

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/1199/2012 Status: öffentlich Datum: 25.04.2012	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Michelsen, Rose	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 14/13 Wiesentalweg im Stadtteil
Schröck**

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 zum Bebauungsplan Nr. 14/13 wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:
 - a) Die unter der Nummer 1 aufgeführte Stellungnahme wird berücksichtigt,
 - b) die unter den Nummern 2-5 aufgeführten Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 14/13 „Wiesentalweg“ mit Begründung wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14/13 „Wiesentalweg“ werden als Gestaltungssatzung gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO) beschlossen.

Begründung:

Der Bebauungsplanbereich befindet sich im südwestlichen Ortsrandbereich von Schröck. Der Wiesentalweg, ein geteilter Feldweg, trennt den Planungsbereich in eine nördliche, an den Ortskern grenzende Wiesenfläche mit vereinzelt Obstgehölzen und einen südlich gelegenen, als Weidefläche genutzten Bereich, der den Übergang zur freien Landschaft darstellt.

Aufgrund der Lage des Gebietes am Ortsrand und der Nachbarschaft verschiedener Neubaugebiete sowie bereits vereinzelt zugelassener Baumaßnahmen entlang des Wiesentalweges kann der Planungsbereich der Innentwicklung zugeordnet werden. Dem gemäß wurde der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ im

beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB), ohne Durchführung einer Umweltprüfung, aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marburg aus dem Jahr 1984, der den Planbereich bis auf kleine Randbereiche zum Ortskern als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ darstellt, wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26. September 2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiesentalweg“ gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB gefasst.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB hat in der Zeit vom 01. bis einschließlich 22. Dezember 2009 stattgefunden.

Nach der Überarbeitung und Konkretisierung des Planentwurfes aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Zeit vom 15. November bis einschließlich 17. Dezember 2010 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 (2) BauGB parallel mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

Der Ortsbeirat Schröck hat in seiner Sitzung am 09. Dezember 2010 dem Bebauungsplan einstimmig zugestimmt.

Von Bürgerinnen und Bürgern wurden im Rahmen der Offenlage keine Stellungnahmen zur Bebauungsplanung abgegeben.

Aufgrund des zwischenzeitlich in Kraft getretenen Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in Städten und Gemeinden und der damit verbundenen Änderung des Baugesetzbuches wird in den Bebauungsplan statt der im Offenlageentwurf enthaltenen Festsetzung von Solarflächen in Bezug zur Bruttogeschossfläche die Festsetzung dahingehend geändert, dass für 30% der Dachflächen bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen sind.

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 vorgenommen.

Ergebnis der Prüfung der während der Verfahrensschritte § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14/13 „Wiesentalweg“ im Stadtteil Schröck:

1. Stadt Marburg, Bauverwaltung (FD 60.11) Stellungnahme vom 18.11.2010 Bitte um Korrektur verschiedener Formulierungen in der Begründung Hinweis, dass das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ in der Legende fehlt	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die gewünschten redaktionellen Änderungen wurden vorgenommen. Das fehlende Planzeichen wurde ergänzt
2. Regierungspräsidium Gießen / Bauleitplanung Stellungnahme vom 13.12.2012 Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass eine stichhaltige und überzeugende Rechtfertigung für die Ausweisung landwirtschaftlicher Flächen im	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt Die Festsetzung wird beibehalten. Angesichts der ausgeübten Nutzung (Pferdekoppeln) und des Landwirtschaftsbetriebes im Südwesten

