

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/1387/2003 Status: öffentlich Datum: 22.05.2003	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	I	
<u>Amt:</u>	61.1 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Bernd Kintscher	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat, Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr, Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften, Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Bauleitplanung der Stadt Marburg

- **Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes Nr. 24/1**
- **6. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 24/4 'Am Hasenküppel' im Stadtteil Marbach**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Schreiben der Einwender und Träger öffentlicher Belange mit Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Den unter den Nummern 2-5 aufgeführten Anregungen wird gemäß Einzelstellungnahme zugestimmt.

Den Anregungen Nr. 1, 6, 7 und 8 wird gemäß Einzelstellungnahme in Teilen zugestimmt.
2. Der Teiländerung Nr. 24/1 des Flächennutzungsplanes im Bereich Marbach, Hasenküppel, mit Erläuterungsbericht wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan Nr. 24/4-6. Änderung, „Am Hasenküppel“ im Stadtteil Marbach einschl. Begründung wird unter Bezug auf die folgende Begründung als Satzung beschlossen.
4. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24/4-6. Änderung, „Am Hasenküppel“, werden gemäß § 81 (1) HBO (i. d. F. vom 01.10.2002) als Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich o. g. Bebauungsplanes beschlossen.

Begründung:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 05.06.2002 bis 05.07.2002 statt; in der „Marburger Neuen Zeitung“ und in der „Oberhessischen Presse“ erfolgte die diesbzgl. „Amtliche Bekanntmachung“ am 28.05.2002. Zusätzlich wurde

ebenfalls am 28.05.2002 der Planentwurf im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung in Marbach interessierten Bürgerinnen und Bürgern und dem Ortsbeirat erläutert.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgerinnen und Bürgern folgende Anregungen gegeben. Die Abwägung der beiden Bauleitplanverfahren erfolgt in einem Arbeitsgang, da sich nicht klar trennen lässt, welche der Anregungen auf Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan bezogen ist.

1. Schreiben eines Bürgers/einer Bürgerin vom 18.06.2002 und 27.04.2000

Es wird angeregt, eine Treppe von der Nordseite des Plangebietes hin zum Salegrund auszubauen. Die Treppe im Osten des Plangebietes als direkte Verbindung zwischen „Planstraße“ und der Straße „Am Hasenküppel“ wird dagegen für entbehrlich gehalten.

Stellungnahme:

Die nördliche Treppe von der Planstraße in Richtung Salegrund ist bereits im Zuge der Offenlage gestrichen worden, da topografische und eigentumsrechtliche Gründe gegen eine Realisierung sprechen. Ebenso wird auf die Verbindung von der „Planstraße“ zur Straße „Am Hasenküppel“ verzichtet, da nach einer detaillierten Ortsbesichtigung insbesondere der Eingriff in den Naturhaushalt zu groß werden würde. Daneben spricht auch die schwierige Unterhaltung der Treppe, verbunden mit einem gewissen Gefahrenpotential, letztendlich gegen die Realisierung dieser Verbindung.

2. Interessengemeinschaft Dornbusch mit Unterschriften von 10 Haushalten; Schreiben vom 20.06.2002 und Interessengemeinschaft Holderstrauch mit Unterschriften von 8 Haushalten; Schreiben vom 20.06.2002

Von beiden Interessengemeinschaften werden Befürchtungen geäußert, dass an den jeweiligen Straßen (Holderstrauch, Dornbusch) durch das Befahren mit schweren Baufahrzeugen Schäden entstehen, die eine komplette Sanierung nach sich ziehen würde. Eine Beteiligung an den Kosten zur Wiederherstellung der durch die Baufahrzeuge verursachten Schäden wird verweigert.

Stellungnahme:

Im städtebaulichen Vertrag vom 30.01.2003 ist unter anderem geregelt, dass die Vorhabenträger nur die Straßen „Höhenweg“ und „Holderstrauch“ für Zwecke des Baustellenverkehrs nutzen dürfen. Diese Straßen erfahren nach einer von der Stadt durchgeführten Tragfähigkeitsuntersuchung Einschränkungen im Hinblick auf Tonnage und Fahrzeugfrequenz. Vom Vorhabenträger ist vor Beginn der Bauarbeiten der Zustand der Straßen und Gehwege in einer Beweissicherung festzuhalten. Treten Schäden an den betroffenen Straßen auf, so haftet der Vorhabenträger für die aufgetretenen Schäden vom Baubeginn bis zur letzten Abnahme.

Eine Kostenbeteiligung der Anwohner an möglicherweise durch den Baustellenverkehr verursachten Schäden dürfte mit dieser Regelung vermieden werden, eine weitergehende Änderungen der Planung erscheint nicht notwendig.

