

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0985/2002 Status: öffentlich Datum: 20.12.2002	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	I	
<u>Amt:</u>	61 K - Amt für Stadtentwicklung und städtebauliche Planung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Rose-Linde Michelsen	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat, Bau- und Planungsausschuß, Stadtverordnetenversammlung Marburg, Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	

Bauleitplanung der Stadt Marburg Bebauungsplan-Nr. 14/11 'Das Buchenrot' im Stadtteil Schröck - 3. Offenlage und aktualisierter Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Aufgrund der Reduzierung des Plangebietes wird ein aktualisierter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.
2. Der Beschluss zur 3. Offenlage gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wird gefasst.

BEGRÜNDUNG:

Beschreibung des Plangebietes:

Der Bebauungsplanbereich gliedert sich in mehrere Bereiche auf. Zum einen in das am westlichen Ortsrand des Stadtteils Schröck gelegene künftige Baugebiet mit kleineren Ausgleichsflächen und zum anderen in eine ca. 1,5 km nördlich der Ortslage von Schröck gelegene Fläche, auf der Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen.

Die künftige Baugebietsfläche befindet sich auf einem Südhang im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet, das in den 70er/80er Jahren entstanden ist. Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich am Arzbach gelegen und wird derzeit als Grünlandfläche genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 4,6 ha.

Planverfahren/Planungsverlauf:

Die Planung und Erschließung des Wohngebietes „Das Buchenrot“ wird über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB realisiert. D. h., die Planungs- und Erschließungskosten werden von einem privaten Vorhabenträger – in diesem Fall der Fa. Hoppe – übernommen, wobei von der Stadt die Inhalte der Planung und die Ausgestaltung der Erschließungsanlagen festgelegt wird. Der Vertragsabschluss soll nach genauer Festlegung des Planungs- und Erschließungsumfanges vor dem Satzungsbeschluss erfolgen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Das Buchenrot" wurde gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung von der Stadtverordnetenversammlung am 7. Oktober 1994 gefasst. Als Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses wurden bereits im Frühjahr und im Sommer 1994 Informationsveranstaltungen im Stadtteil durchgeführt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB fand in der Zeit vom 17. Februar bis 14. März 1997 statt.

Nach Überarbeitung des Planentwurfes fasste die Stadtverordnetenversammlung am 28. September 2000 den Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan "Das Buchenrot" und parallel hierzu auch den Offenlagebeschluss für die Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung. Die Offenlage wurde in der Zeit vom 23. Oktober bis 24. November 2000 durchgeführt. Aufgrund von grundsätzlichen Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf im Bereich der Grünordnungsplanung wurde eine Überarbeitung des Punktes Eingriffs-/Ausgleichsplanung erforderlich.

Eine zweite eingeschränkte Offenlage den Bereich Eingriffs-/Ausgleichsplanung betreffend wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 26. Oktober 2001 gefasst. Parallel hierzu wurde der Zustimmungsbefehl zur Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung "Das Buchenrot" gefasst.

Die Weiterführung der Bebauungsplanung wurde von der Stadtverordnetenversammlung an verschiedene Grundvoraussetzungen geknüpft, die bis zum Satzungsbeschluss erfüllt sein sollten. Als Voraussetzung wurden genannt:

- Sanierung des Schröcker Abwassernetzes in Teilbereichen
- Bedarfsermittlung für Wohnraum in Schröck mit Prognose über die erforderliche Infrastruktur
- Bedarfsgerechte Ausweitung des ÖPNV
- Keine Erteilung von "Vorweg-Baugenehmigungen"

Zeitgleich mit der Ausarbeitung der aufgeführten Voraussetzungen wurde entsprechend des Stadtverordnetenbeschlusses das Bauleitverfahren weitergeführt. Die zweite Offenlage des Bebauungsplanes "Das Buchenrot" wurde in der Zeit vom 28. Januar bis 1. März 2002 durchgeführt. Gegen den geänderten Teilbereich Eingriffs-/Ausgleichsplanung wurden keine grundsätzlichen Bedenken mehr vorgebracht.

Das Regierungspräsidium Gießen hat mit Schreiben vom 25. April 2002 die Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung "Das Buchenrot" genehmigt. Mit der amtlichen Bekanntmachung am 5. September 2002 ist die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 14/5 "Das Buchenrot" als planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan rechtswirksam.

