



Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/3326/2014 Status: öffentlich Datum: 30.06.2014	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 Universitätsstadt Marburg
Bebauungsplan Nr. 21/5 für das Gebiet "Östlich Simmesacker" im Stadtteil Haddams-
hausen**

hier: ergänzter Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

1. Für den im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichneten, gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 20.12.2013 erweiterten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21/5 für das Gebiet „Östlich Simmesacker“ im Stadtteil Haddamshausen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21/5 für das Gebiet „Östlich Simmesacker“ im Stadtteil Haddamshausen einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB zugestimmt.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21/5 für den Bereich „Östlich Simmesacker“ im Stadtteil Haddamshausen sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 21/2 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 20.12.2013 waren zunächst nur die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen einschließlich Erschließungsstraße erfasst. Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde die Planung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) um Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzt. Diese umfassen eine rd. 1.500 m² große, U-förmige Fläche nördlich des geplanten Siedlungsbereiches.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 05.05. bis einschließlich 15.05.2014 in Form eines öffentlichen Aushangs stattgefunden. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; diese hatten Gelegenheit, sich bis zum 23.05.2014 zu der Planung zu äußern (auf Nachfrage wurde Fristverlängerung gewährt). Darüber hinaus standen der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 21/2 mit Begründung - einschließlich der oben genannten ergänzenden Flächen - innerhalb des o. a. Zeitraums im Internet zur Verfügung. Der Ortsbeirat des Stadtteils Haddamshausen hat sich in seiner Sitzung am 06.05.2014 mit der Planung befasst.

Im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB sind von Seiten der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit Stellungnahmen mit Anregungen zu folgenden Themenbereichen eingegangen:

1. Siedlungserweiterung im Außenbereich/Fläche für die Landwirtschaft

Das Regierungspräsidium Gießen als Obere Landesplanungsbehörde hat eine detaillierte Begründung für die Inanspruchnahme von Teilen des im Regionalplan Mittelhessen ausgewiesenen Vorbehalts- bzw. Vorranggebietes für die Landwirtschaft sowie eines Regionalen Grünzugs angemahnt. Eine ähnlich lautende Stellungnahme hat der Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz beim Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf vorgebracht, wobei hier zusätzlich Bedenken hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der Erreichbarkeit der verbleibenden Ackerflächen durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen geäußert wurden.

In der zur Offenlage ergänzten Fassung der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sind unter 4.2 und 4.3 die Themen „Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung und Prioritätenliste zur Baulandbereitstellung in den Außenstadtteilen“ und „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ abgehandelt, so dass nun von einer Erfüllung der Vorschriften des § 1 a Abs. 2 BauGB hinsichtlich der besonderen Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ausgegangen werden kann.

Der Ortsbeirat des Stadtteils Haddamshausen hatte ebenfalls Befürchtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Erreichbarkeit der restlichen Ackerflächen geäußert. Die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft schließt allerdings Überfahrten in Form bewachsener Feldwege nicht aus, und als solche sind sie auch bereits in der Karte „Planung“ im Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf dargestellt.

Das Dezernat Immissionsschutz beim RP Gießen hat auf mögliche Konflikte durch Lärm-, Staub- und Geruchsstoffproblematiken bei unmittelbarer Nachbarschaft von Landwirtschafts- und Wohnbauflächen hingewiesen. Über die in der Planung bereits enthaltenen Randeingrünungen und Ausgleichsmaßnahmen hinaus sollen aber keine Pufferzonen durch Nutzungseinschränkungen für die Landwirtschaft - wie vom o. a. Dezernat empfohlen - geschaffen werden. Das Dezernat Landwirtschaft beim RP Gießen befürchtet, wie der Fachbereich Ländlicher Raum beim Kreisausschuss und der Ortsbeirat, eine Beeinträchtigung der Landwirtschaft durch die U-förmige Ausgleichsfläche. Die Befürchtungen können aber entkräftet werden durch die Einbeziehung von Überfahrten in die weitere Planung (s. o.), die im Übrigen mit dem betroffenen Eigentümer der Fläche abgestimmt ist.

2. Naturschutz

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) hat unter Beteiligung des Naturschutzbeirats festgestellt, dass gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken aus naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht bestehen und dass die mit der Umsetzung der Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Die UNB weist für die Zukunft darauf hin, dass eine Ausweitung der Bebauung mit einer Schließung der Lücke zwischen

Haddamshausen und Cyriaxweimar zu vermeiden sei, da sich sonst ein bebauter Riegel zwischen dem FFH-Gebiet „Kleine Lummersbach“ und der Allnaaue bilden würde.

Ein Hinweis aus der Öffentlichkeit bezüglich naturnaher Gestaltung des am nördlichen Rand des Baugebietes geplanten Entwässerungsgrabens wurde in der Formulierung der entsprechenden textlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf und in der Begründung bzw. im Umweltbericht berücksichtigt.

Das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) ist im parallel laufenden Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 21/2 als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden und hat aus rohstoffgeologischer und hydrogeologischer Sicht keine Einwände gegen die Planung vorgebracht. Der Feststellung des HLUG, die Belange des Bodenschutzes seien nicht berücksichtigt und der Verlust an Bodenfunktionen nicht kompensiert, steht die positive Stellungnahme der UNB entgegen. Eine Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden durch Flächenentsiegelung an anderer Stelle ist nicht geplant. Vielmehr soll der Ausgleich durch Aufwertung vorhandener und Schaffung neuer Grünstrukturen erfolgen, was insbesondere vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme von Teilflächen des im Regionalplan Mittelhessen ausgewiesenen Regionalen Grünzugs von Bedeutung ist.

3. Erschließung

Der Hinweis aus dem Ortsbeirat, dass evtl. im Zuge der Erschließungsarbeiten entstehende Straßen- oder Kanalschäden in der Straße „Steinborn“ nicht zu Lasten der Anwohner beseitigt werden dürfen, wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sowie im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

Die Anregung des Fachdienstes Tiefbau, die Breite der Erschließungsstraße auf 5,50 m zu erweitern, wurde verwaltungsintern unter Einbeziehung der Straßenverkehrsbehörde diskutiert mit dem Ergebnis, dass eine Fahrbahnbreite von 5,00 m auf dem rd. 75 m langen Straßenabschnitt ausreichend ist – auch im Hinblick auf den hier auftretenden landwirtschaftlichen Verkehr. Details zum Straßenausbau einschließlich Wendemöglichkeit am nördöstlichen Ende der Erschließungsstraße sind Gegenstand der im Zuge der Erschließungsplanung auf Basis des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags erforderlichen Abstimmungen.

Der Abwasserverband Marburg hat festgestellt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen, sofern eine konsequente Entwässerung im Trennsystem erfolgt.

Die in den eingegangenen Stellungnahmen der Versorgungsträger (EON Mitte, PLEDOC/ Ferngas, Telekom, Unitymedia) enthaltenen Hinweise werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Umsetzung der Planung ist gemäß dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Baulandbereitstellung in den Außenstadtteilen über einen städtebaulichen Vertrag vorgesehen, was eine für die Universitätsstadt Marburg kostenneutrale Abwicklung der Erschließung und Vermarktung bedeutet. Der Vorschlag des Ortsbeirats, dass der Investor - die Firma FingerHaus als Vorhabenträger im Sinne des städtebaulichen Vertrags - einen Teil der Bauplätze auch ohne Bindung an den Kauf eines Hauses anbieten solle, ist in diesem Rahmen nicht realisierbar.

Die überarbeitete Fassung des Bebauungsplanentwurfes zur Offenlage unterscheidet sich von dem Vorentwurf zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durch die Herausnahme einer Teilfläche des nordöstlichen Wirtschaftsweges für die Landwirtschaft, die nicht von der Überplanung betroffen ist sowie eine Neuformulierung der textlichen Festsetzungen zur Gestaltung des neu anzulegenden Entwässerungsgrabens. Darüber hinaus entfällt jetzt die bis dahin vorgesehene einschränkende Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“, um im Rahmen der geplanten offenen Bauweise bei entsprechender Nachfrage auch Doppelhäuser zulassen zu können. Bei der Einschränkung auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude bleibt es weiterhin.

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf und der Umweltbericht wurden entsprechend dem fortgeschrittenen Planungsstand, den bisher erfolgten Abstimmungen und unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet bzw. ergänzt.

Näheres ist dem anliegenden Bebauungsplanentwurf und der Begründung einschließlich Umweltbericht zu entnehmen.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen (gesondert gedruckt)

1. Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 21/5
2. Bebauungsplan Nr. 21/5 einschl. textlicher Festsetzungen (Entwurf)
3. Begründung (Entwurf)
4. Umweltbericht
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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