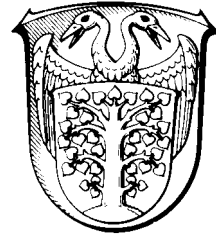


STADT LINDEN

Der Magistrat



Magistratsvorlage Drucksache Nr. /0172/21-26

Linden, den 14.04.2025

Sachbearbeiter: Birgit Dilger-Becker
Aktenzeichen:

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden, Bebauungsplan Nr. 69 "Gewerbegebiet Am Bergwerkswald"; hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

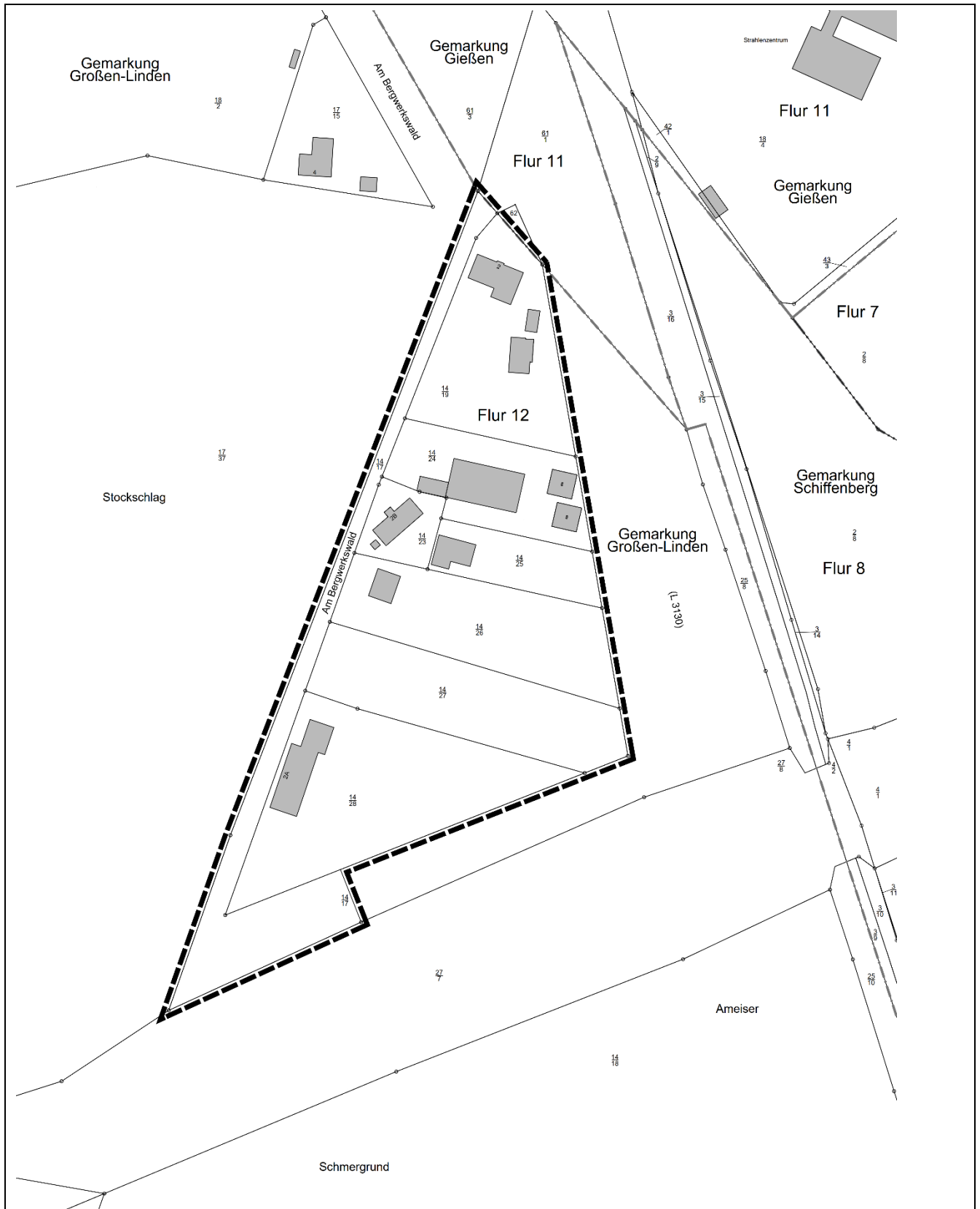
Beschlussantrag:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Linden beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.69 „Gewerbegebiet Am Bergwerkswald“ im Stadtteil Großen-Linden.
- (2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen. Betroffen sind die Flurstücke in der Gemarkung Großen-Linden, 14/17tlw., 14/19, 14/23, 14/24, 14/25, 14/26, 14/27 und 14/28 in der Flur 12. Die Flächen werden über die Straße *Am Bergwerkswald* erschlossen.
- (3) Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- (4) Ziel des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtliche Sicherung und städtebauliche Ordnung der verschiedenen Firmengelände, um eine einheitliche und den Örtlichkeiten angepasste Genehmigungsgrundlage zu schaffen. Geplant sind die Nutzungen Gewerbebetrieb / Lagerflächen / Lagerräume / Werkstätten / Büro / Betriebswohnungen.
Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen FNP der Stadt Linden und aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 entwickelt.
Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen, artenschutzrechtlichen, bergbau- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen, den angrenzenden Grünstrukturen (Naturschutzgebiet) und des Eingriffs in Grund und Boden sind die Belange von Natur und Landschaft besonders zu würdigen und somit gemäß § 1a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln. Eine Umweltprüfung ist somit durchzuführen. Neben der Ausweisung von Bauflächen wird geprüft, inwieweit Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit in die Planung aufgenommen werden müssen, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren und auszugleichen.
- (5) Die Aufstellung des o.g. Bauleitplanverfahrens erfordert eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs.4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung des Bebauungsplanes zu integrieren.
- (6) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB wird durch Auslegung der Planung in der Verwaltung durchgeführt. Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Übersichtskarte

Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden Bebauungsplan Nr.69 „Gewerbegebiet Am Bergwerkswald“



Begründung:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 69 für die städtebauliche Ordnung und Steuerung des bestehenden Gewerbegebietes ist städtebaulich sinnvoll und begründbar. Hier liegen überwiegende Gründe des Allgemeinwohls vor, den Gewerbestandort zu sichern und bauplanungsrechtlich neu zu ordnen. Eine Vergrößerung der Firmengelände über die heutige Nutzung hinaus ist jedoch nicht vorgesehen. Auch die Etablierung einer Wohnnutzung, die in der Vergangenheit vorhanden war, ist aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen nicht zulässig.

Die Fläche ist im kommunalen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche Bestand gesichert und genehmigt worden. Auch im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist diese Fläche als Vorranggebiet Siedlungsfläche Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

In den letzten 18 Monaten wurden zahlreiche Gespräche mit der Stadt Linden und den Fachbehörden des Kreises und des Regierungspräsidiums Gießen geführt. Die sich daraus ergebenden Anforderungen in Form von Untersuchungen und Begutachtungen sind so weit vorangeschritten, dass jetzt der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst werden kann. Untersuchungen zum Naturschutz, Bodenschutz, Bergbau und Altlasten haben ergeben, dass eine Absicherung der gewerblichen Nutzung und des baulichen Bestandes bauplanungsrechtlich möglich ist.

Folgende Informationen liegen der Stadtverwaltung und dem Planungsbüro vor:

1. Boden-/ Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen – Geonorm, 2023 / 2024
2. Markscheiderisch-geotechnische Stellungnahmen – Büro Dr.-Ing. N. Clostermann, 2024 / 2025 (Kurzstellungnahmen)
3. Kampfmittelsondierung, KMS Maximilian Becker – Februar 2025
4. Gutachten Statik, Büro Pfeiffer-Schmidt, April 2025
5. Artenschutzergebnisse

Die Absicherungen der Nutzungen und Flächendarstellungen sind im beiliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes dokumentiert.

Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit diesem Bauleitplanverfahren stehen, hierunter zählen z. B. die Kosten für Gutachten und Untersuchungen sowie die Kosten des durch das Verfahren entstehenden Verwaltungsaufwandes, werden von den Vorhabenträgern/Grundstückseigentümern übernommen. Näheres wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Linden und den Vorhabenträgern festgelegt, ebenso die Regelungen zu eventuell später auftretenden Schäden und Regressansprüchen gegen die Stadt. Die enormen Kosten für die Planung und Begutachtungen werden derzeit von zwei Grundstückseigentümern übernommen. Die Flächen eines dritten betroffenen Grundstückseigentümers (mittleres Plangebiet) werden zwar durch die Planung erfasst, aber nicht für eine Bebauung freigegeben. Hier wird auf den Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.2024 verwiesen, der besagt, dass nur die gewerblichen Bestandsgebäude zur gewerblichen Nutzung zu sichern sind. Die Bereiche werden nicht als Gewerbefläche ausgewiesen, sondern als Bereiche, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. Nr.10 BauGB). Aufgrund dieses Beschlusses sind diese Flächen nicht durch die o.g. Gutachten untersucht worden. Somit erfolgt eine Darstellung als von der Bebauung freizuhaltende

Fläche. Ausnahme: Das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 14/26.

Die weiteren Punkte des Grundsatzbeschlusses (nur Fortführung der Planung bei positivem Ausgang der Begutachtungen und Kostenübernahme sämtliche Kosten) werden vorliegend erfüllt.

Fabian Wedemann
Bürgermeister

Zusatzbeschluss:

Zustimmungsvermerke: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom:
Die Vorlage wird - mit Zusatzbeschluss - genehmigt - nicht genehmigt -
zurückgestellt.

Beschlussverteiler :

Abt.:

Zur Beglaubigung: