

|                         |                                     |
|-------------------------|-------------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b> | Vorlagen-Nr.: <b>VO/5599/2017</b>   |
|                         | Status: öffentlich                  |
|                         | Datum: 24.05.2017                   |
| Dezernat:               | II                                  |
| Fachdienst:             | 61 - Stadtplanung und Denkmalschutz |
| Sachbearbeiter/in:      | Kintscher, Bernd                    |

|  |                      |                    |
|--|----------------------|--------------------|
| Beratungsfolge:                            |                      |                    |
| <b>Gremium</b>                             | <b>Zuständigkeit</b> | <b>Sitzung ist</b> |
| Magistrat                                  | Vorberatung          | Nichtöffentlich    |
| Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr  | Vorberatung          | Öffentlich         |
| Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften | Vorberatung          | Öffentlich         |
| Stadtverordnetenversammlung                | Entscheidung         | Öffentlich         |

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg  
Flächennutzungsplanänderung Nr. 22/3 in Marburg-Hermershausen, nördlich "Am Kuhweg"  
Kenntnisnahme des Berichts über die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß  
§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB  
Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Bericht über das Verfahren und die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß der §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 22/3 Marburg-Hermershausen, nördlich „Am Kuhweg“ wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB zugestimmt.

Sachverhalt:

Für die am 18.12.2015 eingeleitete Flächennutzungsplanänderung Nr. 22/3 in Marburg-Hermershausen, nördlich „Am Kuhweg“ ist der formale Verfahrensschritt der „Beteiligung der Öffentlichkeit“ gemäß § 3 (1) BauGB und die gleichzeitige „Beteiligung der Behörden“ gemäß § 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 30.01.2017 bis 24.02.2017 durchgeführt worden. Während dieses Zeitraumes konnten sämtliche Unterlagen zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung im Bauamt und/oder im Internet eingesehen werden. Aufgrund der verfahrenstechnischen Besonderheiten im Zusammenhang mit dem Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen wurden im Vorfeld des eigentlichen Beteiligungsverfahrens im Rahmen mehrerer Gespräche mit dem Ortsvorsteher, einzelnen Ortsbeiratsmitgliedern und den Eigentümern der von dieser Bauleitplanung betroffenen Flächen einerseits die Inhalte dieser Bauleitplanung vorabgestimmt und andererseits die Modalitäten des zugehörigen Bodenordnungs- und Grundstücksvergabeverfahrens erläutert.

Beispielsweise muss im Zusammenhang mit dem genannten Grundsatzbeschluss, begleitend zum Bauleitplanverfahren, mit den Eigentümern der einwerfenden Grundstücke vertraglich geregelt werden, dass a) sämtliche Kosten der Baulandentwicklung von den Eigentümern der einwerfenden Flächen übernommen werden, und b) dass das geschaffene Bauland kurzfristig und zum Bodenrichtwert für Selbstnutzer bereitgestellt wird.

Nachdem zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungsphase die Verhandlungen zum Erwerb geeigneter Ausgleichsflächen noch nicht abgeschlossen waren, war der Themenkomplex des naturschutzrechtlichen Ausgleichs einer der beiden Punkte, zu dem wesentliche Stellungnahmen abgegeben wurden. Der vorliegende Entwurf der Flächennutzungsplanänderung schlägt nun 2 landwirtschaftliche Flächen für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vor. Die besondere Eignung der Flächen für artenschutzrechtlich und naturschutzrechtlich begründete Ausgleichsmaßnahmen wurde jeweils von den Fachgutachtern attestiert. Der Erwerb der Flächen wird über die Verkaufserlöse der Baugrundstücke abgewickelt und wird nicht den städtischen Haushalt belasten. Nachteilige Wirkungen für die Belange der Landwirtschaft sind aufgrund der aktuellen Brachnutzung der westlichen Fläche und des äußerst mäßigen Bodenwerts der östlichen (Acker-) Fläche überschaubar.

In Folge der Anregungen des Regierungspräsidiums Gießen zur Notwendigkeit und des Umfangs der Planung sowie zu möglichen Zielkonflikten mit dem laufenden Programm zur Dorferneuerung (IKEK) wurde die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung an den entsprechenden Stellen ergänzt.

Ansonsten beinhaltet der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gegenüber dem Vorentwurf keine weiteren Änderungen.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

Beteiligung an der Vorlage durch:

|              |              |  |  |
|--------------|--------------|--|--|
| <b>FBL 6</b> | <b>FD 61</b> |  |  |
| K            |              |  |  |

Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Beschlussfassung zur Flächennutzungsplanänderung Nr.22/3 sind keine finanziellen Auswirkungen für die Universitätsstadt Marburg verbunden.

Anlagen:

- Flächennutzungsplanänderung Nr. 22/3 in Marburg-Hermershausen, nördlich „Am Kuhweg“ (Entwurf)
- Begründung (Entwurf)