Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: **VO/7762/2020** Status: öffentlich Datum: 17.12.2020
Dezernat: Fachdienst: Sachbearbeiter/in:	I 61 - Stadtplanung und Denkmalschutz 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

Übersichtsplan zur FNP – Änderung 12/3
"Rinnacker" im Stt. Ginseldorf

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG NR. 12/3
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET **RINNACKER**
IM STADTTEIL GINSELDORF

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordneten-versammlung am **24.05.2019** beschlossen.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs 1 BauGB haben in der Zeit vom **03.08.2020** bis einschließlich **21.08.2020** stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am vollendet.

Oberbürgermeister

FESTSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die Flächennutzungsplanänderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am förmlich beschlossen.

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DER FNP-ÄNDERUNG Marburg, den

Oberbürgermeister

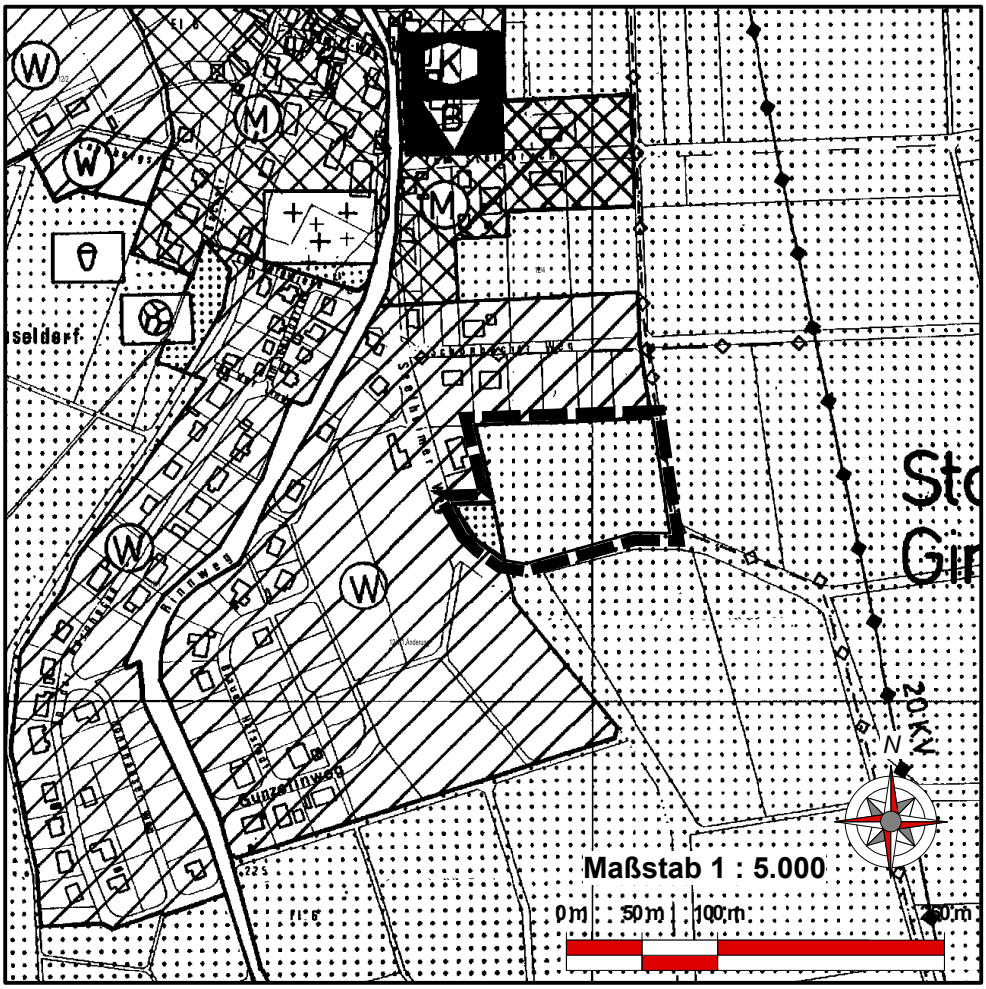
GENEHMIGUNGSVERMERK

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Die Erteilung der Genehmigung wurde am öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Oberbürgermeister

MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT

Flächennutzungsplan vor der Änderung



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 (2) Nr. 1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

W — Wohnbauflächen

M — Gemischte Bauflächen

Grünflächen
(§ 5 (2) Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Grünfläche

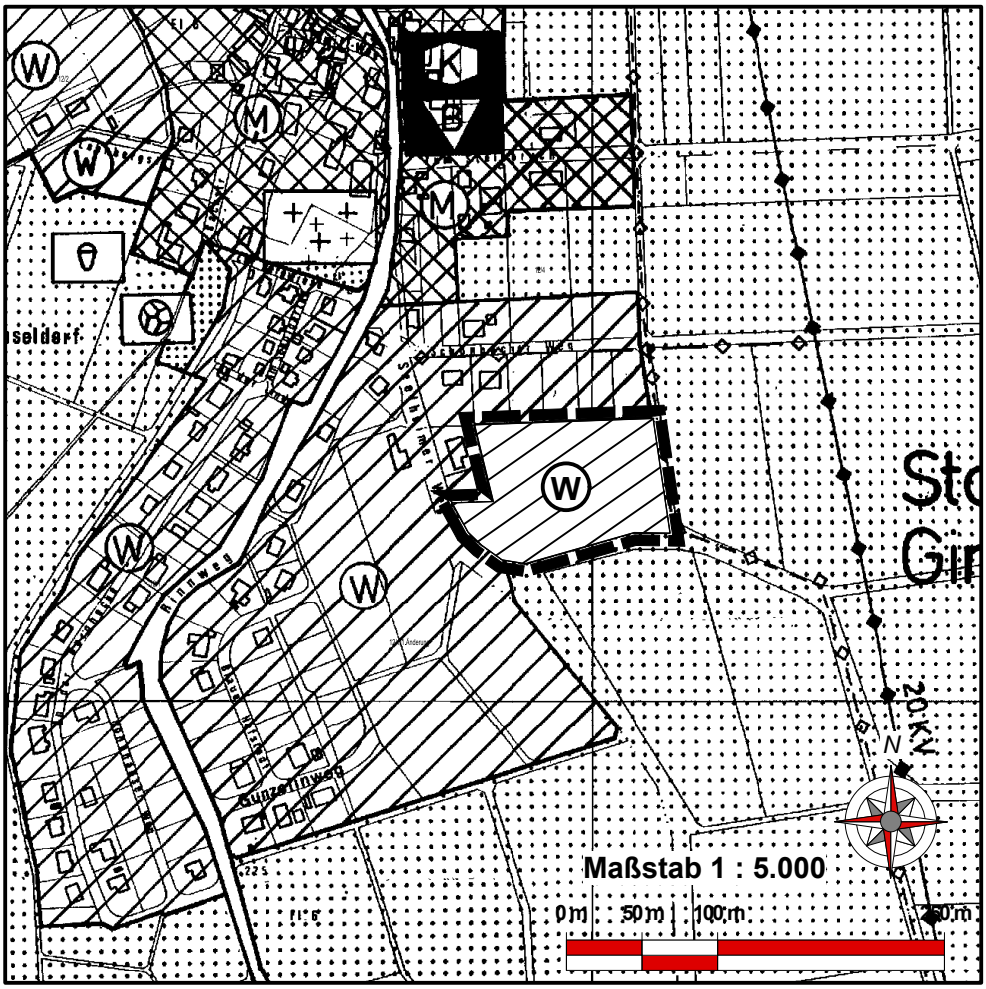
Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Flächennutzungsplanänderung

Flächennutzungsplan nach der Änderung



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 (2) Nr. 1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

W — Wohnbauflächen

M — Gemischte Bauflächen

Grünflächen
(§ 5 (2) Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Grünfläche

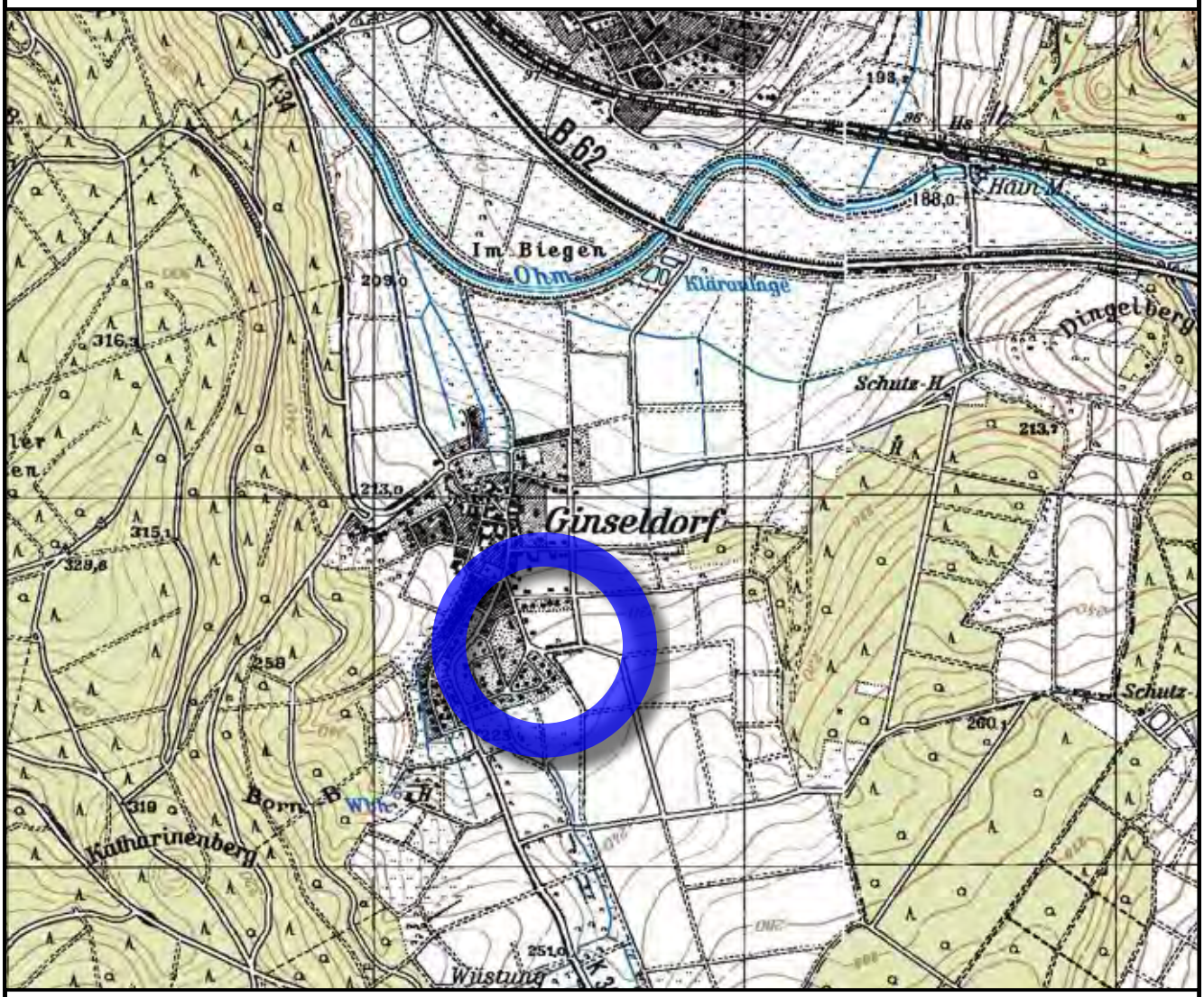
Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Flächennutzungsplanänderung

Räumliche Lage (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)



Nr:	Änderungsinhalt:	Datum:	Name:

Entwurf gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stand: November 2020

bearb.: Hausmann	gez.: Schweinfest	gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 5.000

MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 12/3
„Rinnacker"

im Stadtteil Ginseldorf

Teil A:	**Begründung gem. § 2a BauGB**
Teil B:	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
Teil C:	Planteil

Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB,
und
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB

November 2020

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen 1

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung 1
1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich 2
1.3 Bebauungs- und Erschließungskonzept 3
1.4 Verfahren 4
1.5 Bodenschutz in der Bauleitplanung 4
1.5.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel 5

2 Planerische Rahmenbedingungen 6

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM) 6
2.2 Kommunale Bauleitplanung 8
2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP) 8
2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/1 9
2.3 Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) 9

3 Berücksichtigung von Umweltbelangen 11

3.1 Klimaschutz und Klimaanpassung 11
3.1.1 Berücksichtigung stadtklimatischer Belange 11
3.1.2 Klimaaktionsplan 2030 12

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt OSM 1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) 2
Abbildung 3: Konzeptentwurf und Flächengrößen 3
Abbildung 4: Aufnahme von Süd auf den Westteil des Plangebietes 06/2019 3
Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt 6
Abbildung 6: FNP – vor der Änderung 8
Abbildung 7: FNP – nach der Änderung 8
Abbildung 8: 1. Änderung des B-Plans 12/1- Ausschnitt 9

Teil B: Umweltbericht *(*

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung

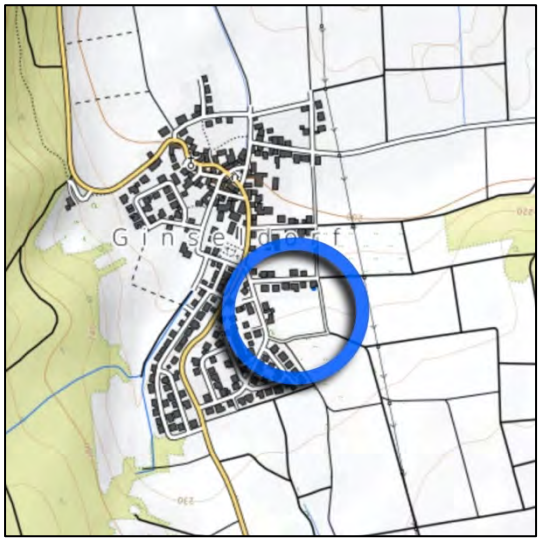


Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt OSM

Im Marburger Stadtteil Ginseldorf besteht ein dringender Bedarf an qualifizierten Wohnbaugrundstücken. Zwar sind mit Stand 2016 23 Baulücken in Ginseldorf kartiert[1], jedoch befinden sich diese in Privateigentum und aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft stehen sie nicht für eine strategische Siedlungsentwicklung zur Verfügung - in den letzten 10 Jahren konnten lediglich 3 Baulücken in Ginseldorf geschlossen werden[2]. Es bestehen daher Befürchtungen, dass die Bevölkerungszahl des Stadtteils insbesondere durch den Wegzug junger Familien schrumpft und die Bevölkerungsstruktur zunehmend überaltert.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die Ausweisung eines Wohngebietes, um dem in den letzten Jahren mehrfach vom Ortsbeirat des Stadtteils Ginseldorf bestätigten Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausgrundstücke sowie dem Interesse an einer Fläche für ein barrierefreies, seniorengerechtes Mehrfamilienhaus im Stadtteil Rechnung zu tragen. Die Entwicklung des Baugebiets erfolgt durch die SEG (Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg mbH), welche auch die Flächeneigentümerin ist.

