



Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/1190/2012 Status: öffentlich Datum: 23.04.2012	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - 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 Universitätsstadt Marburg
Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 6/5, 1. Verfahrensabschnitt (südlicher
Teilbereich, Kernstadt/Ortenberg)**

**hier: - Bericht über die Ergebnisse der Prüfung der eingegangenen Anregungen
- Zustimmungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1) Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB abgegebenen Stellungnahmen wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:
 - a) die unter den laufenden Nummern 1, 2, 5 und 6 gelisteten Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt,
 - b) die unter den laufenden Nr. 3 und 4 gelisteten Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.
- 2) Die Teiländerung Nr. 6/5, 1. Verfahrensabschnitt (südlicher Teilbereich) des Flächennutzungsplans im Bereich der Kernstadt, Ortenberg, mit Begründung und Umweltbericht, wird beschlossen.

Begründung:

Für die am 29.06.2007 beschlossene Teiländerung Nr. 6/5 des Flächennutzungsplans wurde im Zeitraum vom 30.05. bis 30.06.2011 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Der in diesem Zeitraum in die formelle Beteiligungsphase eingebrachte Vorentwurf umfasste noch sämtliche freigestellten Bahnanlagen entlang der

Alten Kasseler Straße und die künftigen Wohnbauflächen südlich des Jägertunnels und die gewerblichen bzw. Sonderbauflächen nördlich des Jägertunnels. Am 25.11.2011 wurde dann von den Stadtverordneten entschieden, das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 6/5 in zwei (Verfahrens-) Abschnitten - südlich = 1. Verfahrensabschnitt und nördlich des Jägertunnels = 2. Verfahrensabschnitt - fortzuführen. Dies war dem Umstand geschuldet, dass die Planungen für den südlichen Teilbereich mit der geplanten Wohnbebauung schon soweit gediehen waren, dass das Verfahren für diesen Teilbereich sinnvoll weitergeführt werden konnte. Die Offenlage der Flächennutzungsplanänderung Nr. 6/5, 1. Verfahrensabschnitt wurde im Zeitraum vom 12.12.2011 bis zum 18.01.2012 durchgeführt, die zugehörige Amtliche Bekanntmachung erschien am 03.12.2011. Die Ortenberggemeinde als Vertreterin des Stadtteils wurde mit gesondertem Schreiben über das Bauleitplanverfahren informiert.

Während der Beteiligungsphase wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Anregungen zum Planentwurf geäußert. Von den beteiligten Behörden gingen insgesamt 6 Stellungnahmen ein, diese sind in Kopie der Vorlage beigelegt. Im Folgenden werden die abwägungsrelevanten Inhalte aufgeführt.

Lfd.-Nr.	Name	Inhalt	Stellungnahme
1.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	Anregungen zur Verlegung von Telekommunikationslinien, Standorten zu Baumpflanzungen und koordinierter Erschließung.	Die Anregungen werden auf Ebene der Baugenehmigung bzw. -ausführung und der Herstellung der Erschließungsanlagen eingearbeitet → keine Berücksichtigung
2.	DB Services Immobilien GmbH	Anregungen zur Übernahme von Regelungen aus dem Kaufvertrag (Freistellung), zur Führung von Oberflächen- und Abwässer, der Ausgestaltung von Beleuchtungsanlagen und Werbung, zum Abstand der Bepflanzung.	Anregungen werden zum Teil auf Ebene des Bebauungsplans und zum Teil auf Baugenehmigungs- und Ausführungsebene umgesetzt. → keine Berücksichtigung Hinweis: Betroffene Flächen inzwischen formal freigestellt.
3.	RP Gießen	a) Anregungen in Bezug auf Untergrundbelastungen mit Auswirkungen auf die Wirkungspfade Boden - Mensch, Boden - Nutzpflanze und Boden - Grundwasser.	a) Nach Absprache mit dem RP Gießen ist nach Baufertigstellung und Aufschüttung unbelasteten Erdreichs der Nachweis der bodentechnischen Unbedenklichkeit zu erbringen. Im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden - Grundwasser und Boden - Nutzpflanze treten durch die Planung keine Veränderungen zum Status quo ein. → keine Berücksichtigung

