

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/1086/2012 Status: öffentlich Datum: 13.03.2012	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Monika Brüning	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Bauleitplanung der Stadt Marburg

Bebauungsplan Nr. 26/7 Neubaugebiet Michelbach-Nord, 2. Änderung

- **Bericht über die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**
- **Beschluss über die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

1. Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:
 - a) Die unter den Nummern 2 und 3 angeführten Stellungnahmen werden berücksichtigt.
 - b) Die unter der Nummer 1 angeführten Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
 - c) Die unter den Nummern 4 und 5 angeführten Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt.

2. Der Bebauungsplan Nr. 26/7, 2. Änderung „Neubaugebiet Michelbach Nord“ einschließlich Begründung wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26/7, 2. Änderung „Neubaugebiet Michelbach Nord“ werden als Gestaltungssatzung gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO) beschlossen.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26. November 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26/7 (2. Änderung) für den Bereich „Neubaugebiet Michelbach-Nord“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Da es sich um eine Teiländerung innerhalb eines bereits beplanten Gebietes mit einer Fläche von rd. 2 ha und somit weniger als 20.000 m² überbaubarer Grundfläche handelt, wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des 3. Bauabschnitts der Entwicklungsmaßnahme Michelbach-Nord, um entsprechend der Nachfrageentwicklung weitere bedarfsgerechte Wohnbaugrundstücke bereitstellen zu können.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB bzw. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 23. Mai bis 17. Juni 2011 in Form eines öffentlichen Aushangs stattgefunden. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; diese hatten Gelegenheit, sich bis zum 30. Juni 2011 zu der Planung zu äußern. Vorab war der Vorentwurf zur Bebauungsplanänderung bereits am 01. März 2011 in der Sitzung des Ortsbeirates des Stadtteils Michelbach vorgestellt und diskutiert worden.

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zur Offenlage war entsprechend den Anregungen aus dem Ortsbeirat bereits die Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Dachformen erweitert worden. Aufgrund des zwischenzeitlich in Kraft getretenen Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in Städten und Gemeinden und der damit verbundenen Änderung des Baugesetzbuches war im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage unter Nr. 10 eine Festsetzung zum Einsatz erneuerbarer Energien ergänzt worden: Auf 30 % der Dachflächen sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen.

Den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 28.10.2011 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14. November bis einschließlich 16. Dezember 2011 statt.

In der folgenden Tabelle sind die Kernaussagen der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger, die im Zuge der Offenlage Anregungen zu der Planung vorgebracht haben, zusammengestellt. Die Abwägungsvorschläge sind diesen gegenübergestellt. Kopien der Stellungnahmen sind dieser Vorlage als Anlage 3 beigefügt.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Stellungnahme mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen:	Stellungnahme vom:	Abwägung:
1.	<p>Magistrat der Stadt Marburg, Fachdienst Stadtgrün, Umwelt und Natur Erstellung einer Zusammenfassung des Sachstands hinsichtlich bereits umgesetzter Teilbereiche des Neubaugebietes Michelbach Nord und diesen zugeordneter Ausgleichsflächen.</p>	31.01.2012 16.04.2011	<p>Die vorgebrachte Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Für das laufende Bauleitplanverfahren ist die Ausgleichsproblematik nicht relevant, da die Bebauungsplanänderung nur Flächen betrifft, die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26/7 ebenfalls bebaubar sind. Die Anregung bezieht sich auf das gesamte Neubaugebiet Michelbach Nord, wobei die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 26/7 und 26/7, 1. Änd. keine Zuordnung bestimmter Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen zu einzelnen Bauabschnitten enthalten. Im Zuge der Erstellung des jährlich dem Magistrat vorzulegenden Sachstandsberichtes zur Entwicklungsmaßnahme wird die SEG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde den derzeitigen Umsetzungsstand und den künftig noch erforderlichen Ausgleichsbedarf ermitteln.</p>
2.	<p>Regierungspräsidium Gießen</p> <p>a.) Geltungsbereich liegt innerhalb Wasserschutzzone III B</p> <p>b.) Hinweis: Schmutzwasser wird Kläranlage Cappel zugeführt; für Niederschlagswassereinleitung ist wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich</p> <p>c.) Empfehlung, weitere Informationen hinsichtl. evtl. stillgelegter gewerblicher oder militärischer Anlagen (Altstandorte) einzuholen</p> <p>d.) Hinweis: Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet aufgrund der Rechtsprechung „so gut wie keine Abwehransprüche gegen Kinderlärm eines Kindergartens“.</p>	15.12.2011	<p>Die vorgebrachten Anregungen werden berücksichtigt.</p> <p>zu a.) War bereits als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage berücksichtigt</p> <p>zu b.) redaktionelle Ergänzung bzgl. Kläranlage unter 5.3 der Begründung zum Bebauungsplan; Berücksichtigung wasserrechtl. Verfahren im Zuge der Erschließungs-/ bzw. Entwässerungsplanung</p> <p>zu c.) Flächen waren bisher nur landwirtschaftlich genutzt</p> <p>zu d.) Wird zur Kenntnis genommen; Lage des Kindergartens im Allgemeinen Wohngebiet entspricht den Zielen der Planung.</p>
3.	<p>Deutsche Telekom AG</p> <p>Rechtzeitige Abstimmung und</p>	16.11.2011	<p>Die vorgebrachten Anregungen werden berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungen und Hinweise werden</p>

