Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: **VO/7761/2020** Status: öffentlich Datum: 17.12.2020
Dezernat: Fachdienst: Sachbearbeiter/in:	I 61 - Stadtplanung und Denkmalschutz Klug, Manuela

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
Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung Nr. 25/9 "Auf der Jöch" und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 25/12, 1. Änderung "Auf der Jöch" im Stadtteil Wehrda

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Für den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 25/9 „Auf der Jöch“ mit Begründung, Umweltbericht und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung beschlossen.

2. Für den Bebauungsplanentwurf Nr. 25/12, 1. Änderung „Auf der Jöch“ mit Begründung, Umweltbericht und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB durchgeführt. Somit wurde für die Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsplanaufstellung ein Umweltbericht und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Sachverhalt:
Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung vom 25. Januar 2019 die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 25/9 „Auf der Jöch“ sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25/12, 1. Änderung „Auf der Jöch“ in der Universitätsstadt Marburg, Stadtteil Wehrda beschlossen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Errichtung von fünf Wohngebäuden auf einem Teilbereich des Flurstückes 21/1 sowie eine öffentliche Zuwegung als Verbindung zwischen der Erschließungsstraße „Auf der Jöch“ und dem nördlich angrenzenden Naherholungsbereich bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Der Planbereich erstreckt sich über eine Fläche von 0,7 ha und ist aktuell unbebaut. Die Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche sowie als Verbindung zum nördlich angrenzenden Naherholungsbereich über einen Wirtschaftsweg genutzt. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches liegt unterhalb des Straßenniveaus und fällt nach Norden hin ab (Nordhang).

Der Planbereich befindet sich im westlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25/12 „Weißer Stein“. Diese Flächen sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ und als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Die Siedlungserweiterung durch den Bebauungsplan Nr. 25/12 „Weißer Stein“ wurde unter der Prämisse ermöglicht, die westlichen Grün- und Waldflächen unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu erhalten sowie den aus grünordnerischer Sicht hochwertigen Talzug zu sichern. Zur Vernetzung der Lebensräume wurden die östlichen Feldgehölze mit dem westlich angrenzenden Waldgebiet durch neugepflanzte Gehölzstrukturen miteinander verbunden.

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg sieht für den Geltungsbereich eine „Fläche für die Landwirtschaft“ mit „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ vor.

Der Eigentümer des Flurstücks 21/1 verfolgt das Ziel, einen Teilbereich seines Grundstücks mit Wohngebäuden zu bebauen. Vorgesehen sind fünf Wohngebäude als freistehende Einfamilienhäuser. Die Erschließung der Wohngebäude soll von der bestehenden Erschließungsstraße „Auf der Jöch“ aus erfolgen. Entsprechende Anpassungen der Ver- und Entsorgungsstrukturen sind vorzunehmen. Eine öffentliche Zuwegung als Verbindung zwischen der Erschließungsstraße „Auf der Jöch“ und dem nördlich angrenzenden Naherholungsbereich soll bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Im Norden und Westen grenzt der Geltungsbereich direkt an Wald- und landwirtschaftliche Flächen zur Naherholung. Östlich befindet sich ein ehemaliger, nicht mehr aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Das südlich angrenzende Wohngebiet ist als allgemeines Wohngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25/6 „Zwischen Jägerwäldchen – Landstraße 3381 – Im Gedankenspiel“ aus dem Jahr 1987 festgesetzt. Entsprechende Festsetzungen für den landwirtschaftlichen Betrieb sind im Bebauungsplan Nr. 25/6 enthalten.

<u>Begründung zum Verfahrensweg:</u>
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25/12 „Weißer Stein“ soll im Bereich „Auf der Jöch“ geändert werden, um eine Grundlage für eine rechtlich gesicherte Bebauung zu schaffen. Ziel ist die Festsetzung eines Wohngebietes und die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Verbindungsweges zum nördlichen Naherholungsgebiet. Aufgrund der Festsetzungen der Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ und als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25/12 „Weißer Stein“ ist für die Bebauung dieser Fläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in dem Zeitraum vom 07. März bis einschließlich 05. April 2020 durchgeführt. Aufgrund

der Corona-bedingten Schließung der Verwaltungsgebäude für den Publikumsverkehr am 16. März 2020 und die Absage der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates im März 2020 zur Vorstellung der Planung und Zielsetzung, wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Dauer von 14 Tagen, im Zeitraum vom 17. Juni bis einschließlich 30. Juni 2020, wiederholt. Die Vorstellung der Planung und Zielsetzung erfolgte in einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Wehrda am 16. Juni 2020. Der Ortsbeirat Wehrda hat in dieser Sitzung dem Vorhaben mehrheitlich zugestimmt.

Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung samt Begründungen, Umweltbericht und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erfolgte eine Überarbeitung der Vorentwürfe. Grundlagen waren u.a. Anregungen, die von Bürger*innen, Trägern öffentlicher Belange und berührter Behörden eingegangen sind.

Da sich das Plangebiet zum Großteil innerhalb einer förmlich festgesetzten Ausgleichsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 25/12 „Weißer Stein“ befindet, wurde bereits für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange der Umweltbericht im Entwurf und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag erstellt, um über den Ausgleich der Ausgleichsfläche frühzeitig zu informieren. Es wird ein doppelter Ausgleich zum Flächenverbrauch erfolgen, der durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie auf einer externen Ausgleichsfläche durchgeführt werden soll. Die Anlage, Gestaltung, Pflege und Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch den Vorhabenträger erfolgen. Die Überwachung gemäß § 4c BauGB ist Aufgabe der Universitätsstadt Marburg. Dies wird im Umweltbericht entsprechend niedergeschrieben und im noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Universitätsstadt Marburg festgesetzt.

Der Abstand zwischen der westlichen Baugrenze und der westlich, an das Plangebiet grenzenden Waldfläche wurde als zu gering eingeschätzt (ca. 26 m). Es wird von Seiten der Forstbehörden ein Mindestabstand von 30 m bis 35 m zur Gefahrensicherung empfohlen. Eine rechtliche Grundlage für diesen Waldabstand besteht aktuell nicht. Es wird empfohlen, die geplanten fünf Grundstücke um das westliche Grundstück zu reduzieren, um dem Mindestabstand zum Wald gewährleisten zu können. Der Vorhabenträger hält an seiner Planung fest. Eine weitere Möglichkeit wäre, eine vertragliche Vereinbarung mit der Forstbehörde zu schließen, um die Gefahrensicherung auf den jeweiligen Eigentümer des westlichen Grundstückes zu übertragen. Diese Möglichkeit wurde bisher lediglich erörtert. Der Umgang mit dem Waldabstand ist zurzeit noch nicht abschließend geklärt.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA, die externe Ausgleichsfläche liegt zum Teil in der Trinkwasserschutzzone II. Aus wasserwirtschaftlichen Gründen sind Erdwärmesonden nicht zulässig. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend dieser Hinweise ergänzt.

Der östlich des Plangebietes gelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung ist nicht mehr aktiv. Eine Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus wurde bereits auf dem Grundstück, direkt an die Erschließungsstraße „Auf der Jöch“ angrenzend, erteilt. Somit werden keine Immissionen durch den ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb auf das Vorhaben erwartet.

Das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Immissionsschutz II (Dez. 43.2) hat für die geplante Gebietsausweisung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eine negative Stellungnahme eingereicht, die sie mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm begründet. Aufgrund der Aktenlage geht das Regierungspräsidium Gießen davon aus, dass die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25/12 „Weißer Stein“ durch ein Schalltechnisches Gutachten ermittelten und für die Wohnbebauung notwendigen Lärmschutzmaßnahmen an der nördlich gelegenen Schießanlage bis heute nicht umgesetzt wurden. Somit wäre eine erneute Überprüfung der Immissionen der Schießanlage unter

Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen und Richtlinien notwendig (neues Schalltechnisches Gutachten).
Nach Prüfung des Vorganges bei der Bauaufsicht der Universitätsstadt Marburg wurde bereits im Jahr 1998 ein Bauantrag vom Schützenverein zur Überdachung der Schießanlage eingereicht und genehmigt. In diesem Genehmigungsverfahren wurde auch das Regierungspräsidium Gießen beteiligt, die mit ihrer Stellungnahme dargestellt haben, dass eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSch-V) für dieses Vorhaben nicht erforderlich sei. Somit erfolgte keine Rückmeldung über die Maßnahmendurchführung an das Regierungspräsidium Gießen.
Nach Eingang der o. g. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen zum Bebauungsplanvorentwurf „Auf der Jöch“ wurde von Seiten der Bauaufsicht in einem Ortstermin am 27. Oktober 2020 die Errichtung einer Überdachung der Schießanlage nach der im Jahr 1998 erteilten Baugenehmigung entsprechend überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die in der Baugenehmigung dargestellten zwei Bauabschnitte nicht vollständig umgesetzt wurden. Die ursprünglich geplante Überdachung des Schießstandes ist nur zum Teil erfolgt. Von der geplanten Dachfläche mit einer Länge von 25 m wurden nur ca. 16 m montiert. Die restlichen 9 m wurden nicht überdacht und sind somit noch offen. Laut der Planung zum Bauantrag waren zwei Bauabschnitte vorgesehen: 1. Bauabschnitt 9 m und 2. Bauabschnitt 16 m. Offensichtlich wurde nur ein Bauabschnitt mit 16 m umgesetzt, seitdem wurden keine Bautätigkeiten mehr durchgeführt.
Da mit der Errichtung des Wohngebietes „Weißer Stein“ die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen an der Schießanlage nicht vollständig umgesetzt wurden und weitere Wohngebäude im Bereich „Auf der Jöch“ geplant sind, besteht gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen die Notwendigkeit zur Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen an der Schießanlage und deren Überprüfung durch ein neues Schalltechnisches Gutachten.