Von den angesprochenen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) gingen folgende Anregungen ein:

3. Abwasserverband Marburg; Schreiben vom 10.06.2002

Der Abwasserverband kann der Planung nur zustimmen, wenn das Gebiet im Trennsystem entwässert wird.

Stellungnahme:

Gemäß Entwässerungsplanung, welcher Teil des städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und Vorhabenträger ist, ist für die Entwässerung des Gebietes ein Trennsystem

vorgesehen. Daneben ist eine dezentrale Regenwasserrückhaltung festgesetzt (Festsetzung Nr. 2.4).

4. Forstamt Marburg; Schreiben vom 26.06.2002

Es wird angeregt, für die Flächen mit Pflanzbindung (Gehölzanpflanzung) auf der Kuppe des Hasenküppels eine Regelung zur Pflege festzusetzen, so dass sich kein Wald (i. S. des Forstgesetzes) entwickeln kann.

Stellungnahme:

Wird übernommen; Festsetzung Nr. 1.2.7.1.6

5. Landkreis Marburg-Biedenkopf, Abt. Wasser- und Bodenschutz

Die vorgeschlagene Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Dagobertshausen bedarf gemäß § 63 HWG i. V. mit § 31 WHG einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist rechtzeitig abzustimmen und vorzulegen.

Stellungnahme:

Das wasserrechtliche Verfahren für die von der UNB angeregte Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahme ist eingeleitet und die Genehmigung durch die Abteilung Wasser und Bodenschutz des Landkreises Marburg in Aussicht gestellt (s. Anlage).

6. Tiefbauabteilung der Stadt Marburg; Schreiben vom 26.06.2002 und Bauverwaltungsabteilung; Schreiben vom 04.07.2002

Beide Stellen äußern im Wesentlichen die gleichen Anregungen: Die Festsetzung Nr. 2.4 zur Brauchwassernutzung sollte noch differenzierter ausformuliert werden. Ebenso sollte auf die Treppenanlage zwischen „Planstraße“ und „Am Hasenküppel“ verzichtet werden. Bei der Herleitung der Eingriffserheblichkeit ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücke „Am Hasenküppel“ 12 und 14 bereits bebaut sind. Schließlich wird empfohlen, den Anteil der öffentlichen Flächen zu reduzieren. Der Fußweg entlang der Straße „Am Hasenküppel“ sollte aus dem Geltungsbereich genommen werden.

Stellungnahme:

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, worin u. a. beschrieben ist, dass ein Entwässerungsplan zu fertigen ist. In diesem Plan werden die Erfordernisse der Gebietsentwässerung entsprechend detailliert beschrieben. Der Bezug zum Baugrundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens herzustellen. Der Festsetzungskatalog gemäß § 9 BauGB erlaubt eine Detailschärfe wie angeregt, dagegen nicht.

Zum Treppenabstieg: vgl. Stellungnahme zu Pkt. 1 „Schreiben eines Bürgers/einer Bürgerin“.

Der Geltungsbereich wird um die Verkehrsfläche entlang der Straße „Am Hasenküppel“ verkleinert; Grundzüge der Planung werden deshalb nicht berührt.

Im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird klargestellt, dass für die bezeichneten Grundstücke kein Ausgleich i. S. des Naturschutzrechtes notwendig ist (siehe Begründung zum Bebauungsplan: Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, S. 9). Im übrigen wird die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme insgesamt im städtebaulichen Vertrag fixiert.

Die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen öffentlichen Grünfläche auf dem Hasenküppel ist dagegen sowohl planerisches Ziel als auch Bürgerwille: bereits im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs wurde dem Umstand der besonderen Lage und der sensibilisierten Nachbarschaft dahingehend Rechnung getragen, als eine geringe bauliche Dichte und die teilweise Öffnung des Grundstückes für die Öffentlichkeit Leitmotiv für ein relativ konfliktarmes Verfahren darstellen. Im übrigen ist die öffentliche (Grün-) Fläche neben dem Spielplatz extensiv zu bewirtschaften, d. h. der Pflegeaufwand beschränkt sich auf eine zweimalige Mahd im Jahr.

Es wird daher empfohlen, die öffentliche Widmung der Grünfläche beizubehalten.

7. Landkreis Marburg-Biedenkopf; Abt. Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz

Der Zuschnitt der externen Ausgleichsfläche sollte so geändert werden, dass die verbleibende Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung besser zu bearbeiten ist.

