



<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen - Nr.: VO/0954/2012 Status: öffentlich Datum: 27.01.2012	<b>TOP</b>
<b>Magistrat          Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr          Bau- und Planungsausschuss,          Liegenschaften          Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>		
<b><u>Dezernat:</u></b>	II	
<b><u>Fachdienst:</u></b>	61 - Stadtplanung	
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	Michelsen, Rose	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	<b>Magistrat          Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr          Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften          Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>	

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

### Flächennutzungsplanänderung Nr. 5/9 und Bebauungsplan Nr. 5/14 "Östlich der Stadtwaldstraße"

- **Beschluss über die im Rahmen der Verfahrensschritte § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) abgegebenen Stellungnahmen**
- **Feststellungsbeschluss der Flächenutzungsplanänderung Nr. 5/9**
- **Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 5/14**
- **Beschluss über die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5/14**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB abgegebenen Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 5/9 wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:  
Die unter 1 aufgeführte Stellungnahme wird berücksichtigt.  
  
Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt.
2. Der Feststellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr.5/9 „Östlich der Stadtwaldstraße“ mit Begründung wird gefasst.
3. Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB abgegebenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 5/14 wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:
  - a) Die unter den Nummern 1, 2 und 4 aufgeführten Stellungnahmen werden berücksichtigt.
  - b) Die unter der Nummer 3 aufgeführte Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.  
Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt.
4. Der Bebauungsplan Nr. 5/14 „ Östlich der Stadtwaldstraße“ mit Begründung wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen
5. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5/14 „Östlich der Stadtwaldstraße“ werden als Gestaltungssatzung gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO) beschlossen.

Begründung:

Der Planbereich liegt im Stadtteil Ockershausen südwestlich des alten Ortskernes.

Die Fläche wird im Nordwesten durch die Bebauung entlang der Stadtwaldstraße, im Osten durch den alten Ockershäuser Friedhof und eine daran anschließende Kleingartenanlage und im Südwesten durch den Marburger Stadtwald begrenzt.

Der Planungsbereich ist derzeit im Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt. Gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz ist die Fläche als Biotop geschützt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines kleinen Wohngebietes geschaffen werden.

Dieses Wohngebiet wird in Übereinstimmung mit den Aussagen der im Oktober 2008 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Rahmenplanung Ockershausen entwickelt. Der Rahmenplan schlägt hier eine angepasste Baulandentwicklung als Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes, sowie die Sicherung und Pflege des anschließenden, landschaftsökologisch wertvollen Hangbereiches vor.

Am 19. Dezember 2008 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 09. Mai bis 03. Juni 2011, die Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 09. Mai bis 17. Juni 2011 statt.

Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanentwurfes wurde nach § 3 (2) BauGB parallel mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 17. Oktober bis einschließlich 17. November 2011 durchgeführt.

Im Rahmen der Offenlage wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert.

Der Ortsbeirat von Ockershausen hat in seiner Sitzung vom 01. November 2011 der Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan bei einer Enthaltung zugestimmt.

Von Seiten der direkten Anlieger wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Bedenken gegen die Bebauung der Obstwiese, hier vor allem die Höhe, Dichte und Anzahl der geplanten Gebäude betreffend, vorgebracht. Nach Diskussion und Erläuterung der Planfestsetzungen im Ortsbeirat und in Einzelgesprächen sowie der Überarbeitung und Konkretisierung der Planung, wurden in der Offenlage keine Einwände zu der vorgesehenen Bebauung geltend gemacht.

Die Obere Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen hatte in der ersten Behördenbeteiligung gegen eine Siedlungszuwachsfläche Bedenken geäußert. Diese wurden, nach ausführlicher Behandlung des Themas in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan, in der Offenlage zurückgenommen und der Planung wurde zugestimmt.

Verschiedene Landschaftspflegemaßnahmen wurden bereits vorgegrifflich durchgeführt, um den Lebensraum für die hier vorkommenden Eidechsen und geschützten Vogelarten zu erhalten und zu verbessern. In Abstimmung mit der UNB, dem beauftragten Fachbüro für Artenschutz und einem Baumpfleger wurden bereits Baumpflegearbeiten und Strauchanpflanzungen durchgeführt, weiterhin wurden Standorte für die anzulegenden Steinhäufen festgelegt, die Trockenmauer freigelegt und Nistkästen aufgehängt.

Nach der erfolgten Offenlage wurden bereits Maßnahmen zur Erschließung des Baugebietes vorgenommen. Auch wurden die ersten Bauanträge gestellt, die entsprechend des Verfahrensstandes gemäß § 33 BauGB beurteilt werden. Vorgesehen ist, dass im Frühjahr dieses Jahres mit den Baumaßnahmen begonnen wird.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB wird im Folgenden getrennt nach Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan vorgenommen.

#### **Ergebnis der Prüfung der während der Verfahrensschritte § 3 (2) und §4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 5/9:**

<p>1. Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 06.12.2011</p> <p>An Stelle der Bezeichnung „Obstbaumgarten“ sollte der Begriff „Streuobstwiese“ verwendet werden, da es sich um einen gesetzlich geschützten Lebensraum handelt und mit diesem Begriff genau definierte Kriterien verbunden sind.</p>	<p>Dieser Hinweis wird berücksichtigt und die Bezeichnung „Obstbaumgarten“ gegen „Streuobstwiese“ ausgetauscht.</p>
--	---

Die sonstigen eingegangenen Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Bürgern beziehen sich inhaltlich ausschließlich auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Abwägung erfolgt daher auf Bebauungsplanebene.

#### **Ergebnis der Prüfung der während der Verfahrensschritte § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr.5/14:**

**Tabelle/Gegenüberstellung**  
**„Abwägung der eingegangenen Anregungen im Rahmen der**  
**Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB“**  
**siehe Anlagenübersicht Nr. 1 - 4**

Die Abwägung der Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan „Östlich der Stadtwaldstraße“ gemäß § 1 (7) BauGB ist so aufgebaut, dass jeweils auf der linken Seite die Originalstellungnahme eingescannt wurde, so dass die Abwägung den jeweiligen Punkten direkt zugeordnet werden kann.

Die Erstellung der Planung und die künftige Erschließung des Baugebietes wurde über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch an einen Vorhabenträger weitergegeben, so dass der Stadt Marburg durch die vorliegende Planung und die Erschließung des Baugebietes keine Folgekosten entstehen.

Nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung bedarf die Flächennutzungsplanänderung einer Genehmigung durch das Regierungspräsidium. Erst nach erfolgter Genehmigung kann die amtliche Bekanntmachung durchgeführt werden, mit der die Bauleitplanung Rechtskraft erlangt.

Dr. Franz Kahle  
 Bürgermeister

Beteiligung an der Vorlage durch:

<b>FBL 6</b>	<b>FD 61</b>			
B	B			

A: Anhörung; B: Beteiligung; K: Kenntnisnahme; S: Stellungnahme

- Anlagen (gesondert gedruckt)**  
 Flächennutzungsplanänderung Nr. 5/9  
 Begründung zur Flächennutzungsplanänderung  
 Bebauungsplan Nr. 5/14  
 Begründung zum Bebauungsplan  
 Grünordnungsplan (Plan und Text)  
 Umweltbericht Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
 Baumhöhlenkontrolle

