

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/3866/2015 Status: öffentlich Datum: 25.02.2015	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**
- **Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 21/2 für das Gebiet "Östlich Simmesacker" im Stadtteil Haddamshausen:-**
- **- Bericht über die Ergebnisse der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen**
- **- Zustimmungsbeschluss**

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:
Die unter den Nummern 01, 03 und 07 in der Anlage 1 aufgeführten Anregungen werden berücksichtigt. Die unter der Nummer 02 in der Anlage 1 aufgeführten Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Die unter den Nummern 04 bis 06 in der Anlage 1 aufgeführten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt.
2. Der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 21/2 für das Gebiet „Östlich Simmesacker“ im Stadtteil Haddamshausen wird zum Zwecke der Vorlage bei der Genehmigungsbehörde gemäß § 6 BauGB zugestimmt.

Begründung:

Planungsziele

Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 21/2, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 21/5 erfolgt, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterung am östlichen Ortsrand des Stadtteils Haddamshausen geschaffen werden, um der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser Rechnung zu tragen. Zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich sieht die Planung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im nördlich an das Siedlungsgebiet anschließenden Bereich vor.

Die geplante Baugebietserweiterung um ca. 0,5 ha entspricht der Vorzugsvariante, welche im Zuge der Stadtverordnetenbeschlüsse vom Juli 2005 zur Baulandbereitstellung in den Außenstadtteilen (Grundsatzbeschluss, Prioritätenliste) gegenüber Alternativstandorten geprüft wurde. Die mit dem Grundsatzbeschluss verbundenen Zielsetzungen – Kostenneutralität für die Universitätsstadt Marburg und Bereitstellung von mindestens 50 % der Baugrundstücke für Einheimische (hier: Einzugsgebiet der Grundschule/Hermershausen, Haddamshausen, Cyriaxweimar) – sollen realisiert werden über einen Städtebaulichen Vertrag mit der Fa. FingerHaus GmbH, Frankenberg.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss vom 20.12.2013 wurde aufgrund der bereits zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (Mai 2014) erfolgten Ergänzung des Geltungsbereiches durch Ausgleichsflächen zeitgleich mit dem Offenlagebeschluss in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 25.07.2014 neu gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Entwürfe der Flächennutzungsplanänderung Nr. 21/2 und des Bebauungsplanes Nr. 21/5 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 01.09.2014 bis einschließlich 02.10.2014 statt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Bekanntmachung über die Auslegung erfolgte am 23.08.2014 in der Oberhessischen Presse.

Der Ortsbeirat des Stadtteils Haddamshausen hat sich im Rahmen der Offenlage in seiner Sitzung am 02.09.2014 mit der Planung befasst.

Der Ortsbeirat Haddamshausen hatte zusätzlich Bauinteressenten aus dem Allnatal zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung über das geplante Baugebiet am 08. Dezember 2014 eingeladen. Im Verlauf der Veranstaltung wurden von Vertretern des Fachdienstes Stadtplanung die Grundlagen und der Sachstand des Bauleitplanverfahrens erläutert sowie von Vertretern der Fa. FingerHaus das Grundstücksangebot und die Bebauungsmöglichkeiten. Im Anschluss haben sich vier Bauinteressenten – überwiegend junge Paare – aus Haddamshausen, Hermershausen und Cyriaxweimar in eine Liste eingetragen, die sowohl FingerHaus als auch dem Fachdienst Stadtplanung vorliegt. Damit kann von der voraussichtlichen Erfüllung der Grundvoraussetzung für die Realisierung des Baugebietes – der Bereitstellung von Baugrundstücken überwiegend für Einheimische – ausgegangen werden.

Prüfung der 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

In der als Anlage 1 beigefügten Tabelle, die Bestandteil dieser Beschlussvorlage ist, sind die Kernaussagen der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die im Zuge der Offenlage Anregungen zu der Planung vorgebracht haben, sowie des Ortsbeirats des Stadtteils Haddamshausen, zusammengefasst. Die Abwägungsvorschläge sind diesen gegenübergestellt. Kopien der Stellungnahmen sind dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt. Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Themenbereiche:

