

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/1419/2003 Status: öffentlich Datum: 27.05.2003	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	I	
<u>Fachdienst:</u>	61.1 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Rose-Linde Michelsen	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat, Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr, Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften, Stadtverordnetenversammlung Marburg	

**Bauleitplanung der Stadt Marburg;
Bebauungsplan Nr. 14/11 'Das Buchenrot' im Stadtteil Schröck**

- Bericht über das Ergebnis der Prüfung der während der öffentlichen Auslegungen vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und gemäß § 81 Hess. Bauordnung (HBO)

Die Stadtverordnetenversammlung hat die abgegebenen Anregungen der BürgerInnen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplanes geprüft und fasst folgende Beschlüsse:

1. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und abgewogen. Die Abwägung, die zu den einzelnen Schreiben vorliegt, wird beschlossen.
2. Die Anregungen der BürgerInnen wurden geprüft und abgewogen. Die Abwägung, die zu den einzelnen Stellungnahmen vorliegt, wird beschlossen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 14/11 „Das Buchenrot“ der Stadt Marburg wird einschließlich der Begründung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
4. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14/11 werden gemäß § 81 HBO als Gestaltungssatzung für den festgesetzten Geltungsbereich beschlossen.

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 **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan "Das Buchenrot" wurde 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**. 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.

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"

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.

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 mit ca. 26. Baugrundstücken und dem Verzicht auf die separate Erschließungsstraße.

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. Der erneute Planentwurf fand unter Hinweis auf verschiedene Voraussetzungen die Zustimmung des Ortsbeirates.

Nach einer grundsätzlich positiven Stellungnahme des Ortsbeirates wurde am 24. Januar 2003 der **3. Offenlagebeschluss** von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die Offenlage fand in der Zeit vom 13. Februar bis 17. März 2003 statt.

Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wurde im Parallelverfahren durchgeführt. Mit Bekanntmachung in der örtlichen Presse am 05. September 2002 ist die Flächennutzungsplanänderung Nr. 14/5 „Das Buchenrot“ rechtskräftig.

Der gesamte Ablauf der Planung ist der als Anlage beigefügten Übersicht „Planungsablauf“ zu entnehmen.

Vorbereitung Satzungsbeschluss:

Während der 3. Offenlage wurden keine grundsätzlichen Bedenken von seiten der BürgerInnen oder von seiten der Träger öffentlicher Belange vorgebracht. Aufgrund eingegangener Hinweise und Anregungen aus der Bürgerschaft und von Trägern öffentlicher Belange wurden kleinere redaktionelle Änderungen in der Begründung zum Bebauungsplan sowie kleinere Änderungen im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen vorgenommen. Verschiedene Vorschläge wurden auch in die Vertragsverhandlungen mit einbezogen.

Eine Änderung der Grundzüge der Planung ist damit nicht verbunden.

Im Bebauungsplan wurde der vorgesehene Fußgängerbereich im nördlichen Bereich der Blütenstraße reduziert, um den bestehenden und geplanten Grundstücken eine verbesserte Anbindungsoption zu geben.

Der Unterteilung in 2. Bauabschnitte betreffend wurde sowohl aus dem Bebauungsplan als auch aus der Begründung der Passus herausgenommen, dass die Erschließung des 2. Abschnittes erst erfolgen soll, wenn die Bauflächen des 1. Abschnittes zu 100 % veräußert sind und ein Nachweis geführt wird, dass zumindest für 75 % der Fläche des 2. Bauabschnittes Kaufinteressenten gibt. In Abstimmung mit dem Ortsbeirat wurde eine vergleichbare Formulierung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Aus Bebauungsplan und Begründung wurde diese Formulierung gestrichen, da eine Festsetzung dieser Formulierung nur über städtebaulichen Vertrag und nicht über den Bebauungsplan erfolgen kann.

Die in der Vorbemerkung zur Begründung aufgeführten Bedarfszahlen an Wohnbauland aus dem Regionalplan Mittelhessen 2001 wurden in Relation gesetzt zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und den zu erwartenden Wohnbaulandbedarf in Marburg (Bevölkerungsprojektion für Marburg 2020 des Fachdienstes Stadtentwicklung). Aus dieser Prognose ist ablesbar, dass in Marburg trotz nahezu stagnierender Bevölkerungszahlen ein weiterer Bedarf an der Bereitstellung von Wohnungen besteht.

Um Missverständnisse zu vermeiden, wurden alle Hinweise aus der Begründung zum Bebauungsplan herausgenommen, die auf einen möglichen 3. Bauabschnitt abzielen. In diesem Bauleitverfahren existiert kein 3. Bauabschnitt und ohne weiteres Bebauungsplanverfahren kann es keine Neuausweisung von Bauland über den jetzigen Planungsbereich hinaus geben.

Weiterhin wurde auf die im August 1997 durchgeführte geophysikalische Prospektion des Plangebietes hingewiesen, die der Dokumentation der geologischen Strukturen und der archäologischen Befunde diene. Sowohl diese Untersuchung als auch die Untersuchung der Markthöhe aus dem Jahr 1994 wurden noch in die Übersicht der Gutachten und Untersuchungen mit aufgenommen.

Weiterhin wurden kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen, auf die hier im einzelnen nicht mehr eingegangen wird, die aber der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zu entnehmen sind.

Hinweise zur Abwägung:

Zum Satzungsbeschluss sind sämtliche Anregungen der BürgerInnen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der 1., der 2. und der 3. Offenlage abzuwägen. Um hier eine Übersichtlichkeit zu gewähren, wurde die Abwägung in verschiedene Teilbereiche unterteilt. Zunächst findet die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange für die jeweiligen Offenlagen statt, wobei die 3. Offenlage als aktuellste vorangestellt wird. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind als Anhang beigefügt.

Nach der Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange folgt die Abwägung der Anregungen der BürgerInnen. Auch hier wurde eine Aufteilung in die 3 stattgefundenen Offenlagen vorgenommen und der Abwägung zu jeder Offenlage beispielhaft Anregungen des Ortsbeirates, der Bürgerinitiative und andere Schreiben beigefügt. Aufgrund der Vielzahl der eingegangenen Anregungen – vor allem in der 1. und der 3. Offenlage – können nicht sämtliche Schreiben der BürgerInnen als Anlage beigefügt werden. Sämtliche Schreiben stehen in einem separaten Aktenordner jederzeit zur Einsicht bereit und werden auch auf den Sitzungen bereitgestellt.

Inhaltsverzeichnis:

- Planentwürfe zur 3., 2. und 1. Offenlage
- Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 3., 2. und 1. Offenlage
- Anlage 1: Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 3., 2. und 1. Offenlage
- Abwägung der Stellungnahmen Ortsbeirat und Anregungen der BürgerInnen zur 3., 2. und 1. Offenlage
- Anlage 2: Stellungnahmen Ortsbeirat und beispielhafte Anregungen der BürgerInnen
- Anlage 3: Planungsablauf
- Anlage 4: Bebauungsplanentwurf mit Begründung

STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	ABWÄGUNG
3. Offenlage/ 13. Febr. bis 17. März 2003	
Fachdienst 60 / Bauverwaltung; Eingang Stellungnahme am 06.03.2003	
<p>1. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsfläche B 6 nicht unmittelbar über eine öffentliche Parzelle erschlossen ist. Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für die Durchführung von Pflanz- und Pflegemaßnahmen wird die Eintragung eines Geh- und Fahrrechts für öffentliche Wegeparzellen vorgeschlagen</p>	<p>Da dieser Bereich außerhalb des Bebauungsplanes liegt, kann hier im Bebauungsplan kein Geh- und Fahrrecht eingetragen werden. Zur Erreichbarkeit der Ausgleichsfläche wird eine entsprechende vertragliche Vereinbarung getroffen sowie eine grundbuchliche Eintragung vorgenommen.</p>
<p>2. Die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll so konkretisiert werden, dass der Ausgleich für die Eingriffe durch die öffentliche Erschließung vom Ausgleich für die Maßnahmen auf den Baugrundstücken benannt und spezifiziert wird. (Wichtig zur problemlosen Abrechnung von Erschließungsbeiträgen Kanal bei Anschlussbeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichsmaßnahmen).</p>	<p>Die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan wird ergänzt, sodass der Ausgleich für die Eingriffe durch die öffentliche Erschließung vom Ausgleich für die Maßnahmen auf den Baugrundstücken getrennt benannt werden kann.</p>
<p>3. Es wird um Überprüfung gebeten, ob die als Fußweg ausgewiesene Fläche in Verlängerung der Blütenstraße bis Himbornstraße in einer Breite von 9 m ausgewiesen werden muss oder Verkleinert werden kann.</p>	<p>Der Straßenquerschnitt soll auch für den Bereich des Fußweges beibehalten werden, um auch in diesem Bereich die geplante Baumanpflanzung fortführen zu können. Auch eine Passierbarkeit für Notfallfahrzeuge (Feuerwehr, Rettungswagen) muss in jedem Fall gewährt werden. Deswegen die Breite von 9 m in diesem Bereich beibehalten werden soll. Die Gestaltung dieses Bereiches (Querschnittgestaltung, Oberflächenbefestigung) wird im Zuge der Ausbauplanung festgelegt.</p>
	<p>Die Hinweise und Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
Fachdienst 69 / Untere Naturschutzbehörde; Eingang Stellungnahme am 04.04.2003	
<p>Gegenüber der Planung bestehen keine grundsätzliche Bedenken.</p>	
<p>1. Es wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen B5 und B8 fraglich sind, da diese Flächen nicht als öffentliche, sondern als Privatflächen ausgewiesen sind.</p>	<p>Im städtebaulichen Vertrag wird fixiert, dass die Bepflanzungsmaßnahmen auf den Flächen B5 und B8 vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der UNB auszuführen sind. Im Hinblick auf die ebenfalls von der UNB im Verfahren geforderte Minimierung des Pflegeaufwands für Ausgleichsflächen erscheint ein Verbleib in privater Hand durchaus sinnvoll.</p>
<p>2. Bei den Flächen B1 und B2 wird darauf hingewiesen, dass die Hauptfunktion hier die</p>	<p>Die Fläche B1 ist nicht in ihrer Gänze als Ausgleichsfläche in die Bilanzierung mit</p>

<p>Siedlungsentwässerung und nicht die Ausgleichsfunktion ist (Spielraum / Hundeklo).</p>	<p>aufgenommen, sondern nur der Bereich des Marienbaches, der nicht im direkten Zusammenhang mit der Entwässerungsmaßnahme steht.</p> <p>Die Fläche B2 ist nicht in die Flächenbilanzierung zur Eingriffs-/ Ausgleichsplanung mit einbezogen.</p>
<p>3. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die externe Ausgleichsfläche AZ bereits jetzt als Lebensraum höherwertig eingestuft ist.</p>	<p>Die bereits jetzt höherwertige Einstufung der Fläche AZ wurde in die Bilanzierung bereits einbezogen.</p>
<p>4. Es wird darauf hingewiesen, dass der Eingriff in das Landschaftsbild keine Berücksichtigung in der Ausgleichsplanung findet. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Fläche B2 den bestehenden Eingriffen zuzuordnen.</p>	<p>Der Eingriff in das Landschaftsbild findet in der Eingriffs-/Ausgleichsplanung insofern Berücksichtigung, als dass alle Ortseingrünungsmaßnahmen hier als eingriffsminimierend angesehen werden können. Es ist hier nicht von einem erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild auszugehen, der eine gesonderte Ausgleichsmaßnahme erforderlich macht.</p>
<p>5. Die Ausführungsplanung auf der Ausgleichsfläche AZ soll in enger Abstimmung mit der UNB erstellt und zeitnah parallel zum 1. Bauabschnitt durchgeführt werden.</p>	<p>Im städtebaulichen Vertrag wird festgehalten, dass die Ausgleichsfläche AZ in enger Abstimmung mit der UNB zu erstellen ist und zeitnah durchgeführt wird.</p>
	<p>Die Hinweise und Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Fachdienst 67 / Grünflächen Eingang Stellungnahme vom 20.02.2003</p>	
<p>1. Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebene Breite der Baumscheiben mit mindestens 1 m zu gering bemessen ist und dass stattdessen Baumscheiben mit der Abmessung von 2 x 3 m angelegt werden sollten. Weiterhin sollten Überpflasterungen von Baumscheiben nur in Ausnahmefällen vorgenommen werden.</p>	<p>Die im Bebauungsplan genannten Abmessungen sind Mindestbreiten, die in jedem Fall überschritten werden können. Die Entscheidung über die Baumscheibengrößen wird in der Straßenausbauplanung getroffen, in die der Fachdienst Grünflächen einbezogen wird.</p>
<p>2. Es wird darauf hingewiesen, dass die Qualität der anzupflanzenden Straßenbäume zu schwach bemessen ist und die Blutpflaume (Brunus Ceraifera nikra) nicht als Straßenbaum geeignet ist.</p>	<p>Die Qualität der zu pflanzenden Straßenbäume wurde entsprechend geändert und die Blutpflaume wurde aus der Pflanzliste herausgenommen.</p>

<p>3. Mit Hinweis auf den bestehenden Kinderspielplatz in der Himbornstraße wird der Bedarf für einen weiteren Spielplatz angezweifelt.</p>	<p>Der neu ausgewiesene Spielplatz im Baugebiet soll erst realisiert werden, wenn der jetzt bestehende Spielplatz in der Himbornstraße aufgrund der Planungsumsetzung Renaturierung Marienbach abgebaut werden muss.</p>
	<p>Die Hinweise und Einwendungen werden berücksichtigt.</p>
<p>Stadtwerke Marburg; Eingang Stellungnahme am 14.03.2003</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Es wird jedoch der Vorschlag gemacht, die Baumreihe Nord-Süd-Richtung verlaufende Planstraße ohne Verschwenkung auf der Westseite anzulegen, damit Versorgungstrassen einschließlich der Beleuchtung ohne Behinderung auf der Ostseite eingebracht werden können. Weiterhin wird der Vorschlag gemacht, in der Verlängerung Markthöhe die Baumreihe auf die nördliche Seite zu verlegen, damit die vorhandene Beleuchtungsanlage Markthöhe auf der Süd-West-Seite erweitert werden kann.</p>	<p>Die im Bebauungsplan eingetragenen Straßenbäume sind Standortvorschläge, die im Zuge der Straßenausbauplanung geändert werden können. Entscheidend ist, dass in den Planstraßen jeweils eine Baumreihe realisiert wird. Die Leitungsträger werden in der Straßenausbauplanung beteiligt.</p>
	<p>Die Vorschläge werden im Rahmen der Umsetzung so weit wie möglich berücksichtigt.</p>
<p>Der Landrat des Landkreises Marburg-Biedenkopf Hauptabt. Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz; Eingang Stellungnahme am 12.03.2003</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>1. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Anordnung von Parkplätzen Stellflächen und Baumanpflanzungen in der Verlängerung der Straße Markthöhe darauf geachtet wird, dass auch landwirtschaftliche Fahrzeuge mit Überbreite, wie z. B. Mährescher bei der Durchfahrt nicht behindert werden können.</p>	<p>Die Verlängerung der Straße Markthöhe soll mit einer Ausbaubreite von 10 m und einer einseitigen Baumreihe hergestellt werden. Zusätzliche Stellflächen im Straßenraum sind nicht vorgesehen, sodass hier eine Passierbarkeit von landwirtschaftlichen Fahrzeugen nach dem Ausbau weiterhin möglich ist.</p>
<p>2. Weiterhin soll dafür Sorge getragen werden, dass bei den wasserbaulichen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche AZ die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Vernässung nicht nachteilig beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die weitere Planung und Umsetzung wird im Rahmen der erforderlichen wasser- und naturschutzrechtlichen Genehmigungen mit den beteiligten Fachbehörden abgestimmt. Dazu wird neben der Regelung der Pflegemaßnahmen auch die Berücksichtigung der Belange der landwirtschaftlichen Nutzung umliegender Flächen gehören.</p>
	<p>Die Hinweise und Einwendungen werden berücksichtigt.</p>
<p>Abwasserverband Marburg; Eingang Stellungnahme am 12.03.2003</p> <p>Der Baumaßnahme kann aus abwassertechnischer</p>	<p>Das Plangebiet wird im Trennverfahren entwässert.</p>

Sicht nur zugestimmt werden, wenn das gesamte Plangebiet im Trennverfahren entwässert wird und somit nur Schmutzwasser in die Kläranlage Schröck eingeleitet wird.	Siehe außerdem Stellungnahmen zu A.2.14 und A.12.5.
	Die Einwendung wird berücksichtigt.
Fachdienst 62/ Grundstücksverkehr; Eingang Stellungnahme am 11.02.2003	
1. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche B 2 in Privateigentum ist und von seiten des Eigentümers keine Verkaufsbereitschaft besteht.	Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche B2 soll im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden, auch wenn die Umsetzung dieser Maßnahme nicht zeitnah durchzuführen ist. Die Ausgleichsmaßnahme wurde nicht in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit einbezogen.
2. Es wird nachgefragt, warum die Pachtverträge Kleingartenparzellen im Bereich des Himbornweges gekündigt werden mussten, obwohl sie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen.	Die Kündigung der Kleingartenparzellen steht nicht im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Das Buchenrot“. Eine Kündigung wurde nicht durch den Fachdienst 61.1 veranlasst.
	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
Deutsche Telekom; Eingang Stellungnahme am 24.02.2003	
Es wird darauf hingewiesen, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet mind. 4 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Bauträger weitergereicht, so dass eine frühzeitige Einbindung der Telekom von dort erfolgen kann.
	Der Hinweis wird berücksichtigt.
Landrat des Landkreises Marburg-Biedenkopf Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz; Eingang Stellungnahme am 27.02.2003	
Der Bauleitplanung wird fachtechnisch und wasserrechtlich zugestimmt.	Ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren wird im Zuge der weiteren Planumsetzung durchgeführt.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme an den Gewässern Arzbach und Marienbach sowie die geplanten Versickerungs- und Rückhaltebecken einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen.	
	Die Hinweise werden berücksichtigt.
Fachdienst 33 / Straßenverkehrsbehörde; Eingang Stellungnahme am 18.03.2003 mit Verweis auf die Stellungnahme zur 1. Offenlage mit Eingang am 27.11.2000	
1. Für die geplante Anbindungsstraße wird ein zumindest einseitiger Gehweg gefordert.	Aufgrund der Reduzierung des Baugebietes soll die Erschließung über das vorhandene Straßennetz erfolgen. Die im Planentwurf zur 1. Offenlage vorgesehene Anbindungsstraße ist nicht mehr Gegenstand der Planung.

<p>2. Die entlang der Planstraßen ausgewiesenen Stellplätze müssen mind. eine Tiefe von 5,00 m haben. Außerdem sollen die Baumanpflanzungen dementsprechend abgestimmt sein, dass die Stellplätze ungehindert angefahren werden können.</p>	<p>Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplatzflächen verfügen über eine größere Tiefe als die geforderten 5,00 m. Im Bebauungsplan sind die Baumanpflanzungen so vorgesehen, dass die Stellplätze ungehindert angefahren werden können.</p>
	<p>Die Einwendungen werden berücksichtigt.</p>
<p>2. Offenlage/ 28. Jan. bis 01. März 2002</p>	
<p>Fachdienst 69 / Untere Naturschutzbehörde; Eingang Stellungnahme am 19.03.2002</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung. Folgende Hinweise und Anregungen werden gegeben:</p> <p>1. Bei der Reaktivierung der Gewässerwurzeln des Heiligen Borns kann es zu Wanderbewegungen durch Amphibien über die L 3289 kommen. In diesem Fall sind umgehend entsprechende Durchlässe mit Leiteinrichtungen vorzusehen.</p>	<p>Aufgrund der Reduzierung des Baugebietes wurde auf die genannten Ausgleichsflächen im Bereich des Heiligen Borns verzichtet. Die genannten Ausgleichsflächen sind daher nicht mehr Bestandteil der Planung.</p>
<p>2. Die Ausgestaltung der Regenrückhaltebecken soll so vorgenommen werden, dass ablaichende Amphibien nicht beeinträchtigt werden bzw. dort wo Dauereinstau nicht möglich ist, Amphibien gehindert werden abzulaichen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgestaltung der Regenrückhaltebecken wird im Rahmen der erforderlichen wasser- und naturschutzrechtlichen Genehmigung mit den beteiligten Fachbehörden abgestimmt. Entsprechende Vorschläge können dann in die Ausbauplanung mit einbezogen werden.</p>
<p>3. Auf die zeitnahe Umsetzung und notwendige Abstimmung der Renaturierungsmaßnahme zur Ausgleichsfläche Am Arzbach (Az) wird hingewiesen.</p>	<p>Im städtebaulichen Vertrag wird festgelegt, dass die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (hier auch die Ausgleichsmaßnahme Az) spätestens 1 Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahme durchzuführen ist. Die weitere Detailplanung und Umsetzung wird im Rahmen der erforderlichen wasser- und naturschutzrechtlichen Genehmigungen mit den beteiligten Fachbehörden abgestimmt. Dazu zählt auch die Regelung der Pflegemaßnahmen.</p>
<p>4. Es wird angeregt, eine Empfehlung zur Schaffung von „Quartieren für Fledermäuse und Mauersegler“ den „nachrichtlichen Übernahmen“ hinzuzufügen.</p>	<p>Der Hinweis wird nicht in den Bebauungsplan übernommen, da dies keine „nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung“ betrifft und auch nicht für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig ist (entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB).</p>
	<p>Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Der Landrat des Landkreises Marburg-Biedenkopf Hauptabtl. Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz; Eingang Stellungnahme am 30.01.2002</p> <p>Es werden keine grundsätzlichen Bedenken</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die</p>

