

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0569/2001(2) Status: nichtöffentlich Datum: 19.11.2001	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	I	
<u>Amt:</u>	61 K - Amt für Stadtentwicklung und städtebauliche Planung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>		
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat, Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften, Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Bauleitplanung der Stadt Marburg

- **Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 7/2 sowie 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/3 "Erlenringspange" in Marburg-Mitte**

- **Bericht und Beschluss über die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen**

- **Zustimmungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 7/2**

- **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und gemäß § 87 Hessische B**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen :

1. Die Schreiben der Einwender mit Anregungen während der Offenlage werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden gemäß der 4 Abwägungsvorschläge a) - d) gemäß der Begründung der Sitzungsvorlage behandelt.
Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt.
2. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung Nr. 7/2 im Bereich Marburg-Mitte "Erlenringspange" einschließlich Erläuterungsbericht wird zugestimmt.
3. Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/3 "Erlenringspange" in Marburg-Mitte wird unter Bezug auf die Begründung einschließlich der geringfügigen Änderungen und

Ergänzungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Die gestalterischen Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/3 werden gemäß § 87 HBO als Gestaltungssatzung für den Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Begründung

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Erläuterungsbericht und der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 15.10.2001 bis einschließlich 16.11.2001 öffentlich ausgelegen. Die ortsüblichen Bekanntmachungen erfolgten am 06.10.2001 in der Oberhessischen Presse und der Neuen Marburger Zeitung. Die Träger öffentlicher Belange sind entsprechend fristgerecht benachrichtigt worden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind drei Schreiben mit Anregungen eingegangen. Zu den Einwenderschreiben werden folgende Abwägungsvorschläge formuliert:

- a) Abwägungsvorschlag zum Schreiben des Abwasserverbandes Marburg vom 12.10.2001 (s. Anlage):

Der Abwasserverband Marburg weist auf die Lage seines Hauptsammlers hin und fordert, dass das gesamte Plangebiet im Trennverfahren entwässert wird. Die Trasse des Hauptsammlers wird im Bebauungsplan aufgenommen und in dem Kapitel 5.4 Ver- und Entsorgung der Begründung wird der Hinweis darauf, dass das Plangebiet im Trennverfahren zu entwässern ist und somit nur Schmutzwasser in die verbandseigene Kläranlage Marburg/Cappel eingeleitet werden darf, ergänzt.

- b) Abwägungsvorschlag zum Schreiben des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Marburg (ASV Marburg) vom 07.11.2001 (s. Anlage):

Den Forderungen des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen aus Marburg vom 07.11.2001 dass die Zufahrt zum Ast zur Bundesstraße 3 nur im südlichen Bereich des Plangebietes nahe der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung zulässig ist, wird entsprochen.

- c) Abwägungsvorschlag zum Schreiben der Grundstückseigentümerin (s. Anlage):

Mit Schreiben vom 07.11.2001 hat die Grundstückseigentümerin Anregungen zu den vorliegenden Bauleitplänen vorgebracht. In der Einleitung dieses Schreibens wird auf die Planungsgeschichte dieser Grundstücke eingegangen und kritisiert, dass gegenüber der planungsrechtlichen Festschreibung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7/3 keine Eichen wachsen. Bei dieser Ausgestaltung und Zweckbestimmung der ursprünglichen Festsetzungen der öffentlichen Grünfläche handelt es sich nicht um eine reine Bestandsfestsetzung, sondern um das Planungsziel der Ausgestaltung eines sogenannten "Mittelwaldes" (Eichen und Hainbuchen). Das beim Regierungspräsidium anhängige Übernahmeverfahren durch die Eigentümer berührt die laufenden Planverfahren nicht. Der Forderung, auf dem nördlichen Teilbereich des Plangebietes, eine höhenmäßig eingeschränkte Bebauung zuzulassen, wird nicht gefolgt, da der Grünbestand auch weiterhin gesichert werden soll. Entschädigungszahlungen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Durch die Festsetzung des nördlichen Grundstücksteiles als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Erhaltungsfestsetzungen wird jedoch das Gesamtgrundstück dadurch begünstigt, dass das Maß der baulichen Nutzung insbesondere in Bezug auf die mögliche Geschossfläche besser ausgenutzt werden kann. Die Änderungsplanung dieses Bebauungsplanes schränkt die Zufahrtsmöglichkeit zukünftig gegenüber dem Bebauungsplan nicht ein. Der Bebauungsplan sah im Bereich der geplanten Feuerwehrrweiterung eine insgesamt 6 m breite Einfahrtsmöglichkeit vor. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht in Anlehnung an die ursprüngliche Tankstellenandienung die Möglichkeit einer 6 m breiten

Einfahrt und die Ausfahrtmöglichkeit im südlichen Teil des Grundstückes. Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Marburg wird die ursprüngliche Zu- und Abfahrtmöglichkeit zum Ast der B 3 des Planentwurfes der Offenlegung konkretisiert.