Siedlungserweiterung im Außenbereich/Fläche für die Landwirtschaft

Das Regierungspräsidium Gießen als Obere Landesplanungsbehörde hatte bereits im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB 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 entsprechende Ergänzung der Begründung zur Offenlage unter 3.2 und 3.4 zu den Themen „Flächen- und Gebäudemanagement in den Marburger Außenstadtteilen/Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Prioritätenliste/Baulandbereitstellung in den Außenstadtteilen“ war in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde erfolgt. Mit Schreiben vom 01.10.2014 hat das Regierungspräsidium in Gießen die Überarbeitung gewürdigt und festgestellt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Der Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz beim Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf hat die Ergänzung der Begründung zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung nicht gewürdigt, auf die Stellungnahme vom 21.05.2014 verwiesen und weiterhin die Meinung vertreten, die Planung könne aus landwirtschaftlicher Sicht nicht mitgetragen werden. Da auf die Ausweisung des Baugebietes aber nicht verzichtet werden kann, werden die Anregungen des Fachbereichs Ländlicher Raum und Verbraucherschutz lediglich teilweise berücksichtigt (weitere Bedenken bezogen sich auf mögliche Beeinträchtigungen der Erreichbarkeit der verbleibenden Ackerflächen und können ausgeräumt werden; s. unter Nr. 02 der Tabelle/ Anlage 1).

Die Vereinbarkeit der Baugebietsausweisung mit den Zielen der Dorfentwicklung ist gegeben, da es sich nicht um ein konkurrierendes Baugebiet handelt. Der Grundsatzbeschluss zur Baulandbereitstellung in den Außenstadtteilen war Bestandteil der Antragstellung zum Dorfentwicklungsprogramm. Seit Oktober 2014 liegt der Bescheid über die Anerkennung der Außenstadtteile der Universitätsstadt Marburg als Förderschwerpunkt der Dorfentwicklung vor.

Erschließung

Die Anregungen 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, werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sowie im noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

Die in den eingegangenen Stellungnahmen der Versorgungsträger enthaltenen Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Oberirdische Gewässer

Sowohl die Untere als auch die Obere Wasserbehörde (Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf, Fachbereich Bauen, Wasser und Naturschutz bzw. Regierungspräsidium in Gießen, Dez. Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz) hatten im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Anregungen zur Planung vorgebracht. Erst in der Offenlage haben beide Behörden festgestellt, dass der nördlich des Baugebietes geplante Entwässerungsgraben E 1 (in der Teiländerung des Flächennutzungsplans innerhalb der dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) in Verbindung mit dem bereits vorhandenen Graben E 2 ein Fließgewässer im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) darstellt und somit nach § 23 HWG innerhalb eines 10,00 m breiten Gewässerrandstreifens eine Bebauung nicht zulässig ist. Während der Abstand der nördlichen Baugrenze zum Graben E 1 insgesamt 12,50 m beträgt, war im Bebauungsplanentwurf ein Abstand zwischen dem Graben E 2 und der westlichen Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 von 2,00 m vorgesehen. Die Berücksichtigung der Stellungnahmen der Wasserbehörden führte daher in diesem Bereich zu einer Überarbeitung des Bebauungsplans: die Baugrenze wurde um 8,00 m nach Osten verschoben, die nun 10 m breite nicht überbaubare Fläche um Festsetzungen bezüglich Baumpflanzungen sowie der Nicht-Zulassung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ergänzt. Die Überarbeitung erfolgte in Abstimmung mit FingerHaus, der Oberen Wasserbehörde und dem Ortsvorsteher des Stadtteils Haddamshausen.

Durch die oben dargestellten Änderungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, und eine Überarbeitung des Entwurfes zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich.

Die Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen lediglich geringfügig redaktionell überarbeitet bzw. ergänzt. Dies betrifft im Wesentlichen Kap. 3.2 mit dem Hinweis zur zwischenzeitlichen Anerkennung der Marburger Außenstadtteile als Förderschwerpunkt im Hessischen Dorfentwicklungsprogramm sowie Kap. 5.2 mit aktualisierten Aussagen zu den Inhalten des Bebauungsplans Nr. 21/5.

Der Umweltbericht als Teil der Begründung (s. Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 21/5) behält in der Fassung vom Juni 2014 seine Gültigkeit.

Näheres ist der anliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zu entnehmen.

Über den unter Beteiligung der betroffenen Fachdienste sowie der Stadtwerke, Abt. Abwasser, erstellten Entwurf des Städtebaulichen Vertrages besteht mit der Geschäftsführung der Fa. FingerHaus GmbH grundsätzliche Einigkeit, so dass der Vertrag nunmehr zur Unterzeichnung bzw. notariellen Beurkundung ansteht.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen (werden gesondert gedruckt)

1. Tabelle Stellungnahmen/Abwägungsvorschläge (= Bestandteil der Beschlussvorlage)
2. Im Zuge der Offenlage eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen
3. Flächennutzungsplanänderung Nr. 21/2
4. Begründung (Umweltbericht s. Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 21/5)

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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