Im Zuge der Ausbauplanung für die ca. 30 m lange Erschließungsstraße werden die Straßenflucht sowie die Straßenbauweise konkretisiert. Die Erweiterungsfläche der bestehenden Erschließungsstraße „Auf der Jöch“ um ca. 30 m ist bereits Bestand des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 25/6 „Zwischen Jägerwäldchen – Landstraße 3381 – Im Gedankenspiel“, wurde jedoch noch nicht ausgebaut. Mit dem Bebauungsplan Nr. 25/12, 1. Änderung „Auf der Jöch“, wird auch der Teilbereich der Erschließungsstraße im Bebauungsplans Nr. 25/6 überplant. Eine zusätzliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 25/6 „Zwischen Jägerwäldchen – Landstraße 3381 – Im Gedankenspiel“ ist somit nicht erforderlich.

Eine Pflanzliste mit heimischen Arten wurde in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

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 hat sie 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 dieser Bebauungsplan bereits im Aufstellungsverfahren befindet (Aufstellungsbeschluss vom 25. Januar 2019) und die Inhalte hinsichtlich des Klimaschutzes zum aktuellen Zeitpunkt bereits weitgehend verhandelt und abgestimmt sind (Umsetzung über Städtebaulichen Vertrag), werden die Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB mit der Gewichtung des kommunalen Ziels „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die Bürger*innen der Universitätsstadt Marburg“ angewendet.
Zur besseren Übersicht sind die klimaschutzrelevanten Festsetzungen nachfolgend aufgelistet:

Klimaschutzrelevante Inhalte in der verbindlichen Bauleitplanung	**Umsetzung im Bebauungsplan „Auf der Jöch“ Nr. 25/12, 1. Änderung**
Standortwahl	
Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Flächenrecycling	Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans (Innenbereich). Es handelt sich hierbei um eine Ausgleichfläche für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Weißer Stein“. Der Standort wurde vom Eigentümer aufgrund seines Bauvorhabens gewählt. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung einer Ausgleichsfläche wird ein doppelter Ausgleich erforderlich: Ausgleich für die bestehende Ausgleichsfläche und Ausgleich für die geplante Bebauung. Dies erfolgt über zwei Ausgleichsflächen mit entsprechenden Ausgleichs-maßnahmen (Bepflanzungen).

Berücksichtigung von Kaltluftentstehungs- und Retentionsflächen	Da es sich bei dem Plangebiet um eine Ausgleichsfläche in einem Kaltluftentstehungsgebiet handelt, wurde vor Verfahrensbeginn das Regierungspräsidium Gießen frühzeitig mit einbezogen. Da es sich um ein Plangebiet mit geringer Größe, direkt an der Erschließungsstraße, handelt, werden keine negativen Auswirkungen auf das Kaltluftentstehungs-gebiet erwartet.
Umweltfreundliche Mobilität/Stadt der kurzen Wege	Es besteht bereits die Erschließungsstraße „Auf der Jöch“, in der bereits die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen. Eine Erweiterung dieser Straße in westlicher Richtung ist für ca. 30m vorgesehen.
Exposition/Topografie	Die geplante Bebauung erstreckt sich entlang der Erschließungsstraße „Auf der Jöch“ und wird straßenseitig, entlang der südlichen Grundstücksgrenze errichtet. Die Grundstücke sind topographisch bewegt. Der topographische Hochpunkt bildet die Erschließungsstraße im Süden, von der die Grundstücke über eine Böschung nach Norden abfallen (Nordhang).
Kompaktheit, Stadt der kurzen Wege, Stellung der Baukörper	Aufgrund der straßenseitigen Bebauung wird neuer Wohnraum an einer weitestgehend bestehenden Erschließungsstraße errichtet. Somit kann eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Erschließung erfolgen. Das geplante Bauvorhaben soll sich bestmöglich in die Umgebung einfügen. Es wurden mehrere Varianten der Bebauung diskutiert, von denen die Variante mit dem geringsten Flächenverbrauch durch eine straßenseitige Bebauung weiterverfolgt wird. Grundstückszufahrten zu Garagen und Carports sind auf 5 m beschränkt.
Mikroklima, Entsorgung	
Dach- und Fassadenbegrünung	Die vorgesehene Bebauung soll sich in das direkte Umfeld bestmöglich einfügen. Somit sind für die Hauptgebäude folgende Dachformen zulässig: Sattel-, Walm-, Pult-, Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 40%. Die Dachbegrünungen der Hauptgebäude sind grundsätzlich zulässig. Mindestens 30 % der Dachflächen sind zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu nutzen bzw. herzustellen. Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind ausschließlich Flach oder flachgeneigte Dächer mit einer max. Dachneigung von 20 % zulässig. Als Dacheindeckung sind ausschließlich Gründächer (Gras- oder extensive Dach-begrünung) zulässig. Aufgrund des Standortes des Plangebietes und der vorgesehenen Gebäudestellung und Geschossigkeit wurde bei den Hauptgebäuden der Fokus auf die Nutzung von solarer Strahlungsenergie und den Nebengebäuden auf die Dachbegrünung gelegt. Dies wurde als Kompromiss mit dem Eigentümer ausgehandelt.
Grün- und Freiflächen (inkl. Ausgleich)	80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Davon sind 30 % mit standort-gerechtem, heimischen Pflanzgut anzulegen (siehe Pflanzliste).