Das überplante Flurstück wird bisher landwirtschaftlich genutzt und liegt in südöstlicher Ortsrandlage im Bereich der Straßen *Schönbacher Weg*, *Seelheimer Weg* und *Gunzelinweg*. Die Fläche bietet Platz für acht Einfamilienhausgrundstücke, sechs Doppelhausgrundstücke und ein größeres Baugrundstück für ein Mehrfamilienhaus.

Neben der Befriedigung aktueller Anfragen soll mit dieser Planung aber auch unter Vorsorgegesichtspunkten sichergestellt werden, dass ein kurz- bis mittelfristig ausgerichtet ausreichendes und vielfältiges Angebot an Bauflächen zur Verfügung steht und die Entwicklung des Stadtteils Ginseldorf durch die Bereitstellung von attraktiven Bauflächen gesichert und voran getrieben wird.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Zur Anbindung des geplanten Baugebietes an das örtliche Straßennetz bzw. den *Seelheimer Weg* bietet sich das südwestlich angrenzende städtische Flurstück Nr. 238 an. Damit kann ein Eingriff in den wertvolleren südlichen Hohlweg vermieden werden. Das rd. 650 m^2 große Grundstück, das im seit dem 16.05.1979 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/1 (1. Änd.) als von Bebauung freizuhaltende Fläche ausgewiesen ist, wird daher in das anstehende Bauleitplanverfahren einbezogen. Der neu aufzustellende, eine Fläche von insgesamt knapp 1 ha umfassende Bebauungsplan Nr. 12/7 wird damit auch eine Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 12/1 (1. Änd.) beinhalten.

---

[1] aus: „Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)“, S. 190, Universitätsstadt Marburg, September 2016

[2] ebenda

Da die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt ist und somit im Außenbereich liegt, ist parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch der Flächennutzungsplan zu ändern. Das Bauleitplanverfahren ist einschließlich Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg hat daher in ihrer Sitzung am 24.05.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12/7 „Rinnacker“ im Stadtteil Ginseldorf sowie die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 12/3 „Rinnacker“ beschlossen.

Mit Schreiben vom 23.10.2018 hat das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz bestätigt, dass Bauleitpläne während der Laufzeit des Dorfentwicklungsprogramms erarbeitet werden können.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Die zur Bebauung vorgesehene Agrarfläche grenzt rückwärtig an die überwiegend 2-geschossige Wohnbebauung am *Schönbacher Weg* und am *Seelheimer Weg* an. Im Osten bildet ein Wirtschaftsweg den Übergang zu weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. zur freien Landschaft. Im Süden grenzt ein Wirtschaftsweg als Hohlweg mit wertvollem Baumbestand an.

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von rd. 1 ha.

1.3 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Abbildung 3: Konzeptentwurf und Flächengrößen

Die Fläche umfasst insgesamt rd. 9.900 qm - hier sollen gestaffelt bzgl. der baulichen Dichtewerte von der freien Landschaft hin zum bestehenden Siedlungsrand - acht Einfamilienhausgrundstücke sowie sechs Doppelhausgrundstücke entstehen. Im Südwesten wird auch ein größeres Grundstück für ein Mehrparteienhaus mit max. fünf Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom *Seelheimer Weg* her über kurze Stichstraßen, welche durch einen zentralen Wendeplatz verbunden werden. Hierdurch entstehen mehrere familienfreundliche Teilbereiche mit nur geringem Verkehrsaufkommen. An dem zentralen Platz sollen auch zwei öffentliche Parkplatzflächen in einer Grünfläche entstehen.

Eingebunden wird das Baugebiet durch die Entwicklung einer Obstbaumreihe im Osten, den Erhalt des Feldgehölzes im Süden sowie Erhalt bzw. Ergänzung der Obstwiese im Südwesten. Darüber hinaus sind auch die nicht beanspruchten privaten Grundstücksfreiflächen zu begrünen und mit Gehölzen zu gliedern.

Abbildung 4: Aufnahme von Süd auf den Westteil des Plangebietes 06/2019

Die Anbindung des Neubaugebietes an das vorhandene Stromnetz kann durch entsprechenden Netzausbau erfolgen. Darüber hinaus ist eine kleine Trafostation erforderlich, welche im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Eine Anbindung an das Wassernetz kann ebenfalls durch entsprechenden Netzausbau erfolgen.

Die Entwässerung des Wohngebietes erfolgt im Trennsystem kann über Anschlüsse an die öffentlichen Abwasseranlagen im *Schönbacher Weg* hergestellt werden.