<p>vorgetragen, sofern bei den wasserbaulichen Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen auf der Flur 1, Flurstück 31 (Ausgleichsfläche Az) Vorsorge getroffen wird, das umliegende Flächen nicht durch Vernässung beeinträchtigt werden.</p>	<p>weitere Detailplanung und Umsetzung wird im Rahmen der erforderlichen wasser- und naturschutzrechtlichen Genehmigungen mit den beteiligten Fachbehörden und Anliegern abgestimmt. Dazu wird neben der Regelung der Pflegemaßnahmen auch die Berücksichtigung der Belange der landwirtschaftlichen Nutzung umliegender Flächen gehören.</p>
	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p>1. Offenlage/ 23. Okt. bis 24. Nov. 2000</p>	
<p>RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH Hofheim; Eingang Stellungnahme am 15.11.2000</p> <p>Es werden keine Bedenken vorgetragen. Es wird vorgeschlagen, die Anbindung durch den ÖPNV unter Punkt 5.3 Verkehrliche Erschließung in der Begründung mit aufzunehmen.</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 5.3.6 ÖPNV darauf hingewiesen, dass bei der Linienführung und Bemessung der Erschließung des Baugebietes „Das Buchenrot“ eine Option für die Befahrbarkeit mit Bussen berücksichtigt bzw. offen gehalten wurde.</p>
	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p>Fachdienst 69 / Untere Naturschutzbehörde; Eingang Stellungnahme am 11.12.2000</p> <p>1. Bzgl. der Erfassung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ werden Defizite in der Anwendung der Anleitung des NLO angeführt bzgl. der Wertstufenzuordnung. Weiterhin werden weitere faunistische Erfassungen zu Vögeln, Libellen, Heuschrecken, Tagfaltern und Widderchen gefordert.</p>	<p>Die Eingriffs-/Ausgleichsplanung wurde in Abstimmung mit der UNB im weiteren Bauleitverfahren erweitert und konkretisiert. Eine faunistische Untersuchung ist in Übereinstimmung mit der UNB nicht erforderlich. Siehe Stellungnahme UNB zur 3. Offenlage.</p>
<p>2. Die Regenrückhalte- und Versickerungsanlagen werden als zusätzlichen Eingriff in den Naturhaushalt dargestellt. Für die naturschutzfachliche Bewertung ist die Art der Ausführung solcher Anlagen von entscheidender Bedeutung.</p>	<p>In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde bereits zur 2. Offenlage der Passus aufgenommen, dass die Versickerungsflächen naturnah zu gestalten sind. Die Regenrückhaltebecken sind nicht als Ausgleichsmaßnahmen in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einbezogen worden.</p>
<p>3. Der Wert der geplanten Ausgleichsfläche „Streuobstwiese“ auf privaten Flächen wird angezweifelt.</p>	<p>Im städtebaulichen Vertrag wird die Herstellung der Streuobstwiese sowie der anderen Ausgleichsmaßnahmen durch den Bauträger in Abstimmung mit der UNB festgelegt. Im Hinblick auf die ebenfalls von der UNB im Verfahren geforderte Minimierung des Pflegeaufwandes für Ausgleichsflächen erscheint ein Verbleib in privater Hand sinnvoll.</p>
<p>4. Die Anrechnung als Ausgleichsmaßnahmen von allgemein Begrünungsmaßnahmen, die der Minimierung des Eingriffs dienen, wird kritisiert.</p>	<p>Es konnte in Abstimmung mit der UNB geklärt werden, dass allgemeine Begrünungsmaßnahmen und z. B. die Flächen für Regenrückhaltung-/Versickerung nicht in die Berechnung der Ausgleichsflächen einbezogen werden.</p>

<p>5. Die Vielzahl kleinerer Ausgleichsflächen wird kritisiert und größeren, zusammenhängenden Flächen den Vorzug gegeben. Es wird vorgeschlagen, anstelle kleinerer Ausgleichsflächen, eine größere, zusätzliche Fläche auszuweisen. Dazu wird vorgeschlagen, z. B. eine Fläche zu wählen, die sich am Konzept des Landschaftsplanes Ost und der Rahmenplanung Bauerbach/Würf orientiert.</p>	<p>Die Anregung wurde aufgegriffen und der Einwendung dahingehend gefolgt, dass kleinere Ausgleichsflächen entfallen und dafür zusätzlich ein größere Ausgleichsfläche Am Arzbach (Fläche Az) hinzugenommen wurde. Die Eignung der zusätzlichen Fläche wurde im Einvernehmen mit der UNB geprüft und befürwortet. Aufgrund der Änderung des Ausgleichskonzeptes wurde eine 2. Offenlegung durchgeführt (s. Stellungnahme der UNB zur 2. Offenlage).</p>
	<p>Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>BUND Kreisverband Marburg-Biedenkopf; Eingang Stellungnahme am 27.11.2000</p>	
<p>1. Es werden aktuell faunistische Erhebungen gefordert.</p>	<p>In Abstimmung mit der UNB wurde abgestimmt, dass faunistische Erhebungen des Plangebietes nicht als erforderlich erachtet werden. Es wurden jedoch weitere Literaturlauswertungen zur Fauna des Gebietes herangezogen und vertieft. Das Kapitel Eingriff-/Ausgleichsplanung wurde überarbeitet und ergänzt.</p>
<p>2. Die Notwendigkeit der geplanten Anbindungsstraße wird bezweifelt. Auf den Bau sollte verzichtet werden. Falls auf diese jedoch nicht verzichtet wird, wird die gewählte Trassenvariante als die naturverträglichste Lösung angesehen.</p>	<p>Aufgrund der Reduzierung des Baugebietes wird im aktuellen Planentwurf auf die Anbindungsstraße verzichtet. Die Anbindungsstraße ist damit nicht mehr Gegenstand der Planung.</p>
<p>3. Es wird eingewendet, dass Firsthöhen bis 10,00 m im Gebiet eine erhebliche Überformung der Landschaft darstellen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes prinzipiell nicht ausgeglichen werden kann.</p>	<p>Die zulässige Höhe der Bauten wurde differenziert nach Lage im Baugebiet. Die zulässigen Höhen wurden sehr eng gefasst und ermöglichen die üblichen Bauformen heutiger Einfamilienhausbebauung entsprechender Wohngebiete. Mit dem benachbarten bestehenden Baugebiet sind die zulässigen Bauwerkshöhen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes vergleichbar. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sowie der Reduzierung des Baugebietes im aktuellen Bebauungsplanentwurf kann eine gravierende Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbildes nicht gesehen werden.</p>
<p>4. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden als unzureichend angesehen. Ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 wird gefordert. Es wird angeregt, die Ausgleichsflächen in größeren Einheiten zusammenzufassen.</p>	<p>Der Einwendung wird dahingehend gefolgt, dass kleinere Ausgleichsflächen entfallen und dafür zusätzlich eine größere Ausgleichsfläche Am Arzbach (Fläche Az) hinzugenommen wurde. Ein Ausgleich für Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ erfolgt im Flächenverhältnis 1:1. Auch wird im einzelnen ein „Malus“ bei den Maßnahmen berücksichtigt, die erst über einen längeren Zeitraum den zugrunde gelegten Wert für den Naturhaushalt erfüllen können (s. Begründung zum Bebauungsplan Punkt 6 Eingriffs-/Ausgleichsplanung).</p>
<p>5. Es wird angeregt, die textlichen Festsetzungen dahingehend zu ergänzen, dass Zäune und Einfriedigungen sockelfrei und mit einem Abstand vom Boden von 15-20 cm zu erfolgen</p>	<p>Bei dem vorliegenden kleinteiligen Baugebiet kann davon ausgegangen werden, dass eine weitgehende Durchlässigkeit für Kleinsäuger vorhanden ist. Im übrigen ist die dauerhafte Einhaltung einer</p>

<p>haben, um Kleinsäugetern (z. B. Igel) ein ungehindertes Passieren zu ermöglichen.</p>	<p>vorgeschriebenen Bodenfreiheit erfahrungsgemäß kaum zu kontrollieren.</p>
<p>6. Auf die Festsetzung der Hauptfirstrichtung im westlichen Bereich von WA 3 sollte verzichtet werden, um auch den Grundstücken dort eine sinnvolle Solarenergienutzung zu ermöglichen.</p>	<p>Im Entwurf zur 1. Offenlage befindet sich der angesprochene Bereich WA 3 in westlicher Ortsrandlage. Mit der Reduzierung des Bebauungsplanbereiches wurde dieser Teilbereich aus der Planung herausgenommen. Im aktuellen Bebauungsplanentwurf wurde am westlichen Ortsrand keine Firstrichtung festgeschrieben.</p>
	<p>Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 42/1 (Grundwasserschutz, Wasserversorgung) und Dezernat 61/2 (Altlasten, Grundwasserschadensfälle); Eingang Stellungnahme am 24.11.2000</p> <p>1. Dem RP/Dezernat 42/1 ist eine Bestandsaufnahme für das vorhandene Wassernetz und eine hydraulische Überrechnung dieser Anlage vorzulegen.</p>	<p>Die geforderte Bestandsaufnahme des Wasserversorgungsnetzes inkl. hydraulischer Berechnungen wurden von den Stadtwerken durchgeführt. Demnach ist die Wasserversorgung des Neubaugebietes grundsätzlich gesichert.</p>
<p>2. Das Dezernat 61/2 Obere Naturschutzbehörde regt an, alle Maßnahmenflächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft als öffentliche Grünflächen auszuweisen.</p>	<p>Die überwiegende Anzahl der Flächen für „Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft“ wurden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In den städtebaulichen Vertrag wird die Vereinbarung aufgenommen, dass sämtliche Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen durch den Vorhabenträger auszuführen sind. Mit dieser vertraglichen Festsetzung wird die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auch auf den privaten Flächen sichergestellt.</p>
	<p>Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.</p>

<p>Fachdienst 33/Straßenverkehrsbehörde; Eingang der Stellungnahme am 27.11.2000</p> <p>Die Stellungnahme wurde bereits gemeinsam mit der Stellungnahme vom 18.03.2003 zur 3. Offenlage behandelt.</p>	
<p>Naturschutzbund Deutschland e. V. (NABU) Kreisverband Marburg-Biedenkopf, Landesverband Hessen der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine (gemeinsame Stellungnahme); Eingang der Stellungnahme am 12.12.2000</p> <p>1. Es wird der Wert und Realisierbarkeit der auf privaten Grundstücken festgesetzten Streuobstwiesen bezweifelt.</p>	<p>In den städtebaulichen Vertrag wird eine Formulierung aufgenommen, dass die erforderlichen Anpflanzungen auf den Ausgleichsflächen vom Vorhabenträger auszuführen sind. Damit ist die Realisierung der Streuobstwiese sichergestellt.</p>
<p>2. Die Gewässerrenaturierungsmaßnahmen am südlichen Ortsrand (Flächen B 1-B 3) werden in Frage gestellt. Es werden dafür Maßnahmenflächen im Rahmen des Renaturierungskonzeptes Bauerbach/Wülf angeregt (z. B. Arzbach).</p>	<p>An den Ausgleichsflächen am südlichen Ortsrand wird festgehalten. Auch diese Flächen folgen dem Rahmenplan/Renaturierungskonzept der naturnahen Gestaltung der Quellbäche des angeführten Gewässrregimes. Die Anregung, eine größere zusammenhängende Ausgleichsfläche mit gewässerökologischen Aufwertungen auszuweisen, wurde aufgegriffen und zusätzlich eine größere Ausgleichsfläche Am Arzbach (Fläche Az) hinzugenommen.</p>
<p>3. Bei den Baumanpflanzungen der Maßnahme B 6 und B 7 wird gefragt, ob besser Eichen statt Eschen angepflanzt werden sollten.</p>	<p>Prinzipiell ist sowohl die Pflanzung von Eschen als auch von Eichen standortgerecht. Für die Esche spricht das stärkere Wachstum und damit ein frühzeitigeres Erreichen einer wirksamen Kronenbildung im Hinblick auf die positiven Effekte auf das Landschaftsbild und z. B. klimaausgleichende Wirkung.</p>
<p>4. Wie im Bebauungsplan festgesetzt und dargestellt kann nur die ortsnahe Trassenführung der Variante 4 akzeptiert werden. Die Variante 5 wird abgelehnt.</p>	<p>Aufgrund der Reduzierung des Baugebietes wird auf eine Anbindungsstraße für das Neubaugebiet verzichtet. Die Anbindungsstraße ist damit nicht mehr Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
<p>5. Die Erhebungen, insbesondere zur Fauna werden als unzureichend angesehen.</p>	<p>In Abstimmung mit der UNB wurde abgestimmt, dass Erhebungen zur Fauna des Plangebietes als nicht erforderlich erachtet werden. Es wurden jedoch weitere Literaturauswertungen zur Fauna des Gebietes herangezogen und vertieft. Das Kapitel Eingriffs-/Ausgleichsplanung wurde überarbeitet und ergänzt.</p>
	<p>Die Anregungen und Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Amt für Regionalentwicklung, Landschaftspflege und Landwirtschaft; Eingang Stellungnahme am 04.11.2000</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht wird gefordert, dass bei der Anordnung von Parkplätzen, Stellflächen und Baumanpflanzungen in der Verlängerung Markthöhe</p>	<p>Die Verlängerung der Straße Markthöhe soll mit einer Ausbaubreite von 10,00 m und einer einseitigen Baumreihe hergestellt werden.</p>

<p>darauf geachtet wird, dass auch landwirtschaftliche Fahrzeuge mit Überbreiten durch einengende parkende Fahrzeuge nicht behindert werden können.</p>	<p>Zusätzliche Stellflächen im Straßenraum sind nicht vorgesehen, so dass hier eine Passierbarkeit von landwirtschaftlichen Fahrzeugen nach dem Ausbau weiterhin möglich ist.</p>
	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p>Fachdienst 37 / Brandschutz; Stellungnahme vom 22.11.2000</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für Straßen in einem allgemeinen Wohngebiet ein Löschwasserbedarf von 48 Kubikmeter/Stunde für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen ist. Weiterhin dürfen vorgesehene Baumanpflanzungen oder mögliche Ausweisungen von öffentlichen Stellplätzen auf den Fahrwegen keine Fahrbahneinschränkungen für Passierbarkeit von Rettungsfahrzeugen darstellen.</p>	<p>Die Hinweise werden als nachrichtliche Übernahme in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.</p>
	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

3. Offenlage

Stellungnahme Ortsbeirat und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger	Abwägung
<p>A.1 Ortsbeirat Schröck; Eingang Schreiben am 17.03.2003</p> <p>A.1.1 Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck Es soll eine Wohnraumbedarfsermittlung auf den Stadtteil Schröck bezogen erarbeitet werden.</p>	<p>Die Bevölkerungsprojektion für Marburg „Marburg 2020 - Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf“ durchläuft gegenwärtig noch die Beratung der städtischen Gremien. In dieser Ausarbeitung wird die Bevölkerungsentwicklung für Marburg insgesamt analysiert und bis zum Jahr 2020 projiziert.</p> <p>Ein Herunterbrechen der gesamtstädtischen Projektionswerte auf die Ebene der Stadtteile und statistischen Bezirke z.B. Schröck muss aus methodischen Gründen jedoch unterbleiben. Zum einen sind bei kleineren absoluten Zahlen wie sie in den Stadtteilen gegeben sind, die Unsicherheiten in der Projektion ungleich höher und vielfach größer als die Änderungsrate selbst, so dass sich keine vernünftige Aussage mehr ergibt; zum anderen bewirken singuläre Ereignisse, die sich nicht aus der Entwicklung des betreffenden Stadtteils ablesen lassen, Schübe oder Verzögerungen in der Bevölkerungsentwicklung vor Ort. So fällt beispielsweise eine Entscheidung für die Ausweisung eines größeren Wohnbaugebietes in einem Stadtteil gerade nicht primär wegen Einwohnerzuwachsen, die sich aus der Entwicklung des Stadtteils ergeben, sondern im Sinne der Wohnbaulandbereitstellung im gesamtstädtischen Interesse. Solche Entscheidungen zu prognostizieren ist aber nicht Gegenstand von Bevölkerungsprojektionen.</p> <p>D. h. Bevölkerungsprojektionen helfen Gesamtentwicklungen und Gesamtbedarfe festzustellen, sie sind jedoch nicht geeignet Entscheidungshilfen für die konkrete Verortung der Bedarfsbefriedigung anzubieten. Dieses gilt umso mehr, je kleiner die zu prognostizierenden räumlichen Teileinheiten sind.</p> <p>Der Wohnungsbedarf d.h. auch der Bedarf am Wohnbauland ergibt sich nicht nur aus Bevölkerungszuwachs, den es in Marburg infolge stagnierender Zahlen bis auf weiteres nicht mehr geben wird, sondern auch aus Nachholbedarf, Ersatz-, Mobilitäts- und Qualitätsreserve. Daraus resultiert für Marburg insgesamt bis zum Jahr 2020 ein Wohnungsbedarf von über 2000</p>

	<p>Wohneinheiten. Deren bauliche Realisierung wird vor allem in der Kernstadt mit allerdings nur noch begrenzten Flächenkapazitäten geschehen sowie in den ausgewiesenen Siedlungsschwerpunkten Michelbach, Einhausen, Bauerbach, Schröck, Moischt, Gisselberg sowie in den großen Stadtteilen Cappel und Wehrda.</p> <p>Die Siedlungsschwerpunkte wurden Ende der 70er Jahre von der Stadt Marburg festgelegt als jene Stadtteile, in denen Einwohnerzuwächse durch Bereitstellung von Wohnbauland zu konzentrieren sind. Hauptziel dieser Festlegung war es, dadurch in den Siedlungsschwerpunkten Einwohnerzahlen zu erreichen, die dauerhaft die Tragfähigkeit für Infrastruktureinrichtungen der Grundversorgung gewährleisten. Zu diesen</p> <p>Siedlungsschwerpunkten gehört auch Schröck. Nicht-Siedlungsschwerpunkte müssen sich auf ihre Eigenentwicklung beschränken. Gerade in Zeiten nur noch bescheidener Entwicklungspotentiale ist die Steuerung der Bevölkerungs- und Siedlungsflächenentwicklung über das Siedlungsschwerpunkt-konzept besonders wichtig. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes „Buchenrot“ mit 25 Bauplätzen also ca. 38 Wohneinheiten für rund 90 Menschen kann der kurz- und mittelfristigen Wohnraumnachfrage in Schröck in etwa entsprechen.</p>
<p>A.1.2 ÖPNV - Anbindung Die Ausweitung des ÖPNV soll umgesetzt werden.</p>	<p>Über das Bauleitverfahren wurde ein Anstoß zur Diskussion über eine verbesserte Busanbindung für Schröck gegeben. Eine verbesserte Linienplanung für die östlichen Stadtteile Moischt, Schröck, Bauerbach und Ginseldorf wurde von den Stadtwerken in Zusammenarbeit mit den Ortsbeiräten der betroffenen Stadtteile erarbeitet und bereits dem Magistrat mit einer Kostenschätzung vorgelegt. Beschluss und Umsetzung dieses Linienplanes kann nicht im Rahmen eines Bauleitplanverfahren vorbereitet und vollzogen werden.</p>
<p>A.1.3 Einsichtnahme in städtebaulichen Vertrag Es wird eine Einsichtnahme in den städtebaulichen Vertrag vor Abschluss gefordert.</p>	<p>Eine Einsichtnahme in den städtebaulichen Vertrag ist rechtlich nicht vorgesehen. Der städtebauliche Vertrag wird auf der Grundlage des Bebauungsplanes abgeschlossen, d.h. im Vertrag können keine, dem Bebauungsplan widersprechende Formulierungen enthalten sein. Lediglich die Ausführung des Bebauungsplanes wird hier vereinbart, bzw. konkretisiert.</p> <p>Dem Ortsbeirat werden die ihn betreffenden Punkte wie u.a. Abschnittsbildung, Verkauf der Grundstücke und Baustellenverkehr vorab zur Kenntnis gegeben.</p>

<p>A.1.4 Anzahl der Wohneinheiten Die Begrenzung der Gesamtwohneinheiten im Baugebiet auf 38 wird gefordert.</p>	<p>Die in der Begründung zum Bebauungsplan genannte Zahl von 38 Wohneinheiten bei 25 Gebäuden mit max. 2 Wohnungen pro Gebäude ist ein Erfahrungswert. Eine Festlegung der max. im Baugebiet neu zu errichtenden Wohnungen im Bebauungsplan ist nicht möglich. Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung von max. 2 Wohnungen pro Gebäude wird auch die Forderung des Ortsbeirats nach Begrenzung der gesamt möglichen Wohnungen Rechnung getragen.</p>
<p>A.1.5 Renaturierung Marienbach Es wird gefordert, die Renaturierung des Marienbaches nicht durchzuführen, da diese Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Buchenrot nicht notwendig ist.</p>	<p>Der Wegfall der Verrohrung des Marienbaches im Bereich Himbornstraße zugunsten einer offenen Gewässerführung soll aufgrund der ökologischen Bedeutung dieser Maßnahme planungsrechtlich abgesichert werden, auch wenn die Umsetzung dieser Maßnahme nicht zeitnah durchzuführen ist. Die Renaturierungsmaßnahme ist eingebettet in das Gewässerkonzept Bauerbach / Würf, in dem diese Maßnahme als Einzelbaustein genannt ist.</p> <p>Die Marienbachrenaturierung ist völlig unabhängig von einer erneuten Baulandausweisung zu sehen; sie kann nach Festlegung im Bebauungsplan und Klärung der bislang noch offenen Grundstücksfrage jederzeit von der Stadt ausgeführt werden, sie kann aber auch einem anderen Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet werden.</p> <p>Die Renaturierungsmaßnahme soll aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung Bestandteil der Planung bleiben.</p>
<p>A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“ Es wird gefordert, die Möglichkeit eines 3. Erschließungsabschnittes aus den Planungen zu nehmen.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan beinhaltet keinen dritten Erschließungs- oder Bauabschnitt! Es ist weder vorgesehen noch rechtlich möglich, ohne vorheriges Bauleitverfahren das Baugebiet in seiner ursprünglichen Größe zu entwickeln.</p> <p>Die irreführende Formulierung aus der Begründung zum Bebauungsplan wird korrigiert.</p>
<p>A.1.7 Bauabschnittsbildung Es wird die Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag gefordert, dass erst, wenn der 1. Abschnitt vollständig bebaut ist und mindestens 75% des 2. Abschnitts verkauft sind, der 2. Bauabschnitt realisiert werden kann.</p>	<p>Im städtebaulichen Vertrag soll die Formulierung aufgenommen werden, dass erst, wenn die Flächen des 1. BA zu 100% verkauft sind und ein Nachweis geführt wird, dass für mindestens 75% der Restfläche (2. BA) namentlich genannte Interessenten ein Grundstück erwerben wollen, der zweite Bauabschnitt zur Bebauung zur Verfügung steht.</p> <p>Dies ist eine Formulierung, die sicherstellt, dass die Erschließung und Bebauung des Baugebietes entsprechend der Forderung des Ortsbeirats bedarfsgerecht erfolgt, die aber gleichzeitig auch für Kaufinteressenten akzeptabel ist.</p>

