

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/7762/2020
	Status: öffentlich
	Datum: 17.12.2020
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	Entscheidung	Öffentlich

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Offenlagebeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 12/3 für den
Bereich "Rinnacker" im Stadtteil Ginseldorf**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, den folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 12/3 für das Gebiet „Rinnacker“ im Stadtteil Ginseldorf 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 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.

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.

Im Zuge der Überarbeitung der Planung zur Offenlage haben sich, auch unter Einbeziehung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung, keine Änderungen des Planteils zur Flächennutzungsplanänderung ergeben. Lediglich die Begründung ist an die, auch aufgrund der parallel laufenden Erschließungsplanung konkretisierte Fassung der Begründung zum Bebauungsplanentwurf angepasst worden. Neu eingefügt wurde das Kapitel 3.1 „Klimaschutz und Klimaanpassung“.

Näheres ist dem anliegenden Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

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.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Anlagen:

1. Übersichtsplan Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung
2. Flächennutzungsplanänderung Nr. 12/3 (Entwurf)
3. Begründung (Entwurf)

(Umweltbericht einschl. Fachbeitrag „Biologische Vielfalt“ s. Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 12/7)

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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