Stellungnahme:

Zunächst handelt es sich bei der Ausgleichsmaßnahme um die Umsetzung eines bereits im Landschaftsplan Nordwestliche Stadtteile formulierten Zieles. Der Zuschnitt der Fläche orientiert sich an den natürlichen Gegebenheiten, d. h. der Bereich, welcher besonders staufeucht ist, ist entsprechend geschnitten (s. Plan Bestandsaufnahme „Ausgleichsfläche 1“). Daneben hält der Ortsbeirat den Standort aus ökologischen Gründen für sehr gut geeignet und auch die Beschaffenheit des Zuschnittes aus der Sicht der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu vertreten. Im Sinne einer an der naturräumlichen Voraussetzungen orientierten Kompensation wird i. d. F. dem „Ausgleichsbelang“ Vorrang gegenüber einer optimierten Beackerung gegeben (Verweis auf Wasserrecht).

8. Untere Naturschutzbehörde (UNB); Schreiben vom 03.07.2002

Die UNB, im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat, lehnt den Plan wegen grundsätzlicher Bedenken ab. Gründe waren und sind die herausragende Funktion dieser innerstädtischen Freifläche für den Artenschutz und die Bedeutung für das Landschafts- und Stadtbild.

Das zur Offenlage vorgelegte faunistische Gutachten unterstreiche den hohen Wert des Gebietes für die Avifauna. Die Festsetzungen zur Bebauung seien nicht geeignet die massive Beeinträchtigung des Stadtbildes (insbesondere nach Westen) zu reduzieren. Es wird an der Forderung festgehalten, die beabsichtigten Eingriffe zu visualisieren. Insgesamt sollte der Hasenküppel nicht bebaut, sondern als öffentliche Grünfläche (Bürgerpark“) genutzt und ausgewiesen werden.

Es wird angezweifelt, ob überhaupt die mit der Planung verbundenen Eingriffe die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege rechtfertigen. Innerhalb der Ausgleichsbilanzierung bestehen, insbesondere beim Schutzgut Boden, Defizite.

Die vorgeschlagene externe Ausgleichsfläche ist anders auszugestalten, d. h. mit Feldspeichern, ähnlich wie an anderer Stelle in der Gemarkung Dagobertshausen.

Die Umsetzung der Maßnahmen muss zeitnah mit dem Eingriff ausgeführt werden. Die genaue Planung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche sollte im Vorfeld mit der UNB und Vertretern des Naturschutzbeirates abgesprochen werden.

Stellungnahme:

Den grundsätzlichen Bedenken der UNB gegenüber dem Planverfahren stehen die bisher einstimmig gefassten Beschlüsse der Stadtverordneten zur Aufstellung und zur Offenlage gegenüber. Diesen Beschlüssen wiederum liegen die Wünsche des Ortsbeirates Marbach zur Ausweisung von Bauland genauso zugrunde, wie auch das gesamtstädtische Anliegen kontinuierlich für ein breitgefächertes Angebot an verfügbaren Bauflächen zu sorgen. Die Alternative für diese gut in den städtischen Organismus

eingebundene Fläche läge in den „Außenbereichen“ und damit in einer dispersen Siedlungsstruktur, deren nachteiligen Wirkungen auch unter ökologischen Aspekten bekannt sein dürften.

Das vorgelegte faunistische Gutachten beschreibt nicht nur den Wert der vorgefundenen Avifauna, sondern auch die wertgebenden Habitatstrukturen (Grünlandflächen, zentrale Gehölzgruppe und Gehölzbestände der Randböschungen). Deren Erhalt ist bei den Randböschungen gesichert, die zentrale Gehölzgruppe wird darüber hinaus noch ausgeweitet, lediglich die Grünlandflächen werden teilweise in Bauland umgewandelt.

In diesem Zusammenhang und im Kontext mit den angeregten negativen Auswirkungen auf das Stadtbild wird das grundlegende städtebauliche Konzept für den Hasenküppel, welches die besondere topografische und ökologische Situation von vornherein berücksichtigt, in Erinnerung gerufen: für die bauliche Nutzung steht nur ein untergeordneter Bereich zur Verfügung (ca. 2 600 m² von insgesamt ca. 18 000 m²), die ökologisch wertvollen Flächen (Gehölzbestände) und optisch besonders wirkungsvollen Zonen bleiben im Wesentlichen unangetastet.