<p>A.1.8 Vorhaltung von Bauland für Schröcker BürgerInnen Es wird gefordert, 1/3 der zu bebauenden Fläche über 2 Jahre für Schröcker BürgerInnen vorzuhalten.</p>	<p>In den städtebaulichen Vertrag soll die Formulierung aufgenommen werden, dass ¼ der Grundstücke für den Zeitraum von 6 Monaten für Schröcker BürgerInnen vorgehalten werden.</p> <p>Dies sichert zum einen, dass EinwohnerInnen aus Schröck bevorzugt berücksichtigt werden, andererseits wird der Fortgang der Baugebietsrealisierung nicht über eine lange Flächenbevorratung in die Länge gezogen.</p>
<p>A.1.9 Baustellenverkehr Die Errichtung einer vorübergehenden Baustrasse in Verlängerung der Blütenstraße wird für den Fall gefordert, dass die Markthöhe dem Baustellenverkehr nicht standhält. Weiterhin wird der verkehrsgerechte Ausbau des geteerten Feldweges zum Schützenhaus (untere Himbornstraße) als Entlastung der Himbornstraße gefordert.</p>	<p>Die Anbindung des Baugebietes in seiner jetzigen Größe ist über das bestehende Straßennetz sichergestellt. Die vom Büro BGS (Frankfurt) 1994 prognostizierte Verkehrsmenge für das damals noch für ca. 300 neue EinwohnerInnen konzipierte Neubaugebiet belief sich auf ca. 500 Fahrten pro Tag und Richtung. Werden diese Zahlen für das reduzierte Neubaugebiet (ca. 95 neue EinwohnerInnen) zugrunde gelegt, kann nun von 160 Fahrten pro Tag und Richtung ausgegangen werden, die sich auf die bestehenden Straßen verteilen. Dies entspricht ca. 16 Fahrzeugen pro Stunde. Es lässt sich eine Verteilung auf die vorhandenen Straßen annehmen, die zu einer zusätzlichen stündlichen Belastung von 7 für die Markthöhe, 4 für den Buchenrotsweg und 5 für die Himbornstraße (Fahrten pro Stunden und Richtung) führt.</p> <p>Die ursprünglich vorgesehene zusätzliche Anbindungsstraße war geplant, um das später durch die Bewohner des Baugebietes Buchenrot erzeugte Verkehrsaufkommen nicht durch die bestehenden Straßen führen zu müssen. Der Bau einer neuen Straße legte natürlich auch nahe, diese von Anfang an herzustellen, um sie auch durch den Baustellenverkehr nutzen zu können. Wenn nun diese Anbindungsstraße wegen der erheblichen Verkleinerung des Baugebietes keinen Sinn mehr macht, so bedeutet das nicht, dass die vorhandenen Straßen für den Schwerverkehr gesperrt werden müssen. Eine Sperrung für die Lkw-Nutzung nur deswegen, weil deren Aufbau nicht den aktuellen Normen entspricht, würde implizieren, dass in vielen Straßen der Stadt Marburg ebenso vorgegangen werden müsste, wodurch nahezu das gesamte Wirtschaftsleben, der Busverkehr und viele private verkehrliche Aktivitäten beeinträchtigt würden.</p> <p>Zunächst ist festzustellen, dass die Orientierung des Baustellenverkehrs nur sehr schwer zu prognostizieren ist, da Erd- und Baustofftransporte in bzw. aus Richtung Marburg/Lahnberge, Marburg/Moischt sowie Kirchhain/Homburg möglich sind. Dies ist alleine von der Logistik der</p>

	<p>ausführenden Firma abhängig und kann entsprechend den Gepflogenheiten in der Bauwirtschaft nicht vorgegeben werden. Wenn nun aber Transporte in Richtung Marburg/Lahnberge vorgenommen werden sollen, dürfte es nicht im Sinne des Stadtteiles Schröck sein, den Lkw-Verkehr ausschließlich über die Himbornstraße zu führen, da sich dann dieser Verkehr durch das Dorfzentrum schlängeln müsste. Es sollte also möglichst eine Verteilung des Verkehrs erfolgen, so dass die Lkws die Dorfstraßen über die jeweils kürzeste Route verlassen können.</p> <p>Die ermittelten Aufbaustärken der Straße Markthöhe entsprechen nicht den einschlägigen aktuellen Vorschriften, worin für Schwerlastverkehr ein stärkerer Aufbau gefordert wird. Andererseits ist dies in kaum einer Straße im Stadtgebiet von Marburg der Fall. Beispielsweise verfügen die Frankfurter Straße, die Emil-von-Behring-Straße oder die Marburger Straße in Cappel über eine geringere Aufbaustärke.</p> <p>Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Schäden nicht auszuschließen sind, wenn die Straße "Markthöhe" mit Schwerverkehr befahren wird. Diesem Umstand wird in der Weise begegnet, indem im städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger für das Baugebiet "Buchenrot" festgelegt wird, dass vor Beginn der Baumaßnahmen ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt wird und nach Abschluss der Erschließungsaktivitäten die entstandenen Schäden durch das Aufbringen einer neuen Decke behoben werden müssen.</p>
<p>A.1.10 Option Anbindungsstrasse Es wird gefordert, die Option einer separaten Anbindungsstrasse für eine spätere Erweiterung des Baugebietes aus der Planung zu nehmen.</p>	<p>Die Freihaltung des Anbindungspunktes der ehemals geplanten Anbindungsstrasse im Bereich Markthöhe impliziert nicht ein weiteres Bauleitplanverfahren, sondern soll lediglich die Möglichkeit bieten, bei Bedarf ein separate Strasse, - auch für das bereits bestehende Gebiet - planen und ausführen zu können.</p> <p>Diese Option sollte aus Sicht der Stadtplanung auf jeden Fall erhalten bleiben, um sich für die Zukunft keine Anbindungsmöglichkeiten zu verbauen.</p>
<p>A.1.11 Pflege Marienbach Es wird gefordert, den Marienbach parallel zur Himbornstraße einmal jährlich auszuheben um Überschwemmungen zu vermeiden.</p>	<p>Die Forderung, dass der Graben des Marienbaches einmal jährlich auszuheben ist, ist keine Bebauungsplanrelevante Fragestellung und kann daher auch nicht im Bauleitverfahren beantwortet werden. (Nach Aussagen des Fachdienstes Tiefbau wird der Marienbach regelmäßig durch städtische Mitarbeiter kontrolliert und eine Räumung nach Bedarf vorgenommen).</p>
<p>A.1.12 Bolzplatz Die Planung eines ortsnahen Bolzplatzes im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird gefordert.</p>	<p>Die erst nach der Verkleinerung des Baugebietes vorgebrachte Forderung nach Einrichtung eines</p>

	<p>Bolzplatzes in direkter Nachbarschaft zum Neubaugebiet kann planungsrechtlich nicht umgesetzt werden. Der Mindestabstand zu einem allgemeinen Wohngebiet sollte 40 m betragen. Es wurden bereits verschiedene Standortvorschläge für einen kombinierten Fest- und Bolzplatz mit dem Ortsbeirat diskutiert, die jedoch bislang zu keinem Ergebnis geführt haben. Die Frage nach der Einrichtung eines Bolzplatzes - sinnvollerweise kombiniert mit einem ebenfalls gewünschten Festplatz- ist als eigenständige Fragestellung zu behandeln.</p>
<p>A.1.13 Abwägung der eingegangenen Anregungen Die Abwägung der bislang im Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken wird gefordert.</p>	<p>Nach Baugesetzbuch wird der Stadtverordnetenversammlung die Abwägung der im Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Da dieser Planungsschritt bislang noch nicht erreicht wurde, wurde auch noch keine Abwägung entsprechend Baugesetzbuch vorgenommen. Allerdings wurde der Stadtverordnetenversammlung bei den verschiedenen Beschlüssen jeweils eine Übersicht / Einschätzung der bis dahin eingegangenen Anregungen und Bedenken vorgelegt, so dass die Politiker über die aus dem Stadtteil vorgetragenen Anregungen und Bedenken Kenntnis erhalten haben. Die Verkleinerung des Baugebietes, die Rücknahme der verdichteten Bauweise und andere Änderungen basieren auf einer weitgehenden Berücksichtigung der bisherigen Stellungnahmen. Zum Satzungsbeschluss wird der Stadtverordnetenversammlung entsprechend des Bauleitplanverfahrens im Baugesetzbuch eine Abwägung der Anregungen und Bedenken vorgelegt, danach erfolgt die Benachrichtigung der einzelnen Einwander.</p>
	<p>Die Anregungen und Bedenken werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>A.2 5 Schreiben Eingang am 17.03.2000</p> <p>Markthöhe, Himbornstraße, Schröcker Straße, Blütenstraße/Schröck (ein Schreiben über Rechtsanwaltskanzlei Baumann/Würzburg)</p> <p>A.2.1 Siedlungsschwerpunkt/„3. Bauabschnitt“ Die Erweiterung des Baugebietes durch einen 3. Bauabschnitt ohne vorheriges Bauleitverfahren wird befürchtet. (Auch im Hinblick auf die Renaturierungsmaßnahme Marienbach, die für das verkleinerte Baugebiet „rechnerisch“ nicht erforderlich ist.)</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“ und zu A.1.5 „Renaturierung Marienbach“.</p>
<p>A.2.2 Städtebaulicher Vertrag</p>	

<p>Es besteht die Befürchtung, dass städtebauliche Vorgaben nicht präzise in den Vertrag übernommen werden. Städtebauliche Vorgaben im Vertrag sollten vor Satzungsbeschluss bekannt sein.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.3 „städtebaulicher Vertrag“.</p>
<p>A.2.3 Bevölkerungsentwicklung Die in der Begründung dargelegte Bevölkerungsentwicklung (Regionalplan Mittelhessen 2001) wird in Frage gezogen. Der Bedarf für ein neues Baugebiet in Schröck wird nicht gesehen. Die Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck wurde bisher noch nicht vorgelegt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.1 „Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck“.</p>
<p>A.2.4 Bauabschnittsbildung Es wird gefordert, dass der 2. BA erst begonnen werden darf, wenn der 1. BA zu 100% bebaut und der 2. BA zu 75% verkauft ist. (Aufnahme in städtebaulichen Vertrag).</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.7 „ Bauabschnittsbildung“.</p>
<p>A.2.5 Grundstücke für Schröcker Eine Reservierung eines Teils der Grundstücke für Schröcker BürgerInnen begrenzt auf 2 Jahre wird gefordert.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.8 „Vorhaltung Bauland für Schröcker BürgerInnen“.</p>
<p>A.2.6 Spielplatz Es soll gewährleistet werden, dass ohne zeitliche Unterbrechung ein Kinderspielplatz im Bereich Himbornstraße zur Verfügung steht. (Wegfall jetziger Spielplatz Himbornstraße erst, wenn neuer Spielplatz errichtet ist). Eine Gefahr für spielende Kinder auf dem neuen Spielplatz durch das nahe Regenrückhaltebecken wird gesehen.</p>	<p>Nach Aussage des Fachdienstes Grünflächen wird der jetzige Spielplatz erst abgebaut, wenn ein neuer Spielplatz im Neubaugebiet errichtet wird. Da die im Bebauungsplan festgesetzte Renaturierungsmaßnahme nicht kurzfristig umgesetzt wird, ist zunächst nicht mit einem Abbau des vorhandenen Spielbereiches zu rechnen. Die geplanten Regenrückhaltebecken für das Regenwasser sind „grüne Becken“, ohne Dauerstau mit Einstauzeiten von weniger als einem Tag. Die Wassertiefe wird ca. 60 cm betragen. Ein Schutz der Flächen vor unbefugtem Betreten erfolgt durch Einzäunung.</p>
<p>A.2.7 Baustellenverkehr Mit dem Hinweis auf die im Febr. 2003 durchgeführten Kanalsanierungsarbeiten wird auf die für Baufahrzeuge unzureichende Beschaffenheit (Querschnitt/Unterbau) der Straßen Markthöhe, Buchenrotsweg und Himbornstraße hingewiesen. Es werden insbesondere in der Markthöhe Schäden sowohl an der Straßendecke als auch an der Kanalisation befürchtet. Die Kosten für eine möglicherweise notwendige Straßenreparatur sollten beim Investor liegen. Als Alternative wird eine Baustraße über bestehende Flurwege von der Zelterstraße zur</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu A.1.9 „Baustellenverkehr“ und A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“.</p>

<p>Markthöhe vorgeschlagen. Es wird die Befürchtung geäußert, dass der Bebauungsplanbereich um einen weiteren Bauabschnitt erweitert wird, ohne dass eine zusätzliche Anbindungsstraße errichtet wird.</p> <p>In einer der fünf inhaltlich gleichlautenden Stellungnahmen wird speziell auf die Gefährdung der Kinder durch den Baustellenverkehr hingewiesen.</p>	
<p>A.2.8 Grundstücksgrößen Eine Festschreibung der max. möglichen Grundstücke, der Gebäude und der Wohneinheiten wird gefordert.</p>	<p>Die Grundstücksgrößen können im B-Plan nicht festgelegt werden. Die 25 Grundstücke sind ein Anhaltswert aus dem städtebaulichen Vorentwurf. Über den städtebaulichen Vertrag wird die Anzahl der Baugrundstücke auf maximal 29 beschränkt. Dies bietet zum einen die Gewähr, dass hier keine deutliche Veränderung des Baugebietscharakters gegenüber dem Vorentwurf eintritt, zum anderen bietet diese Festlegung noch genügend Flexibilität für unterschiedliche Grundstückszuschnitte.</p> <p>Siehe außerdem Stellungnahme zu A.1.4 „Anzahl der Wohneinheiten“.</p>
<p>A.2.9 ÖPNV - Anbindung Die seit Jahren angestrebte Verbesserung der Busanbindung für Schröck soll umgesetzt werden. Es wird befürchtet, dass die Quote von 1,1 Kfz/Wohneinheit bei weiterhin „unzureichender Anbindung an das Stadtzentrum“ nicht ausreicht, und dass dadurch das Verkehrsaufkommen stark zunimmt.</p>	<p>Die genannte Quote bezieht sich auf die städtische Stellplatzsatzung, nach der 1,1 Stellplätze / Wohneinheit nachgewiesen werden müssen. Diese Zahl steht in keinem Zusammenhang mit der Berechnung des Verkehrsaufkommens.</p> <p>Siehe Stellungnahme zu A.1.2 „ÖPNV - Anbindung“</p>
<p>A.2.10 Anliegerbeiträge Blütenstraße Es wird die Frage gestellt, ob der Investor bei den jetzigen Anliegern der Blütenstraße Erschließungsbeiträge erheben darf und wie diese Beiträge grundsätzlich auf Neu- und Altanlieger verteilt werden.</p>	<p>Diese Frage wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Eine endgültige Abrechnung der Blütenstraße ist bisher nicht erfolgt. Es wurden lediglich Vorausleistungen auf den späteren Erschließungsbeitrag angefordert.</p> <p>Nach endgültiger Herstellung der Blütenstraße und Ermittlung der bisher entstandenen Kosten (Stadt und Investor) erfolgt eine Querverteilung auf die auf beiden Straßenseiten erschlossenen Grundstücke. Die „Altanlieger“ auf der östlichen Straßenseite werden von der Stadt Marburg zur Zahlung des anteiligen Erschließungsbeitrages veranlagt, wobei das Verteilungsverfahren die bereits früher vorgenommenen Abrechnungen der Markthöhe und des Buchenrotsweges hinsichtlich eventueller Eckgrundstücksregelungen berücksichtigt. Die „Neuanlieger“ werden direkt durch den Vorhabenträger mit deren jeweiliger finanzieller Beteiligung belastet.</p>

<p>A.2.11 Bodendenkmäler Die Festsetzung im Bebauungsplan, dass eine Bebauung und Erschließung erst nach einer archäologischen Dokumentation des Plangebietes erfolgen kann, wird begrüßt. Bei Nichteinhaltung dieser Bestimmung soll versucht werden, einen Baustop zu erzwingen.</p>	<p>Fußwege sind beitragsfrei.</p> <p>Eine solche Festsetzung existiert im Bebauungsplan nicht und kann rechtlich auch nicht fixiert werden. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist der Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler und das Umgehen mit Funden als nachrichtliche Übernahme aufgeführt.</p> <p>Die weiteren archäologischen Arbeiten werden in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt.</p>
<p>A.2.12 Ökologische Bedenken Bei der befürchteten Erweiterung des Bebauungsplangebietes um einen „3. Erschließungsabschnitt“ bestehen ökologische Bedenken gegenüber dem Heranrücken des Baugebietes an das südwestlich gelegene Feuchtgebiet.</p>	<p>Eine Erweiterung des jetzigen Bebauungsplangebietes steht nicht zur Debatte. Die vorgebrachten Bedenken stehen daher nicht im Zusammenhang mit dem vorgelegten Bebauungsplan. Siehe auch Stellungnahme zu A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“.</p> <p>Bei der ehemaligen, doppelt so großen Baugebietsfläche war vorgesehen, den wertvollen Feuchtbereich süd-westlich des Plangebietes durch einen Pufferstreifen (Ausgleichsfläche, Versickerungsbereich) vom eigentlichen Baugebiet zu trennen, so dass keine erhebliche Störung des Feuchtgebietes durch die neue Wohnnutzung zu erwarten gewesen wäre. Von Seiten der Naturschutzbehörde oder –verbände sind selbst bei dem ehemaligen großen Plangebiet hierzu keine fachlichen Bedenken geäußert worden.</p>
<p>A.2.13 Gebietsausweisung/gewerbliche Nutzung Eine konkrete Festlegung der Nutzungen im künftigen Wohngebiet wird für notwendig erachtet, um eine störende gewerblich Nutzung zu verhindern.</p>	<p>Das Baugebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit ist das WA–Gebiet vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Die Festsetzung eines WA–Gebietes hat einen nachbarschützenden Charakter. Alle zulässigen Nutzungen in diesem Gebiet müssen der Hauptnutzungsart, dem Wohnen dienende oder untergeordnete Einrichtungen sein. Im Bebauungsplan wurde festgelegt, dass nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Büro- und Geschäftsräume freie Berufe (innerhalb von Wohnungen (keine Bürogebäude) und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind.</p> <p>Bei den Genehmigungsvoraussetzungen ist die dienende Funktion eines Ladens oder Handwerksbetriebes zur Versorgung des umliegenden Gebietes wesentliches Kriterium. Nicht zulässig sind beispielweise Schlossereien, Zimmereibetriebe oder KfZ-Werkstätten. Schank- und Speisewirtschaften sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig.</p>

	<p>Die Gefahr einer Ansiedlung von den Wohncharakter entgegenstehen Gewerbe- oder Büronutzungen besteht nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht.</p>
<p>A.2.14 Ableitung des Oberflächenwassers / Niederschlagswasserbehandlung Es wird der Vorwurf gemacht, dass die Versickerungs- und Rückhaltebereiche als „billige, hochwertige Ausgleichsfläche“ dienen. Eine Enteignung von Grundstücksflächen für Marienbachanlieger wird befürchtet. Es wird befürchtet, dass die Ableitung des Oberflächenwassers zu Überschwemmungen der Anliegergrundstücke führt. Es werden Fragen nach Erarbeitung und Aussagen des Versickerungsgutachtens in Bezug auf Funktion, Volumen und Gestaltung der Regenrückhaltebecken (mögliche Gefahr für Kinder?), sowie nach den Berechnungen über die zu erwartende Regenmenge gestellt. Es wird gefragt, welche Auswirkungen der langfristig vorgesehenen Marienbachverlegung (Fläche B2) für das benachbarte Grundstück Himbornstraße 25 zu erwarten sind.</p>	<p>Die Versickerungs- und Rückhaltebereiche werden nicht in die Bilanzierung als Ausgleichsfläche herangezogen. Lediglich die von dieser Maßnahme unabhängige Marienbachgestaltung in diesem Bereich geht in die Bilanzierung ein. Die für das Baugebiet erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers, bzw. wurden entsprechende Verträge geschlossen, so dass keine Enteignungen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „Das Buchenrot“ erfolgen werden.</p> <p>Ableitung des Oberflächenwassers: Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurde als Arbeitsgrundlage eine Versickerungs- u. Entwässerungsstudie für das Baugebiet erarbeitet, die Aussagen zur anfallenden Wassermenge und -versickerung bzw. Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers beinhaltet. Die Studie wurde im Verfahren mit dem Fachdienst Tiefbau der Stadt Marburg sowie dem Staatl. Umweltamt Marburg (ehem. Wasserwirtschaftsamt) abgestimmt. Die Kapazität der Regenrückhaltebereiche wurden so konzipiert, dass trotz der lediglich geringen Versickerungsmöglichkeit das anfallende Regenwasser gesammelt und nach und nach an den Marienbach abgegeben werden kann. Die Studie, die in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen ist, konnte während der Offenlagen zum Bebauungsplan eingesehen werden, so dass jede Bürgerin und jeder Bürger die Möglichkeit hatte, sich über die Inhalte zu informieren. Die durch die Flächenversiegelung im Baugebiet entstehende Abflussverschärfung im nachfolgenden Entwässerungsregime wird durch die geplanten Versickerungsanlagen/Regenrückhaltebecken wieder kompensiert. Eine dezentrale Versickerung im Bereich der Bauflächen wurde wegen der ungünstigen Bodendurchlässigkeit und der Geländeneigung nicht vorgesehen bzw. bei der Bemessung der Abwasseranlagen berücksichtigt. Eine dezentrale Versickerung für die jeweilige Grundstücksentwässerung kann jedoch vorgesehen werden. Es sollte in jedem Fall ein Notüberlauf mit Anschluss an den Regenwasserkanal gebaut werden. Die Bemessung der Regenrückhaltebecken ist aus den techn. Berechnungen der „Versickerungs- und Entwässerungsstudie“ (2.2.5) ersichtlich. Ein abschnittsweiser Bau der Regenrückhaltebecken</p>

	<p>ist möglich und wird dann auf die jeweils angeschlossene Fläche abgestimmt.</p> <p>Die Wassertiefe der Regenrückhaltebecken wird ca. 60 cm betragen. Ein Schutz der Flächen vor unbefugtem Betreten erfolgt durch Einzäunung. Die geplanten Rückhaltebecken für das Regenwasser sind „grüne Becken“, ohne Dauerstau mit Einstauzeiten von weniger als 1 Tag. Eine befürchtete Anziehung von Ungeziefer, Mücken ist nicht nachvollziehbar. Eine Versickerung in den geplante Regenrückhaltebecken ist nur insoweit vorgesehen, wie es die natürlichen Untergrundverhältnisse zulassen. Ein hydraulischer Nachweis zur Leistungsfähigkeit des Marienbaches wird im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung erstellt und mit der Abwasserplanung abgestimmt. Die Bemessung der Mulden-Rigolen-Systeme und der Regenrückhaltebecken erfolgte nach den zur Zeit geltenden Regelwerten und DIN/EN-Normen (ATV-A 138, A117) sowie in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (RPU Marburg). Die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers ist grundsätzlich gewährleistet. Detaillierten Aussagen und Berechnungen zur Entwässerung des Gebietes sind in der Begründung zum Bebauungsplan und in der „Versickerungs- und Entwässerungsstudie“ dargelegt. Da sich grundsätzlich die Wassermenge, die über den Marienbach abtransportiert wird nicht erhöht, sind durch die Verlegung des Marienbaches keine negativen Auswirkungen für das betreffende Grundstück zu erwarten.</p>
<p>In der Einwendung des Rechtsanwaltsbüros Baumann wird erklärt, dass zusätzlich zur o.a. Einwendung an den im Schriftsatz vom 14. März 1997 formulierten Einwendungen nach wie vor festgehalten wird.</p> <p>Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum 1. Entwurf abgegebenen Einwendungen wurden bereits in der Vorlage zur ersten Offenlage ((28. Sept. 2000) behandelt. Da an dem Einwand festgehalten wird, hier nochmals eine kurze Beantwortung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frage nach weiterem Wohnbedarf. - Bedenken bzgl. des Bauleitverfahrens (Bebauungsplanaufstellung vor der Flächennutzungsplanänderung). - Die dichte Bauweise und die mögliche Höhe der Gebäude (bis zu 12m Firsthöhe) wird kritisiert. 	<p>Siehe hierzu Stellungnahme A.2.3 „Bevölkerungsentwicklung“.</p> <p>Die Flächennutzungsplanänderung als Grundlage ist seit 05.09.2002 rechtswirksam.</p> <p>Aufgrund der erfolgten Auflockerung der Bauweise sowie der Reduzierung der max. Firsthöhe wurde diesem Punkt bereits Rechnung getragen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Frage nach der vorgesehenen Oberflächenwasserableitung/Versickerung. - Forderung nach Erweiterung und Vertiefung der Eingriffs-/Ausgleichsplanung. - Bedenken bzgl. des zukünftigen Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Lärmproblematik. 	<p>Siehe hierzu Stellungnahme zu A.2.14 „Ableitung des Oberflächenwassers/Niederschlagswasserbehandlung“.</p> <p>Eine mit der UNB abgestimmte Eingriffs-Ausgleichsplanung ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe B-Plan und Begründung zum B-Plan Punkt 6).</p> <p>Aufgrund der Reduzierung auf ca. 38WE und der nicht kompletten Durchfahrbarkeit der Blütenstraße sind diese Bedenken gegenstandslos.</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>A.3 BI „Ausgewogene Dorfentwicklung Schröck“ Eingang Schreiben am 24.03.2003 (Fax) und am 30.03.2003 (Fax)</p>	
<p>A.3.1 Verkehrliche Erschließung</p> <p>Es werden Schäden an der Straße Markthöhe durch Baustellenverkehr befürchtet. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Untersuchungsbericht zum Straßenaufbau Markthöhe bei den in der Begründung aufgeführten Untersuchungen und Gutachten fehlt.</p> <p>Auch die Befahrbarkeit der Himbornstraße und des Buchenrotsweges für Baustellenfahrzeuge wird in Frage gestellt. Für den „älteren Teil der Himbornstraße“ wird ein Gutachten über den Straßenaufbau gefordert.</p> <p>Es wird die Frage nach den Zuständigkeiten zur Behebung von entstandenen Straßenschäden gestellt.</p> <p>Eine separate Anbindungsstraße für das reduzierte Neubaugebiet wird gefordert.</p>	<p>Der Untersuchungsbericht zum Aufbau der Markthöhe wurde versehentlich nicht mit aufgeführt, und wird nachträglich in das Literaturverzeichnis aufgenommen.</p> <p>Die Führung des Baustellenverkehrs über die schmale Straße Buchenrotsweg ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die ehemals für das doppelt so große Baugebiet eingeplante Anbindungsstraße ist in Übereinstimmung mit dem Ortsbeirat für das nun reduzierte Baugebiet nicht erforderlich.</p> <p>Siehe Stellungnahme zu: A.1.9 „Baustellenverkehr“ und A.1.4 „Anzahl der Wohneinheiten“.</p>
<p>A.3.2 Anzahl Grundstücke und Wohneinheiten (Zur Einwendung der BI Schröck vom 30.03.03) Es wird Kritik an den großen Grundstückszuschnitten im städtebaulichen Entwurf geäußert.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.4 „Anzahl der Wohneinheiten“ und A.2.8 „Grundstücksgrößen“.</p>

<p>Zur Vermeidung von kleineren Grundstückszuschnitten und einer damit verbundenen Erhöhung der Wohngebäude wird die Forderung nach Festschreibung der 25 Baugrundstücke sowie eine verbindliche Festlegung der Wohnungsanzahl auf max. 38 gefordert.</p>	
<p>A.3.3 Ableitung des Oberflächenwasser Es wird der Vorwurf gemacht, dass die Versickerungs- und Rückhaltebereiche als „billige, hochwertige Ausgleichsfläche“ dienen. Die Enteignung von Grundstücksflächen für Marienbachanlieger wird befürchtet. Es wird befürchtet, dass die Ableitung des Oberflächenwassers zur Überschwemmung der Anliegergrundstücke führt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu 2.14 „Ableitung des Oberflächenwassers/Behandlung des Niederschlagswassers“.</p>
<p>A.3.4 Ökologische Gesichtspunkte der Planung Im Hinblick auf einen „dritten Bauabschnitt“ wird als Voraussetzung für die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen eine Erfassung von Pflanzen und Tierarten im gesamten Plangebiet gefordert. Es wird die Frage gestellt, ob die geplante Baumaßnahme der Rückhaltebereiche die Vernetzungsfunktion des Marienbaches gefährdet.</p>	<p>Der Planung liegt ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmtes ökologisches (Ausgleichs-) Konzept zugrunde, dass in der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert und mit entsprechenden Flächen- und Maßnahmenfestsetzungen fixiert ist. Vertiefende Erhebungen zum Vorkommen geschützter Arten wurden im Rahmen dieses Planungsvorhabens nicht durchgeführt. In Übereinstimmung mit der UNB wurde auf vorhandene Untersuchungen und Literaturmaterial zurückgegriffen. In der Begründung zum Bebauungsplan befindet sich eine Übersicht der verwendeten Materialien. Ziel des ökologischen Konzeptes ist eine Aufwertung des Marienbaches. Derzeit ist die Vernetzungsfunktion des Bachlaufes aufgrund des Ausbauzustandes sowie der vorhandenen Verrohrung in Frage gestellt. Durch die vorgesehenen ökologischen Maßnahmen soll die ökologische Wertigkeit erhöht werden – hierzu trägt auch die Fortführung der wertvollen Feuchtbereiche südwestlich des Plangebietes durch Pflanz- und „grüne“ Rückhaltebecken bei.</p> <p>Siehe außerdem Stellungnahmen zu: A.1.5 „Renaturierung Marienbach“ und A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“.</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>

<p>A.4 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Bettewiese/Schröck</p> <p>A.4.1 Siedlungsschwerpunkt, / „3. Bauabschnitt“ Die Erweiterung des Baugebietes durch einen 3. Bauabschnitt ohne vorheriges Bauleitverfahren wird befürchtet. (Auch im Hinblick auf die Renaturierungsmaßnahme Marienbach, die für das verkleinerte Baugebiet „rechnerisch“ nicht erforderlich ist.)</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.5 „3. Erschließungsabschnitt“ und A.1.6 „Renaturierung Marienbach“.</p>
<p>A.4.2 Städtebaulicher Vertrag Es besteht die Befürchtung, dass städtebauliche Vorgaben nicht präzise in den Vertrag übernommen werden. Städtebauliche Vorgaben im Vertrag sollten vor Satzungsbeschluss bekannt sein.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.3 „städtebaulicher Vertrag“.</p>
<p>A.4.3 Bevölkerungsentwicklung Die in der Begründung dargelegte Bevölkerungsentwicklung (Regionalplan Mittelhessen 2001) wird in Frage gezogen.</p> <p>Der Bedarf für ein neues Baugebiet in Schröck wird nicht gesehen.</p> <p>Die Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck wurde bisher noch nicht vorgelegt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.1 „Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck“.</p>
<p>A.4.4 Bauabschnittsbildung Es wird gefordert, dass der 2. BA erst begonnen werden darf, wenn der 1. BA zu 100% bebaut und der 2. BA zu 75% verkauft ist. (Aufnahme in städtebaulichen Vertrag).</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.7 „Bauabschnittsbildung“.</p>
<p>A.4.5 Grundstücke für Schröcker Eine Reservierung eines Teils der Grundstücke für Schröcker Bürger begrenzt auf 2 Jahre wird gefordert.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.8 „Vorhaltung Bauland für Schröcker BürgerInnen“.</p>
<p>A.4.6 Grundstücksgrößen Eine Festschreibung der max. möglichen Grundstücke, der Gebäude und der Wohneinheiten wird gefordert.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.8. „Grundstücksgrößen“.</p>
<p>A.4.7 Gebietsausweisung/gewerbliche Nutzung Eine konkrete Festlegung der Nutzungen im künftigen Wohngebiet wird für notwendig erachtet, um eine störende gewerblich Nutzung zu verhindern.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.13.</p>
<p>A.4.8 Baustellenverkehr</p>	

<p>Mit Hinweis auf die im Februar 2003 durchgeführten Kanalsanierungsarbeiten wird auf die für Baufahrzeuge unzureichende Beschaffenheit (Querschnitt / Unterbau) der Strassen Markthöhe, Buchenrotsweg und Himbornstraße hingewiesen.</p> <p>Es werden insbesondere in der Markthöhe Schäden sowohl an der Strassendecke als auch an der Kanalisation befürchtet.</p> <p>Die Kosten für eine möglicherweise notwendige Straßenreparatur sollten beim Investor liegen.</p> <p>Als Alternative wird eine Baustraße über bestehende Flurwege von der Zelterstraße Zur Markthöhe vorgeschlagen</p> <p>Es wird die Befürchtung geäußert, dass der Bebauungsplanbereich um einen weiteren Bauabschnitt erweitert wird, ohne dass eine zusätzliche Anbindungsstraße errichtet wird.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.9 „Baustellenverkehr“ und A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“.</p>
<p>A.4.9 ÖPNV - Anbindung</p> <p>Die seit Jahren angestrebte Verbesserung der Busanbindung für Schröck soll umgesetzt werden.</p> <p>Es wird befürchtet, dass die Quote von 1,1 Kfz / Wohneinheit bei weiterhin „unzureichender Anbindung an das Stadtzentrum“ nicht ausreicht, und dass dadurch das Verkehrsaufkommen stark zunimmt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu: A.1.2 „ÖPNV-Anbindung“ und A.2.9 „ÖPNV-Anbindung“.</p>
<p>A.4.10 Anliegerbeiträge Blütenstraße</p> <p>Es wird die Frage gestellt, ob der Investor bei den jetzigen Anliegern der Blütenstraße Erschließungsbeiträge erheben darf und wie diese Beiträge grundsätzlich auf Neu- und Altanlieger verteilt werden.</p>	<p>Hier Stellungnahme zu A.2.10 „Anliegerbeiträge Blütenstraße“.</p>
<p>A.4.11 Ableitung des Oberflächenwassers / Niederschlagswasserbehandlung</p> <p>Es wird der Vorwurf gemacht, das die Versickerungs- und Rückhaltebereiche als „billige, hochwertige Ausgleichsfläche“ dienen.</p> <p>Eine Enteignung von Grundstücksflächen für Marienbachanlieger wird befürchtet.</p> <p>Es wird befürchtet, dass die Ableitung des Oberflächenwassers zu Überschwemmungen der Anliegergrundstücke führt.</p> <p>Es werden Fragen nach Erarbeitung und Aussagen des Versickerungsgutachtens in Bezug auf Funktion, Volumen und Gestaltung der Regenrückhaltebecken (mögliche Gefahr für Kinder?), sowie nach den Berechnungen über die zu erwartende Regenmenge gestellt.</p> <p>Es wird gefragt, welche Auswirkungen der langfristig vorgesehenen Marienbachverlegung (Fläche B2) für das benachbarte Grundstück</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.14 „Ableitung des Oberflächenwassers/Niederschlagswasserbehandlung“.</p>

Himbornstraße 25 zu erwarten sind.	
<p>A.4.12 Ökologische Bedenken Bei der befürchteten Erweiterung des Bebauungsplangebietes um einen „3. Erschließungsabschnitt“ bestehen ökologische Bedenken gegenüber dem Heranrücken des Baugebietes an das südwestlich gelegene Feuchtgebiet.</p>	Siehe Stellungnahmen zu: A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“ und A.2.12 „Ökologische Bedenken“.
	Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
<p>A.5 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Auf dem Rück/Schröck</p> <p>A.5.1 Siedlungsschwerpunkt/„3. Bauabschnitt“ Die Erweiterung des Baugebietes durch einen 3. Bauabschnitt ohne vorheriges Bauleitverfahren wird befürchtet. (Auch im Hinblick auf die Renaturierungsmaßnahme Marienbach, die für das verkleinerte Baugebiet „rechnerisch“ nicht erforderlich ist.)</p>	Siehe Stellungnahmen zu: A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“ und A.1.5 „Renaturierung Marienbach“.
<p>A.5.2 Städtebaulicher Vertrag Es besteht die Befürchtung, dass städtebauliche Vorgaben nicht präzise in den Vertrag übernommen werden. Städtebauliche Vorgaben im Vertrag sollten vor Satzungsbeschluss bekannt sein.</p>	Siehe Stellungnahme zu A.1.3 „städtebaulicher Vertrag“.
<p>A.5.3 Bevölkerungsentwicklung Die in der Begründung dargelegte Bevölkerungsentwicklung (Regionalplan Mittelhessen 2001) wird in Frage gezogen. Der Bedarf für ein neues Baugebiet in Schröck wird nicht gesehen. Die Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck wurde bisher noch nicht vorgelegt.</p>	Siehe Stellungnahme zu A.1.1 „Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck“.
<p>A.5.4 Bauabschnittsbildung Es wird gefordert, dass der 2. BA erst begonnen werden darf, wenn der 1. BA zu 100% bebaut und der 2. BA zu 75% verkauft ist. (Aufnahme in städtebaulichen Vertrag).</p>	Siehe Stellungnahme zu A.1.7 „Bauabschnittsbildung“.
<p>A.5.5 Grundstücke für Schröcker Eine Reservierung eines Teils der Grundstücke für Schröcker Bürger begrenzt auf 2 Jahre wird gefordert.</p>	Siehe Stellungnahme zu A.1.8 „Vorhaltung Bauland für Schröcker BürgerInnen“.

<p>A.5.6 Spielplatz Es soll gewährleistet werden, dass ohne zeitliche Unterbrechung ein Kinderspielplatz im Bereich Himbornstraße zur Verfügung steht. (Wegfall jetziger Spielplatz Himbornstraße erst, wenn neuer Spielplatz errichtet ist) Eine Gefahr für spielende Kinder auf dem neuen Spielplatz durch das nahe Regenrückhaltebecken wird gesehen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.6 „Spielplatz“.</p>
<p>A.5.7 Bodendenkmäler Die Festsetzung im Bebauungsplan, dass eine Bebauung und Erschließung erst nach einer archäologischen Dokumentation des Plangebietes erfolgen kann, wird begrüßt. Bei Nichteinhaltung dieser Bestimmung soll versucht werden, einen Baustop zu erzwingen</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.11 „Bodendenkmäler“.</p>
<p>A.5.8 Ökologische Bedenken Bei der befürchteten Erweiterung des Bebauungsplangebietes um einen „3. Erschließungsabschnitt“ bestehen ökologische Bedenken gegenüber dem Heranrücken des Baugebietes an das südwestlich gelegene Feuchtgebiet.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.12 „Ökologische Bedenken“.</p>
<p>A.5.9 Gebietsausweisung/gewerbliche Nutzung Eine konkrete Festlegung der Nutzungen im künftigen Wohngebiet wird für notwendig erachtet, um eine störende gewerblich Nutzung zu verhindern.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.13 „Gebietsausweisung/gewerbliche Nutzung.“</p>
<p>A.5.10 Ableitung des Oberflächenwassers/Niederschlagswasserbehandlung Es wird der Vorwurf gemacht, das die Versickerungs- und Rückhaltebereiche als „billige, hochwertige Ausgleichsfläche“ dienen.</p> <p>Eine Enteignung von Grundstücksflächen für Marienbachanlieger wird befürchtet. Es wird befürchtet, dass die Ableitung des Oberflächenwassers zu Überschwemmungen der Anliegergrundstücke führt.</p> <p>Es werden Fragen nach Erarbeitung und Aussagen des Versickerungsgutachtens in Bezug auf Funktion, Volumen und Gestaltung der Regenrückhaltebecken (mögliche Gefahr für Kinder?) sowie nach den Berechnungen über die zu erwartende Regenmenge gestellt. Es wird gefragt, welche Auswirkungen der langfristig vorgesehenen Marienbachverlegung (Fläche B2) für das benachbarte Grundstück Himbornstraße 25 zu erwarten sind.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.14 „Ableitung des Oberflächenwassers / Niederschlagswasserbehandlung“.</p>

<p>A.5.11 ÖPNV - Anbindung Die seit Jahren angestrebte Verbesserung der Busanbindung für Schröck soll umgesetzt werden. Es wird befürchtet, dass die Quote von 1,1 Kfz / Wohneinheit bei weiterhin „unzureichender Anbindung an das Stadtzentrum“ nicht ausreicht, und dass dadurch das Verkehrsaufkommen stark zunimmt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu: A.1.2 „ÖPNV-Anbindung“ und A.2.9 „ÖPNV-Anbindung“.</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>A.6 2 Schreiben Eingang am 17.03.2003 Himbornstraße/Schröck</p> <p>A.6.1 Siedlungsschwerpunkt/„3. Bauabschnitt“ Die Erweiterung des Baugebietes durch einen 3. Bauabschnitt ohne vorheriges Bauleitverfahren wird befürchtet. (Auch im Hinblick auf die Renaturierungsmaßnahme Marienbach, die für das verkleinerte Baugebiet „rechnerisch“ nicht erforderlich ist.)</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“ und A.1.5 „Renaturierung Marienbach“.</p>
<p>A.6.2 Grundstücksgrößen Eine Festschreibung der max. möglichen Grundstücke, der Gebäude und der Wohneinheiten wird gefordert.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.8. „Grundstücksgrößen“.</p>
<p>A.6.3 Festhalten an längst überholten Prognosen bzgl. der Bevölkerungsentwicklung</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.1 „Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck“.</p>
<p>A.6.4 Baustellenverkehr Neben der Markthöhe werden auch für den älteren Teil der Himbornstraße Schäden durch den Baustellenverkehr befürchtet. Es wird ein Gutachten für die Abwicklung des Baustellenverkehrs gefordert. Es wird die Frage gestellt, wer die Kosten für eine mögliche Erneuerung der Straße tragen muss.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu A.1.9 „Baustellenverkehr“.</p>
<p>A.6.5 Verlust des Spielplatzes in der Himbornstraße</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.6 „Spielplatz“.</p>
<p>A.6.6 Fehlende ÖPNV-Anbindung</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.2 „ÖPNV-Anbindung“ und A.2.9 „ÖPNV-Anbindung“.</p>
<p>A.6.7 Ökologische Bedenken</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.12 „Ökologische Bedenken“.</p>
<p>A.6.8 Gewerbliche Nutzung</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.13</p>

	„Gebietsausweisung/gewerbliche Nutzung“.
A.6.9 Bodendenkmäler	Siehe Stellungnahme zu A.2.11 „Bodendenkmäler“.
A.6.10 Grundstücke für Schröcker BürgerInnen	Siehe Stellungnahme zu A.1.8 „Vorhaltung Bauland für Schröcker BürgerInnen“.
A.6.11 Die Problematik eines städtebaulichen Vertrages	Siehe Stellungnahme zu A.1.3 „Städtebaulicher Vertrag“.
	Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
A.7 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Bettewiese/Schröck A.7.1 Ableitung des Oberflächenwassers/Niederschlagswasserbehandlung Es wird der Vorwurf gemacht, dass die Versickerungs- und Rückhaltebereiche als „billige, hochwertige Ausgleichsfläche“ dienen. Eine Enteignung von Grundstücksflächen für Marienbachanlieger wird befürchtet. Es wird befürchtet, dass die Ableitung des Oberflächenwassers zu Überschwemmungen der Anliegergrundstücke führt. Es werden Fragen nach Erarbeitung und Aussagen des Versickerungsgutachtens in Bezug auf Funktion, Volumen und Gestaltung der Regenrückhaltebecken (mögliche Gefahr für Kinder?), sowie nach den Berechnungen über die zu erwartende Regenmenge gestellt. Es wird gefragt, welche Auswirkungen der langfristig vorgesehenen Marienbachverlegung (Fläche B2) für das benachbarte Grundstück Himbornstraße 25 zu erwarten sind. Die Einwander wohnen im Bereich Bettewiese und befürchten, dass eine Entwässerung des Baugebietes Buchenrot eine Erhöhung des Grundwasserspiegels in Schröck zur Folge haben könnte und damit im Bereich Bettewiese verstärkt Probleme mit Feuchtigkeit in den Gebäuden auftreten können.	Siehe Stellungnahme zu A.2.14 „Ableitung des Oberflächenwassers/Niederschlagswasserbehandlung“. Verstärkte Probleme mit Feuchtigkeit im Bereich Bettewiese sind aufgrund der Entwässerung des Baugebietes Buchenrot nicht zu erwarten.
A.7.2 Bauabschnittsbildung Es wird gefordert, dass der 2. BA erst begonnen werden darf, wenn der 1. BA zu 100% bebaut und der 2. BA zu 75% verkauft ist. (Aufnahme in städtebaulichen Vertrag).	Siehe Stellungnahme zu A.1.7 „Bauabschnittsbildung“.

<p>A.7.3 Siedlungsschwerpunkt/„3. Bauabschnitt“ Die Erweiterung des Baugebietes durch einen 3. Bauabschnitt ohne vorheriges Bauleitverfahren wird befürchtet. (Auch im Hinblick auf die Renaturierungsmaßnahme Marienbach, die für das verkleinerte Baugebiet „rechnerisch“ nicht erforderlich ist.)</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“ und A.1.5 „Renaturierung Marienbach“.</p>
<p>A.7.4 Spielplatz Es soll gewährleistet werden, dass ohne zeitliche Unterbrechung ein Kinderspielplatz im Bereich Himbornstraße zur Verfügung steht. (Wegfall jetziger Spielplatz Himbornstraße erst, wenn neuer Spielplatz errichtet ist) Eine Gefahr für spielende Kinder auf dem neuen Spielplatz durch das nahe Regenrückhaltebecken wird gesehen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.6 „Spielplatz“.</p>
<p>A.7.5 Ökologische Bedenken Bei der befürchteten Erweiterung des Bebauungsplangebietes um einen „3. Erschließungsabschnitt“ bestehen ökologische Bedenken gegenüber dem Heranrücken des Baugebietes an das südwestlich gelegene Feuchtgebiet.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.12 „Ökologische Bedenken“.</p>
<p>A.7.6 Bevölkerungsentwicklung Die in der Begründung dargelegte Bevölkerungsentwicklung (Regionalplan Mittelhessen 2001) wird in Frage gezogen. Der Bedarf für ein neues Baugebiet in Schröck wird nicht gesehen. Die Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck wurde bisher noch nicht vorgelegt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.1 „Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck“.</p>
<p>A.7.7 ÖPNV - Anbindung Die seit Jahren angestrebte Verbesserung der Busanbindung für Schröck soll umgesetzt werden. Es wird befürchtet, dass die Quote von 1,1 Kfz / Wohneinheit bei weiterhin „unzureichender Anbindung an das Stadtzentrum“ nicht ausreicht, und dass dadurch das Verkehrsaufkommen stark zunimmt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu: A.1.2 und A.2.9 „ÖPNV-Anbindung“.</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>

<p>A.8 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Markthöhe/Schröck</p> <p>A.8.1 „3. Bauabschnitt“ Die Erweiterung des Baugebietes durch einen 3. Bauabschnitt ohne vorheriges Bauleitverfahren wird befürchtet. (Auch im Hinblick auf die Renaturierungsmaßnahme Marienbach, die für das verkleinerte Baugebiet „rechnerisch“ nicht erforderlich ist.)</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“ und A.1.5 „Renaturierung Marienbach“.</p>
<p>A.8.2 Spielplatz Es soll gewährleistet werden, dass ohne zeitliche Unterbrechung ein Kinderspielplatz im Bereich Himbornstraße zur Verfügung steht. (Wegfall jetziger Spielplatz Himbornstraße erst, wenn neuer Spielplatz errichtet ist) Eine Gefahr für spielende Kinder auf dem neuen Spielplatz durch das nahe Regenrückhaltebecken wird gesehen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.6 „Spielplatz“.</p>
<p>A.8.3 Baustellenverkehr Mit Hinweis auf die im Februar 2003 durchgeführten Kanalsanierungsarbeiten wird auf die für Baufahrzeuge unzureichende Beschaffenheit (Querschnitt / Unterbau) der Strassen Markthöhe, Buchenrotsweg und Himbornstraße hingewiesen. Es werden insbesondere in der Markthöhe Schäden sowohl an der Strassendecke als auch an der Kanalisation befürchtet. Die Kosten für eine möglicherweise notwendige Straßenreparatur sollten beim Investor liegen. Als Alternative wird eine Baustraße über bestehende Flurwege von der Zelterstraße Zur Markthöhe vorgeschlagen Es wird die Befürchtung geäußert, dass der Bebauungsplanbereich um einen weiteren Bauabschnitt erweitert wird, ohne dass eine zusätzliche Anbindungsstraße errichtet wird.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.9 „Baustellenverkehr“ und A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“.</p>
<p>A.8.4 ÖPNV - Anbindung Die seit Jahren angestrebte Verbesserung der Busanbindung für Schröck soll umgesetzt werden. Es wird befürchtet, dass die Quote von 1,1 Kfz / Wohneinheit bei weiterhin „unzureichender Anbindung an das Stadtzentrum“ nicht ausreicht, und dass dadurch das Verkehrsaufkommen stark zunimmt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu: A.1.2 „ÖPNV-Anbindung“ und A.2.9 .</p>
<p>A.8.5 Anliegerbeiträge Blütenstraße Es wird die Frage gestellt, ob der Investor bei den jetzigen Anliegern der Blütenstraße Erschließungsbeiträge erheben darf und wie</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.10 „Anliegerbeiträge Blütenstraße“.</p>

<p>diese Beiträge grundsätzlich auf Neu- und Altanlieger verteilt werden.</p>	
<p>A.8.6 Bodendenkmäler Die Festsetzung im Bebauungsplan, dass eine Bebauung und Erschließung erst nach einer archäologischen Dokumentation des Plangebietes erfolgen kann, wird begrüßt. Bei Nichteinhaltung dieser Bestimmung soll versucht werden, einen Baustop zu erzwingen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.11 „Bodendenkmäler“.</p>
<p>A.8.7 Ökologische Bedenken Bei der befürchteten Erweiterung des Bebauungsplangebietes um einen „3. Erschließungsabschnitt“ bestehen ökologische Bedenken gegenüber dem Heranrücken des Baugebietes an das südwestl. gelegenen Feuchtgebiet.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.12 „Ökologische Bedenken“.</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>A.9 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Blütenstraße/Schröck A.9.1 Bauabschnittsbildung Es wird gefordert, das der 2. BA erst begonnen werden darf, wenn der 1. BA zu 100% bebaut und der 2. BA zu 75% verkauft ist. (Aufnahme in städtebaulichen Vertrag).</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.7 „Bauabschnittsbildung“.</p>
<p>A.9.2 Bevölkerungsentwicklung Die in der Begründung dargelegte Bevölkerungsentwicklung (Regionalplan Mittelhessen 2001) wird in Frage gezogen. Der Bedarf für ein neues Baugebiet in Schröck wird nicht gesehen. Die Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck wurde bisher noch nicht vorgelegt. Der Bedarf an neuen Wohnungen wird mit Hinweis auf das Baugebiet in Michelbach in Frage gezogen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.1 „Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck“.</p>
<p>A.9.3 Grundstücke für Schröcker Eine Reservierung eines Teils der Grundstücke für Schröcker BürgerInnen begrenzt auf 2 Jahre wird gefordert.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.8 „Vorhaltung Bauland für Schröcker BürgerInnen“.</p>
<p>A.9.4 ÖPNV - Anbindung Die seit Jahren angestrebte Verbesserung der Busanbindung für Schröck soll umgesetzt werden. Es wird befürchtet, dass die Quote von 1,1 Kfz/Wohneinheit bei weiterhin „unzureichender Anbindung an das Stadtzentrum“ nicht ausreicht, und dass dadurch das Verkehrsaufkommen stark zunimmt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.2 und 2.9 „ÖPNV-Anbindung“.</p>

<p>A.9.5 Anliegerbeiträge Blütenstraße Es wird die Frage gestellt, ob der Investor bei den jetzigen Anliegern der Blütenstraße Erschließungsbeiträge erheben darf und wie diese Beiträge grundsätzlich auf Neu- und Altanlieger verteilt werden.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.10 „Anliegerbeiträge Blütenstraße“.</p>
<p>A.10 7 Fragebögen der BI Schröck abgegeben am 17. und 18.03.2003 von Schröcker BürgerInnen sowie 3 weitere Bögen ohne Namen und Absender</p> <p>Kolpingstraße, Schröcker Straße, Markthöhe/Schröck</p> <p>A.10.1 Es wird die Behauptung aufgestellt, dass außer der 2 im Bebauungsplan festgelegten Bauabschnitt ein weiterer Abschnitt mit geschätzten 15 Häusern angedacht ist.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“.</p>
<p>A.10.2 Es wird befürchtet, dass die Anzahl der Baugrundstücke bei Änderung der Grundstückszuschnitte zunimmt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.8 „Grundstücksgrößen“.</p>
<p>A.10.3 Der Baustellenverkehr für das Baugebiet „Das Buchenrot“ soll nicht mitten durch das Dorf geleitet werden. Die Verfasser wenden sich gegen die Streichung der „versprochenen“ geplanten Zufahrtsstraße und gegen die Befahrung der Markthöhe durch den Baustellenverkehr. Es wird die Behauptung aufgestellt, dass die Anwohner eine spätere Straßensanierung zu zahlen hätten. Ein Einwander weist handschriftlich auf dem Fragebogen auf den dringend notwendigen Bau einer neuen Zufahrtsstraße hin, da die jetzigen Zufahrten dem Schwerlastverkehr nicht gewachsen wären.</p>	<p>In Übereinstimmung mit dem Ortsbeirat wurde für das reduzierte Baugebiet auf eine separate Anbindungsstraße verzichtet.</p> <p>Siehe außerdem Stellungnahme zu A.1.9 „Baustellenverkehr“.</p>
<p>A.10.4 Es wird behauptet, dass der Spielplatz in der Himbornstraße verschwindet.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.6 „Spielplatz“.</p>
<p>A.10.5 Es wird die Behauptung aufgestellt, dass ein städtebaulicher Vertrag dem Investor offensichtlich viele Freiheiten gewähren. Weiterhin wird die Behauptung aufgestellt, dass „10 % der Grundfläche von Schröck einem privaten Investor in Gestaltung und Verwaltung übergeben werden soll, so dass dieser ohne Kontrolle hier Schalten und Walten kann“. Es wird vom Abschluss eines „geheimen städtebaulichen Vertrages“ gesprochen.</p>	<p>Die aufgestellten Behauptungen sind nicht nachzuvollziehen. Die Erschließung und Bebauung des Baugebietes „Das Buchenrot“ erfolgt auf der Grundlage des für jeden einsehbaren Bebauungsplanes „Das Buchenrot“. Das geplante Baugebiet mit einer Größe von ca. 3 ha entspricht im übrigen nicht 10 % der Grundfläche von Schröck, sondern ca. 5,5 %.</p> <p>Siehe außerdem die Stellungnahme zu A.1.3 „Einsichtnahme in den städtebaulichen Vertrag“.</p>

<p>A.10.6 Es wird suggeriert, dass im Rahmen des Bauleitverfahrens „Das Buchenrot“ Enteignungsverfahren durchgeführt würden.</p>	<p>Die für das Baugebiet erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers bzw. es wurden entsprechende Verträge geschlossen, so dass keine Enteignung im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „Das Buchenrot“ erfolgen werden.</p>
<p>A.10.7 Schröck soll nicht zu einem Siedlungsschwerpunkt der Stadt Marburg werden.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.1 „Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck.“</p>
	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
<p>A.11. Eingang Schreiben am 14.03.2003 per Fax Blütenstraße/Schröck</p> <p>A.11.1 Eine Kostenbeteiligung für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, für eine Umliegung des Marienbaches, für Anlegung eines Bolz- bzw. Spielplatzes, zur Bereitstellung des Gebäudes für einen Kindergarten, für Ausgleichsmaßnahmen sowie für eine Bepflanzung der Straßenräume wird vorsorglich strikt abgelehnt.</p>	<p>Alle Maßnahmen die ausschließlich mit dem Neubaugebiet in Zusammenhang stehen, wie z. B. Erschließung, Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen, werden dem Neubaugebiet zugeordnet und über den Vorhabenträger abgerechnet.</p> <p>Die noch nicht endausgebaute Blütenstraße bildet in der Abrechnung einen Sonderfall, da hier eine Kostenaufteilung zwischen alten und neuen Anliegern vorgenommen werden muss. Im Bebauungsplan wurde eine Baumanpflanzung in der Blütenstraße festgesetzt. Dies stellt eine grundsätzliche Wohnumfeldverbesserung für Alt- und Neuanlieger gleichermaßen dar, so dass diese Pflanzmaßnahmen in die Herstellungskosten der Blütenstraße mit einbezogen werden.</p> <p>Siehe hierzu auch Stellungnahme zu A.2.10 „Anliegergebühren/Blütenstraße“.</p>
<p>A.11.2 Es wird gefragt, ob die vorgesehene Bebauung von 26 Grundstücken ausreicht, um den Ortsteil Schröck mit den Prädikat Siedlungsschwerpunkt zu versehen.</p>	<p>Siehe hierzu Stellungnahme zu A.1.1 „Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck“.</p>
<p>A.11.3 Es wird befürchtet, dass die Rückhaltebecken Brutstätten für Stechmücken darstellen, die sich „zu Millionen vermehren können“.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.14 „Ableitung des Oberflächenwassers/Niederschlagswasserbehandlung“.</p>
<p>A.11.4 Es wird darauf hingewiesen, dass die öffentliche Verkehrsanbindung noch immer nicht umgesetzt wurde.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.2 und A.2.9 „ÖPNV-Anbindung“.</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>

<p>A.12 Eingang Schreiben am 17. u. 19.03.2003 Lemkestraße/Mühlheim a. d. Ruhr</p>	
<p>A.12.1 Der Bedarf für ein Neubaugebiet in Schröck wird in Frage gezogen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.1 „Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck“</p>
<p>A.12.2 Es wird die Frage nach einer bedarfsgerechten Ausweitung des ÖPNV gestellt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.2 und A.2.9 „ÖPNV-Anbindung“.</p>
<p>A.12.3 Es wird eine gesonderte Baustellenzufahrt gefordert, insbesondere im Hinblick auf die Situation des Eckgrundstückes Himbornstraße/Blütenstraße (Festlegung der Blütenstraße in diesem Bereich als Fußweg, starkes Gefälle, durch Schwerverkehr wurde in der Vergangenheit bereits einmal die Grundstückseinfriedigung beschädigt).</p>	<p>Eine Befahrung dieses Bereiches an Schwerverkehr ist gegeben, da zum einen der Baustellenverkehr nicht auf die Trasse der Blütenstraße beschränkt ist, sondern auch auf das künftige Baugebiet ausweichen kann, so dass genügend Abstand von der Grundstücksgrenze eingehalten werden kann. Zum anderen kann während der Bauphase die später als Fußgängerbereich ausgebaute Fläche selbstverständlich von Baufahrzeugen befahren werden.</p> <p>Siehe außerdem Stellungnahme zu A.1.9 „Baustellenverkehr“.</p>
<p>A.12.4 Es wird die Frage gestellt, in welcher Form von einem Privatinvestor Anliegerbeiträge von den Alteigentümern der Blütenstraße erhoben werden können.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.10 „Anliegerbeiträge/Blütenstraße“.</p>
<p>A.12.5 Die Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung erscheint unklar. Die vorhandenen Kanalkapazitäten werden in Frage gestellt, es wird ein Kanalrückstau zum Gebäude Himbornstraße 26 befürchtet. Es bestehen Fragen zur Niederschlagswasserbehandlung (Aufnahmekapazität der Regenrückhaltebecken zu erwartende Regenmengen).</p>	<p>Im Juli 2001 wurde eine hydraulische Berechnung des Kanalnetzes in Schröck durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Berechnung wurden im Frühjahr 2003 entsprechende Kanalsanierungsarbeiten im Bereich der Himbornstraße und im Bereich der Hoschecke durchgeführt. Die Kanalkapazitäten im Stadtteil Schröck sind auch im Hinblick auf den Anschluss des Neubaugebietes Buchenrot völlig ausreichend, zumal durch die getrennte Entwässerung von Schmutz und Oberflächenwasser der Kanal nur gering mehr belastet wird.</p> <p>Siehe außerdem Stellungnahme zu A.2.14 „Ableitung des Oberflächenwassers / Niederschlagswasser-behandlung“.</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>

<p>A.13 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Himbornstraße/Schröck</p> <p>A.13.1 Es wird der Vorwurf gemacht, dass der Bebauungsplan auf unrealistischen Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung basiert. Die von den Stadtverordneten geforderte aktuelle Bedarfsermittlung wird gefordert.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.1 „Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck“.</p>
<p>A.13.2 Im Bebauungsplan wird eine konkrete Parzellierung der Bauplätze und eine verbindliche Definition der baulichen Vorgaben vermisst.</p>	<p>Eine Grundstücksparzellierung kann im Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Im Bebauungsplan ist eine verbindliche Festlegung der baulichen Vorgaben, Art und Maß der baulichen Nutzung betreffend, festgelegt worden.</p>
<p>A.13.3 Angaben zur Lösung der Verkehrsführung werden vermisst.</p>	<p>Die Anbindung des Neubaugebietes erfolgt über die Markthöhe und die Himbornstraße.</p> <p>Zur Regelung für den Baustellenverkehr siehe Stellungnahme zu A.1.9 „Baustellenverkehr“.</p>
<p>A.13.4 Es wird auf die offensichtlich noch nicht erfolgte Überrechnung des Abwasserkanalnetzes von Schröck hingewiesen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.12.5</p>
<p>A.13.5 Es wird die Sorge geäußert, dass über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages i. V. mit den „fehlenden verbindlichen Vorgaben“ die Ausgestaltung des Vorhabens völlig im unklaren läge.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.3 „Städtebaulicher Vertrag“.</p>
<p>A.13.6 Es wird befürchtet, dass auch im Hinblick auf die geplante Renaturierung des Marienbaches „3. Bauabschnitt“ angestrebt wird.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu: A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“ und A.1.5 „Renaturierung Marienbach“.</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>A.14 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Hetzelweg/Schröck</p> <p>A.14.1 Spielplatz Es soll gewährleistet werden, dass ohne zeitliche Unterbrechung ein Kinderspielplatz im Bereich Himbornstraße zur Verfügung steht. (Wegfall jetziger Spielplatz Himbornstraße erst, wenn neuer Spielplatz errichtet ist) Eine Gefahr für spielende Kinder auf dem neuen Spielplatz durch das nahe Regenrückhaltebecken wird gesehen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.6 „Spielplatz“.</p>

<p>A.14.2 ÖPNV - Anbindung Die seit Jahren angestrebte Verbesserung der Busanbindung für Schröck soll umgesetzt werden. Es wird befürchtet, dass die Quote von 1,1 Kfz/Wohneinheit bei weiterhin „unzureichender Anbindung an das Stadtzentrum“ nicht ausreicht, und dass dadurch das Verkehrsaufkommen stark zunimmt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu: A.1.2 und A.2.9 „ÖPNV-Anbindung“.</p>
<p>A.14.3 Siedlungsschwerpunkt/„3. Bauabschnitt“ Die Erweiterung des Baugebietes durch einen 3. Bauabschnitt ohne vorheriges Bauleitverfahren wird befürchtet. (Auch im Hinblick auf die Renaturierungsmaßnahme Marienbach, die für das verkleinerte Baugebiet „rechnerisch“ nicht erforderlich ist.)</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“ und A.1.5 „Renaturierung Marienbach“.</p>
<p>A.14.4 Baustellenverkehr Mit dem Hinweis auf die im Febr. 2003 durchgeführten Kanalsanierungsarbeiten wird auf die für Baufahrzeuge unzureichende Beschaffenheit (Querschnitt/Unterbau) der Straßen Markthöhe, Buchenrotsweg und Himbornstraße hingewiesen. Es werden insbesondere in der Markthöhe Schäden sowohl an der Straßendecke als auch an der Kanalisation befürchtet. Die Kosten für eine möglicherweise notwendige Straßenreparatur sollten beim Investor liegen. Als Alternative wird eine Baustraße über bestehende Flurwege von der Zelterstraße zur Markthöhe vorgeschlagen. Es wird die Befürchtung geäußert, dass der Bebauungsplanbereich um einen weiteren Bauabschnitt erweitert wird, ohne dass eine zusätzliche Anbindungsstraße errichtet wird.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.9 „Baustellenverkehr“ und A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“.</p>
<p>A.14.5 Anliegerbeiträge Blütenstraße Es wird die Frage gestellt, ob der Investor bei den jetzigen Anliegern der Blütenstraße Erschließungsbeiträge erheben darf und wie diese Beiträge grundsätzlich auf Neu- und Altanlieger verteilt werden.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.10 „Anliegerbeiträge/Blütenstraße“.</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>

<p>A.15 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Himbornstraße/Schröck</p> <p>A.15.1 Bevölkerungsentwicklung Die in der Begründung dargelegte Bevölkerungsentwicklung (Regionalplan Mittelhessen 2001) wird in Frage gezogen. Der Bedarf für ein neues Baugebiet in Schröck wird nicht gesehen. Die Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck wurde bisher noch nicht vorgelegt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.1 „Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck“.</p>
<p>A.15.2 Bauabschnittsbildung Es wird gefordert, dass der 2. BA erst begonnen werden darf, wenn der 1. BA zu 100 % bebaut und der 2. BA zu 75 % verkauft ist (Aufnahme in städtebaulichen Vertrag).</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.7 „Bauabschnittsbildung“.</p>
<p>A.15.3 Baustellenverkehr Mit dem Hinweis auf die im Febr. 2003 durchgeführten Kanalsanierungsarbeiten wird auf die für Baufahrzeuge unzureichende Beschaffenheit (Querschnitt/Unterbau) der Straßen Markthöhe, Buchenrotsweg und Himbornstraße hingewiesen. Es werden insbesondere in der Markthöhe Schäden sowohl an der Straßendecke als auch an der Kanalisation befürchtet. Die Kosten für eine möglicherweise notwendige Straßenreparatur sollten beim Investor liegen. Als Alternative wird eine Baustraße über bestehende Flurwege von der Zelterstraße zur Markthöhe vorgeschlagen. Es wird die Befürchtung geäußert, dass der Bebauungsplanbereich um einen weiteren Bauabschnitt erweitert wird, ohne dass eine zusätzliche Anbindungsstraße errichtet wird.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.9 „Baustellenverkehr“ und A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“.</p>
<p>A.15.4 „3. Bauabschnitt“ Die Erweiterung des Baugebietes durch einen 3. Bauabschnitt ohne vorheriges Bauleitverfahren wird befürchtet. (Auch im Hinblick auf die Renaturierungsmaßnahme Marienbach, die für das verkleinerte Baugebiet „rechnerisch“ nicht erforderlich ist.)</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“ und zu A.1.5 „Renaturierung Marienbach“.</p>
<p>A.15.5 Spielplatz Es soll gewährleistet werden, dass ohne zeitliche Unterbrechung ein Kinderspielplatz im Bereich Himbornstraße zur Verfügung steht. (Wegfall jetziger Spielplatz Himbornstraße erst, wenn neuer Spielplatz errichtet ist). Eine Gefahr für spielende Kinder auf dem neuen Spielplatz durch das nahe Regenrückhaltebecken wird gesehen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.6 „Spielplatz“.</p>