<p>Bebauungsplan nicht erkennbar sei. Die Festsetzung solle daher überdacht werden</p>	<p>stellt dies die geeignete Festsetzung zur Sicherung der Zielsetzungen der Dorferneuerung und den vorrangeigen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beibehaltung der derzeitigen Nutzung und der landschaftlichen Struktur, • Sicherung gegenüber landwirtschaftsfremden Nutzungen, • Ausschluss wohnbaulicher Nutzung • Erhaltung des typischen, dörflichen Ortsrandes <p>Da diese Zielsetzungen mit anderen Möglichkeiten des Festsetzungskataloges des § 9 BauGB nicht zu erreichen sind, ist die Erforderlichkeit einer Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 18a BauGB gegeben.</p>
<p>3. Kreisbauernverband Stellungnahme vom 13.12.2010</p> <p>Es soll geprüft werden, ob entlang der Flurstücke 164/1 und 155/2 (Wegeparzelle östlich der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft) Bauflächen vorgesehen werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist neben einer maßvollen Nachverdichtung auch der Erhalt und die Sicherung der existierenden Landwirtschaftsbetriebe und der möglichst weitgehende Erhalt der landschaftlichen Strukturen. Zur Vermeidung von Zielkonflikten – insbesondere zwischen Landwirtschaft und Wohnnutzung - werden keine weiteren Bauflächen ausgewiesen.</p>
<p>4. Stadt Marburg, Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 15.12.2010</p> <p>Die Maßnahmenempfehlungen aus dem Renaturierungskonzept Bauerbach / Würf sollen für den im Planbereich befindlichen Abschnitt des Marienbaches umgesetzt werden. Soweit möglich, sollen strukturelle Aufwertungen durchgeführt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Renaturierungskonzept formuliert im Hinblick auf den Marienbach als Gewässer verschiedene Maßnahmen, die sich im Wesentlichen auf den Bereich der intensiv genutzten Hausgrundstücke Wiesentalweg 12–16 am östlichen Geltungsbereichsrand beziehen. Die Gewässerparzelle selber ist in diesem Abschnitt nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Konzeptionelle Vorgaben sind in diesem Abschnitt aufgrund der vorhandenen Situation nicht umsetzbar.</p> <p>Allerdings wurden auf den künftigen Baugrundstücken südlich des Wiesentalweges der Erhalt und die Aufwertung der Gehölzstruktur entlang des Marienbaches sowie deren Ergänzung in Richtung Osten im Bebauungsplan festgesetzt. Damit ist eine nachhaltige Sicherung und Verbesserung der</p>

<p>Die Anpflanzung von Schwarzpappeln am Gewässer, im Bereich der geplanten Laubstrauchhecke, sind wünschenswert.</p> <p>Die Anpflanzung von 2-3 Baumgruppen bzw. Einzelbäumen auf der südlichen Weidefläche wird empfohlen.</p>	<p>ökologischen und hydrologischen Funktion des Marienbaches gewährleistet.</p> <p>Im Rahmen der vorgenannten Festsetzung können auch Schwarzpappeln gepflanzt werden; für eine standörtliche Fixierung fehlt eine hinreichende städtebauliche Begründung.</p> <p>Die Weidefläche ist im Bebauungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Um hier eine mögliche Beeinträchtigung der künftigen Nutzung zu vermeiden, wird eine Anpflanzung von Baumgruppen bzw. Einzelbäumen nicht festgesetzt.</p>
<p>5. Stadt Marburg, Tiefbau (FD 66) Stellungnahme vom 17.12.2010</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Aussagen über das Gewässer mit der Flurstücksnummer 166 zu vage sind und dass eine Einbeziehung in die private Grundstücksfläche nur über die Durchführung eines separaten wasserrechtlichen Verfahrens möglich ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine Entwässerungsfunktion ist augenscheinlich seit längerem nicht mehr gegeben. Sofern eine Änderung der Grundstücks- oder Nutzungssituation erfolgt, wird im Vorfeld ein Grabeneinziehungsverfahren gemäß der wasserrechtlichen Bestimmungen durchgeführt.</p> <p>Die Festsetzung als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ im Bebauungsplan ersetzt kein wasserrechtliches Verfahren, sondern ist eine planerische Zielfestsetzung.</p>

Die hier aufgeführten Stellungnahmen und das Protokoll der Ortsbeiratssitzung sind als Anlage zur Beschlussvorlage beigefügt.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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

Anlagen

Stellungnahmen zur Offenlage
Übersichtsplan
Bebauungsplan Nr. 14/13 „Wiesentalweg“
Begründung zum Bebauungsplan
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag