

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/6044/2018
	Status: öffentlich
	Datum: 04.01.2018
Dezernat:	I
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Kintscher, Bernd

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Kenntnisnahme	Nichtöffentlich
Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	Vorberatung	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Bebauungsplan Nr. 22/3 in Marburg-Hermershausen, nördlich "Am Kuhweg"
- Bericht über die Ergebnisse der Prüfung eingegangener Anregungen
- Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4 (2) und 4a (3) BauGB abgegebenen Stellungnahmen wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:
 - a) die unter der Nummer 1 aufgeführte Stellungnahme wird nicht berücksichtigt; es werden keine Änderungen gegenüber dem 2. Entwurf des Bebauungsplans notwendig;
 - b) die unter der Nummer 2 aufgeführte Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt; es werden keine Änderungen gegenüber dem 2. Entwurf des Bebauungsplans notwendig.
2. Der Bebauungsplan Nr. 22/3 im Bereich Marburg-Hermershausen, nördlich „Am Kuhweg“ mit Begründung und Umweltbericht wird als Satzung beschlossen.

Sachverhalt:

Für den am 30.06.2017 beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22/3 nördlich „Am Kuhweg“ wurde der Verfahrensschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB in Form des öffentlichen Aushangs der Unterlagen in den Räumen des Stadtbauamts sowie der Präsentation der Unterlagen im Internet im Zeitraum vom 31.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017 durchgeführt; der zugehörige Hinweis in Form der Amtlichen Bekanntmachung erfolgte am 22.07.2017 in der örtlichen Presse. Die ebenfalls gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB wurde im gleichen Zeitraum durchgeführt. Der Ortsbeirat befasste sich am 03.08.2017 mit der Planung; er stimmte dem Verfahren zu.

Im Zuge der Offenlage gem. der §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ging von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) eine Anregung zum naturschutz- und baurechtlich vorgeschriebenen Ausgleich ein, der das offen gelegte Ausgleichskonzept für nicht ausreichend erachtet. Mit dem Ziel kurzfristig eine befriedigende Lösung im Sinne einer Reduktion des angeregten Ausgleichsdefizits zu erarbeiten, wurde in Absprache mit Vertretern der UNB, der Landwirtschaft (angesiedelt beim Landkreis MR-BID), dem Landschaftsplaner und der Bauverwaltung, eine neue Ausgleichsfläche bestimmt und gegenüber derjenigen, welche noch in der Entwurfsfassung vorgeschlagen wurde, getauscht. Dieser Flächentausch erforderte allerdings eine zweite - eingeschränkte - Offenlage, welche im Zeitraum 01.12. bis einschließlich 15.12.2017 durchgeführt wurde. Zu dieser Fläche bzw. zu dem vollzogenen Flächentausch mitsamt den redaktionellen Anpassungen in der Begründung und im Umweltbericht wurden im Zuge der erneuten Offenlage keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen mehr abgegeben; eine ausführliche Behandlung der Stellungnahme der Offenlage erübrigt sich daher. Die weiteren - im Zuge der ersten Offenlage abgegebenen - Stellungnahmen mit den zugehörigen Abwägungsvorschlägen sind folgend aufgeführt:

Nr.	Name	Inhalt	Stellungnahme
1	Telekom	Verweis auf Stellungnahme vom 31.01.2017: - Hinweis auf bestehende Leitung zum Feuerwehrgebäude - Baumaßnahmen (zur Erschließung des Gebiets) sind 4 Monate bei der Telekom anzuzeigen bzw. abzustimmen; ein Bauablaufzeitenplan ist zu erstellen. - in den Verkehrswegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für Telekommunikationslinien vorzusehen	Im Zuge der bereits laufenden Erschließungsplanungen erfolgt bereits die Abstimmung mit der Telekom im Hinblick auf die Verlegung der vorhandenen Leitung und die Berücksichtigung notwendiger und geeigneter Trassen. Eine Regelung der angeregten Sachverhalte auf Ebene des Bebauungsplans ist wegen des abgeschlossenen Katalogs zulässiger Festsetzungen nicht möglich. Die Anregung wird zum Teil berücksichtigt; es sind keine Änderungen/Ergänzungen gegenüber dem offengelegten Entwurf notwendig.
2	FD 66/ Tiefbau	Es wird die Anlage eines Entwässerungsgrabens am nördlichen Rand des Baugebietes angeregt. Die künftige Unterhaltung des Grabens soll in den Kaufverträgen geregelt werden.	Beide Anregungen können nicht auf Ebene des Bebauungsplans geregelt werden. Im Zuge der Erschließungsplanung, dessen Federführung beim FD Tiefbau liegt, wird die Anlage des Grabens berücksichtigt. Der FD Bauverwaltung ist über die Aufnahme einer Unterhaltsregelung der Gräben informiert worden. Im Zuge der Baulandumlegung werden die erforderlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Die Anregung wird berücksichtigt; es sind keine Änderungen/Ergänzungen gegenüber dem offen gelegten Entwurf notwendig.
3	SWMR	Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten zur Verlegung der vorhandenen	Die Anregung kann nicht auf Ebene des Bebauungsplans geregelt werden. Die Verlegung der Leitungen wird im Rahmen

		<p>Strom- und Wasserleitung zum Feuerwehrhaus von der Universitätsstadt Marburg übernommen werden müssen.</p> <p>Für eine bauliche Erweiterung im Bereich „Am Kuhweg“ steht kein ausreichender Löschwassergrundschutz zur Verfügung.</p> <p>Der Bezug auf das WHG ist zu korrigieren.</p>	<p>der Herstellung der Erschließungsanlagen sowohl kostenmäßig als auch technisch erfasst. Vertraglich ist geregelt, dass sämtliche Kosten zur Entwicklung des Gebietes von den Eigentümern der einwerfenden Grundstücke übernommen werden. Eine Belastung des städtischen Haushaltes erfolgt nicht.</p> <p>Die Anregung kann nicht auf Ebene des Bebauungsplans geregelt werden. Die vorhandene Wasserversorgung in Hermershausen mit 600 l/Min ist gemäß eingeholter Stellungnahme des FD Brandschutz für die Bauungsweise im Stadtteil allerdings ausreichend.</p> <p>Eine entsprechende redaktionelle Korrektur der textlichen Festsetzungen ist erfolgt. Die Anregungen werden zum Teil berücksichtigt.</p>
4	Hessen Mobil	<p>Die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze ist vor Rechtskraft des Bebauungsplans zu beantragen.</p> <p>Die damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Stadt Marburg.</p> <p>Die verkehrsrechtliche Verlegung ist mit der Polizei, der zuständigen Verkehrsbehörde und Hessen Mobil abzustimmen.</p>	<p>Die Verlegung wurde zwischenzeitlich vom FD Tiefbau beantragt.</p> <p>Vertraglich ist geregelt, dass sämtliche Kosten zur Entwicklung des Gebietes von den Eigentümern der einwerfenden Grundstücke übernommen werden. Eine Belastung des städtischen Haushaltes erfolgt nicht.</p> <p>Der entsprechende Ortstermin wird vom zuständigen Fachdienst organisiert.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt; es sind keine bauleitplanerischen Belange betroffen. Es sind keine Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung notwendig.</p>
5	RP Gießen	<p>a) Die Planung steht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung: der Eigenentwicklungsbedarf für den Stadtteil Hermershausen beträgt gemäß Auffassung des RP Gießen 0,6 ha. Es besteht ein Zielkonflikt mit den Inhalten des Regionalplans, da neben dem überpropor-</p>	<p>Zu a) Die rein rechnerisch abgeleitete Bemessung des „Eigenentwicklungsbedarf“ widerspricht den grundsätzlichen Zielen einer ausgewogenen städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde, die bei der Suche und Bemessung von Baugebieten insbesondere auch städtebaulich-landschaftsplanerische, verkehrliche, erschließungstechnische oder auch eigentumsrechtliche/umsetzungstechnische Fragestellungen berücksichtigen muss.</p>

		<p>tionalen Umfang der Planung (0,9 ha) auch der „Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung“ in der Begründung nicht ausreichend erläutert sein soll.</p> <p>b) Im Zusammenhang mit dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fehlt die Erfassung der Flächenreserven in B-</p>	<p>Unter dieser Prämisse steht diese Baugebietsentwicklung im Einklang mit dem Grundsatz 5.1-4 des Regionalplans 2010 (Anlage Auszug aus der Begründung des Regionalplanes 2010). Zudem wirkt bei den Baugebietsentwicklungen in den Außenstadtteilen die Planungshoheit der Gemeinde im besonderen Maße, da die in 2005/2015 gefassten Grundsatzbeschlüsse zur Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen mitsamt den vorangegangenen Baugebietsanalysen und Klarstellungen zum „Eigenbedarf“ besonders zu gewichten sind. Mit den die Bauleitplanungen begleitenden vertraglichen Regelungen zwischen dem Magistrat und den Eigentümern einwerfender Grundstücke wird zudem abgesichert, dass sowohl städtebauliche, und damit ebenfalls die Aspekte der gesamten Stadtteil-Entwicklung, als auch soziale Aspekte im Zuge der Baulandausweisung besonders gewichtet werden. Im Übrigen ist in der Begründung ausführlich dargelegt, dass die Baulandbereitstellung in Marburg, nicht zuletzt aufgrund der topographischen Einschränkungen im Bereich der Kernstadt „arbeitsteilig“ zwischen der Kernstadt einerseits und den Außenstadtteilen andererseits erfolgen muss; das Segment des freistehenden Einfamilienhauses, welches auch von Bewohnern der Marburger Kernstadt nachgefragt wird, ist innerhalb des gesamten Stadtgebietes zum weit überwiegenden Teil nur in den Außenstadtteilen zu bedienen. Die Nachfragesituation zum Baugebiet ist ausführlich auf S. 6 der Begründung beschrieben. Diese Nachfrage ist auf Grund der von den Bauinteressenten bereits hinterlegten Reservierungssumme verbindlich – anders als die üblicherweise abgegebenen rein verbalen Äußerungen zu Bauwünschen. 4 von 10 Bauinteressenten haben Bezug zu Hermershausen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen, es sind keine Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplans notwendig. .</p> <p>Zu b) Auf den S. 4 und 5 der Begründung zur parallelen FNP-Änderung sowie auf S. 5 der Begründung zum Bebauungsplan ist das Baulandpotential im gesamten Stadtteil detailliert analysiert; darüber hinaus wird</p>
--	--	---	--