Darüber hinaus wurden die Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild durch die sehr detaillierten Festsetzungen zum Maß der Nutzung (maximale Höhenbegrenzung, Baulinien, max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten, Ausschluss von Garagenbauten) weitestgehend minimiert. Die Visualisierung wurde mittels eines Architekturmodells geleistet - ein allgemein anerkanntes und bewährtes Darstellungsinstrument. Der Gestaltungsbeirat hat sich in seiner Sitzung am 16.05.2000 ausführlich mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf beschäftigt. Eine generelle Infragestellung des Bebauungsplanes war zu keinem Zeitpunkt Thema. Die Einflüsse auf das Stadt- und Landschaftsbild wären durch eine topographisch angepasste Architektur zu begegnen (dies ist Inhalt des Bebauungsplanes). Eine alleinige Regelung der Architektur wurde abgelehnt, „da ein zu enges Korsett in einem Bebauungsplan sich letztlich auch negativ auswirken kann“.

Die Nutzung des Hasenküppels als „öffentliche Grünfläche“ („Bürgerpark“) wäre weder zu finanzieren noch städtebaulich vertretbar, da davon ausgegangen wird, dass eine entsprechende Nutzung mit wesentlich stärkerem Zielverkehr verbunden ist, als bei der in dieser Form verträglichen Wohnnutzung. Ebenso scheint eine wesentlich stärkere Beeinträchtigung der Avifauna durch eine bürgerparkähnliche Nutzung nicht ausgeschlossen.

Vor dem Hintergrund mangelnder Alternativen bzw. der mit den Alternativen (siehe oben) verbundenen Eingriffe und des eingriffsminimierenden städtebaulichen Grundmusters ist der Eingriff vertretbar; dem Belang der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) wird in diesem Fall daher der Vorrang eingeräumt.

Die grundsätzliche Rechtfertigung des Eingriffs ergibt sich aus den bereits oben angeführten Bemerkungen zu alternativen Baugebieten, insbesondere für den Stadtteil Marbach. Es ist allerdings zutreffend, dass beim Schutzgut Boden (Ausgleichs-)Defizite bestehen bleiben: der max. zulässigen Neuversiegelung von ca. 0,33 ha Boden stehen perspektivisch nur geringfügige Entseidelungen im Bereich des Scheunengebäudes entgegen; daneben werden jedoch durch die Umwandlung intensiv genutzten Ackerlandes in Grünland bzw. in Teichen zusätzliche ökologische Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt.

Die vorgeschlagene externe Ausgleichsfläche, deren Sinnhaftigkeit durch den Landschaftsplan „Nordwestliche Stadtteile“ unterstützt wird, wird entsprechend den Anregungen ausgestaltet. Die Umsetzung der Maßnahmen wird mittels wasserrechtlichem Verfahrens und unter Beteiligung der UNB und eines Vertreters des Naturschutzbeirates geregelt. Die synchrone Herstellung der Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen mit den Eingriffen ist vertraglich festgehalten und zusätzlich durch Einbehalten von Sicherheitsleistungen gewährleistet.

Durch die im Zuge der Abwägung vorgeschlagenen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes (insbesondere die minimale Verkleinerung des Geltungsbereiches, die neuen Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche) gegenüber der Entwurfsfassung sind in keinem Fall die Grundzüge der Planung berührt worden. Wegen der kleineren Maßstabsebene und verminderten Darstellungstiefe des FNP gegenüber dem Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes werden im Teilgeltungsbereich „I“ keine Änderungen des FNP zum Zustimmungsbereich gegenüber dem Offenlage-Entwurf vorgenommen. Der Teilgeltungsbereich II (Ausgleichsfläche in der Gemarkung Dagobertshausen) wurde aufgrund der Anregungen geringfügig anders zugeschnitten. Eine entsprechende Planänderung wurde durchgeführt, ohne dass neue Grundstücke überplant wurden. Grundzüge der Planung sind auch in diesem Fall nicht berührt.

Da die Flächennutzung des Hasenküppels mit dem laufenden Landschaftsplanverfahren in Einklang steht, wurde auf eine gesonderte Anpassung des noch gültigen Landschaftsplans aus arbeitsökonomischen Gründen verzichtet. Der Entwurf des Landschaftsplans-Mitte wird die Zielsetzungen des Flächennutzungsplans Nr. 24/1 im Bereich des Hasenküppels übernehmen.

Gemäß § 3a Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG, (Artikel 1 des Änderungsgesetzes vom 27.01.2001) besteht für diese Bauleitpläne keine UVP-Pflicht. Es ist somit keine UVP durchgeführt worden.

Die Erschließung des Gebietes ist von Seiten der Vorhabenträger noch im Sommer 2003 vorgesehen, die Umsetzung der Baurechte soll im individuellen Wohnungsbau geschehen.

Dietrich Möller
Oberbürgermeister

Anlagen

- Anregungen in Kopie
- Flächennutzungsplan + Erläuterungsbericht
- Bebauungsplan + Begründung
- Schreiben der Abt. Wasser und Bodenschutz des Landkreises Marburg-Biedenkopf