Neuer Planentwurf:

Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan-Entwurf in seiner ursprünglichen Größe nicht mehr die politische Zustimmung fand, wurde von Seiten des Vorhabenträgers im Juni 2002 eine reduzierte Planung vorgestellt. Das geplante Baugebiet umfasst nun die Fläche des bisherigen ersten Bauabschnittes. Das etwa um die Hälfte reduzierte Baugebiet ist nach dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf in 26 Baugrundstücke unterteilt. Aufgrund der

jetzigen Baugebietsgröße soll auf die separate Anbindungsstraße verzichtet werden. Entsprechend der Verringerung der zu bebauenden Fläche verkleinern sich auch die Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Die Verringerung der Ausgleichsflächen basiert auf der mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmten Eingriffs-/ Ausgleichsplanung für das ursprüngliche Plangebiet. Die in der 2. Offenlage hinzugenommene externe Ausgleichsfläche am Arzbach, soll zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen weiterhin mit einbezogen werden. Wegfallen sollen einige der bisherigen Ausgleichsflächen nördlich des Baugebietes, die aufgrund ihrer Kleinteiligkeit und entsprechenden Pflegeintensität von der UNB im Verfahren eher in Frage gestellt wurden.

Die Verlegung und Renaturierung des Marienbaches im Übergang zum Baugebiet „Die Rabenwiese“ (im Bebauungsplan als separater Geltungsbereich mit der Bezeichnung B 2 gekennzeichnet) wird nach der Reduzierung des Gesamteingriffes nicht mehr als Kompensationsfläche für den Bebauungsplan „Das Buchenrot“ benötigt. Dennoch soll diese Maßnahme im Bebauungsplan mitfestgelegt werden, um die Gewässerrenaturierung bis zum Baugebiet „Die Rabenwiese“ planungsrechtlich abzusichern. Die so gesicherte Renaturierungsmaßnahme kann einem späteren Bebauungsplan als Kompensationsmaßnahme zugeordnet werden.

Die reduzierte Planung wurde dem Ortsbeirat Schröck zunächst in einer Arbeitssitzung unter Teilnahme von Herrn Oberbürgermeister Möller und Herrn Bürgermeister Vaupel im Sommer 2002 vorgestellt. Nach einer grundsätzlich positiven Einschätzung des Ortsbeirates zum neuen Planentwurf wurde der Ortsbeirat offiziell um Stellungnahme gebeten. Der erneute Planentwurf findet unter Hinweis auf verschiedene Voraussetzungen die Zustimmung des Ortsbeirates.

Die Stellungnahme des Ortsbeirates liegt der Vorlage als Anlage bei.

Die Einbeziehung der Ortsbeiratsstellungnahme in die weiteren Planungsschritte soll im folgenden dargelegt werden:

Stellungnahme des Ortsbeirates Schröck	Einbeziehung in die weiteren Planungsschritte
Die vorgesehenen 25 Wohnhäuser werden in Einzelbebauung mit je 1-2 Wohneinheiten erstellt.	Nach städtebaulichem Entwurf sind 25 Baugrundstücke vorgesehen, plus 1 Baugrundstück für den möglichen Kindergarten mit angrenzendem Spielplatz. Im Bebauungsplan können die Grundstücksgrenzen jedoch nicht festgesetzt werden. Außerdem wird die max. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude auf 2 begrenzt.
Eine zusätzliche Erschließungsstraße wird derzeit als nicht notwendig erachtet. Bei Erweiterung des Baugebietes über die jetzige Planungsgröße hinaus, wird eine Erschließungsstraße als zwingend notwendig erachtet.	Im jetzigen Bebauungsplan wird die für die mögliche Anbindungsstraße benötigte Fläche im Bereich der Bebauung „Markthöhe“ freigehalten. Bei einer Erweiterung des Baugebietes über den jetzigen Geltungsbereich hinaus, soll die separate Anbindungsstraße wieder in die Planung einbezogen werden.
Anwohnern/Grundstückseigentümern der Straße „Himbornstraße“ und „Markthöhe“ darf durch Baustellenverkehr weder ober- noch unterirdischer Schaden entstehen (Entwässerung-/Kanalsystem,	Im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages soll festgelegt werden, dass der Investor für die Schäden an den Zufahrtsstraßen durch Baustellenverkehr im Rahmen der an ihn übertragenen

