

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/5956/2017</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 16.11.2017
Dezernat:	I
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Brüning, Monika

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

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg  
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 29/2 für das Gebiet "Am Nesselberg" im  
Stadtteil Dilschhausen**

Beschlussvorschlag:

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 zum Bebauungsplan Nr. 29/2 für das Gebiet „Am Nesselberg“ im Stadtteil Dilschhausen wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:  
Die unter den Nummern 03 sowie 05 bis 11 in der Anlage 1 aufgeführten Anregungen werden berücksichtigt. Die unter den Nummern 01, 02 und 04 in der Anlage 1 aufgeführten Anregungen werden teilweise berücksichtigt.  
Die Grundzüge der Planung werden von den gegenüber der Entwurfsfassung vorgenommenen redaktionellen Änderungen nicht berührt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 29/2 für das Gebiet „Am Nesselberg“ im Stadtteil Dilschhausen einschließlich Begründung wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 29/2 für das Gebiet „Am Nesselberg“ im Stadtteil Dilschhausen werden gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen.

Sachverhalt:

**Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29/2 und der im Parallelverfahren durchgeführten Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 29/3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterung am südlichen Ortsrand des Stadtteils Dilschhausen geschaffen werden, um der örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich sieht die Planung eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ca. 650 m nördlich der Ortslage Dilschhausen vor.

Die geplante Baugebietserweiterung um ca. 0,2 ha bzw. 2 Baugrundstücke ist im IKEK (Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept), das im Zusammenhang mit der Anerkennung der Marburger Außenstadtteile als Förderschwerpunkt des hessischen Dorfentwicklungsprogramms erstellt wurde, benannt.

### **Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss vom 29.01.2016 wurde aufgrund der bereits zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (November/Dezember 2016) erfolgten Ergänzung des Geltungsbereiches durch Ausgleichsflächen zeitgleich mit dem Offenlagebeschluss in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 30.06.2017 neu gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Entwürfe der Flächennutzungsplanänderung Nr. 29/3 und des Bebauungsplanes Nr. 29/2 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.07.2017 bis einschließlich 18.08.2017 statt. Zeitgleich fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die öffentliche Bekanntmachung über die Auslegung erfolgte am 08.07.2017 in der Oberhessischen Presse sowie im Internet unter [www.marburg.de](http://www.marburg.de).

### **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**

Der Ortsbeirat des Stadtteils Dilschhausen hatte sich bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 29.11.2016 ausführlich mit der Planung befasst und neben der Zustimmung auch die Dringlichkeit der Bereitstellung des kleinen Baugebietes hervorgehoben. Dies hatte Herr Ortsvorsteher Heck per E-Mail vom 21.08.2017 noch einmal bekräftigt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Zuge der Offenlage keine Stellungnahmen zu der Planung eingegangen.

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, zusammengefasst. Die Abwägungsvorschläge sind diesen gegenübergestellt. Kopien der Stellungnahmen sind dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt.

#### Zu den Stellungnahmen im Einzelnen:

##### 01 Regierungspräsidium Gießen

Die Mehrzahl der in der Sammel-Stellungnahme der verschiedenen Fachdezernate enthaltenen Anregungen und Hinweise waren bereits im Entwurf der Planunterlagen zur Offenlage berücksichtigt bzw. waren lediglich zur Kenntnis zu nehmen. Von besonderer Bedeutung, auch im Zusammenhang mit der Abwägung der Stellungnahme des Landkreises Marburg-Biedenkopf, Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz, ist die Aussage der Oberen Landesplanungsbehörde, dass die Inanspruchnahme der Vorrangfläche für die Landwirtschaft von 0,2 ha als nicht raumbedeutsam bewertet werden kann. Auch aus Sicht des Dezernats Landwirtschaft werden keine Bedenken vorgetragen.

Die Anregung der Oberen Landesplanungsbehörde bezüglich einer Abstimmung mit der WIBank hinsichtlich einer möglichen Konkurrenz des Baugebietes mit den Zielen der Dorfentwicklung bzw. des IKEK (dort ist die Rede von „ca. 2 Wohneinheiten“, der Bebauungsplan ermöglicht aber bis zu 2 Wohnungen je Wohngebäude, also max. 4 WE) wurde nicht berücksichtigt. Die Festsetzung „maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude“ ist gängige Praxis in der Bauleitplanung zur Klarstellung, dass hier keine Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Somit wird der Gebäudetypus „Freistehendes Einfamilienhaus“ ermöglicht, wobei zumindest optional jeweils eine Einliegerwohnung realisierbar sein sollte, die Umsetzung aber nicht vorausgesetzt wird und von Seiten der Vorhabenträgerin auch gar nicht angedacht ist.

Bei Verzicht auf diese Festsetzung wäre der angebliche Widerspruch zum IKEK gar nicht aufgefallen. Eine Festsetzung, die maximal eine Wohneinheit je Gebäude zulässt, erscheint ebenso nicht zielführend wie eine eventuelle Feststellung eines Verstoßes gegen die Ziele der Raumordnung wegen einer Wohnung mehr als im IKEK angegeben.

#### 02 Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf

Entgegen der Ansicht des Fachbereichs Ländlicher Raum hat die Obere Landesplanungsbehörde keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung bezüglich der Vorrangfläche für die Landwirtschaft festgestellt (siehe unter 01). In der Abwägung wird die bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland in geringfügigem Ausmaß höher gewichtet als der Verlust von weniger als 0,2 ha Ackerfläche von lediglich mittelmäßiger Wertigkeit.

#### 03 Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Die Stellungnahme der UNB resultiert im Wesentlichen aus den aus dortiger Sicht festgestellten Mängeln in den vorgelegten Fachgutachten bzw. aus den Erkenntnissen der zur Offenlage ergänzend vorgelegten Speziellen Artenschutzprüfung Avifauna und hat zu einzelnen Änderungen in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie in der Begründung und im Umweltbericht geführt. Insgesamt werden alle vorgebrachten Anregungen berücksichtigt, zum Teil auch im Einvernehmen mit der UNB über den städtebaulichen Vertrag mit der Vorhabenträgerin. Beispielhaft sei hier das „Lerchenfenster“ genannt, eine einfache Maßnahme zum Schutz des Brutvorkommens der Feldlerche, die nur außerhalb des Baugebietes realisiert werden kann und zu der sich die Vorhabenträgerin im städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

Eine Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplans wurde nicht erforderlich. In den textlichen Festsetzungen, in der Begründung und im Umweltbericht wurden unter Berücksichtigung der Maßnahmenvorschläge der UNB die entsprechenden Textpassagen redaktionell geändert bzw. präzisiert.

#### 04 Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

Der Forderung nach einer Vollkompensation des Eingriffs hinsichtlich des Schutzgutes Boden mangels geeigneter Fläche zur Entsiegelung nicht nachgekommen werden. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kommt aber zu dem Ergebnis, dass ein Gesamtausgleich bezogen auf Boden, Natur und Landschaft erreicht wird.

Die unter den Nummern 05 bis 11 aufgeführten Anregungen sind in der Planung bereits berücksichtigt bzw. werden im Zuge der Realisierung der Maßnahmen berücksichtigt. Letzteres betrifft insbesondere die Hinweise der Leitungs- bzw. Versorgungsträger, deren Stellungnahmen an die Vorhabenträgerin weitergeleitet wurden.

#### **Redaktionelle Änderungen der Planunterlagen**

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan entspricht dem Entwurf zur Offenlage. Die textlichen Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen und zu den nicht überbauten Grundstücksflächen wurden in Abstimmung mit der UNB im Sinne von Klarstellungen und redaktionellen Änderungen modifiziert. Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht wurden entsprechend dem aktuellen Verfahrensstand, den bisher erfolgten Abstimmungen und unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen redaktionell überarbeitet. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

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

### Ergänzende Hinweise

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Siedlungserweiterung um 2 Baugrundstücke war das umfangreiche Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB mit Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung, Umweltbericht und Fachgutachten erforderlich. Dies stellt einen erheblichen, bezogen auf das Ergebnis (2 Einfamilienhäuser) unverhältnismäßigen Aufwand dar und sollte daher ein Einzelfall bleiben.

### Beschlussfolgenabschätzung:

Mit der Grundstückseigentümerin als Vorhabenträgerin soll ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen werden. Damit ist gewährleistet, dass die Planung und Realisierung des Baugebietes für die Universitätsstadt Marburg kostenneutral erfolgt.

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

Dr. Thomas Spies  
Oberbürgermeister

### Finanzielle Auswirkungen:

Keine

### Anlagen:

1. Tabelle Stellungnahmen/Abwägungsvorschläge (= Bestandteil der Beschlussvorlage)
2. Im Zuge der Offenlage eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen
3. Bebauungsplan Nr. 29/2 einschl. textlicher Festsetzungen
4. Begründung
5. Umweltbericht (Bestandteil der Begründung)
6. Artenschutzrechtliche Prüfung, Mai 2016
7. Biotoptypenkartierung, Mai 2016
8. Spezielle Artenschutzprüfung Avifauna, Juli 2017