

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/6047/2018
	Status: öffentlich
	Datum: 08.01.2018
Dezernat:	I
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Kintscher, Bernd

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

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 22/3 in Marburg-Hermershausen, nördlich "Am Kuhweg"**

- Bericht über das Ergebnis der Prüfung eingegangener Anregungen
- Zustimmungsbeschluss

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 Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4 (2) und 4a (3) BauGB abgegebenen Stellungnahmen wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:
 - die aufgeführte Stellungnahme des RP Gießen wird nicht berücksichtigt; es werden keine Änderungen gegenüber dem Entwurf des Flächennutzungsplans notwendig;
2. Der (Teil-) Änderung des Flächennutzungsplans Nr.22/3 im Bereich Marburg-Hermershausen, nördlich „Am Kuhweg“ mit Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Für den am 30.06.2017 beschlossenen Entwurf der Teiländerung Nr. 22/3 des Flächennutzungsplans 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 Hermershausen befasste sich am 03.08.2017 mit der Planung; er stimmt dem offen gelegten Vorhaben zu.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans Nr. 22/3 wurde parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22/3 durchgeführt. Die unten vorgeschlagene Behandlung der Anregung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans behandelt, da sie überwiegend dieser Planungsebene zuzuordnen ist. Im Zuge der Offenlage der beiden Bauleitplänenwürfe ging allerdings auch von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) eine Anregung zum naturschutzrechtlich und baurechtlich vorgeschriebenen Ausgleich ein. Darin wurde das offen gelegte Ausgleichskonzept für nicht ausreichend erachtet. In Absprache mit Vertretern der UNB, der Landwirtschaft (angesiedelt beim Landkreis MR-BID), dem Landschaftsplaner und der Bauverwaltung wurde deshalb eine neue, größere Ausgleichsfläche südöstlich des Stadtteils bestimmt und gegenüber derjenigen der offen gelegten Entwurfsfassung ausgetauscht. Dieser Flächentausch erforderte eine zweite - eingeschränkte - Offenlage auch auf Ebene des Flächennutzungsplans. Die Dauer der erneuten Auslegung wurde auf den Zeitraum vom 01.12.2017 bis einschließlich 15.12.2017 beschränkt. Im Zuge der erneuten Offenlage wurde sowohl von dem eingeschränkten Kreis der beteiligten Behörden als auch von der Öffentlichkeit keine weitere abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben; eine ausführliche Behandlung der im Zuge der Offenlage abgegebenen Stellungnahme erübrigt sich daher.

Es wird vorgeschlagen die Anregung des RP Gießen wie folgt zu behandeln:

Name	Inhalt	Stellungnahme
RP Gießen	a) Die Planung steht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung: der Eigenentwicklungsbedarf für den Stadtteil Hermershausen beträgt 0,6 ha. Es besteht ein Zielkonflikt mit den Inhalten des Regionalplans, da neben dem überproportionalen Umfang der Planung (0,9 ha) auch der „Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung“ in der Begründung nicht ausreichend erläutert ist.	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. 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

	<p>b) Im Zusammenhang mit dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fehlt die Erfassung der Flächenreserven in B-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</p>	<p>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 gegenüber der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans keine Änderungen notwendig.</p> <p>Zu b) Auf den Seiten 4 und 5 der Begründung zur FNP-Änderung ist das Baulandpotential im gesamten Stadtteil analysiert; darüber hinaus wird 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 gegenüber der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans keine Änderungen notwendig.</p> <p>Zu c) Festsetzungen zur Begrenzung der Wohneinheiten sind ausschließlich auf Ebene des Bebauungsplans zu treffen. Der Flächennutzungsplan ist von dieser Anregung nicht betroffen; im Rahmen der Abwägung zum parallelen Bebauungsplanverfahren wird auf diese Anregung wie folgt eingegangen: <i>„Die geringfügige Siedlungserweiterung um ca. 0,9 ha bzw. 10 Baugrundstücke mit theoretisch denkbaren 20 WE stellt daher</i></p>
--	---	--

	<p>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><i>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.“</i></p> <p>Die Anregung wird im Detail im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens behandelt; es sind gegenüber der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans keine Änderungen 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>Die Anregung wird auf Ebene der Baugenehmigung behandelt, es sind keine Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans notwendig.</p>
--	---	---

In Folge der Grundsatzbeschlüsse zur Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen und im Ergebnis ausführlicher Informationsveranstaltungen mit dem Ortsbeirat und den Eigentümern der von dieser Bauleitplanung betroffenen Flächen, wurden parallel zum Bauleitplanverfahren weitergehende Zielsetzungen, beispielsweise zur zügigen Bebaubarkeit und zur vollständigen Übernahme der Entwicklungskosten, vertraglich zwischen der Universitätsstadt Marburg und den Eigentümern geregelt. Aufgrund des außerordentlichen Engagements des Ortsvorstehers liegen für alle Grundstücke Bauinteressenten vor; darunter 4 Bauwillige mit Bezug zum Stadtteil.

Kosten für die Universitätsstadt Marburg im Zusammenhang mit der Planung entstehen nicht.

Finanzielle Auswirkungen:
Keine

Wieland Stötzel
Bürgermeister

Anlagen:

- Stellungnahme des RP Gießen
- Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 22/3
- Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 22/3

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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