<p>Straßendecke). Bei entstandenen Schäden soll der Bauträger in einem Zeitraum von 5 Jahren haften.</p>	<p>Aufgaben haftet. Schäden an den Entwässerungsleitungen können bei ordnungsgemäßer Verlegung der Leitungen nicht entstehen.</p>
<p>Die Gesamtbebauung soll in 2 Bauabschnitten erfolgen. Der 2. Bauabschnitt soll erst dann realisiert werden, wenn der 1. bereits abgeschlossen ist und 75 % der Fläche des 2. Bauabschnittes bereits verkauft sind.</p>	<p>Das Bebauungsplangebiet soll in 2 Bauabschnitten realisiert werden. Dies wird sowohl im Bebauungsplan festgelegt als auch im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag fixiert. In den städtebaulichen Vertrag kann eine Formulierung aufgenommen werden, dass der 2. Bauabschnitt erst begonnen werden soll, wenn der 1. weitestgehend abgeschlossen ist. Weitergehende Festlegungen würden die Realisierung des Baugebietes verzögern und sind nicht praktikabel.</p>
<p>Das Kanalabfluss- und Oberflächenwassersystem im gesamten weiteren in Verbindung stehenden Abwassergebiet muss bei Baubeginn ausreichend dimensioniert ausgeführt sein.</p>	<p>Die Bauarbeiten für die Sanierung des bestehenden Entwässerungsnetzes in Schröck wurden ausgeschrieben. Der Baubeginn wird in 2003 bei geeigneter Witterung sein.</p>
<p>Ein Drittel der zu bebauenden Fläche soll über den Zeitraum von 2 Jahren den Schröcker BürgerInnen vorbehalten sein.</p>	<p>Vorgesehen ist eine möglichst zügige Realisierung des Baugebietes zu erreichen. Eine Bevorratung von Baugrundstücken für einen bestimmten Personenkreis kann die Realisierung auf Jahre verzögern. In dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag kann auf Wunsch des Ortsbeirates eine Bevorzugung von Ortsansässigen bei der Grundstücksvergabe mitaufgenommen werden.</p>
<p>Es soll die Fläche für einen Kindergarten/Spielplatz sowie für einen ausreichend dimensionierten Bolzplatz vorbehalten werden.</p>	<p>Nach wie vor ist vorgesehen, dass für den Kindergarten vorgesehene Grundstück mit Spielplatz im Zuge der Planungsumsetzung an die Stadt übertragen wird. Von der Realisierung eines Bolzplatzes im Zuge der Planung „Das Buchenrot“ war bisher nie die Rede. Die Errichtung eines Bolzplatzes im oder im direkten Anschluss an ein Wohngebiet birgt zahlreiche Nutzungskonflikte, so dass dieser Standort für einen künftigen Bolzplatz nicht in Betracht kommt. Es wurden bereits verschiedene Vorschläge für einen kombinierten festen Bolzplatz mit dem Ortsbeirat diskutiert, die jedoch bisher nicht zu einem Ergebnis geführt haben.</p>
<p>Eine verbesserte ÖPNV-Anbindung von und nach Marburg soll realisiert werden.</p>	<p>Von den Stadtwerken wurde ein aktualisiertes auf den Umfrageergebnissen und den Vorschlägen aus den Ortsbeiräten basierendes Nahverkehrskonzept</p>

	ausgearbeitet und dem Magistrat vorgelegt. Die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung kann zwar über einen Bebauungsplan angeregt werden, eine konkrete Umsetzung/Verbesserung ist auf dieser Planungsebene jedoch nicht möglich.
Um den Abfluss des Oberflächenwassers sicherzustellen, soll der Marienbach mind. 1 x jährlich ausgehoben werden.	Der Marienbach wird regelmäßig durch städt. Mitarbeiter kontrolliert. Eine Räumung erfolgt nach Bedarf.

Es fand eine intensive Auseinandersetzung mit den Argumenten des Ortsbeirates statt und die in der Stellungnahme aufgeführten Punkte wurden so weit wie möglich in die Planung übernommen.

Seit Beginn des Planverfahrens in 1994 wurden im Vertrauen auf politische Beschlüsse zahlreiche Planungsleistungen und begleitende Untersuchungen erbracht. Nun wird die Planung auch aufgrund einer zurückgegangenen Wohnraumnachfrage etwa auf die Hälfte des ursprünglichen Wohngebietes reduziert. Damit sind auch Bedenken, die aus Ortsbeirat und Bevölkerung formuliert wurden, berücksichtigt. Es wird vorgeschlagen, das Planverfahren für die reduzierte und überarbeitete Planung weiterzuführen und die 3. Offenlage zum Bebauungsplanentwurf „Das Buchenrot“ zu beschließen.

Dietrich Möller
Oberbürgermeister

Anlagen