		<p>Plänen und unbeplanten Innenbereich sowie deren Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit.</p> <p>c) Vor der Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm und während der Laufzeit der Dorferneuerung ist die Ausweisung von mit den Zielen der Dorferneuerung konkurrierenden Baugebieten nicht zulässig (Ziel 5.4.5 RPM 2010). Es wird darauf hingewiesen, dass im IKEK, das der Aufnahme in das Förderprogramm zugrunde liegt, die geplante Ausweisung von Bauland für 12 Wohneinheiten genannt ist, der Bebauungsplan jedoch 2 Wohneinheiten je Gebäude, also 22 Wohneinheiten zulässt. Es soll geklärt werden, ob dies von Seiten des Förderungsgebers mitgetragen wird; ansonsten läge ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung vor.</p> <p>d) Das Thema Bodenschutz ist nicht ausreichend thematisiert.</p>	<p>anhand der Längsschnittanalyse über die Entwicklung der Baulandreserven der letzten 20 Jahre auf Fragen der Nutzung und Verfügbarkeit fundiert Rechenschaft abgelegt. Die Anregung ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen, es sind keine Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplans notwendig</p> <p>Zu c) Die Festsetzung „maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude“ im Bebauungsplan dient der Klarstellung, dass hier keine Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Somit wird der Gebäudetypus „Freistehendes Einfamilienhaus“ ermöglicht, wobei zumindest eine zusätzliche Einliegerwohnung zulässig wäre. Eine weitergehende Einschränkung nach § 9 Abs.1, Nr.6 BauGB auf maximal 1 Wohnung je Wohngebäude ist allerdings gemäß Kommentierung zum BauGB ausgeschlossen.</p> <p>Die geringfügige Siedlungserweiterung um ca. 0,9 ha bzw. 10 Baugrundstücke mit theoretisch denkbaren 20 WE stellt daher keine Konkurrenz zu den Zielen des Dorfentwicklungsprogramms dar. Eine nochmalige Abklärung der Fragestellung mit dem RP-Gießen erübrigt sich. Diese Position ist zwischenzeitlich auch dem zuständigen Landesministerium gegenüber mitgeteilt und von diesem wiederum akzeptiert worden.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen, es sind keine Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplans notwendig.</p> <p>Zu d) Die Anregungen zum Bodenschutz können nur auf Ebene der Baugenehmigung umgesetzt werden; der Fachdienst Bauaufsicht wurde über die Anregung informiert und wird die entsprechenden Maßnahmen im Zuge der Baugenehmigungen mit zu berücksichtigen.</p> <p>Der Anregung wird auf Ebene der Baugenehmigung behandelt, es sind keine Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplans notwendig.</p>
--	--	---	--

Mit Ausnahme des Wechsels der Ausgleichsfläche - statt der Teilfläche aus dem Flurstück 62/1 in der Flur 10, Gemarkung Hermershausen - wird das Flurstück 52 in der Flur 5, Gemarkung Hermershausen für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen und den damit zusammenhängenden redaktionellen Änderungen in der Begründung mit Umweltbericht, wurden gegenüber der offengelegten Entwurfsfassung keine weiteren Änderungen vorgenommen.

Für sämtliche Baugrundstücke haben Kaufinteressenten eine Reservierungsgebühr entrichtet. Die Herstellung der Erschließungsanlagen für das Gebiet ist für das 1. Halbjahr 2018 geplant. Kosten für die Universitätsstadt Marburg im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bebauungsplanung entstehen nicht; sämtliche Kosten sind entsprechend der Beschlusslage aus 2005 von den Eigentümern der einwerfenden Grundstücke zu tragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Wieland Stötzel

Bürgermeister

Anlagen:

- Stellungnahmen
- Bebauungsplan mit Begründung incl. Umweltbericht
- spezielle Artenschutzprüfung (Auszüge)

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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