Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: **VO/7757/2020** Status: öffentlich Datum: 16.12.2020
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	Erörterung	Öffentlich

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12/7 "Rinnacker" im Stadtteil Ginseldorf

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, den folgenden Beschluss zu fassen:

> Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12/7 für das Gebiet „Rinnacker“ im Stadtteil Ginseldorf 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 24.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/7 für das Gebiet „Rinnacker“ im Stadtteil Ginseldorf sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 12/3 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Ziel ist die Ausweisung eines Wohngebietes, um dem in den letzten Jahren mehrfach vom Ortsbeirat des Stadtteils Ginseldorf bestätigten Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser sowie dem Interesse an einer Fläche für ein barrierefreies, seniorengerechtes Gemeinschafts- bzw. Mietwohnungsbauprojekt im Stadtteil Rechnung zu tragen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 03.08.2020 bis einschließlich 21.08.2020 in Form eines öffentlichen Aushangs stattgefunden. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; diese hatten Gelegenheit, sich bis zum 04.09.2020 zu der Planung zu äußern. Darüber hinaus

standen der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 12/7 mit Begründung und Umweltbericht sowie der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 12/3 mit Begründung innerhalb des genannten Zeitraums im Internet zur Verfügung. Der Ortsbeirat des Stadtteils Ginseldorf hat sich in seiner Sitzung am 12.08.2020 mit der Vorentwurfsplanung befasst. Zuvor war das Konzept zum geplanten Baugebiet im Ortsbeirat mehrmals durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg mbH (SEG) vorgestellt worden.

Von Seiten der Bürger*innen sind im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB keine Anregungen vorgebracht worden. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Träger öffentlicher Belange beziehen sich im Wesentlichen auf die folgenden Themenfelder:

- Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen, Ziele der Dorfentwicklung
- Erschließung und Entwässerung
- Naturschutz, Durchgrünung, Eingriff/Ausgleich
- Nachhaltigkeit, Klimaschutz und –anpassung.

Das Regierungspräsidium Gießen als Obere Landesplanungsbehörde hat in der Stellungnahme vom 07.09.2020 bestätigt, dass die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen der Dorfentwicklung vereinbar ist. Dabei wird Bezug genommen auf das Schreiben des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 23.10.2018, in dem festgestellt wird, dass während der Laufzeit des Dorfentwicklungsprogramms für die Stadtteile Ginseldorf, Elnhausen und Bauerbach Bauleitpläne mit einem Umfang von insgesamt 40 Wohneinheiten aufgestellt werden können. Die Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde endet mit dem Hinweis, dass mit der planungsrechtlichen Vorbereitung von 19 Wohneinheiten gemäß dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 12/7 bis zum Auslaufen des Dorfentwicklungsprogramms am 31.12.2023 für die Stadtteile Ginseldorf, Bauerbach und Elnhausen dann noch 20 Wohneinheiten zur Verfügung stünden.
Tatsächlich bereitet die vorliegende Bauleitplanung lediglich 8 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und 6 Doppelhausgrundstücke vor, also 14 Wohneinheiten. Hinzu kommt ein Baugrundstück, das entsprechend dem Wunsch aus dem Ortsbeirat Ginseldorf ein Gebäude für maximal 5 vermietbare, seniorengerechte Wohneinheiten ermöglicht. In welchem Umfang diese Angebotsplanung ausgeschöpft wird, zeigt sich erst im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans.

Entwurf zur Offenlage
Im Zuge der Überarbeitung der Planung zur Offenlage haben sich, unter Einbeziehung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung sowie aufgrund der parallel laufenden Erschließungsplanung, einzelne Änderungen und Konkretisierungen gegenüber dem Vorentwurf ergeben, die in Kapitel 1.4 („Verfahren“) der Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgelistet und in der Begründung, dem Umweltbericht und dem Fachbeitrag zur Biologischen Vielfalt näher beschrieben sind.

Umgang mit dem Klimanotstand und dem Ziel „Klimaneutralität bis 2030“ in der Bauleitplanung

Mit ihrer Ausrufung des Klimanotstandes durch die Stadtverordnetenversammlung im Juni 2019 hat sich die Universitätsstadt Marburg auf den Weg zur Klimaneutralität begeben. Den Weg dorthin zeigt der Klima-Aktionsplan 2030 auf. Der Aktionsplan enthält vier Handlungsfelder, von denen im Handlungsfeld Energie die größte CO_2-Einsparung erreicht werden kann. Neben der energetischen Sanierung der Bestandsgebäude, die die wichtigste Stellschraube mit dem höchsten Einsparpotenzial darstellt, ist auch für Neubauten das Ziel Klimaneutralität im Klima-Aktionsplan ausgerufen.

