

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0386/2006 Status: öffentlich Datum: 12.06.2006	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61.1 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Bernd Kintscher	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Bauleitplanung der Stadt Marburg; Bebauungsplan Nr. 20/5 im Stadtteil Cyriaxweimar, Gebiet Marktweg

- Offenlagebeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20/5, Marburg-Cyriaxweimar, Marktweg inkl. Ausweitung um den zweiten Geltungsbereich in der Gemarkung Haddamshausen, wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB) zugestimmt.

Begründung:

Für die am 14. Oktober 2005 beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20/5 in Marburg-Cyriaxweimar ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 (1) BauGB in Form eines öffentlichen Aushangs in der Zeit vom 06. März bis 03. April 2006 durchgeführt worden. Von der Planung unmittelbar betroffene Eigentümer und Bauinteressierte wurden zudem mehrfach über die Ausarbeitungsschritte des Bebauungsplanes informiert. Die Ortsbeiräte wurden über die in den Planungs- und Abstimmungsprozess eingebundenen Ortsvorsteher aus Cyriaxweimar und Haddamshausen mit der Planung vertraut gemacht.

Nachdem dieser Bebauungsplan der erste in den Marburg-Außenstadtteilen nach dem Grundsatzbeschluss zur „Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen“ und dem Beschluss zur „Prioritätenliste“ (Stadtverordnetenbeschlüsse vom 22.07.2005) ist, wird im Zuge dieser Vorlage auch ein Exkurs über erste Erfahrungen im Zusammenhang mit den angestrebten Zielsetzungen zur „zügigen“ Bebaubarkeit, zur Kostenneutralität für die Stadt und zum Vorrang für Einheimische geliefert.

A) **Bauleitplanverfahren/frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung**

Vor bzw. während der formalen Beteiligungsfrist wurden von keinem Bürger Anregungen zum Bebauungsplanentwurf geäußert.

Die im Mai eingegangene Anregung eines Bürgers, der sein Grundstück im Einmündungsbereich „Marktweg/Im Feldchen“ (Flurstück Nr. 60/21) nur vom „Im Feldchen“ erschlossen wünscht, wird aufgenommen und durch entsprechendes Planzeichen umgesetzt.

Von den folgenden Behörden (Träger öffentlicher Belange) wurden Anregungen geäußert, die Eingang in den vorgelegten Entwurf fanden, ohne dass es zu Änderungen der Grundzüge der Planung käme bzw. die Leitidee aufgegeben wurde.

- e.on Mitte:
Sicherung der Kabeltrasse für ein 20 KV-Kabel im Marktweg mittels Leitungsrecht.
- Straßenverkehrsbehörde:
Verbreiterung des Straßenquerschnittes auf 5 m Breite, um Parken zu ermöglichen.
- Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke:
Sicherung der Trasse für Trinkwasserhauptleitung mittels Leitungsrecht.
- Telekom:
Erläuterungen und Klarstellungen zur unterirdischen Verlegung der Kabel im Straßenraum und zur Koordination der Tiefbaumaßnahmen im Rahmen der Begründung (Punkt 4.4).
- Landkreis Marburg-Biedenkopf; Fachteam Wasser- und Naturschutz:
Überarbeitungen bzw. Klarstellungen in der Begründung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser und zur Entsorgung; (Punkte 4.3 und 4.3.2).
Festsetzung von Zisternen zur „dezentralen Rückhaltung“ auf Grundstücken, die nicht überschüssiges Oberflächenwasser in die Mulden einleiten können.
- Fachdienst 69/UNB:
Flächenmäßige Ausweitung der Ausgleichsfläche auf das Flurstück 60/4, Flur 3, Gemarkung Cyriaxweimar, und auf das extern in der Gemarkung Haddamshausen gelegene Flurstück 45 (Teilfläche), Flur 3, insgesamt ca. 1.510 qm.
Für die zweitgenannte Fläche wird der Bebauungsplan um einen zweiten Geltungsbereich erweitert. Die angeregte Überprüfung der Rebhuhnpopulation durch einen Ornithologen ist erfolgt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durch oben beschriebene Maßnahmen zur Festsetzung vorgeschlagen.
Die angeregte floristische Untersuchung hat sich nach Ortsbegehung mit Vertretern des Naturschutzbeirates als obsolet erwiesen.
- ASV:
Klarstellungen im Zusammenhang mit der Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze (Begründung Pkt. 4.4)
- Anregungen aus dem Umweltausschuss und der Agenda-Gruppen zu Energiestandards:
Während zweier Termine mit Bauinteressenten und Eigentümern der Flächen im Baugebiet wurden Fragestellungen zu besonders energiesparenden Häusern bzw. innovativen Kraft-Wärme-Versorgungssystemen angesprochen.

Unabhängig von der überwiegend reservierten Haltung der zukünftigen Nutzer wurde festgestellt, dass sich dieses spezielle Verfahren bzw. die Konstellation mit der Vielzahl der Eigentümer in Cyriaxweimar wenig dazu eignet, zusätzliche Vereinbarungen zu den ohnehin schon schwierigen Regelungen zur Eigentumsübertragung mit aufzunehmen.