	<p>Koordination der Erschließungsmaßnahmen mit dem erforderlichen Ausbau der Telekommunikationsleitungen gefordert.</p> <p>Überbauung von Telekommunikationsleitungen wird nicht zugestimmt; Merkblatt hinsichtlich Baumpflanzungen ist zu beachten.</p>		<p>im Zuge der Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen durch die SEG berücksichtigt.</p> <p>Eine Überbauung von Telekommunikationsleitungen sieht der Bebauungsplan nicht vor. Nach Auskunft der SEG sollen für den Fall, dass vorhandene (bisher nicht eingemessene) Telekommunikationsleitungen künftig auf Privatgrundstücken zu liegen kämen, diese in den öffentlichen Raum verlegt werden.</p>
4.	<p>Ortsbeirat des Stadtteils Michelbach</p> <p>Frage, ob sich ein Blockheizkraftwerk (BHKW) wirtschaftlich rechnen und dann vorgesehen werden könnte (Hintergrund: der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26/7 sieht im Bereich des jetzigen Kindergartens eine Fläche für ein BHKW vor)</p>	<p>Sitzung am 07.12.2011</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Marburg ist die Vorhaltung einer Fläche für ein BHKW nicht erforderlich, da seinerzeit die Entscheidung zugunsten einer Erdgasversorgung des Neubaugebietes gefallen und daher ein BHKW nicht mehr zielführend ist.</p>
Anregungen aus der Öffentlichkeit			
5.	<p>Vorbehalte hinsichtlich der Festsetzung von Solaranlagen (30 % der Dachflächen); Anregung, aufgrund der geforderten - dunklen - Fotovoltaikanlagen auch dunkle Dacheindeckung zuzulassen.</p>	<p>21.11.2011</p>	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Zu der Festsetzung bezüglich Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie wird auf Punkt 5.5 „Berücksichtigung des Klimaschutzes“ der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Die Eignung der Flächen für Solaranlagen im festgesetzten Umfang ist durch das Solarkataster der Stadt Marburg belegt.</p> <p>Die Festsetzung zur Farbe der Dacheindeckung entspricht den bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 26/7 und Nr. 26/7 (1. Änd.) und dient dem Ziel, ein Mindestmaß an gestalteschem Zusammenhang zu schaffen. Die Zulassung dunkler Dacheindeckungen - dies würde dann nach Abzug der Flächen für Solaranlagen auf rd. 70 % der Dachflächen zutreffen - würde dem widersprechen. Ohnehin sind bereits im Bestand rötliche Dacheindeckungen mit Solaranlagen vorzufinden.</p>

Einzelne redaktionelle Änderungen im Bebauungsplan bzw. in der Begründung, die nach der Offenlage vorgenommen wurden, bleiben ohne Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung: In der Planzeichnung wurden die öffentlichen Stellplätze an der Erschließungs-

straße entsprechend den Vorgaben der Planzeichenverordnung dargestellt. Die Begründung wurde unter Punkt 2 zum Thema Blockheizkraftwerk und unter Punkt 5.3 hinsichtlich der Abwasserableitung ergänzt.

Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen von Versorgungsträgern werden im Zuge der Erschließungsplanung durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg mbH (SEG) berücksichtigt. Die SEG bereitet die Erschließung parallel zum Bauleitplanverfahren vor, so dass die Baumaßnahmen im Frühjahr 2012 beginnen können. Die Erschließung wird über das Treuhandkonto der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Michelbach-Nord finanziert.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen (gesondert gedruckt)

1. Bebauungsplan Nr. 26/7, 2. Änderung einschl. textlicher Festsetzungen
2. Begründung
3. Im Zuge der Offenlage eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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