Die Vorbereitung und Steuerung von Neubaumaßnahmen jeglicher Art wird durch die kommunale Bauleitplanung geregelt. Zentrales Element dafür ist der verbindliche Bauleitplan – der Bebauungsplan. Mit ihm werden die Weichen für die zukünftige Entwicklung gestellt.

Allerdings nicht nur für das Ziel Klimaneutralität, sondern auch für andere Ziele der menschlichen Daseinsvorsorge, wie z. B. die Schaffung von Wohnraum für unsere Bürger*innen.

Alle diese Ziele stehen im Baugesetzbuch (BauGB) unter §§ 1 Abs. 6, 1a Abs. 2 u. 5 BauGB zunächst gleichberechtigt als öffentliche Belange nebeneinander, z. B. die Wohnraumversorgung unter § 1 Abs. 6 Nr. 2 und der Klimaschutz unter § 1a Abs. 5. In der Regel ist für diese Belange (einschl. des Klimaschutzes) gem. § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht schon jetzt zu erstellen. Somit ist der Klimaschutz ein Bestandteil der Bauleitplanung. Insgesamt sind somit alle Belange in der Plan-Aufstellung gerecht untereinander und mit den privaten Belangen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen. Im Rahmen dieses Abwägungsvorganges sind die öffentlichen Belange auch in den Kontext gesamtstädtischer Belange – teilweise werden sogar regionale Belange berührt - einzuordnen, auch wenn auf Ebene des Bebauungsplans regelmäßig nur kleine Ausschnitte der Gesamtstadt beplant werden können.

Grundsätzlich können die öffentlichen Belange gewichtet werden. Das kann durch Bundes- und Landesgesetze geschehen. Aber auch die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg kann dies durch einen selbstbindenden Beschluss tun. Das hat sie z. B. mit dem Beschluss zum Wohnraumversorgungskonzept in 2016 getan. Damit erhält in der Bauleitplanung das kommunale Ziel „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die Bürger*innen der Universitätsstadt Marburg“ eine gewisse Gewichtung gegenüber den anderen Belangen. Mit dem Ziel „Klimaneutralität bis 2030“ ist das nun auch geschehen. Im Beschluss zum Klima-Aktionsplan vom 26.06.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung definiert, dass ab dem 15.11.2020 dieser Belang deutliches Gewicht erhält.

Die neuen Bauleitpläne, die nach dem 15.11.2020 aufgestellt werden, haben den nunmehr vorrangigen Belang der „Klimaneutralität 2030“ bestmöglich zu berücksichtigen. Die Ziele des Klima-Aktionsplans 2030 sind auf die gesamte Universitätsstadt Marburg zu beziehen. Bebauungspläne werden für einen kleinen Teilbereich der Gesamtstadt erstellt, somit kann die Klimaneutralität für jeden einzelnen Bebauungsplan in sich nicht realisiert werden.

Da sich der Bebauungsplan Nr. 12/7 "Rinnacker" bereits im Aufstellungsverfahren befindet (Aufstellungsbeschluss vom 24.05.2019) und die Inhalte hinsichtlich des Klimaschutzes zum aktuellen Zeitpunkt bereits weitgehend abgestimmt sind, werden die Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB mit der Gewichtung des sozialen Ziels Wohnraumversorgung berücksichtigt.
Zur besseren Übersicht sind die klimaschutzrelevanten Festsetzungen nachfolgend aufgelistet.

Klimaschutzrelevante Inhalte in der verbindlichen Bauleitplanung	**Umsetzung im Bebauungsplan Nr. 12/7 „Rinnacker“**
Standortwahl	
Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Flächenrecycling	Baulücken in der Ortslage zur Deckung des bestehenden Bedarfes stehen nicht zur Verfügung. Das Baugebiet ist eine Arrondierung unmittelbar am Ortsrand auf knapp 1 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Wertvolle Grünstrukturen bleiben erhalten.
Berücksichtigung von Kaltluftentstehungs- und Retentionsflächen	Keine Beeinflussung von Kalt- oder Frischluftgebieten aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Festsetzung offener Bauweise (Durchlüftung) und zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude. Retentionsflächen sind nicht betroffen.