Für das anfallende Niederschlagswasser ist die Einbau eines Stauraumkanals in die Fußwegeparzelle sowie von Kombizisternen (Retentionszisternen) auf den Privatgrundstücken vorgesehen, über einen gedrosselten Überlauf an das örtliche Vorflutersystem angeschlossen werden.

1.4 Verfahren

Der Bauleitplan wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt und hat folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	24.05.2019
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 03.08.2020 bis 21.08.2020
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB[3]	vom 03.08.2020 bis 04.09.2020
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB	__.__.____

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden aufgrund der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde die Ausführungen zum Niederschlagswasserrückhalt in der Begründung angepasst.

1.5 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 wurden zwei wesentliche Änderungen in Bezug auf den Bodenschutz in der Bauleitplanung aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung[4]) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“[5]) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten *„schonenden Umgang mit Grund und Boden“* („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch *„nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der*

---

[3] s.o.

[4] § 1 Abs. 5 BauGB:
„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

[5] § 1a Abs. 2 BauGB
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.[6]

1.5.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Wie das Stadtteilprofil für Ginseldorf zeigt, ist der Anteil leerstehender Wohngebäude mit zwei im gesamten Stadtteil sehr gering[7], wobei in den letzten 10 Jahren durch Umnutzung/ Ausbau drei Gebäude wieder aktiviert werden konnten[8].

Nach dem Baulückenkataster der Universitätsstadt Marburg sind allerdings mit Stand 2016 in Ginseldorf 23 Baulücken kartiert[9]. Die bisherigen Erfahrungen zeigen jedoch, dass sich die Potentiale, die sich aus Gebäudeleerständen und Baulücken ergeben, nur eingeschränkt aktivieren lassen. Persönliche und finanzielle Rahmenbedingungen führen oftmals dazu, dass geringes Interesse an der Umnutzung von Gebäuden oder an der Veräußerung einer bebaubaren Grundstücksfläche besteht. Ebenso stehen hohe Preisvorstellungen der Eigentümer der möglichen Veräußerung eines Anwesens, eines Gebäudes oder eines bebaubaren Grundstücks entgegen. Dies äußert sich in Ginseldorf in der Weise, dass in den letzten 10 Jahren lediglich drei Baulücken[10] geschlossen werden konnten.

Durch das geplante Wohngebiet werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen und somit auch die Umwidmungssperrklausel berührt.

Die Fläche wird gem. *Bodenviewer Hessen* insgesamt als *mittel* eingestuft und hat ein *hohes* Ertragspotential, liegt damit also im Durchschnitt der Ginseldorfer Agrarflächen. Allerdings besitzt die Fläche durch die bereits zweiseitig vorhandene Bebauung eine bauliche Vorprägung und durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 im gesamten Baugebiet wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das den Anforderungen eines Wohngebiets entsprechende Maß begrenzt. Darüber hinaus wird der naturschutzfachliche Ausgleich der Eingriffe nicht in Agrarflächen erfolgten,

---

[6] zit. nach: Beck`scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

[7] aus: „Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)“, S. 190, Universitätsstadt Marburg, September 2016

[8] ebenda: S. 48

[9] ebenda: S. 48

[10] ebenda: S. 48

sondern durch Belastung des städtischen Ökopunktekontos ausglichen. Das vorliegende Plangebiet stellt auch derzeit die einzige Fläche am Siedlungsrand dar, die für eine begrenzte bauliche Entwicklung in Frage kommt und bereits im Zugriff der Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg ist.

Die Universitätsstadt Marburg bewertet daher die Überplanung der Fläche auf Grund des herrschenden Wohnsiedlungsbedarfs einerseits und der fehlenden Alternativflächen andererseits jedoch als erforderlich und hinnehmbar.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

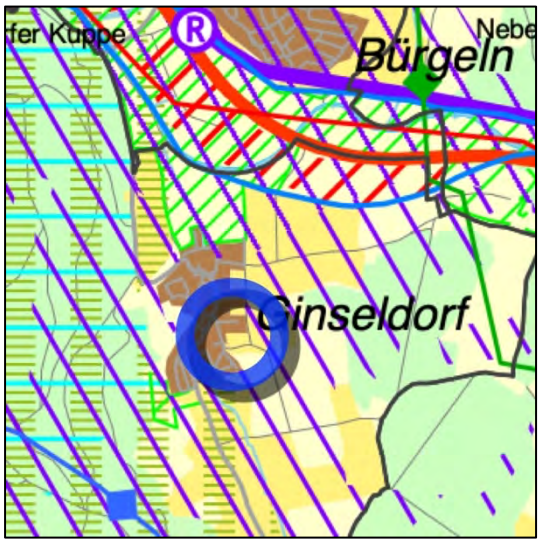


Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt

Das Plangebiet liegt innerhalb eines "**Vorranggebiets für Landwirtschaft**". In diesen *„hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.“*[11]

Formal handelt es sich demnach bei der vorliegenden Ausweisung als „Wohngebiet“ um einen Zielverstoß: Die geplante Ausweisung als „Wohngebiet“ widerspricht der Darstellung im RPM 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“.

