

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/6084/2018
	Status: öffentlich
	Datum: 25.01.2018

Dezernat:	I
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Brüning, Monika

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

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg:
Bebauungsplan Nr. 17/3 für das Gebiet "In der Hohl" im Stadtteil Ronhausen**

hier: Ergänzter Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

1. Für den im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichneten, gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 20.05.2016 erweiterten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17/3 für das Gebiet „In der Hohl“ im Stadtteil Ronhausen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17/3 für das Gebiet „In der Hohl“ im Stadtteil Ronhausen einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB zugestimmt.“

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20. Mai 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17/3 für den Bereich „In der Hohl“ im Stadtteil Ronhausen sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 17/1 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 20.05.2016 war zunächst nur die zur Bebauung vorgesehene, rd. 8.000 m² umfassende Fläche am südöstlichen Ortsrand Ronhausens erfasst. Im Verlauf des Planungsprozesses wurden Erschließungs- und Grünflächen ergänzt, so dass parallel zum Offenlagebeschluss ein erneuter Aufstellungsbeschluss für das insgesamt rd. 1,6 ha umfassende Plangebiet erforderlich wird.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von 12 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser entsprechend den im November 2015 beschlossenen Zielsetzungen zur Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen schaffen. Abweichend vom ersten Aufstellungsbeschluss wird kein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB erstellt, da der Vorhabenträger (Fa. Geissler Infra GmbH, Kirchhain) die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen, nicht aber die Einzelbauvorhaben ausführen wird. Das normale zweistufige Regelverfahren mit Bebauungsplan nach § 2 BauGB und Umsetzung über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Universitätsstadt Marburg und dem Vorhabenträger nach § 11 BauGB ist hierfür die geeignete Wahl. Der städtebauliche Vertrag regelt sowohl die Kostenträgerschaft und die Vorgaben für die Erschließung und den erforderlichen Ausgleich, als auch die Modalitäten für den Verkauf der einzelnen Baugrundstücke an Bauwillige.

Vorab der Erarbeitung des Vorentwurfes der Planung einschließlich Umweltbericht fand am 11.05.2016 mit Vertretern der Fachbehörden ein Scoping-Termin zur Klärung des Umfangs der Umweltprüfung statt. Die Ergebnisse sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf unter 1.3.3 sowie im Umweltbericht unter 2.5 dargestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 01. bis einschließlich 23.12.2016 in Form eines öffentlichen Aushangs stattgefunden. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; diese hatten Gelegenheit, sich bis zum 20.01.2017 zu der Planung zu äußern. Darüber hinaus standen der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 17/1 mit Begründung innerhalb des o. a. Zeitraums im Internet zur Verfügung. Der Ortsbeirat des Stadtteils Ronhausen hat sich in seiner Sitzung am 13.01.2017 mit der Planung befasst. Zuvor war der Vorentwurf in einer öffentlichen Informationsveranstaltung zum geplanten Baugebiet am 16.12.2016 durch Vertreter des Fachdienstes Stadtplanung, das Planungsbüros sowie den Vorhabenträger vorgestellt worden.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zur Offenlage haben sich, auch unter Einbeziehung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung, folgende wesentliche Änderungen gegenüber dem Vorentwurf ergeben:

Erschließung:

Gegen die im Vorentwurf vorgesehene Erschließung über die Straße „In der Hohl“ durch eine Stichstraße mit Wendehammer bestanden Bedenken bezüglich einer zu hohen Belastung der Straße „In der Hohl“ von Seiten der Anwohner. Entsprechend der Bitte des Ortsbeirats, eine durchgehende Erschließung zu prüfen, fand nun die Alternativlösung Eingang in den Entwurf, so dass der Verkehr ebenfalls von der Straße „Am Steinmühlfeld“ abfließen kann.

Ausgleichsmaßnahmen:

Die östlich an das geplante Siedlungsgebiet angrenzende, zur Extensivierung vorgesehene landwirtschaftliche Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Gemäß der im Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz unter 5. enthaltenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verbleibt nach Umsetzung der o. g. Maßnahme noch ein Ausgleichsdefizit in Höhe von rd. 31.000 Bewertungspunkten. Dieses soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vom städtischen Ökopunktekonto abgebucht werden. Die UNB hat dafür die Ökokontomaßnahme „Umwandlung eines Fichtenforstes (Gemarkung Marburg, Flur 24, Flst. 31/1) durch Rodung (2009) und Eichenaufforstung“ angeboten. Der Ankauf der Ökopunkte durch den Vorhabenträger wird durch eine Verkaufsvereinbarung mit der UNB geregelt und wird gleichzeitig über den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die südlich der Straße „In der Hohl“ angrenzenden landwirtschaftlichen Teilflächen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um klarzustellen, dass hier auch in Zukunft keine weitere Siedlungsentwicklung erfolgen soll. Ohnehin würde eine Bebauung hier zu nahe an den Wald heranrücken.

Das Regierungspräsidium Gießen (Obere Landesplanungsbehörde) hatte im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Bedenken hinsichtlich einer möglichen Konkurrenz des geplanten Baugebietes zu den Zielen der Dorfentwicklung vorgebracht. Zwischenzeitlich konnte die Fragestellung mit dem zuständigen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz geklärt werden, so dass die Bedenken ausgeräumt werden können.

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf, Umweltbericht und Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz wurden entsprechend dem fortgeschrittenen Planungsstand, den bisher erfolgten Abstimmungen und unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet bzw. ergänzt.

Näheres ist dem anliegenden Bebauungsplanentwurf und der Begründung einschließlich Umweltbericht und Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Fa. Geissler Infra GmbH als Vorhabenträgerin soll vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen werden. Damit ist gewährleistet, dass die Planung und Realisierung des Baugebietes für die Universitätsstadt Marburg kostenneutral erfolgt.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlagen:

1. Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 17/3
2. Bebauungsplan Nr. 17/3 einschl. textlicher Festsetzungen (Entwurf)
3. Begründung (Entwurf)
4. Umweltbericht (Entwurf, als Teil der Begründung)
5. Grünordnungskonzept (Anlage zum Umweltbericht)
6. Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz
7. Bestandsplan zum Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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