<p>A.15.6 Grundstücksgrößen Eine Festschreibung der max. möglichen Grundstücke, der Gebäude und der Wohneinheiten wird gefordert.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.8 „Grundstücksgrößen“.</p>
<p>A.15.7 Städtebaulicher Vertrag Es besteht die Befürchtung, dass städtebauliche Vorgaben nicht präzise in den Vertrag übernommen werden. Städtebauliche Vorgaben im Vertrag sollten vor Satzungsbeschluss bekannt sein.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.3 „städtebaulicher Vertrag“.</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>A.16 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Himbornstraße/Schröck</p> <p>A.16.1 Bevölkerungsentwicklung Die in der Begründung dargelegte Bevölkerungsentwicklung (Regionalplan Mittelhessen 2001) wird in Frage gezogen. Der Bedarf für ein neues Baugebiet in Schröck wird nicht gesehen. Die Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck wurde bisher noch nicht vorgelegt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.1 „Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck“.</p>
<p>A.16.2 Bauabschnittsbildung Es wird gefordert, dass der 2. BA erst begonnen werden darf, wenn der 1. Bau zu 100 % bebaut und der 2. BA zu 75 % verkauft ist (Aufnahme in städtebaulichen Vertrag).</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.7 „Bauabschnittsbildung“.</p>
<p>A.16.3 Baustellenverkehr Mit dem Hinweis auf die im Febr. 2003 durchgeführten Kanalsanierungsarbeiten wird auf die für Baufahrzeuge unzureichende Beschaffenheit (Querschnitt/Unterbau) der Straßen Markthöhe, Buchenrotsweg und Himbornstraße hingewiesen. Es werden insbesondere in der Markthöhe Schäden sowohl an der Straßendecke als auch an der Kanalisation befürchtet. Die Kosten für eine möglicherweise notwendige Straßenreparatur sollten beim Investor liegen. Als Alternative wird eine Baustraße über bestehende Flurwege von der Zelterstraße zur Markthöhe vorgeschlagen. Es wird die Befürchtung geäußert, dass der Bebauungsplanbereich um einen weiteren Bauabschnitt erweitert wird, ohne dass eine zusätzliche Anbindungsstraße errichtet wird.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.9 „Baustellenverkehr“ und A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“</p>

<p>A.16.4 Anliegerbeiträge Blütenstraße Es wird die Frage gestellt, ob der Investor bei den jetzigen Anliegern der Blütenstraße Erschließungsbeiträge erheben darf und wie diese Beiträge grundsätzlich auf Neu- und Altanlieger verteilt werden.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.10 „Anliegerbeiträge Blütenstraße“.</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>A.17 Eingang Schreiben vom 17.03.2003 Schröcker Straße/Schröck</p> <p>A.17.1 Baustellenverkehr Mit dem Hinweis auf die im Februar 2003 durchgeführten Kanalsanierungsarbeiten wird auf die für Baufahrzeuge unzureichende Beschaffenheit (Querschnitt/Unterbau) der Straßen Markthöhe, Buchenrotsweg und Himbornstraße hingewiesen. Es werden insbesondere in der Markthöhe Schäden sowohl an der Straßendecke als auch an der Kanalisation befürchtet. Die Kosten für eine möglicherweise notwendige Straßenreparatur sollten beim Investor liegen. Als Alternative wird eine Baustraße über bestehende Flurwege von der Zelterstraße zur Markthöhe vorgeschlagen. Es wird die Befürchtung geäußert, dass der Bebauungsplanbereich um einen weiteren Bauabschnitt erweitert wird, ohne dass eine zusätzliche Anbindungsstraße errichtet wird.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.9 „Baustellenverkehr“ und A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“.</p>
<p>A.17.2 Ökologische Bedenken Bei der befürchteten Erweiterung des Bebauungsplangebietes um einen „3. Erschließungsabschnitt“ bestehen ökologische Bedenken gegenüber dem Heranrücken des Baugebietes an das südwestlich gelegene Feuchtgebiet.</p>	<p>Siehe hierzu Stellungnahme A.2.12 „Ökologische Bedenken“</p>

<p>A.17.3 Ableitung des Oberflächenwassers/Niederschlagswasserbehandlung Es wird der Vorwurf gemacht, das die Versickerungs- und Rückhaltebereiche als „billige, hochwertige Ausgleichsfläche“ dienen. Eine Enteignung von Grundstücksflächen für Marienbachanlieger wird befürchtet. Es wird befürchtet, dass die Ableitung des Oberflächenwassers zu Überschwemmungen der Anliegergrundstücke führt. Es werden Fragen nach Erarbeitung und Aussagen des Versickerungsgutachtens in Bezug auf Funktion, Volumen und Gestaltung der Regenrückhaltebecken (mögliche Gefahr für Kinder?), sowie nach den Berechnungen über die zu erwartende Regenmenge gestellt. Es wird gefragt, welche Auswirkungen der langfristig vorgesehenen Marienbachverlegung (Fläche B2) für das benachbarte Grundstück Himbornstraße 25 zu erwarten sind.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.14 „Ableitung des Oberflächenwassers/Niederschlagswasserbehandlung“.</p>
<p>A.17.4 Spielplatz Es soll gewährleistet werden, dass ohne zeitliche Unterbrechung ein Kinderspielplatz im Bereich Himbornstraße zur Verfügung steht. (Wegfall jetziger Spielplatz Himbornstraße erst, wenn neuer Spielplatz errichtet ist.) Eine Gefahr für spielende Kinder auf dem neuen Spielplatz durch das nahe Regenrückhaltebecken wird gesehen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.6 „Spielplatz“.</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>A.18 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Himbornstraße/Schröck A.18.1 Einwendung gegen die Renaturierung des Marienbaches, da dieser für den 1. und 2. BA des Baugebietes nicht notwendig ist.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.5 „Renaturierung Marienbach“.</p>
<p>A.18.2 Bauabschnittsbildung Es wird gefordert, dass der 2. BA erst begonnen werden darf, wenn der 1. Bau zu 100 % bebaut und der 2. BA zu 75 % verkauft ist (Aufnahme in städtebaulichen Vertrag.)</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.7 „Bauabschnittsbildung“.</p>

<p>A.18.3 Spielplatz Es soll gewährleistet werden, dass ohne zeitliche Unterbrechung ein Kinderspielplatz im Bereich Himbornstraße zur Verfügung steht. (Wegfall jetziger Spielplatz Himbornstraße erst, wenn neuer Spielplatz errichtet ist.) Eine Gefahr für spielende Kinder auf dem neuen Spielplatz durch das nahe Regenrückhaltebecken wird gesehen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.6 „Spielplatz“.</p>
<p>A.18.4. Einwendung gegen die Nutzung der Himbornstraße als Baustraße (unzureichender Unterbau). Eine Übernahme der Kosten für Folgeschäden wird abgelehnt. Grundsätzlich wird aufgrund des geraden Verlaufes der Himbornstraße eine Gefahr für Anwohner, insbesondere für Kinder, durch Befahrung der Straße auch mit Lkw gesehen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.9 „Baustellenverkehr“.</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>A.19 Eingang Schreiben 18.03.2003 Bettewiese/Schröck A.19.1 Die Einwender wohnen im Bereich Bettewiese und befürchten, dass eine Entwässerung des Baugebietes Buchenrot eine Erhöhung des Grundwasserspiegels in Schröck zur Folge haben könnte und damit im Bereich Bettewiese verstärkt Probleme mit Feuchtigkeit in den Gebäuden auftreten könne.</p>	<p>Verstärkte Probleme mit Feuchtigkeit im Bereich Bettewiese sind aufgrund der Entwässerung des Baugebietes Buchenrot nicht zu erwarten. Siehe außerdem Stellungnahme zu A.2.14 „Ableitung des Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbehandlung“.</p>
<p>A.19.2 Ökologische Bedenken Bei der befürchteten Erweiterung des Bebauungsplangebietes um einen „3. Erschließungsabschnitt“ bestehen ökologische Bedenken gegenüber dem Heranrücken des Baugebietes an das südwestlich gelegene Feuchtgebiet.</p>	<p>Siehe hierzu Stellungnahme Nr. A.2.12 „Ökologische Bedenken“.</p>
<p>A.19.3 ÖPNV - Anbindung Die seit Jahren angestrebte Verbesserung der Busanbindung für Schröck soll umgesetzt werden. Es wird befürchtet, dass die Quote von 1,1 Kfz / Wohneinheit bei weiterhin „unzureichender Anbindung an das Stadtzentrum“ nicht ausreicht, und dass dadurch das Verkehrsaufkommen stark zunimmt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.2 und A.2.9 „ÖPNV-Anbindung“.</p>
	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>

<p>A.20 Eingang Schreiben vom 18.03.2003 Markthöhe/Schröck</p> <p>A.20.1 Baustellenverkehr Mit dem Hinweis auf die im Februar 2003 durchgeführten Kanalsanierungsarbeiten wird auf die für Baufahrzeuge unzureichende Beschaffenheit (Querschnitt/Unterbau) der Straßen Markthöhe und Blütenstraße hingewiesen. Es werden insbesondere in der Markthöhe Schäden sowohl an der Straßendecke als auch an der Kanalisation befürchtet. Die Kosten für eine möglicherweise notwendige Straßenreparatur sollten beim Investor liegen. Als Alternative wird eine Baustraße über bestehende Flurwege von der Zelterstraße zur Markthöhe vorgeschlagen. Es wird die Befürchtung geäußert, dass der Bebauungsplanbereich um einen weiteren Bauabschnitt erweitert wird, ohne dass eine zusätzliche Anbindungsstraße errichtet wird.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu A.1.9 „Baustellenverkehr“.</p>
<p>A.20.2 Anliegerbeiträge Blütenstraße Es wird die Frage gestellt, ob der Investor bei den jetzigen Anliegern der Blütenstraße Erschließungsbeiträge erheben darf und wie diese Beiträge grundsätzlich auf Neu- und Altanlieger verteilt werden.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.10 „Anliegerbeiträge Blütenstraße“.</p>
<p>A.20.3 Gebietsausweisung/gewerbliche Nutzung Eine konkrete Festlegung der Nutzungen im künftigen Wohngebiet wird für notwendig erachtet, um eine störende gewerblich Nutzung zu verhindern.</p>	<p>Siehe hierzu Stellungnahme A.2.13 „Gebietsausweisung/gewerbliche Nutzung“.</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>A.21 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Himbornstraße/Schröck</p> <p>A.21.1 Einwendung gegen die Renaturierung des Marienbaches, da dieser für den jetzigen Umfang des Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.5 „Renaturierung Marienbach“.</p>
<p>A.21.2 Bauabschnittsbildung Es wird gefordert, dass der 2. BA erst begonnen werden darf, wenn der 1. Bau zu 100 % bebaut und der 2. BA zu 75 % verkauft ist (Aufnahme in städtebaulichen Vertrag).</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.7 „Bauabschnittsbildung“.</p>

<p>A.21.3 Einwendung gegen die Nutzung der Himbornstraße als Baustraße (bereits jetzt Senkungen vorhanden). Eine Kostenübernahme für Folgeschäden durch Baustellenverkehr wird abgelehnt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.9 „Baustellenverkehr“.</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>A.22 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Kettelerstraße/Schröck</p> <p>A.22.1 Baustellenverkehr Die Einwendungen richten sich gegen die Befahrung der Ortsstraßen (Schröcker Straße, Markthöhe, Himbornstraße, Zelterstraße, Buchenrotsweg) mit Baustellenverkehr, da diesen Straßen aufgrund des Querschnittes und Unterbaues nicht geeignet sind, diesen aufzunehmen. Eine separate Baustraße als Querverbindung zwischen Baugebiet und der Landstraße nach Marburg soll als Entlastung hergestellt werden.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.9 „Baustellenverkehr“.</p>
<p>A.22.2 Es wird eingewendet, dass der Stadtteil Schröck nicht zu einem Siedlungsschwerpunkt der Stadt Marburg werden soll.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.1 „Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck“.</p>
<p>A.22.3 Es wird die Behauptung aufgestellt, dass „10 % der Grundfläche von Schröck einem privaten Investor in Gestaltung und Verwaltung vergeben werden sollen, so dass dieser ohne Kontrolle hier Schalten und Walten“ kann. Es wird vom Abschluss eines „geheimen städtebaulichen Vertrages“ gesprochen.</p>	<p>Die aufgestellten Behauptungen sind nicht nachzuvollziehen. Die Erschließung und Bebauung des Baugebietes „Das Buchenrot“ erfolgt auf der Grundlage des für jeden einsehbaren Bebauungsplanes „Das Buchenrot“. Das geplante Baugebiet mit einer Größe von ca. 3 ha entspricht im übrigen nicht 10 % der Grundfläche von Schröck, sondern ca. 5,5 %.</p> <p>Siehe außerdem die Stellungnahme zu A.1.3 „Einsichtnahme in den städtebaulichen Vertrag“.</p>
	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
<p>A.23 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Himbornstraße/Schröck</p> <p>A.23.1 Der Einwender ist mit der Wasserzuführung in den Marienbach in seiner jetzigen Form nicht einverstanden (Hochwassergefahr und ggf. Wasser im Keller).</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.14 „Ableitung des Oberflächenwassers/Niederschlagswasserbehandlung“.</p>

<p>A.23.2 Der Marienbach sollte evtl. umgelegt werden.</p>	<p>Die Intention der Einwendung ist nicht nachzuvollziehen.</p> <p>Siehe Stellungnahme zu A.1.5 „Renaturierung Marienbach“.</p>
<p>A.23.3 Der Verzicht auf eine separate Baustraße wird befürchtet.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.9 „Baustellenverkehr“.</p>
	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
<p>A.24 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Ohne Absender</p> <p>A.24.1 Grundstücke für Schröcker Eine Reservierung eines Teils der Grundstücke für Schröcker BürgerInnen begrenzt auf 2 Jahre wird gefordert.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.8 „Vorhaltung Bauland für Schröcker BürgerInnen“.</p>
<p>A.24.2 Gebietsauweisung/gewerbliche Nutzung Eine konkrete Festlegung der Nutzungen im künftigen Wohngebiet wird für notwendig erachtet, um eine störende gewerbliche Nutzung zu verhindern.</p>	<p>Siehe Stellungnahme Nr. A.21.3 „Gebietsauweisung/gewerbliche Nutzung“.</p>
	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
<p>A.25 Eingang am 17.03.2003 Bettewiese/Schröck</p> <p>A.25.1 Siedlungsschwerpunkt Die Erweiterung des Baugebietes durch einen 3. Bauabschnitt ohne vorherige Bauleitverfahren wird befürchtet.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt.“</p>
<p>A.25.2 Bevölkerungsentwicklung Die in der Begründung dargelegte Bevölkerungsentwicklung (Regionalplan Mittelhessen 2001) wird in Frage gezogen. Der Bedarf für ein neues Baugebiet in Schröck wird nicht gesehen. Die Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck wurde bisher noch nicht vorgelegt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.1 „Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck“</p>

<p>A.25.3 Spielplatz Es soll gewährleistet werden, dass ohne zeitliche Unterbrechung ein Kinderspielplatz im Bereich Himbornstraße zur Verfügung steht (Wegfall jetziger Spielplatz Himbornstraße erst, wenn neuer Spielplatz errichtet ist). Eine Gefahr für spielende Kinder auf dem neuen Spielplatz durch das nahe Regenrückhaltebecken wird gesehen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.6 „Spielplatz“.</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>A.26. Eingang Schreiben am 17.03.2003 Himbornstraße/Schröck</p> <p>A.26.1 Baustellenverkehr Mit dem Hinweis auf die im Febr. 2003 durchgeführten Kanalsanierungsarbeiten wird auf die für Baufahrzeuge unzureichende Beschaffenheit (Querschnitt/Unterbau) der Straßen Markthöhe, Buchenrotsweg und Himbornstraße hingewiesen. Es werden insbesondere in der Markthöhe Schäden sowohl an der Straßendecke als auch an der Kanalisation befürchtet. Die Kosten für eine möglicherweise notwendige Straßenreparatur sollten beim Investor liegen. Als Alternative wird eine Baustraße über bestehende Flurwege von der Zelterstraße zur Markthöhe vorgeschlagen. Es wird die Befürchtung geäußert, dass der Bebauungsplanbereich um einen weiteren Bauabschnitt erweitert wird, ohne dass eine zusätzliche Anbindungsstraße errichtet wird. Als Anlieger der Himbornstraße wird eine Kostenübernahme durch Schäden, die aufgrund von Baustellenverkehr entstanden sind, strikt abgelehnt.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A. 1.9 „Baustellenverkehr“ und A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“.</p>
<p>A.26.2 Grundstücksgrößen Eine Festschreibung der max. möglichen Grundstücke, der Gebäude und der Wohneinheiten wird gefordert.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.8 „Grundstücksgrößen“.</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>

<p>A.27. 3 Schreiben Eingang am 17.03.2003 Himbornstraße, Bettewiese/Schröck</p> <p>A.27.1 Spielplatz Es wird befürchtet, dass durch ein Wegfall des Spielplatzes in der Himbornstraße Übergangsweise während der Bauphase kein Spielplatz in diesem Bereich zur Verfügung steht. Eine Einwenderin weist auf Gefahr für spielende Kinder auf dem neuen Spielplatz im Baugebiet durch das nahe Regenrückhaltebecken hin. Außerdem wird noch einmal auf die ideale Lage und Beliebtheit des jetzigen Spielplatzes in der Himbornstraße hingewiesen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.6 „Spielplatz“.</p>
<p>A.27.3 Baustellenverkehr Alle 3 EinwenderInnen sehen die Frage des Baustellenverkehrs als nicht gelöst an. Es wird vor allem auf die Gefährdung der Kinder auf den Baustellenverkehr hingewiesen, da die Straßenquerschnitte und die Bürgersteige zu eng sind. Eine Einwenderin weist noch auf folgende Punkte hin: Mit dem Hinweis auf die im Februar 2003 durchgeführten Kanalsanierungsarbeiten wird auf die für Baufahrzeuge unzureichende Beschaffenheit (Querschnitt/Unterbau) der Straßen Markthöhe, Buchenrotsweg und Himbornstraße hingewiesen. Es werden insbesondere in der Markthöhe Schäden sowohl an der Straßendecke als auch an der Kanalisation befürchtet. Die Kosten für eine möglicherweise notwendige Straßenreparatur sollten beim Investor liegen. Als Alternative wird eine Baustraße über bestehende Flurwege von der Zelterstraße zur Markthöhe vorgeschlagen. Es wird die Befürchtung geäußert, dass der Bebauungsplanbereich um einen weiteren Bauabschnitt erweitert wird, ohne dass eine zusätzliche Anbindungsstraße errichtet wird.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu: A.1.9 „Baustellenverkehr“ und A.1.3 „3. Erschließungsabschnitt“.</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p>
<p>A.28 Eingang am 17.03.2003 Ohne Absender</p> <p>A.28.1 Grundstücksgrößen Eine Festschreibung der max. möglichen Grundstücke, der Gebäude und der Wohneinheiten wird gefordert.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.8 „Grundstücksgrößen“.</p>

<p>A.28.2 Bevölkerungsentwicklung Die in der Begründung dargelegte Bevölkerungsentwicklung (Regionalplan Mittelhessen 2001) wird in Frage gezogen. Der Bedarf für ein neues Baugebiet in Schröck wird nicht gesehen. Die Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck wurde bisher noch nicht vorgelegt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.1 „Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck“.</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt</p>
<p>A.29 Eingang Stellungnahme am 17.03.20 Buchenrotsweg/Schröck</p> <p>A.29.1 Gewerbliche Nutzung Eine konkrete Festlegung der Nutzungen im künftigen Wohngebiet wird für notwendig erachtet, um eine störende gewerblich Nutzung zu verhindern.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.13 „Gebietsausweisung/gewerbliche Nutzung“.</p>
<p>A.29.2 Bevölkerungsentwicklung Die in der Begründung dargelegte Bevölkerungsentwicklung (Regionalplan Mittelhessen 2001) wird in Frage gezogen. Der Bedarf für ein neues Baugebiet in Schröck wird nicht gesehen. Die Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck wurde bisher noch nicht vorgelegt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.1 „Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck“.</p>
	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt</p>
<p>A.30 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Schröcker Straße/Schröck</p> <p>A.30.1 Spielplatz Es soll gewährleistet werden, dass ohne zeitliche Unterbrechung ein Kinderspielplatz im Bereich Himbornstraße zur Verfügung steht. (Wegfall jetziger Spielplatz Himbornstraße erst, wenn neuer Spielplatz errichtet ist) Eine Gefahr für spielende Kinder auf dem neuen Spielplatz durch das nahe Regenrückhaltebecken wird gesehen. Mit Realisierung des Neubaugebietes sollte das Angebot für ältere Kinder und Jugendliche in Schröck verbessert werden.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.6 „Spielplatz“.</p> <p>Ein grundsätzlich verbessertes Freizeitangebot für ältere Kinder und Jugendliche kann im Zuge des Bebauungsplanes festgelegt werden. Unabhängig von der Neubaugebietsentwicklung soll speziell für ältere Kinder und Jugendliche eine Halfpipe im Stadtteil Schröck aufgestellt werden.</p>