Darüber hinaus liegt die Planfläche auch in einem „**Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.**

In diesen *„sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.“* [12]

Lediglich das aktuelle Plangebiet ist, neben dem Flächenzugriff, aus erschließungstechnischer Sicht für die kleinflächige Baugebietsentwicklung geeignet, da an das angrenzend bereits vorhandene Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsnetz angeknüpft werden kann. Die vorliegende Planung dient damit der Schaffung von ca. 15 Bauplätzen die zur Deckung des Eigenbedarfs von Ginseldorf dringend benötigt werden, was einer Netto-Ausweisung von rd. 6.700 qm entspricht. Das Baugebiet verschiebt den Siedlungsrand in diesem Abschnitt faktisch auch nicht, da es sich bereits als zweiseitig

[11] aus RPM 2010: 6.3-1 (Z) (K)

[12] aus RPM 2010: 6.1.3-1 (G) (K)

umbaute und von Gehölzen bzw. einem Wirtschaftsweg eingegrenzte Lücke im Siedlungsrand darstellt.

Damit liegt das Planvorhaben im Bereich dessen, was auf der Maßstabsebene der Regionalplanung darstellbar ist. Das Vorhaben ist bezogen auf diese Betrachtungsebene jedoch als kleinflächig und an der Grenze zur Raumbedeutsamkeit einzustufen. Angesichts der geplanten geringfügigen Ausdehnung in das „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ und der Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in die Umgebung einfügen, kann von einer „Raumbedeutsamkeit“ nicht ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*[13] und *Raumbeeinflussend*[14] nicht erfüllt sind.

Raumordnerische Belange werden daher durch die vorliegende Planung zwar berührt, stehen aber der Entwicklung nicht entgegen.

Durch restriktive Festsetzungen zur Bauweise, Bebauungsdichte und –höhe wird darüber hinaus sichergestellt, dass keine nachhaltigen Auswirkungen auf klimatische oder lufthygienische Verhältnisse entstehen können (vgl. hierzu auch die Aussagen zum Schutzgut Klima im Umweltbericht).

---

[13] *Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen.* (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

[14] *Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus.* (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

2.2 Kommunale Bauleitplanung

2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP)

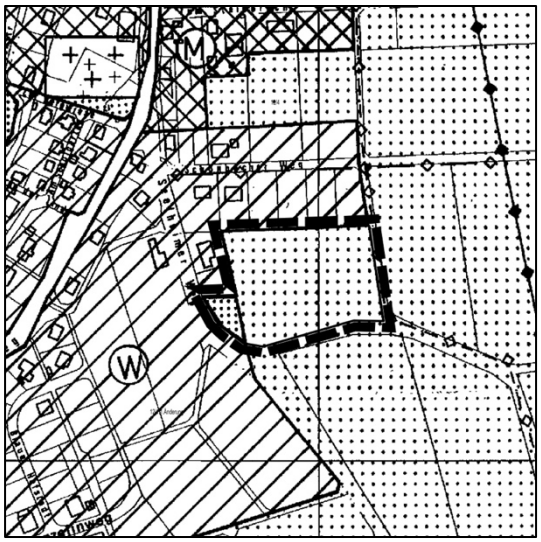


Abbildung 6: FNP – vor der Änderung

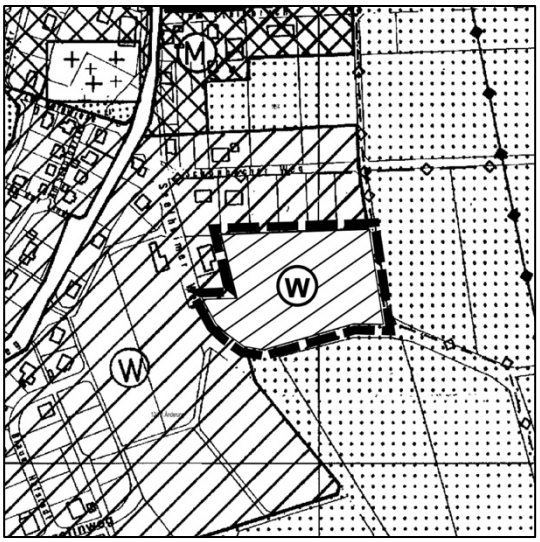


Abbildung 7: FNP – nach der Änderung

Der Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg stellt das Plangebiet überwiegend gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als **„Fläche für die Landwirtschaft“** dar. Lediglich die gehölzüberstandene Grünfläche im Südwesten wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als **„Grünfläche“** dargestellt.

Zur Anpassung der Nutzungskonzeption im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit eine Teil-Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12/7 „Rinnacker".

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vollständig als **„Wohnbaufläche“ (W)** dargestellt.

Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12/7 „Rinnacker“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Universitätsstadt Marburg entwickelt sein werden.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/1

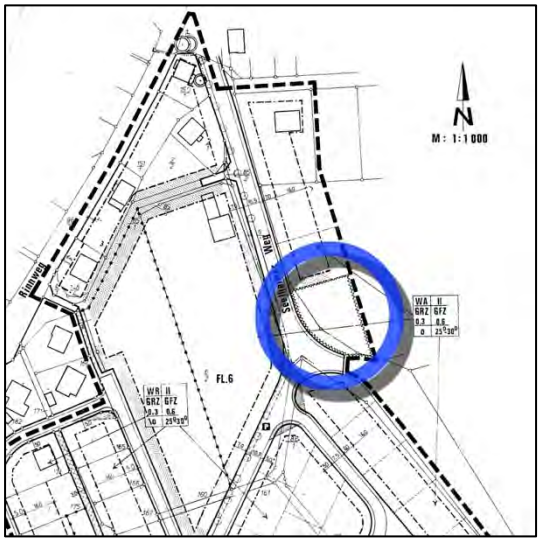


Abbildung 8: 1. Änderung des B-Plans 12/1- Ausschnitt

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets existiert bislang kein Bebauungsplan, das Gelände ist demnach gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

Allerdings ist die Grünfläche im Südwesten Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/1, welche seit dem 16.05.1979 rechtskräftig ist.

Dieser setzt die Fläche als „Von der Bebauung freizuhaltendes Grundstück“ mit der Auflage, vorhandene Sträucher und Bäume zu erhalten fest.

Diese Festsetzung wird in den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12/7 überführt und bis auf die für die Erschließung erforderliche Straßenfläche als Obstwiese bzw. Feldgehölz festgesetzt.

2.3 Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)

Im Jahr 2005 wurde für Marburg insgesamt und für die Außenstadtteile im Besonderen eine negative Bevölkerungsentwicklung erwartet. Aufbauend darauf wurde ein Beschluss gefasst, dass künftig alle Baugebietsausweisungen in den Außenstadtteilen vorrangig für Ortsansässige und kostenneutral erfolgen soll. Mit dieser Entwicklungsaussage war auch die Zielsetzung verbunden, den stattfindenden Strukturwandel in den Dörfern aufgrund der zunehmenden Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe, dem Verlust u.a. der Nahversorgungsangebote, der Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen, der Zunahme des Anteils älterer Bewohner in den Ortskernen und dem zunehmendem Leerstand ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude mit geeigneten Initiativen und Maßnahmen zu begegnen.[15]

Ausgelöst durch die Ergebnisse und Erfahrungen aus der Dorfentwicklung in Marburg-Schröck 2005/2007 wurde auf Antrag der Region Marburger Land im Dezember 2008 das Projekt „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ für alle 15 Außenstadtteile Marburgs im Rahmen des EU-Förderprogramms LEADER durch das hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz bewilligt.

Im Rahmen dieses Projektes wurde eine Kartierung der städtebaulichen Problemlagen und der Gebäudeleerstände in den Außenstadtteilen vorgenommen.

Die umfassende Analyse des Gebäudeleerstands ergab ferner, dass die „Innenentwicklung“ in den 15 Außenstadtteilen eine der zentralen Aufgaben der Siedlungsentwicklung sein wird. Die Fortführung der Kartierungen zum Gebäudeleerstand, die Entwicklung von städtebaulichen und baulichen Konzepten und Maßnahmen für die Problemlagen in den Ortskernen, die Bereitstellung von Beratungsangeboten für Eigentümer und Bauherren, die Information der Öffentlichkeit und die Einbindung der Ortsbeiräte und politischen Entscheidungsträger in den Diskussionsprozess wurden als Zielsetzungen für die künftige Dorfentwicklung formuliert.

---

[15] aus: „Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)“, S. 42, Universitätsstadt Marburg, September 2016

Der Prozess zur Erarbeitung des IKEK für die 15 Außenstadtteile erfolgte im Zeitraum von März 2015 bis September 2016 auf der Grundlage des, vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung verfassten, „Leitfadens zur Erstellung eines Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes“ im Rahmen der Dorfentwicklung in Hessen. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg am 18.11.2016 wurde das Konzept beschlossen und zwischenzeitlich auch von der WiBank bereits bestätigt.

In der im Rahmen des IKEK erarbeiteten Wohnungsmarktanalyse der Universitätsstadt Marburg (2015) wurde – entgegen der Einschätzung aus dem Jahr 2005 – der Markt sowohl im Segment des Kauf- als auch des Mietmarktes als angespannt dargestellt. Gem. Wohnraumversorgungskonzept Marburg von Oktober 2015 wird bis zum Jahr 2020 ein immenser Neubaubedarf festgestellt. Zur Bedarfsdeckung sieht ein Grundsatzbeschluss der Universitätsstadt Marburg vom September 2015 die Ausweisung kleinerer angepasster Baugebiete in den Außenstadtteilen vor.[16]

Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Entwicklung und Bedarfslage wurden folgende Eckpunkte zur „Städtebaulichen Entwicklung und Leerstand“ im IKEK formuliert[17]:

- *Marburg hat einen hohen Wohnungsbedarf bis 2020.*
- *Mit dem Grundsatzbeschluss aus 2005 zur strategischen Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen wird seitdem die Innenentwicklung in den Vordergrund der Siedlungsentwicklung gestellt.*
- *Das Projekt „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Rahmen der Dorfentwicklung Schröck (2005 - 2007) und das LEADER-Projekt der Region Marburger Land „Unsere Dörfer – Perspektiven für die Zukunft“ (2010) waren wichtige Bausteine, um den Gebäudeleerstand zu erfassen, Bewusstsein für das Thema in der Öffentlichkeit zu schaffen und Lösungswege zur Behebung des Leerstands aufzuzeigen.*
- *In den letzten Jahren konnten Erfolge bei der Erschließung von innerörtlichen Baulücken und in der Nutzung leerstehender Gebäude erzielt werden.*
- *Die Stärkung und Weiterentwicklung der Ortskerne ist Hauptziel und Schwerpunkt der Initiativen und Maßnahmen der Dorfentwicklung in den Außenstadtteilen.*
- *Die Ausweisungen kleinerer Baugebiete in 4 Stadtteilen sind Arrondierungen bestehender Siedlungsflächen und stehen nicht in Konkurrenz zur Zielsetzung der Innenentwicklung.*

Der vorliegende Bauleitplan dient der Schaffung eines dringend benötigten Angebotes an Baugrundstücken, da die vorhandenen Baulücken bereits seit vielen Jahren nicht vermarktbar sind und/oder hinsichtlich deren Lage und Zuschnitt nicht der Nachfragesituation entsprechen. Insofern ist das Baugebiet als ergänzende Bemühung zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteils für Bauwillige zu verstehen und steht, entsprechend der im IKEK formulierten o.g. Eckpunkte, nicht in Konkurrenz zur Zielsetzung der Innenentwicklung.

---

[16] ebenda, S. 45 - 47

[17] ebenda, S. 49

3 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Zur Berücksichtigung von Umweltbelangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht gem. Anlage 1 zum Baugesetzbuch beschrieben und bewertet wurden.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass *übergeordnete Ziele der Verwirklichung der Planung nicht entgegen stehen.*

Besondere Wechselwirkungen, die sich über die Einzelbetrachtung der Schutzgutfolgen hinaus ergeben könnten, wurden nicht identifiziert. Die Konflikte bewegen sich nach Einbeziehung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsgebote im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Regelungsgebote und sind in der Planumsetzung überwindbar.

Die Erheblichkeit der Planung wird in Bezug auf Biologische Vielfalt und Boden mit Aus-wirkungen verbunden sein. Mögliche Schutzgutfolgen sind durch Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung und Minderung (vorrangig Ein- und Begrünungs- sowie Gestaltungsauflagen) sowie zum Eingriffs-Ausgleich (hier spezifische Maßnahmen und Heranziehung des städtischen Ökopunktekonto) auf ein verträgliches Maß begrenzbar.[18]

3.1 Klimaschutz und Klimaanpassung

3.1.1 Berücksichtigung stadtklimatischer Belange

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Boden-nutzung Rechnung tragen sollen. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klima-schutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

[18] Vgl. Umweltbericht zur Bauleitplanung „Rinnacker“, Kap. 1

3.1.2 Klimaaktionsplan 2030

Am 28.06.2019 hat die Universitätsstadt Marburg den Klimanotstand ausgerufen. Damit erkennt sie die menschengemachte „Klimakrise als existenzielle Bedrohung für die Artenvielfalt und den Menschen an“.

Mit der Ausrufung des Klimanotstands wurde folgendes Ziel beschlossen:

Die Universitätsstadt Marburg soll bis 2030 klimaneutral werden.

Basis für die Erreichung des Klimaschutzziels ist der am 26.06.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Klima-Aktionsplan 2030.

Das darin für Bauleitplanung relevante Handlungsfeld ist überschrieben mit: „Klimaneutrale Flächennutzung“.

Ein Oberziel wird u.a. die „Klimaneutrale und klimaangepasste Siedlungsfläche“ mit den Unterzielen:

- Reduzierung des Flächenverbrauchs pro Person
- Durchmischte Siedlungsstruktur / Stadt der kurzen Wege
- Begrünte Stadt
- Urbanes Gärtnern

postuliert.

Auf Ebene des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans wurden mehrere Planungsinhalte und vertragliche Regelungen beschrieben, die Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung dienen (vgl. Kapitel 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan).

Auf Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung beschränken sich die Möglichkeiten z.B. auf die Darstellung von Flächen, die aus stadtklimatischen Gründen von Bebauung freizuhalten bzw. auf eine, an diesen Zielen und Grundsätzen orientierten Siedlungs- und Gewerbeflächenausweisung.

Das vorliegend Planung steht, aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Zielausrichtung auf ein Wohngebiet mit moderaten Versiegelungskennziffern und an die örtlichen Verhältnisse angepassten Gebäudehöhen sowie unter Verweis auf die Ergebnisse der Umweltprüfung, den Zielen und Grundsätzen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung nicht entgegen.

Universitätsstadt Marburg November 2020