeit und rechtlichen Verbindlichkeit bisher Steuerungsdefizite z.B. bezüglich des Einzelhandels aufwiesen. Die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne LÜ 11/05 „Am langen Strich“ und LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“ sind von der Aufstellung nicht berührt.

Das Planungsziel, die Grundzüge der alten Pläne nicht zu verändern und zugleich die Bebauungsplan-Festsetzungen den vorhandenen Gegebenheiten anzupassen, stellte sich als Spannungsbogen heraus, innerhalb dessen block- oder straßenabschnittsbezogen eine rechtssichere und verträgliche Entscheidung unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen getroffen werden musste. Im ehemaligen Innenbereich (§ 34 BauGB) konnte eine Beibehaltung des Zulässigkeitsmaßstabes erreicht werden, indem weitgehend der planungsrechtlich zulässige Maximalrahmen festgesetzt wurde. Entsprechend den beschlossenen Planungszielen wurde die Rahmenplanung der Dorferneuerung u. a. bei grünordnerischen Festsetzungen als Entscheidungshilfe zugrunde gelegt.

### Verfahren

Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, weshalb die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht, der Hinweis auf Umwelt bezogene Informationen bei den Beteiligungsverfahren und die zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich sind. Zur Verfahrensbeschleunigung wurde auf den rechtlich nicht notwendigen Entwurfsbeschluss verzichtet.

Der Ortsbeirat Lützellinden und interessierte Bürger wurden am 18.04.2012 einleitend umfassend informiert. Nach dem Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 24.05. 2012 zum Aufstellungsverfahren wurden die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 einschließlich Bürgerversammlung und § 4 Abs. 1 BauGB u. a. zu zwei Varianten eines Planvorentwurfes durchgeführt. Bis April 2013 wurde der Bebauungsplan-Entwurf unter weitgehender Berücksichtigung der Anregungen erarbeitet und in einer weiteren Bürgerversammlung sowie einer zusätzlichen Ortsbeirats-Sitzung vorgestellt. Die Offenlage des Planentwurfes erfolgte vom 29.04. bis

einschließlich 28.05.2013, parallel dazu die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) beteiligt. Nach Einarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen wurde vom 02.12. bis einschließlich 20.12.2013 eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt, wobei ausgewählte Behörden erneut Gelegenheit zur Stellungnahme hatten. Am 23.01.2014 wurden dem Ortsbeirat die geänderten Planinhalte vorgestellt.

#### Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Aus den umfangreichen Beteiligungsverfahren ergaben sich insgesamt 7 Stellungnahmen von Eigentümer/-innen mit abwägungspflichtigen Anregungen. Die übrigen Anregungen und Hinweise konnten im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Zwei Bürger regen eine Erweiterung des Geltungsbereiches am westlichen Ortsrand an, um eine bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Außenbereich zu erreichen. In zwei weiteren Stellungnahmen wurden zur Schaffung von preiswertem Wohnraum in den Dachgeschossen und zur Nachverdichtung im durchgrüneten Blockinnenbereich Planungsänderungen angestrebt. Weitere Bürger/-innen regten Änderungen an den ihre Baugrundstücke betreffenden Festsetzungen an. Die eingegangenen Anregungen und die Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt.

Die o. g. Änderungen gegenüber dem zuletzt offengelegten Entwurf sind redaktioneller Art und bedürfen daher keiner erneuten Beteiligung.

Um Beschlussfassung wird gebeten. Anschließend wird der Bebauungsplan mit Bekanntmachung in den Gießener Tageszeitungen zur Rechtskraft gebracht.

#### **Anlagen:**

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplan: Planzeichnung, verkleinert
3. Bebauungsplan: Textliche Festsetzungen und Hinweise
4. Begründung zum Bebauungsplan

---

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

( ) beschlossen

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift