

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/6564/2018</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 28.11.2018

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

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

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg  
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 17/3 für das Gebiet "In der Hohl" im  
Stadtteil Ronhausen**

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. 17/3 für das Gebiet „In der Hohl“ im Stadtteil Ronhausen wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft: Die unter den Nummern 01 und 02 sowie 04 bis 09 in der Anlage 1 aufgeführten Anregungen werden berücksichtigt. Die unter den Nummern 03 und 10 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. 17/3 für das Gebiet „In der Hohl“ im Stadtteil Ronhausen einschließlich Begründung wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17/3 für das Gebiet „In der Hohl“ im Stadtteil Ronhausen werden gemäß § 91 Hessische Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen.

Sachverhalt:

**Planungsziele**

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, um insbesondere der örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung zu tragen.

Das geplante Baugebiet ist im IKEK (Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept), das im Zusammenhang mit der Anerkennung der Marburger Außenstadtteile als Förderschwerpunkt des hessischen Dorfentwicklungsprogramms erstellt wurde, benannt und steht nicht in Konkurrenz zu den Zielen der Dorfentwicklung.

### **Verfahrensablauf**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.02.2018 die Beschlüsse zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 17/3 und der Flächennutzungsplanänderung Nr. 17/1 gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Entwürfe der Flächennutzungsplanänderung Nr. 17/1 und des Bebauungsplanes Nr. 17/3 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018 statt. Zeitgleich fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die öffentliche Bekanntmachung über die Auslegung erfolgte am 07.04.2018 in der Oberhessischen Presse sowie im Internet unter [www.marburg.de](http://www.marburg.de). Neben den Planunterlagen selbst waren gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auch die umweltbezogenen Informationen in Form der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu den Themenbereichen Siedlungserweiterung im Außenbereich/ Regionaler Grünzug/Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, Bodenschutz, Wasserschutz, Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz Gegenstand der öffentlichen Auslegung; ebenso das Protokoll des Scopingtermins zur Klärung des Umfangs der Umweltprüfung vom 11.05.2016. Sämtliche Unterlagen standen während der Auslegungsfrist sowohl durch Aushang im Bauamt als auch im Internet unter <https://www.marburg.de/bauleitplanung> für die Öffentlichkeit zur Verfügung.

### **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 Ronhausen hat zum Bebauungsplanentwurf zur Offenlage keine Bedenken vorgebracht. Vielmehr wurde in der Sitzung am 25.05.2018 beschlossen, ein Schreiben bezüglich der Grundstücksvergabe an einheimische Interessenten an den Magistrat zu richten. Dieses Schreiben mit Datum vom 05.06.2018 liegt dem Fachdienst 61 vor. Neben der Feststellung der Dringlichkeit der Realisierung des kleinen Baugebietes aus Sicht des Ortsbeirates enthält es Details zur Nicht-Verfügbarkeit von Baulücken sowie über Grundstücksinteressenten und ist daher aus Datenschutzgründen dieser Vorlage nicht beigelegt.

Von Seiten der Bürgerinnen und Bürger ist im Zuge der Offenlage eine Stellungnahme zu der Planung eingegangen. Darüber hinaus haben sich mehrere Interessenten für Einfamilienhaus-Grundstücke vor, während und nach der Offenlage telefonisch oder persönlich über die Planung informiert. Insgesamt kann von mehr als 20 Interessenten für das Baugebiet ausgegangen werden, davon nach Auskunft des Ortsbeirates mindestens 5 aus Ronhausen selbst und weitere 6 aus dem Stadtteil Cappel. (Anmerkung: Die vorrangige Vergabe der Bauplätze an Einheimische ist im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.)