<p>A.30.2 ÖPNV - Anbindung Die seit Jahren angestrebte Verbesserung der Busanbindung für Schröck soll umgesetzt werden. Es wird befürchtet, dass die Quote von 1,1 Kfz/Wohneinheit bei weiterhin „unzureichender Anbindung an das Stadtzentrum“ nicht ausreicht, und dass dadurch das Verkehrsaufkommen stark zunimmt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1. 2 und A.2.9 „ÖPNV - Anbindung „</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt</p>
<p>A.31 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Himbornstraße/Schröck A.31.1 Baustellenverkehr Die Einwanderin wendet sich gegen die Führung des Baustellenverkehrs durch die Himbornstraße, da hier ein großes Gefahrenpotential für spielende Kinder gesehen wird und die Anwohner mit Lärm und Schmutz beeinträchtigt würden.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.9 „Baustellenverkehr“.</p>
<p>A.31.2 Gegen die Wegnahme des jetzigen Spielplatzes in der Himbornstraße wird protestiert. Es sollte im Gegenteil darüber nachgedacht werden diesen Platz zu erweitern und mit mehr Spielmöglichkeiten auszustatten.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.6 „Spielplatz“</p>
	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt</p>
<p>A.32 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Himbornstraße/Schröck A.32.1 Städtebaulicher Vertrag Es wird kritisiert, dass die Planung des Neubaugebietes „Das Buchenrot“ in einer Größenordnung von „über 10 % der Fläche des Stadtteils Schröck“ über einen städtebaulichen Vertrag entwickelt werden soll. Es werden Bedenken gegen den Abschluss eines Vertrages geäußert, da keine Kontrollmöglichkeiten von Seiten des einzelnen Bürger oder der Stadtverordnetenversammlung vorhanden seien.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu A.1.3 „Städtebaulicher Vertrag“ und zu 10.5.</p>
<p>A.32.2 Es wird gefragt, was mit dem Begriff des Siedlungsschwerpunktes gemeint ist. Außerdem wird auf die noch ausstehende Wohnbedarfsermittlung hingewiesen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.1. „Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck“.</p>

<p>A.32.3 Baustellenverkehr Mit Hinweis auf die im Februar 2003 durchgeführten Kanalsanierungsarbeiten wird auf die für Baufahrzeuge unzureichende Beschaffenheit (Querschnitt/Unterbau) der Straßenmarkthöhe Buchenrotsweg und Himbornstraße hingewiesen. Es wird auf ein noch ausstehendes Gutachten über Aufbau der Markthöhe hingewiesen.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.9 „Baustellenverkehr“ und zu A.3.1 „Verkehrliche Erschließung“.</p>
<p>A.32.4 Ableitung des Oberflächenwassers Es wird befürchtet, dass sich durch die Abführung des Oberflächenwassers in den Marienbach die Hochwassersituation in Schröck verschärft. Weiterhin wird befürchtet, dass die Regenrückhaltebecken zu einer Mückenplage führen könnten und, dass eine Gefahr für spielende Kinder vorhanden ist. Weiterhin wird davon gesprochen dass durch die geplante Umlegung des Marienbaches die Grundstücke in der Himbornstraße eingeengt würden bzw. sogar von Enteignung bedroht seien.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A. 2.14 „Ableitung des Oberflächenwassers / Niederschlagswasserbehandlung und zu A.1.5 „Renaturierung Marienbach“.</p>
	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
<p>A.33 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Markthöhe/Schröck A.33.1 Eine aktuelle Bedarfserhebung für die künftige Bevölkerungsentwicklung wird gefordert. Die Einwender gehen davon aus, dass die Größe des ehemaligen Plangebietes nicht reduziert wurde, sondern lediglich von 2 in 3 Bauabschnitte unterteilt wurde.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.1 „Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck“ und A. 1.6 „3. Erschließungsabschnitt“</p>
<p>A.33.2 Mit Hinweis auf die Untersuchung des Straßenaufbaus der Markthöhe von 1994 (Bauklasse 6, mögliche Schäden der Fahrbahn durch schwere Baufahrzeuge) wird die Frage nach Führung des Baustellenverkehrs gestellt. Es besteht die Sorge, dass Schäden an der Markthöhe entstehen, die dann von den Anliegern zu tragen wären. Es wird darauf hingewiesen, dass das o. g. Gutachten zur Untersuchung des Straßenaufbaus der Markthöhe nicht in der Liste der Gutachten und Untersuchungen aufgeführt ist. Es wird eine neue Erschließungsstraße vor Baubeginn für das Neubaugebiet gefordert (Baustraße und allgemeine Anbindung).</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.9 „Baustellenverkehr“ und A.3.1 „Verkehrliche Erschließung“</p>

<p>A.33.3 Als Anreiz, um das neue Verkehrsaufkommen möglichst gering zu halten, wird auf die Umsetzung einer Verbesserten ÖPNV-Anbindung hingewiesen.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu A.1.2 und A.2.9 „ÖPNV-Anbindung“.</p>
	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt</p>
<p>A.34 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Bettewiese/Schröck</p> <p>A.34.1 Bevölkerungsentwicklung Die in der Begründung dargelegte Bevölkerungsentwicklung (Regionalplan Mittelhessen 2001) wird in Frage gezogen. Der Bedarf für ein neues Baugebiet in Schröck wird nicht gesehen. Die Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck wurde bisher noch nicht vorgelegt. Im Hinblick auf die in der Begründung genannten geschätzten Zuwachszahlen aus dem Regionalplan 2001 wird von „Machenschaften“ der Stadt Marburg in Verbindung mit Spekulationen und Korruptionen gesprochen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.1 „Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck“.</p>
<p>A.34.2 Ökologische Bedenken Bei der befürchteten Erweiterung des Bebauungsplangebietes um einen „3. Erschließungsabschnitt“ bestehen ökologische Bedenken gegenüber dem Heranrücken des Baugebietes an das südwestlich gelegene Feuchtgebiet.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.12 „Ökologische Bedenken“.</p>
	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
<p>A.35 2 Schreiben Eingang am 17.03.2003 Himbornstraße/Schröck</p> <p>A.35.1 Baustellenverkehr Gefahr und Lärmbelästigung durch den Lkw-Verkehr im gesamten Ort. Kosten für die Sanierung der Straßenschäden in der Himbornstraße.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.9 „Baustellenverkehr“.</p>
<p>A.35.2 Niederschlagswasserbehandlung Überlaufen des Marienbachs bei andauerndem Starkregen durch die Bebauung (keine Versickerungsmöglichkeit). Mückenplage bei ständig wechselndem Wasserstand.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.14 „Ableitung des Oberflächenwassers/Niederschlagswasserbehandlung“.</p>
	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt</p>

<p>A.36 Eingang Schreiben am 13.03.2003 Markthöhe/Schröck</p> <p>A.36.1 3. Bauabschnitt/Baustellenverkehr Die Einwenderin befürchtet die Erweiterung des jetzigen Plangebietes um einen 3. Bauabschnitt. Gleichzeitig wird der Verzicht auf eine separate Erschließungsstraße für das geplante Baugebiet kritisiert und es wird befürchtet, dass für den „3. Bauabschnitt“ der Baustellenverkehr ebenfalls über die Markthöhe geleitet werden soll. Es wird die Frage gestellt, ob die Markthöhe diesen Belastungen standhält und wer die Möglichen Straßenschäden zahlt. (Frage nach Gutachten des Straßenaufbaus Markthöhe.)</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“, A.1.9 „Baustellenverkehr“ sowie A. 3.1.</p>
<p>A.36.2 Auf die noch fehlende Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck wird hingewiesen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.1 „Wohnraumbedarfsermittlung für Schröck“.</p>
	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
<p>A.37 Eingang Schreiben am 19.03.2003 Markthöhe/Schröck</p> <p>A.37.1 Baustellenverkehr Mit dem Hinweis auf die im Febr. 2003 durchgeführten Kanalsanierungsarbeiten wird auf die für Baufahrzeuge unzureichende Beschaffenheit (Querschnitt/Unterbau) der Straßen Markthöhe, Buchenrotsweg und Himbornstraße hingewiesen. Es werden insbesondere in der Markthöhe Schäden sowohl an der Straßendecke als auch an der Kanalisation befürchtet. Die Kosten für eine möglicherweise notwendige Straßenreparatur sollten beim Investor liegen.</p> <p>Als Alternative wird eine Baustraße über bestehende Flurwege von der Zelterstraße zur Markthöhe vorgeschlagen. Es wird die Befürchtung geäußert, dass der Bebauungsplanbereich um einen weiteren Bauabschnitt erweitert wird, ohne dass eine zusätzliche Anbindungsstraße errichtet wird.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.9 „Baustellenverkehr“ und A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“.</p>

<p>A.37.2 Spielplatz Es soll gewährleistet werden, dass ohne zeitliche Unterbrechung ein Kinderspielplatz im Bereich Himbornstraße zur Verfügung steht. (Wegfall jetziger Spielplatz Himbornstraße erst, wenn neuer Spielplatz errichtet ist). Eine Gefahr für spielende Kinder auf dem neuen Spielplatz durch das nahe Regenrückhaltebecken wird gesehen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.6 „Spielplatz“.</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt</p>
<p>A.38 8 Schreiben mit Eingang am 17.+18.03.2003 Buchenrotsweg, Himborn-, Ketteler-, Kolpingstraße, Markthöhe/Schröck</p> <p>Alle Stellungnahmen stimmen inhaltlich überein und beschäftigen sich mit der verkehrlichen Erschließung des Neubaugebietes, insbesondere die Zuwegung für Baustellenfahrzeuge. Mit dem Hinweis auf die im Febr. 2003 durchgeführten Kanalsanierungsarbeiten wird auf die für Baufahrzeuge unzureichende Beschaffenheit (Querschnitt/Unterbau) der Straßen Markthöhe, Buchenrotsweg und Himbornstraße hingewiesen. Es werden in der Straße Markthöhe aber auch in der Himbornstraße Schäden sowohl an der Straßendecke als auch an der Kanalisation befürchtet. Die Kosten für eine möglicherweise notwendige Straßenreparatur sollten beim Investor liegen. Als Alternative wird eine Baustraße über bestehende Flurwege von der Zelterstraße zur Markthöhe vorgeschlagen. Es wird die Befürchtung geäußert, dass der Bebauungsplanbereich um einen weiteren Bauabschnitt erweitert wird, ohne dass eine zusätzliche Anbindungsstraße errichtet wird. In einer der fünf inhaltlich gleichlautenden Stellungnahmen wird speziell auf die Gefährdung der Kinder durch den Baustellenverkehr hingewiesen. In verschiedenen Stellungnahmen wird darauf hingewiesen, dass der Untersuchungsbericht zum Straßenausbau der Straße Markthöhe bei den in der Begründung aufgeführten Untersuchungen und Gutachten fehle. Weiterhin wird in verschiedenen Stellungnahmen eine separate Anbindungsstraße für das reduzierte Neubaugebiet gefordert.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.1.9 „Baustellenverkehr“, A.1.6 „3. Erschließungsabschnitt“ und A.3.1 „Verkehrliche Erschließung“</p>
	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt</p>

<p>A.39 2 Schreiben mit Eingang am 17.03.2003 Schröcker Straße/Schröck</p> <p>A.39.1 Entsorgung des Oberflächenwassers / Niederschlagswasserbehandlung Es wird der Vorwurf gemacht, das die Versickerungs- und Rückhaltebereiche als „billige, hochwertige Ausgleichsfläche“ dienen. Eine Enteignung von Grundstücksflächen für Marienbachanlieger wird befürchtet. Es wird befürchtet, dass die Ableitung des Oberflächenwassers zu Überschwemmungen der Anliegergrundstücke führt. Es werden Fragen nach Erarbeitung und Aussagen des Versickerungsgutachtens in Bezug auf Funktion, Volumen und Gestaltung der Regenrückhaltebecken (mögliche Gefahr für Kinder?), sowie nach den Berechnungen über die zu erwartende Regenmenge gestellt. Es wird gefragt, welche Auswirkungen der langfristig vorgesehenen Marienbachverlegung (Fläche B2) für das benachbarte Grundstück Himbornstraße 25 zu erwarten sind. Ein Einwander wohnt im Bereich Bettewiese und befürchtet, dass eine Bewässerung des Baugebietes Buchenrot eine Erhöhung des Grundwasserspiegels in Schröck zur Folge haben könnte und damit im Bereich Bettewiese verstärkt Probleme mit Feuchtigkeit in den Gebäuden auftreten könnte.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu: A.2.14 und A.7.1 „Ableitung des Oberflächenwassers / Niederschlagswasserbehandlung.“</p>
	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
<p>A.40 Eingang Stellungnahme am 17.03.2003 Blütenstraße/Schröck</p> <p>A.40.1 Es wird darauf hingewiesen, dass bereits Erschließungskosten für die Blütenstraße bezahlt wurden und eine weitere Belastung durch neue Anliegerbeiträge nicht akzeptiert wird. (Übernahme der Erschließungskosten durch Investor im Bebauungsplan nicht festgelegt, für Anlieger besteht keine Möglichkeit der Kontrolle.)</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A2.10 „Anliegerbeiträge Blütenstraße“.</p>
	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>

<p>A.41 Eingang Stellungnahme am 17.03.2003 Buchenrotsweg/Schröck</p> <p>A.41.1 Es wird darauf hingewiesen, dass die Blütenstraße im Bereich des Gebäudes Himbornstraße 2 und ein Teilbereich des Grundstücks Buchenrotsweg 31 als Fußweg ausgewiesen ist und damit in diesem Bereich nicht durch Durchfahung oder zur Anbindung von Grundstücken genutzt werden kann. Der Einwander wünscht keine Erschließungsmöglichkeit für sein Grundstück Buchenrotsweg 31 von der Blütenstraße her. Seiner Meinung nach dient daher die Blütenstraße in diesem Bereich lediglich der Erschließung der neuen Baugrundstücke, weswegen er eine Kostenbeteiligung für den Ausbau der Blütenstraße ablehnt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.10 „Anliegerbeiträge Blütenstraße“.</p> <p>Für das Grundstück Buchenrotsweg 31 sieht der Bebauungsplanentwurf neben der bereits vorhanden Anbindung über den Buchenrotsweg eine weitere Erschließung durch die Blütenstraße vor. Dies führt zwangsläufig auch zu einer Beitragsveranlagung dieses Grundstücks bei der Abrechnung der Blütenstraße. Ein Ermessen der Gemeinde hinsichtlich eines Verzichts auf die Beziehung dieses Grundstücks besteht nicht. Dem Eckgrundstück wurde bei der Abrechnung des Buchenrotswegs im Jahre 1987 bereits dahingehend Rechnung getragen, dass dieses Grundstück als mehrfach erschlossenes Grundstück in den Genuss einer Ermäßigung der Bemessungsgröße gekommen ist. Analog hierzu erfolgt auch die Veranlagung zur Blütenstraße mit der entsprechenden Ermäßigung. Die Aussage, dass die Erschließung „ausschließlich für das Grundstück auf dem Buchenrot“ erfolgt, trifft hier nicht zu. Dem Grundstück Buchenrotsweg 31 erwächst durch die hier gewährte zweite Erschließung ein Vorteil, der zu einem Wertzuwachs dieses Grundstücks aufgrund der verbesserten Zufahrts- und Zugangsmöglichkeiten führt. Der Fußgängerbereich im Bereich der Blütenstraße wird auf die Grenze des Baugrundstücks Buchenrotsweg 31 zurückgenommen, um dem Einwander eine verbesserte Erschließungsmöglichkeit seines Grundstücks zu bieten. (Die Bemessungsgröße ändert sich hierdurch nicht.)</p>
	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>
<p>A.42 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Buchenrotsweg/Schröck</p> <p>A.42.1 Spielplatz Es soll gewährleistet werden, dass ohne zeitliche Unterbrechung ein Kinderspielplatz im Bereich Himbornstraße zur Verfügung steht. (Wegfall jetziger Spielplatz Himbornstraße erst, wenn neuer Spielplatz errichtet ist). Eine Gefahr für spielende Kinder auf dem neuen Spielplatz durch das nahe Regenrückhaltebecken wird gesehen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.2.6 „Spielplatz“.</p>
	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>

<p>A.43 Eingang Schreiben am 17.03.2003 Markthöhe/Schröck</p> <p>A.43.1 Städtebaulicher Vertrag Es besteht die Befürchtung, dass städtebauliche Vorgaben nicht präzise in den Vertrag übernommen werden. Städtebauliche Vorgaben im Vertrag sollten vor Satzungsbeschluss bekannt sein.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.3 „städtebaulicher Vertrag“.</p>
	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
<p>A.44 2 Schreiben mit Eingang am 17.+18.03.2003 Himborn-, Kolpingstraße/Schröck</p> <p>Die Führung des Baustellenverkehrs über die Markthöhe bzw. Markhöhe, Buchenrotsweg und Himbornstraße wird abgelehnt.</p> <p>Der Bau einer Baustraße wird gefordert.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.1.9 „Baustellenverkehr“.</p>
	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
<p>A.45 Eingang Schreiben am 24.03.2003</p> <p>Es wird die Forderung nach einer separaten Anbindungsstraße gestellt.</p> <p>Weiterhin werden Aussagen zur Abwassersituation, städtebaulicher Vertrag, Kindergarten und Bolzplatz gemacht, deren Intention nicht nachvollziehbar ist.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu: A.1.9 „Baustellenverkehr“ und A.3.1 „Verkehrliche Erschließung“</p> <p>Es wird auf Stellungnahmen zu: A.1.3 „Einsichtnahme in städtebau. Vertrag“, A.1.12 „Bolzplatz“, A.2.6 „Spielplatz“ und A.12.5 zur Abwassersituation verwiesen.</p>
	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>

Bericht über die Prüfung der während der 2. öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 28. Januar 2002 bis 01. März 2002 vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wurde festgelegt, dass Anregungen ausschließlich zu dem geänderten Teilbereich Eingriffs- und Ausgleichsplanung vorgebracht und berücksichtigt werden konnten.

2. Offenlage

Stellungnahme Ortsbeirat und Anregungen und Bedenken der BürgerInnen	Abwägung
<p>B.1 Ortsbeirat Schröck Ortsbeiratssitzung vom 07.02.2002, Eingang Schreiben am 04.03.2002</p> <p>Grundsätzlich wird die Schaffung einer neuen Ausgleichsfläche (Az) begrüßt.</p> <p>B.1.1 Die geplanten Ausgleichsflächen im Bereich der L 3289 auf den Parzellen 41 und 40/2, Flur 12, werden abgelehnt, da in diesem Bereich nach Vorstellung des Ortsbeirates die Anbindungsstraße verlaufen sollte.</p>	<p>Aufgrund der Reduzierung des Baugebietes wurden die betreffenden Ausgleichsflächen aus der Planung herausgenommen. Auf die angesprochene Anbindungsstraße wurde auch aufgrund der Reduzierung des Baugebietes in Übereinstimmung mit dem Ortsbeirat verzichtet.</p>
<p>B.1.2 Der Ortsbeirat verweist auf die in der Sitzung am 19.10.2001 erhobenen Forderungen, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - direkte Anbindung an die L 3289 - verbesserte Anbindung an den ÖPNV, - Optimierung des vorhandenen Kanalnetzes, - als Voraussetzung für eine Zustimmung zur Verwirklichung der Baumaßnahmen Buchenrot hin. 	<p>Diese Punkte betreffen nicht den geänderten Teilbereich Eingriffs- und Ausgleichsplanung. Die genannten Punkte werden zur Kenntnis genommen, aber nicht in die Abwägung mit einbezogen.</p>
	<p>Die Stellungnahme des Ortsbeirates wird berücksichtigt.</p>
<p>B.2 Eingang Schreiben am 26.02.2002 Arzbachweg/Schröck</p> <p>Bzgl. des außerhalb des Geltungsbereiches der Ausgleichsfläche an der Arzbach (Az) liegenden landwirtschaftlichen Fläche Flur 1, Flst. 15/1 wird darauf hingewiesen, dass Drainagen von dem o.g. Grundstück in unmittelbarer Nähe in den Graben münden. Es sei daher unerlässlich, dass der Graben in Längsrichtung zur Ausgleichsfläche offen gehalten wird, um eine Versumpfung des Flst. 15/1 zu vermeiden.</p>	<p>Die weitere Planung und Umsetzung wird im Rahmen der erforderlichen wasser- und naturschutzrechtlichen Genehmigungen mit den beteiligten Fachbehörden abgestimmt. Dazu wird neben der Regelung der Pflegemaßnahmen auch die Berücksichtigung der Belange der landwirtschaftlichen Nutzung umliegender Flächen gehören.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei den weitergehenden Detailplanungen berücksichtigt.</p>