	Zum öffentlichen Straßenraum orientierte Grundstücksflächen sind grünordnerisch mit heimischem Pflanzgut anzulegen, soweit sie nicht für Zufahrten / Zuwegungen oder Stellplätze benötigt werden. Ausgleich erfolgt über zwei Ausgleichsflächen A1 und A2 mit zugehörigen Maßnahmen: A1: Erhalt der am nördlichen Plangebiet gelegenen Gehölzstrukturen, extensive Grünlandnutzung (halbjährliche Mahd, kein Einsatz von Düngemitteln), Anpflanzung von sechs hochstämmigen Obstbäumen A2: Sukzessionsfläche (ca. 3.000 m²) mit Gehölzbepflanzungen
Erhalt und Anpflanzung von Grünstrukturen	Die Nutzung der Grundstücksflächen und deren Bepflanzung ist in einem gesonderten Freiflächenplan unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen und siedlungsökologischen Festsetzungen, sowie der zusätzlichen Hinweise aus dem Grünordnungsplan / Umweltbericht darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
Regenwasser-management	Wege und Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- oder wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig innerhalb des jeweiligen Grundstücks ohne Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke flächenhaft (z. B. durch Rigolen) zu versickern. Nicht verwertetes Niederschlagswasser ist über eine Niederschlagsrückhalteeinrichtung (z. B. Zisterne) mit Drosselanlage dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.
Entsorgung	Die Entsorgung wird über das vorhandene Kanalsystem in der Erschließungsstraße „Auf der Jöch“ erfolgen, welches in westlicher Richtung erweitert wird, um die Grundstücke entsprechend anschließen zu können. Aufgrund der geplanten Gebäudestellung direkt an der bestehenden Erschließungsstraße und somit am topographischen Hochpunkt kann eine Entsorgung des Brauchwassers im Freispiegel, ohne Hebepumpen, erfolgen.
Energieversorgung[1)]	
Solarenergetische Optimierung	Mindestens 30 % der Dachflächen sind zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen) zu nutzen bzw. herzustellen. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Nordhang handelt und sich die geplanten Gebäude in direkter Nähe des westlichen Walgebietes befinden, sind lediglich die Flach- und flachgeneigten Dächer sowie die nach Süden ausgerichteten Dachflächen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie geeignet.
Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien	Die vorgesehene Bebauung befindet ich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA, in der aus wasserwirtschaftlichen Gründen Erdwärmesonden nicht zulässig sind.

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.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:
Die Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25/12 im Bereich „Auf der Jöch“ und die Erschließung des Plangebietes sollen über einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt werden, der die Universitätsstadt Marburg ermächtigt, die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf einen Vertragspartner zu übertragen. Die Kosten, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren entstehen sowie die daraus resultierenden Erschließungsmaßnahmen werden vom Grundstückseigentümer getragen. Auch die weiteren, erforderlichen Gutachten und die daraus resultierenden Maßnahmen, wie z. B. die Ausgleichsmaßnahmen, sind durch den Grundstückseigentümer zu finanzieren und über einen Städtebaulichen Vertrag abzusichern.

Anlagen
- Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans
- Begründung zur Flächennutzungsplanänderung
- Bebauungsplan-Entwurf mit textlichen Festsetzungen
- Begründung des Bebauungsplans
- Umweltbericht
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	**FD 61**		

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