In der als Anlage 1 beigelegten Tabelle, die Bestandteil dieser Beschlussvorlage ist, sind die Kernaussagen der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger, 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 beigelegt.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass die im Zuge der Offenlage vorgebrachten Anregungen größtenteils in den Entwurfsunterlagen zur Offenlage bereits berücksichtigt waren oder als redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen in die Planunterlagen zum Satzungsbeschluss eingeflossen sind. Die Anregungen des Regierungspräsidiums Gießen sowie einer Privatperson sind teilweise berücksichtigt worden. Die nicht berücksichtigten Anregungen betreffen die Forderung des Regierungspräsidiums Gießen, die „Fläche für die

Landwirtschaft“ aus dem Geltungsbereich herauszunehmen (Begründung siehe Anlage 1, Seite 4) sowie die Meinung einer Privatperson, die im Plangebiet anzutreffende Tierwelt sei unvollständig erfasst (siehe Anlage 1, Seite 9).

### **Redaktionelle Änderungen der Planunterlagen**

Am nordöstlichen Rand des Baugebietes wurde ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ergänzt, um klarzustellen, dass die Zufahrt von der neuen Erschließungsstraße aus erfolgt, und nicht von dem nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg. Ansonsten entspricht die Planzeichnung zum Bebauungsplan dem Entwurf zur Offenlage. Die textlichen Festsetzungen zur Behandlung des Niederschlagswassers wurden entsprechend den Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtwerken Marburg im Zuge der Erschließungsplanung konkretisiert. Daneben sind noch Ergänzungen hinsichtlich der Bodenfreiheit von Einfriedungen erfolgt sowie zusätzliche Hinweise angefügt, die sich aus dem Artenschutzrecht ergeben (Nistkästen, Federmausbretter etc.), bzw. zum Abstimmungserfordernis mit der Telekom.

Alle genannten Änderungen bzw. Ergänzungen dienen der Klarstellung und sind lediglich redaktionelle Änderungen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren.

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.

Die Überarbeitungen in der Begründung umfassen die Angaben zum Verfahrensstand, Ergänzungen zur Einbeziehung von landwirtschaftlichen Flächen in den Geltungsbereich, aktualisierte Erläuterungen zur Behandlung des Niederschlagswassers und zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Der Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Umweltberichtes enthält eine überarbeitete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die von Seiten der UNB geforderten artenschutzrechtlichen Einzelartprüfungen. Aus letzteren haben sich keine zusätzlichen Maßnahmenerfordernisse ergeben. Nach der Überarbeitung hat sich ein gegenüber dem Entwurf zur Offenlage höheres Ausgleichsdefizit ergeben. Der Vorhabenträger hat sich über den städtebaulichen Vertrag verpflichtet, dieses durch den Ankauf von Ökopunkten aus dem städtischen Ökokonto zu begleichen.

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

Dr. Thomas Spies  
Oberbürgermeister

### Finanzielle Auswirkungen:

Mit Datum vom 31.10.2018 wurde zwischen der Vorhabenträgerin Geissler Infra GmbH und der Universitätsstadt Marburg ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen, der sämtlichen Regelungsbedarf zur Realisierung des Neubaugebietes „In der Hohl“ zum Inhalt hat. Damit ist gewährleistet, dass die Planung und Realisierung des Baugebietes für die Universitätsstadt Marburg kostenneutral erfolgt.

Der Bau einer Löschwasserezisterne für den Stadtteil Ronhausen dient der Beseitigung eines bereits vorhandenen Mangels und ist damit nicht ursächlich eine Folge des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 17/3. Gleichwohl ist mit den Stadtwerken Marburg die Planung und Kostentragung abzustimmen mit dem Ziel, bis zum Zeitpunkt der Realisierung der ersten Wohngebäude im Baugebiet „In der Hohl“ die ausreichende Löschwasserversorgung für den gesamten Stadtteil Ronhausen sicherzustellen.

Anlagen:

1. Tabelle Stellungnahmen/Abwägungsvorschläge (= Bestandteil der Beschlussvorlage)
2. Im Zuge der Offenlage eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen
3. Bebauungsplan Nr. 17/3 einschl. textlicher Festsetzungen
4. Begründung
5. Umweltbericht (Bestandteil der Begründung)
6. Anlage zum Umweltbericht: Plan Grünordnung
7. Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz
8. Anlage zum Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz: Bestandsplan

Beteiligung an der Vorlage durch:

<b>FBL 6</b>	<b>FD 61</b>
K	B

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

8.