Festsetzungen für die Erhaltung des Grünbestandes und das Anpflanzungsgebot zur B 3 sind gegenüber dem Ursprungsplan unverändert, so dass auch die Eingriffserheblichkeit unveränderlich bleibt und kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf erforderlich wird. Der Kritik für die Erhaltungsfestsetzungen des Grünbestandes wird gefolgt, da das ursprüngliche Entwicklungsziel "öffentliche Grünfläche eines Mittelwaldes mit Eichen und Hainbuchen" nicht mehr angestrebt wird, sondern ausschließlich die Erhaltungsfestsetzung des Grünbestandes der verwilderten Kleingärten auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Mischgebietes im Vordergrund steht. Dem Einwand, dass auch die ursprüngliche Bestandserhebung falsch sei, wird zurückgewiesen. Beim Blick auf die Bestandsbeschreibung der Freiraumtypen des Plangebietes und der Bestandsplan des Ursprungsbebauungsplanes zeigen, dass für diesen Bereich keine Eichen oder Hainbuchen kartiert worden sind, sondern dass die ursprünglich öffentliche Grünfläche durch ergänzende Pflanzungen zu einem Mittelwald mit Eichen und Hainbuchen entwickelt werden sollte und somit eine Verbesserung der Biotopqualität angestrebt war. Es handelte sich somit nicht um "Wunschpläne", sondern um ein grünordnerisches Entwicklungsziel.

Der Hinweis zu entstandenen Grunderwerbskosten für den Erwerb eines Gartengrundstückes, das im Ursprungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt war, wird zur Kenntnis genommen, steht aber nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung. Etwaige Planungsschäden, die aus dem Ursprungsplan Nr. 7/3 aus dem Jahr 1994 resultieren sind keine Kosten, die in einer allgemeinen Kostenübersicht einer Begründung eines Bebauungsplanes darzustellen sind. Das Rechtsamt der Stadt Marburg hat hierzu dem Rechtsvertreter der Eigentümerin erklärt, dass für die Stadt eine grundsätzliche Anerkennung einer Schadensersatzpflicht nicht in Betracht kommt und auf die bezüglich des Grundstückes derzeit noch beim RP hängigen zwei Verfahren hingewiesen.

Richtig ist, dass die ursprüngliche Gesamtplanung des Bebauungsplanes Nr. 7/3 nicht ausschließlich auf die Erweiterung der Feuerwehr ausgerichtet war. Ein Blick auf den Bebauungsplan zeigt, dass es unter anderem darum ging, in den sogenannten "Abfahrtsahren" Planungsrecht für Kerngebietsnutzungen zu schaffen, eine neue Auffahrtsrampe in Richtung Süden der B 3 zu ermöglichen, die Wohnbebauung "Erlenring/Am Erlengraben" in ihrem Bestand zu sichern und die neue Fußwegeachse zur Lahnbrücke mit Elisabeth-Blochmann-Platz planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Hinweis auf das Entgegenkommen bezüglich der Unterschreitung von erforderlichen Grundstücksabständen bei der Errichtung der Hauptfeuerwache wird zur Kenntnis genommen steht aber in keinem Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung. Bedingt durch die entsprechenden Ladungsfristen für die städtischen Gremien haben alle Entscheidungsträger ausreichend Zeit, die Örtlichkeit entsprechend in Augenschein zu nehmen.

Die Planergänzungen und geringfügigen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, so dass der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen werden kann.

Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Marburg hat einvernehmlich mit dem Naturschutzbeirat mit Schreiben vom 15.10.2001 mitgeteilt, dass auf Grund der maßgeblichen unveränderten Sicherung des vorhandenen Grünbestandes des ehemaligen Gartengebietes keine Bedenken vorgetragen werden.

Als weitere ist den beigefügten Anlagen sowie dem Erläuterungsbericht und der Begründung zu entnehmen.

Anlagen

- 3 Schreiben der Offenlage mit Anregungen
- Flächennutzungsplanänderung Nr. 7/2 mit Erläuterungsbericht
- 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/3 mit Begründung