Fazit:

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20/5 weist im wesentlichen nur Änderungen im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich gegenüber dem Vorentwurf auf.

B) Vertragliche Begleitung des Bauleitplanverfahrens

Entsprechend den im Juli 2005 gefassten Stadtverordnetenbeschlüssen sind alle künftigen Bauleitpläne zur Bereitstellung von Bauland in den Außenstadtteilen vertraglich - im Einvernehmen mit den Eigentümern der Flächen und den künftigen Nutzern - zu begleiten, damit eine zügige Bebauung, vorrangig durch Einheimische, und Kostenneutralität für die Stadt gewährleistet ist. Das Bauleitplanverfahren in Cyriaxweimar ist das erste, welches entsprechend dieser Zielsetzungen umgesetzt wird.

Zur Zeit (Mitte Mai 2006) - nach einem Runden Tisch zur Zuteilung der „Wunschgrundstücke“ - liegen für 9 von den insgesamt 11 Bauplätzen Interessenten vor. Von diesen 9 Bauplätzen wird ein Bauplatz für einen „Alteigentümer“ reserviert. Die noch restlichen Bauplätze sollen auf dem „freien Markt“ (mit den Konditionen zur Bebauung binnen 3 Jahren) einen Käufer finden.

Eine preisliche Differenzierung der potentiellen Baugrundstücke je nach Lage (+/- 10 % gegenüber Bodenrichtwert) wurde von allen Beteiligten akzeptiert und sollte bei künftigen Verfahren von Anfang an kommuniziert werden.

Die Definition von „einheimisch“ wurde im Zuge des gesamten Verfahrens nie eindeutig vorgenommen und unter strengen Maßstäben würde zumindest ein Bewerber um ein Grundstück nicht in diese Kategorie fallen. Gleichwohl wurde bei der entscheidenden Runde zur Vergabe der meist umworbenen Baugrundstücke klargestellt, dass entsprechend der gefassten Stadtverordnetenbeschlüsse „Einheimische“ (aus dem Stadtteil bzw. Allnaltalgemeinden Haddams- und Hermershausen bzw. der Geburtsort im jeweiligen Stadtteil) gegenüber übrigen Marburger Bewerbern und diese wiederum gegenüber weiteren externen (nicht-Marburgern) Bauwilligen bevorzugt würden. Diese Verfahrensregelung wurde von dem einzigen Interessent mit Wohnsitz außerhalb Marburgs akzeptiert.

Bei den Verhandlungen mit den Eigentümern der einwerfenden Flächen zeigte sich, dass in einer ersten (nicht öffentlichen) Runde klargestellt werden muss, dass alle mit dem Verfahren einverstanden sein müssen. Von den in Cyriaxweimar betroffenen 5 Eigentümern waren in der ersten Runde nur 4 anwesend - die fehlende Eigentümerin verursachte nicht nur den größten Arbeitsaufwand, die Eigendynamik des Verfahrens eröffnet den „Nachzüglern“, je nach Verfahrensstand, eine immer günstigere Verhandlungspositionen. Dies ist gegenüber den anderen Vertragspartnern ungerecht und sollte künftig vermieden werden.

Bei insgesamt 5 „Alteigentümern“ und bei zeitweilig 11 Bauinteressenten zeigte es sich auch, dass eine zusätzliche Überfrachtung des Vergabe- bzw. Entwicklungsverfahrens, welches für den „durchschnittlichen Häuslebauer“ in vielerlei Hinsicht Neuland ist, mit den Forderungen des Umweltausschusses nach besonderen Energiestandards überhaupt nicht umzusetzen wäre. Bei Baugebieten

mit städt. Eigentum und/oder stärkeren Nachfragedrucks können diese Anforderungen sicher besser umgesetzt werden.

Kostenfolgeabschätzung:

Das Ziel der „Kostenneutralität“ für die Stadt dürfte nach Einschätzung der beteiligten Bearbeiter des Verfahrens (FD 60, 61, 62) zu erreichen sein.

Nach dem derzeitigen Verfahrensstand können voraussichtlich 2 Bauplätze mit einem Wert von insgesamt ca.117.000 Euro nicht an Einheimische (aus Cyriaxweimar oder Haddamshausen) vermarktet werden. Die freie Vermarktung wird angestrebt, so dass auch hier die entstehenden Kosten wieder durch Einnahmen gedeckt werden.

Die Kosten für das Bodenordnungsverfahren inkl. Grunderwerb betragen ca. 600.000 Euro, die Verkaufserlöse betragen ca. 780.000,00 Euro. Mit der Differenz von ca. 180.000 Euro werden Straßenbau, Kanalbau und Ausgleichsmaßnahmen finanziert.

Haushaltsmittel stehen bei der Haushaltsstelle 6100/3400 und 6100/9320 jeweils in Höhe von 150.000 Euro zur Verfügung, die bezüglich Einnahmen und Ausgaben deckungsfähig sind.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen
Bebauungsplan-Entwurf
Entwurf der Begründung

FD 61	Fbl 6