		<p>b) hohe Lärmbelastung; zu geringer Abstand der Wohnbauflächen zum Gleiskörper; Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um 5 dB(A) bleibt bei der Abwägung nach Vorliegen aller entscheidungserheblichen Prüfungsergebnisse durch den Planungsträger vorbehalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überschreitung der Orientierungswerte bei Punkthäusern, - Punkthäuser erst nach Riegelbebauung realisieren, - fehlende Überprüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen, - Anregungen zum Lärmgutachten Parkhaus, - Hinweis auf die vom Bahnbetrieb ausgehenden starken elektromagnetischen Einwirkungen. 	<p>b) Aufgrund der hohen Lärmbelastung wurde eine konsequent lärmabgewandte Architektur bzw. eine konsequente städtebauliche Antwort auf die Immissionsbelange im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt.</p> <p>Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann diesen Anregungen ebenso wenig entsprochen werden, wie der zeitlich bedingten Bebauung.</p> <p>→ keine Berücksichtigung auf Flächennutzungsplanebene möglich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zum Umgang mit der Lärmbelastung werden grundsätzlich auf Bebauungsplanebene und Baugenehmigungsebene festgesetzt bzw. behandelt. <p>→ keine Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> - die fehlende Überprüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen wurde zwischenzeitlich genauso nachgereicht, wie Klarstellungen zum Lärmgutachten für das Punkthaus; die Anregungen haben sich gemäß Aussagen des RP erledigt. <p>→ keine Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Hinweis auf die elektromagnetischen Einwirkungen wird unter „Hinweise“ im Bebauungsplan aufgenommen. <p>→ keine Berücksichtigung auf Ebene des Flächennutzungsplans.</p> <ul style="list-style-type: none"> - aufgrund der Ergebnisse des Lärmgutachtens, der konsequent lärmabgewandten Architektur, der sonstigen Maßnahmen zum Schallschutz auf Baugenehmigungsebene (Ausführung entsprechend der jeweilig erforderlichen Lärmschutzklasse), den „Gewinnen“ für den Baubestand und den in der Flächennutzungsplan-Begründung beschriebenen Argumenten zum Standort, der Eigentumsverhältnisse und zum
--	--	--	--

			<p>Baukonzept wird die im Lärmgutachten vorgeschlagene Überschreitung der Orientierungswerte von 5 dB(A), d. h., entsprechend den Werten einer Wohnnutzung im Mischgebiet, als vertretbar anerkannt.</p> <p>→ Berücksichtigung</p>
4.	Untere Naturschutzbehörde	<p>- Flächenzuordnung: Klarstellungen bei Darstellung bzw. Festsetzungen der Ausgleichsflächen.</p> <p>- Artenschutz: Fehlendes Artdatenblatt mit Benennung von Maßnahmen zum Artenschutz.</p> <p>- Dachbegrünung: sollte festgesetzt werden.</p>	<p>Flächennutzungsplan nicht betroffen; Anpassungen erfolgen auf Bebauungsplanebene.</p> <p>→ keine Berücksichtigung</p> <p>- wurde nachgereicht; Maßnahmen bereits umgesetzt.</p> <p>→ Berücksichtigung</p> <p>Flächennutzungsplan nicht betroffen; Anpassungen erfolgen auf Ebene Bebauungsplan.</p> <p>→ keine Berücksichtigung</p>
5.	Eisenbahnbundesamt	<p>a) Sicherstellen, dass keine Behinderungen des Bahnverkehrs infolge der Planungen eintreten. Dabei sind besonders die Belange der Entwässerung, der Bepflanzung und der Verkehrssicherung zu beachten.</p> <p>b) Die Überplanung von Flächen, die noch nicht formal vom Eisenbahnbundesamt freigestellt sind, ist möglich. Allerdings genießt weiterhin das Fachplanungsrecht Vorrang.</p>	<p>a) Siehe Stellungnahme zu Nr. 2 (DB Services Immobilien GmbH)</p> <p>→ keine Berücksichtigung</p> <p>b) Flächen, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden sollen, sind inzwischen formal freigestellt. Im Bereich der Grünflächen bzw. der Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen geplant sind, wurden die Eisenbahninfrastrukturen zwischenzeitlich zurückgebaut, so dass diese Flächen langfristig den Zwecken des Naturschutzes zur Verfügung stehen werden. Zudem werden diese Flächen in das Eigentum der Stadt Marburg übergeführt; auch für diese Flächen könnte dann die formale Freistellung beantragt werden.</p>

			→ Anregungen haben sich teilweise erledigt; das Fachplanungsprivileg genießt bis zur formalen Freistellung weiterhin Vorrang.
6.	Landkreis Marburg-Biedenkopf	Verweis auf Stellungnahme vom 28.06.2011; Sicherstellen dass keine Abflussverschärfung im nachfolgenden Abflussregime entsteht.	Wird im Zuge der Entwässerungsplanung, welche als Teil der Baugenehmigung gilt, geregelt. → keine Berücksichtigung

Der beiliegende Plan zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 6/5, 1. Verfahrensabschnitt, wurde gegenüber der Entwurfsfassung nicht verändert; in der Begründung inkl. Umweltbericht wurden lediglich redaktionelle Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung vorgenommen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist um das Artdatenblatt ergänzt worden.

Die Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Bereich der ehemaligen Bahnflächen - Obstgarten und aufgelassene Gleisanlagen - werden entsprechend der Rahmenvereinbarung zwischen Magistrat und der aurelis voraussichtlich noch im 1. Halbjahr 2012 kostenfrei an die Universitätsstadt Marburg übertragen.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen (gesondert gedruckt)

- Flächennutzungsplan Nr. 6/5, 1. Verfahrensabschnitt
- Begründung (Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 6/12, 1. Verfahrensabschnitt in Folge Parallelverfahren
- Schreiben der Behörden

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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