Umweltfreundliche Mobilität/Stadt der kurzen Wege	Anbindung an das ÖPNV- und Radwegenetz der Stadt Marburg.
Exposition/Topografie	Neubauten gliedern sich auf Grund der Gebäudestellung, der Kubatur und der Dachlandschaft in das Landschaftsbild ein. *Siehe Festsetzungen zu Baugrenzen, Firstrichtung, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Dachform u. Dachneigung*
Kompaktheit, Stadt der kurzen Wege, Stellung der Baukörper	Bauliche Erweiterung unmittelbar am derzeitigen Ortsrand; verdichteter Einfamilienhausbau: kleine Grundstücke, Doppelhäuser; ein Mehrfamilienhaus. *siehe Festsetzungen zu Baugrenzen, Bauweise*
Mikroklima, Entsorgung	
Dach- und Fassadenbegrünung	Aus städtebaulichen Gründen sind geneigte Dächer festgesetzt (Anpassung an die umgebende Dachlandschaft); Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden und Garagen können als Flachdächer ausgebildet werden und sind dann zwingend zu begrünen. *Siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2 zu Dachform und-Neigung.*
Grün- und Freiflächen (inkl. Ausgleich)	Grün- und Freiflächen sind planungsrechtlich festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt über die Maßnahmen entsprechend den textlichen Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Grünstrukturen sowie über das Ökopunktekonto der Universitätsstadt Marburg; die zugeordneten Maßnahmen (s. S. 16 der Anlage zum Umweltbericht „Biologische Vielfalt“) dienen der ökologischen Aufwertung bezogen auf das Gesamtstadtgebiet Marburgs. Die textliche Festsetzung Nr. 5 verbietet die Anlage von Schottergärten. *siehe Festsetzungen zu Baugrenzen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, privaten und öffentlichen Grünflächen.*
Erhalt und Anpflanzung von Grünstrukturen	Vorhandene Grünstrukturen werden planungsrechtlich gesichert, neue Grünflächen und Neupflanzungen sind planungsrechtlich festgesetzt. Insbesondere das am Südrand des Plangebietes gelegene wertvolle Feldgehölz bleibt erhalten. *siehe textliche Festsetzungen Nr. 13 zum „Anpflanzen von Bäumen, …sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen…“*
Regenwasser-management	Anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zu verwerten bzw. zu versickern; eine Kombizisterne/ Retentionszisterne je Grundstück mit gedrosseltem Abfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal ist vorgeschrieben. Die Regenwasserableitung im öffentlichen Raum erfolgt über einen Stauraumkanal in einen vorhandenen Wegseitengraben östlich des Plangebietes. *Siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1 und Ausführungen zur Entwässerung in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf, s. 4*
Entsorgung	nicht relevant

Energieversorgung [1)]	
Solarenergetische Optimierung	*Siehe Festsetzungen zur Gebäudestellung/Firstrichtung*
Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien	Festsetzung zur Mindestanforderung von solarer Energienutzung auf 40% der Dachflächen *siehe textliche Festsetzung Nr. 14.1 „Solarenergie“*

1) In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass Konzepte zur regenerativen Energieversorgung nur festgeschrieben werden können, wenn zu dem Bebauungsplan ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen wird oder wenn es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertag gem. § 12 BauGB handelt. In dem jeweiligen Vertragswerk können die notwendigen Modalitäten (wie z. B. der erforderliche Anschluss aller Gebäude) geregelt werden. In einem normalen „Angebots“-Bebauungsplan ist das nach höchstrichterlicher Entscheidung nicht möglich. Der abschließende Festsetzungskatalog in § 9 Abs. 1 BauGB gibt dazu enge Grenzen vor.

Zu Beginn der Planung war von der SEG in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Marburg die Einrichtung eines kalten Nahwärmenetzes zur Versorgung des geplanten Neubaugebietes angedacht und geprüft worden. Mit Schreiben vom 10.11.2020 haben die Stadtwerke mitgeteilt, dass aus deren Sicht kein wirtschaftlicher Betrieb eines kalten Nahwärmnetzes für das geplante Baugebiet möglich sei.

Städtebaulicher Vertrag
Zur Umsetzung der Bauleitplanung ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Universitätsstadt Marburg und der Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg mbH (SEG) in Vorbereitung, der die SEG als Vorhabenträger zur Übernahme aller anfallenden Kosten verpflichtet. Ebenso wird geprüft, weitergehende Maßnahmen zum Klimaschutz (vgl. Kap. 4.2.2 „Klimaaktionsplan“ der Begründung zum Bebauungsplanentwurf) festzuschreiben.

Alles Weitere kann den beiliegenden Planunterlagen entnommen werden.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Anlagen:
1. Übersichtsplan
2. Bebauungsplanentwurf Nr. 12/7 einschl. textl. Festsetzungen
3. Begründung zum Bebauungsplanentwurf
4. Umweltbericht
5. Fachbeitrag Biologische Vielfalt
6. Anlage zum Fachbeitrag, Bestandsplan

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	**FD 61**		

A: Anhörung; B: Beteiligung; K: