

| | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Beschlussvorlage | Vorlagen-Nr.: VO/6086/2018 |
| | Status: öffentlich |
| | Datum: 25.01.2018 |
| Dezernat: | I |
| Fachdienst: | 61 - Stadtplanung und Denkmalschutz |
| Sachbearbeiter/in: | Brüning, Monika |

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

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 17/1 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 Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 17/1 für das Gebiet „In der Hohl“ im Stadtteil Ronhausen gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 17/1 für das Gebiet „In der Hohl“ im Stadtteil Ronhausen wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB zugestimmt.“

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17/3 für das Gebiet „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 Zuge des Planungsprozesses und der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzt, so dass parallel zum Offenlagebeschluss ein erneuter Aufstellungsbeschluss für das insgesamt rd. 1,6 ha umfassende Plangebiet erforderlich wird.

Zu Beginn des Planungsprozesses 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 zur Flächennutzungsplanänderung unter 1.3.3 kurz zusammengefasst und waren Grundlage für den Entwurf des Umweltberichtes (Anlage zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. 17/3).

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 Überarbeitung der Planung zur Offenlage haben sich, auch unter Einbeziehung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung, folgende wesentliche Änderungen gegenüber dem Vorentwurf ergeben:

Erschließung (betrifft die Bebauungsplanebene):

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 und in der Flächennutzungsplanänderung 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 zum Bebauungsplan 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. 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.

Begrenzung der Siedlungsentwicklung nach Süden:

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. Auf Flächennutzungsplanebene ist keine Änderung erforderlich – die Grenze zum Außenbereich ist weiterhin durch die östliche Grenze des bebauten Grundstücks In der Hohl 11 definiert.

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 zur Flächennutzungsplanänderung und der Umweltbericht wurden entsprechend dem fortgeschrittenen Planungsstand, den bisher erfolgten Abstimmungen und unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet bzw. ergänzt.

Näheres ist dem anliegenden Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung sowie dem Umweltbericht 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:

1. Übersichtsplan Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung
 2. Flächennutzungsplanänderung Nr. 17/1 (Entwurf)
 3. Begründung (Entwurf)
- (Umweltbericht s. Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 17/3)

Beteiligung an der Vorlage durch:

| | | | |
|--------------|--------------|--|--|
| FBL 6 | FD 61 | | |
| | | | |

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