1. Offenlage

Stellungnahme Ortsbeirat und Anregungen Bürgerinnen und Bürger	Abwägung
<p>C.1 Ortsbeirat Schröck, Ortsbeiratssitzung vom 16.11.2000; Eingang Schreiben am 20.03.2003</p> <p>C.1.1 Es wird eine andere Trassenführung für die Anbindungsstraße vorgeschlagen.</p>	<p>Aufgrund der Verkleinerung des Baugebietes um die Hälfte wird in Übereinstimmung mit dem Ortsbeirat in der aktuellen Planung auf eine separate Anbindungsstraße verzichtet.</p> <p>Die Anbindungsstraße ist damit nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanentwurfs.</p>
<p>C.1.2 Auf die Errichtung und Unterhaltung eines Kindergartens für das Neubaugebiet wird bestanden.</p>	<p>Ein Grundstück für Kindergarten und angegliedertem Kinderspielplatz wird bei Realisierung des Baugebietes an die Stadt übergeben (Regelung über städtebaulichen Vertrag). Dieses Grundstück steht der Stadt bei Bedarf für einen Kindergartenneubau zur Verfügung.</p>
<p>C.1.3 Es wird um eine Überprüfung des vorhandenen Kanalsystems ersucht</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu A.12.5</p>
<p>C.1.4 Vor Beginn des 2. Bauabschnitts soll eine weitere Einführung des Ortsbeirates, insbesondere hinsichtlich des Bedarfs, stattfinden.</p>	<p>Aufgrund der Reduzierung des Baugebietes ist der damals 2. Bauabschnitt nicht mehr Bestandteil der Planung.</p>
	<p>Die Stellungnahme des Ortsbeirates wird berücksichtigt.</p>
<p>C.2 BI „Ausgewogene Dorfentwicklung“; Schreiben vom 22.11.2000</p> <p>C.2.1 Der Bedarf eines neuen Baugebietes in dieser Größenordnung und die Akzeptanz für das Wohnbauprojekt im Ort wird in Frage gestellt.</p>	<p>Die Größenordnung des Baugebietes wurde bei der Überarbeitung des Planes auf die Hälfte reduziert. Das reduzierte Baugebiet wurde in 2 Bauabschnitten mit 10 bzw. 16 Baugrundstücken unterteilt und im gesamten Baugebiet wurden ausschließlich freistehende Einzelhäuser festgesetzt.</p> <p>Siehe Stellungnahme zu A.1.1</p>
<p>C.2.2 Es wird befürchtet, dass sich die städtebauliche Gesamtansicht nachteilig verändern würde.</p>	<p>Mit der Reduzierung des Baugebietes auf den damals 1. Bauabschnitt, der Auflockerung der Bauweise, einer Begrenzung der Firsthöhen sowie dem Wegfall der separaten Anbindungsstraße, wurde diesem Punkt in der Planüberarbeitung Rechnung getragen.</p>
<p>C.2.3 Die vorrangige Errichtung einer Anbindungsstraße und verkehrsregelnde Maßnahmen für den Baustellenverkehr werden gefordert.</p>	<p>Siehe Stellungnahme C.1.1 und zu A.1.9.</p>
<p>C.2.4 Die Trassenführung der im Bebauungsplan festgesetzten Anbindungsstraße, die Hangparallel nördlich der Straße Markthöhe verlaufen soll, wird abgelehnt. Stattdessen</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu C.1.1.</p>

	wird eine direkte Verbindung zur Landesstraße durch die Talsenke favorisiert.	
C.2.5	Die Überprüfung des Kanalsystems wird gefordert, da befürchtet wird, dass das Kanalnetz das zusätzliche Schmutzwasser aus dem neuen Wohngebiet nicht mehr aufnehmen kann.	Siehe Stellungnahme zu A.12.5.
C.2.6	Es wird befürchtet, dass die Ableitung des Oberflächenwassers aufgrund zu klein dimensionierter Rückhaltemöglichkeiten zu Überschwemmungen der Anliegergrundstücke führt.	Siehe Stellungnahme zu A.2.14.
C.2.7	Ökologische Bedenken bestehen gegenüber dem Heranrücken des Wohngebietes an das südwestlich gelegene Feuchtgebiet.	Siehe Stellungnahme zu A.2.12.
C.2.8	Die Neueinrichtung eines Spielplatzes wird gefordert.	Die Festsetzung eines Spielplatzes ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Siehe außerdem Stellungnahme zu A.2.6.
C.2.9	Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche Kindergarten wird gefordert.	Siehe Stellungnahme zu C.1.2.
C.2.10	Die Erweiterung der Grundschule in Schröck wird als notwendig erachtet.	Die Fragestellung ist planungsrechtlich nicht relevant. Der Fachdienst 40 (Schulen) ist in die Baugebietsplanung einbezogen. Falls eine Erweiterung des Schulgebäudes erforderlich wird, wird dies vom Fachdienst 40 veranlasst.
C.2.11	Es wird gefordert, die Art der baulichen Nutzung dahingehend zu ändern, dass Büroräume ausgeschlossen sind.	Siehe Stellungnahme zu A.2.13.
		Die Anregung der BI wird teilweise berücksichtigt.
C.3-C.10 Eingang Schreiben am 23., 27.+28.11.2003	Es bestehen Bedenken gegenüber der geplanten Anbindungsstraße bzw. der gewählten Trassenführung. In einem Schreiben wird die Anregung zum Bau eines Kreisverkehrs am Einmündungspunkt Kreuzungsbereich / Landesstraße (L 3289) gegeben.	Aufgrund der Verkleinerung des Baugebietes um die Hälfte wird in Übereinstimmung mit dem Ortsbeirat in der aktuellen Planung auf eine separate Anbindungsstraße verzichtet. Die Anbindungsstraße ist damit nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanentwurfs. Der Hinweis zur Einrichtung eines Kreisverkehrs im Einmündungs-/Kreuzungsbereiches mit L 3289 wird zur Kenntnis genommen und wurde als Information an den Fachdienst 66 (Tiefbau) weitergeleitet. Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes werden davon nicht berührt.
		Aufgrund der grundsätzlichen Planänderung können die Anregungen nicht berücksichtigt werden.
C.11 Eingang Schreiben am 23.11.2000	Es wird der Ausschluss von Büroräumen als zusätzliche Nutzung gefordert.	Siehe Stellungnahme zu A.2.13.
		Die Anregung wird nicht berücksichtigt.
C.12 Eingang Schreiben am 23.11.2000	Es wird die Verkleinerung der Parzellen und	Siehe Stellungnahme zu C.2.1.

	eine sinkende Akzeptanz in der Bevölkerung befürchtet. Angeregt wird eine sukzessive Bebauung in Abschnitten.	
		Die Anregung wird bei der Planüberarbeitung berücksichtigt.
C.13+ C.14	Eingang der Schreiben am 23.+24.11.2000 Es wird befürchtet, dass die städtebauliche Gesamtansicht nachteilig verändert würde.	Siehe Stellungnahme zu C.2.2.
		Die Anregungen werden bei der Planüberarbeitung berücksichtigt.
C.15+ C.16	Eingang der Schreiben am 23.11.2000 Es wird eine Obergrenze von 50 WE befürwortet. Die fehlende Akzeptanz in der Bevölkerung wird mitgeteilt.	Das Baugebiet wurde um die Hälfte verkleinert. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf setzt für das gesamte Gebiet eine Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohnungen pro Gebäude fest. Im gesamten Baugebiet werden ca. 38 WE realisiert.
		Die Anregung wurde berücksichtigt.
C.17- C.20	Eingang der Schreiben am 23., 24. + 27. 11.2000 Es wird der Bedarf eines Baugebietes in der vorgesehenen Größenordnung bezweifelt und eine sukzessive Erschließung gefordert.	Siehe Stellungnahme zu C.2.1.
		Die Anregung wurde bei der Planüberarbeitung berücksichtigt.
C.21- C.34	Eingang der Schreiben am 23., 24. + 27. 11.2000 Die vorrangige Errichtung der Anbindungsstraße wird gefordert sowie die Führung des gesamten Baustellenverkehrs über die neue Straße.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1. Zur Führung des Baustellenverkehrs siehe Stellungnahme zu A.1.9.
		Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.
C.35- C.40	Eingang der Schreiben am 23., 24. + 27. 11.2000 Die Machbarkeit der Ableitung des Regenwassers wird als ungesichert erachtet. (Die Aufnahmefähigkeit des Marienbaches wird angezweifelt, Überschwemmungen und damit einhergehende Wasserschäden werden befürchtet).	Siehe Stellungnahme zu A.2.14.
		Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.
C.41- C.43	Eingang der Schreiben am 23.+27.11.2000 Es wird auf Mängel im bestehenden Kanalnetz hingewiesen. Zunehmende Probleme durch den Anschluss des geplanten Baugebietes an die Kanalisation werden befürchtet. Es wird auf Notwendigkeit hingewiesen,	Siehe Stellungnahme zu A.12.5. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und Engpässe wurden beseitigt

	Engpässe im Kanalnetz zu beheben.	
		Die Anregung wird berücksichtigt.
C.44- C.46	Eingang der Schreiben am 23.+24.11.2000 Der Bedarf eines neuen Baugebietes in dieser Größenordnung wird in Frage gestellt.	Siehe Stellungnahme zu C.2.1.
		Die Anregungen werden berücksichtigt.
C.47- C.51	Eingang der Schreiben am 23.+24.11.2000 Die fehlende Neuanlage eines Spielplatzes wird bemängelt.	Siehe Stellungnahme zu C.2.8.
		Die Anregung wird berücksichtigt.
C.52- C.55	Eingang der Schreiben am 23.11.2000 Die Festsetzung eines Kindergartens im Baugebiet wird gefordert.	Siehe Stellungnahme zu C.1.2
		Die Anregung wird berücksichtigt.
C.56	Eingang Schreiben am 23.11.2000	
C.56.1	Die vorrangige Errichtung der Anbindungsstraße wird gefordert sowie die Führung des gesamten Baustellenverkehrs über die neue Straße.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1. und A.1.9.
C.56.2	Es wird befürchtet, dass die Siedlungsform nicht zum Dorf passt.	Siehe Stellungnahme zu C.2.2.
C.56.3	Der Bedarf eines neuen Baugebietes in dieser Größenordnung wird in Frage gestellt.	Siehe Stellungnahme zu C.2.1
C.56.4	Die Trassenführung der im Bebauungsplan festgesetzten Anbindungsstraße wird abgelehnt.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.
C.56.5	Die Quote von 1,1 Kfz pro Wohneinheit wird als zu niedrig empfunden. Eine Quote von 2 Kfz pro Wohneinheit wird als realistisch angesehen.	Die Quote von 1,1 Kfz pro Wohneinheit betrifft die gem. Stellplatzsatzung der Stadt Marburg auf dem Baugrundstück nachzuweisende Zahl von Stellplätzen. Diese Quote wird für das Baugebiet als ausreichend angesehen.
		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
C.57	Schreiben vom 21.11.2000	
C.57.1	Es wird befürchtet, dass die Siedlungsform nicht zum Dorfcharakter passt.	Siehe Stellungnahme zu C.2.2.
C.57.2	Der Bedarf eines neuen Baugebietes in dieser Größenordnung wird in Frage gestellt.	Siehe Stellungnahme zu C.2.1.
C.57.3	Die Trassenführung der im Bebauungsplan festgesetzten Anbindungsstraße wird abgelehnt.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.
C.57.4	Die Quote von 1,1 Kfz pro Wohneinheit wird als zu niedrig empfunden. Eine Quote von 2,0 Kfz pro Wohneinheit wird als realistisch angesehen.	Siehe Stellungnahme zu C.56.5.
C.57.5	Es wird auf die Notwendigkeit hingewiesen,	Siehe Stellungnahme zu A.12.5.

	Engpässe im Kanalnetz zu beheben.	
C.57.6	Die Machbarkeit der Ableitung des Regenwassers wird als ungesichert erachtet.	Siehe Stellungnahme zu A.2.14.
		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
C.58	Schreiben vom 23.11.2000	
C.58.1	Es wird befürchtet, dass die Siedlungsform nicht zum Dorfcharakter passt.	Siehe Stellungnahme zu C.2.2.
C.58.2	Der Bedarf eines neuen Baugebietes in dieser Größenordnung wird in Frage gestellt.	Siehe Stellungnahme zu C.2.1.
C.58.3	Die Trassenführung der im Bebauungsplan festgesetzten Anbindungsstraße wird abgelehnt.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.
C.58.4	Die Quote von 1,1 Kfz pro Wohneinheit wird als zu niedrig empfunden. Eine Quote von 2 Kfz pro Wohneinheit wird als realistisch angesehen.	Siehe Stellungnahme zu C.56.5.
C.58.5	Es wird auf Notwendigkeit hingewiesen, Engpässe im Kanalnetz zu beheben.	Siehe Stellungnahme zu A.12.5.
C.58.6	Die Machbarkeit der Ableitung des Regenwassers wird als ungesichert erachtet	Siehe Stellungnahme zu A.2.14.
		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
C.59	Eingang Schreiben am 24.11.2000	
C.59.1	Die vorrangige Errichtung einer neuen Anbindungsstraße wird gefordert sowie die Führung des gesamten Baustellenverkehrs über die neue Straße.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1. und A.1.9.
C.59.2	Die Trassenführung der im Bebauungsplan festgesetzten Anbindungsstraße wird abgelehnt.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.
C.59.3	Es bestehen Bedenken wegen der Nähe des geplanten Baugebietes zu Biotopen.	Siehe Stellungnahme zu A.2.12.
		Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.
C.60	Eingang Schreiben am 24.11.2000	
C.60.1	Der Bedarf und die Akzeptanz eines Neubaugebietes in dieser Größenordnung wird in Frage gestellt.	Siehe Stellungnahme zu C.2.1.
C.60.2	Es werden Infrastrukturprobleme befürchtet hinsichtlich der Kindergartenplätze und der Schule in Schröck.	Siehe Stellungnahmen zu C.1.2 und C.2.10.
C.60.3	Es wird befürchtet, dass ein Spielplatz verloren geht.	Siehe Stellungnahme zu C.2.8.
C.60.4	Es wird ein Verbot von Büro-/Gewerbräumen gefordert.	Siehe Stellungnahme zu A.2.13
C.60.5	Es wird befürchtet, dass das geplante Baugebiet nicht zum Dorfcharakter passt	Siehe Stellungnahme zu C.2.2.
C.60.6	Der vorrangige Bau der Erschließungsstraße wird gefordert sowie die Führung des gesamten Baustellenverkehrs über die neue Straße.	Siehe Stellungnahmen zu C.1.1. und A.1.9.
C.60.7	Die Trassenführung der im Bebauungsplan festgesetzten Anbindungsstraße wird abgelehnt und eine direkte Anbindung an die L 3289 gefordert.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.

C.60.8	Es wird auf Notwendigkeit hingewiesen, Engpässe im Kanalnetz zu beheben.	Siehe Stellungnahme zu A.12.5.
		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
C.61	Eingang Schreiben am 23.11.2000	
C.61.1	Der Bedarf für ein neues Baugebiet in dieser Größenordnung wird in Frage gestellt.	Siehe Stellungnahme zu C.2.1.
C.61.2	Es wird ein Verbot von Büro-/Gewerberäumen gefordert.	Siehe Stellungnahme zu A.2.13.
C.61.3	Es wird auf die Problematik der Oberflächenentwässerung hingewiesen und eine Versumpfung der angrenzenden Grundstücke vermutet.	Siehe Stellungnahme zu A.2.14.
C.61.4	Es wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, Engpässe im Kanalnetz zu beheben.	Siehe Stellungnahme zu A.12.5.
C.61.5	Der vorrangige Bau der Erschließungsstraße wird gefordert sowie die Führung des gesamten Baustellenverkehrs über die neue Straße.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1. und A.1.9.
		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
C.62	Eingang Schreiben am 23.11.2000	
C.62.1	Der Bedarf für ein neues Baugebiet in dieser Größenordnung wird in Frage gestellt.	Siehe Stellungnahme zu C.2.1.
C.62.2	Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Anbindungsstraße wird bezweifelt.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.
C.62.3	Die Ausweisung von Ausgleichsflächen auf Ackerland wird bemängelt.	Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Ausweitung der ökologisch Ausgleichsmaßnahme vorgenommen. Siehe Stellungnahme zu A.3.4.
C.62.4	Es wird auf problematische Oberflächenentwässerung hingewiesen und die Versickerungsmöglichkeit bezweifelt.	Siehe Stellungnahme zu A.2.14. .
		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
C.63	Eingang Schreiben vom 23.11.2000	
C.63.1	Der Bedarf und Akzeptanz eines neuen Baugebietes in dieser Größenordnung wird in Frage gestellt.	Siehe Stellungnahme zu C.2.1.
C.63.2	Es werden Infrastrukturprobleme befürchtet hinsichtlich der Kindergartenplätze und der Schule in Schröck.	Siehe Stellungnahmen zu C.1.2 und C.2.10.
C.63.3	Es wird befürchtet, dass ein Spielplatz verloren geht.	Siehe Stellungnahme zu C.2.8.
C.63.4	Es wird gefragt, ob eine regelmäßige Stadtbusanbindung geplant ist.	Siehe Stellungnahme zu A.1.2.
C.63.5	Der vorrangige Bau der Erschließungsstraße wird als wichtige Voraussetzung gesehen.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.
C.63.6	Die Trassenführung der im Bebauungsplan festgesetzten Anbindungsstraße wird bemängelt und eine direkte Anbindung an die L 3289 bevorzugt.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.
		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
C.64	Eingang Schreiben am 24.11.2000	
C.64.1	Die Notwendigkeit einer neuen	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.

	Anbindungsstraße wird bezweifelt.	
C.64.2	Die Trassenführung der im Bebauungsplan festgesetzten Anbindungsstraße wird bemängelt und eine direkte Anbindung an die L 3289 bevorzugt.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.
C.64.3	Es wird auf Notwendigkeit hingewiesen, Engpässe im Kanalnetz zu beheben.	Siehe Stellungnahme zu A.12.5.
C.64.4	Der Bedarf und die Akzeptanz eines neuen Baugebietes in dieser Größenordnung wird in Frage gestellt.	Siehe Stellungnahme zu C.2.1.
C.64.5	Es wird befürchtet, dass sich die Bebauung nicht dem Ortsbild anpasst.	Siehe Stellungnahme zu C.2.2.
		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
C.65	Eingang Schreiben vom 13.11.2000	
C.65.1	Der Bedarf und Akzeptanz eines neuen Baugebietes in dieser Größenordnung wird in Frage gestellt.	Siehe Stellungnahme zu C.2.1.
C.65.2	Die Notwendigkeit einer neuen Anbindungsstraße wird bezweifelt.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.
C.65.3	Die Trassenführung der im Bebauungsplan festgesetzten Anbindungsstraße wird bemängelt und eine direkte Anbindung an die L 3289 bevorzugt.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.
		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
C.66	Eingang Schreiben am 21.11.2000	
C.66.1	Die Notwendigkeit einer neuen Anbindungsstraße wird bezweifelt.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.
C.66.2	Die Trassenführung der im Bebauungsplan festgesetzten Anbindungsstraße wird bemängelt und eine direkte Anbindung an die L 3289 bevorzugt.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.
C.66.3	Die Ausweisung des Siedlungsgebietes nördlich der bisherigen Siedlungsgrenze (Bebauung Markthöhe) wird aus landschaftsgestalterischen Gründen abgelehnt.	Mit der Reduzierung des Baugebietes sind auch die Anbindungsstraße und damit die mögliche Bebauung nördlich der Markthöhe nicht mehr Gegenstand der Planung.
C.66.4	Auf die problematische Abwassersituation (Hebeanlage erforderlich) wird hingewiesen.	Siehe Stellungnahme zu A.12.5.
C.66.5	Es wird darauf hingewiesen, dass beim Hauskauf 1995 kein weiteres Bauvorhaben nördlich der Markthöhe geplant war.	Siehe Stellungnahme zu C.66.3.
		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
C.67	Eingang Schreiben am 23.11.2000	
C.67.1	Die vorrangige Errichtung der Anbindungsstraße wird gefordert, der Baustellenverkehr soll ausschließlich über diese Straße abgewickelt werden.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1. und Stellungnahme zu A.1.9.
C.67.2	Ein zusätzliches Angebot für Kinder und Jugendliche im Baugebiet wird angeregt.	Die Anregung zur Einrichtung weiterer Spielmöglichkeiten (Halfpipe etc.) wird zur Kenntnis genommen und im Zusammenhang mit ähnlichen Überlegungen im Ort weiter verfolgt. Detailplanungen zu Spielgeräten und Ausstattung sind nicht Inhalt von Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanverfahrens.

	Siehe außerdem Stellungnahme zu C.2.8. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
C.68 Eingang Schreiben am 10.11.2000	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.
C.68.1 Die Notwendigkeit der geplanten Anbindungsstraße wird bezweifelt.	
C.68.2 Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Grundstücke Flur 12, Flst. 22, 42/3 und 42/4 als Ausgleichsflächen wird abgelehnt.	Die betreffenden Grundstücke werden im aktuellen Bebauungsplanentwurf nicht mehr Ausgleichsflächen festgesetzt.
C.68.3 Es wird befürchtet, dass die landwirtschaftlichen Drainagen in Folge der Baumaßnahmen beeinträchtigt werden und die landwirtschaftliche Nutzung dadurch beeinträchtigt wird. Weiterhin wird angeführt, dass Abfall von der Anbindungsstraße auf die o. g. landwirtschaftlichen Flächen geworfen wird und die Bewirtschaftung erschwert. Es wird bemängelt, dass die Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge über die neue Anbindungsstraße erfolgt und durch damit verbundene Verschmutzungen der Fahrbahn ein Reinigungsaufwand für die Landwirte entsteht. Die Bepflanzung der Anbindungsstraße mit Bäumen wird bemängelt, da durch den Schatten und Laubwurf Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Grundstücke befürchtet werden.	Durch Wegfall der Anbindungsstraße und eines großen Teiles der Ausgleichsflächen nördlich der Markthöhe werden die genannten Flurstücke durch die aktuelle Planung nicht mehr tangiert. Eine Beeinträchtigung dieser Flurstücke durch den Bebauungsplan „Das Buchenrot“ kann ausgeschlossen werden.
	Die Anregungen werden berücksichtigt.
C. 69 Niederschrift vom 16.11.2000 und Eingang Schreiben vom 23.11.2000	
C.69.1 Hinsichtlich der Inanspruchnahme von Teilen des im Eigentum befindlichen landwirtschaftlichen Grundstückes Flur 12, Flurstück 111, für ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Beeinträchtigungen der Bewirtschaftung befürchtet: Beschattung der angrenzenden Ackerflächen durch eine geplante Baumreihe. Die Ausgleichsfläche B 4 behindert die Zugänglichkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzfläche. Weiterhin wird darum gebeten, dass o. g. Grundstück insgesamt aus der Planung herauszunehmen oder insgesamt Bestandteil des Bebauungsplanes werden zu lassen. Es wird vorgeschlagen ein anderes Grundstück für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen.	Die Einwendungen werden dahingehend berücksichtigt, dass die nördliche Baumreihe, angrenzend an die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen aus der Planung herausgenommen wurden. Ebenso wurde die Ausgleichsfläche B 4 aus der Planung herausgenommen. Diese Herausnahme hat auch mit zu einer Veränderung der Ausgleichsplanungen geführt (Geltungsbereichsänderung mit 2. Offenlegung des Bebauungsplanes). Das Angebot, eine andere Ausgleichsfläche im Planungsraum festzusetzen, wurde wahrgenommen (s. 2. Planoffenlage mit Ausgleichsfläche Am Arzbach (Az). Die Entwicklung des Siedlungsgebietes erfordert eine grünordnerische Einbindung des nördlichen Ortsrandes. Aufgrund der Reduzierung des Baugebietes sowie der Zugänglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzfläche von der öffentlichen Wegeparzelle wird die verbleibende landwirtschaftliche Fläche als wirtschaftlich nutzbar erachtet.
	Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
C.70 Eingang Schreiben am 06.11. und 03.12.2000	

C.70.1	Die Funktionsfähigkeit der geplanten Ableitung des Oberflächenwassers wird bezweifelt und Überschwemmungen befürchtet.	Siehe Stellungnahme zu A.2.14.
C.70.2	Die Schmutzwasserableitung wird als ungeklärt erachtet.	Siehe Stellungnahme zu A.12.5.
C.70.3	Der Bedarf einer Baugebietsausweisung in der geplanten Größenordnung wird bezweifelt.	Siehe Stellungnahme zu C.3.1.
C.70.4	Es wird in Frage gestellt, dass die geplante Trassenführung der im Bebauungsplan festgesetzten Anbindungsstraße die vernünftigste Lösung ist.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.
		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
C.71	Eingang Schreiben am 24.11.2000	
C.71.1	Die Funktionsfähigkeit der geplanten Ableitung des Oberflächenwassers wird bezweifelt und Überschwemmungen befürchtet.	Siehe Stellungnahme zu A.2.14.
C.71.2	Ein vermuteter Verzicht auf die Anbindungsstraße wird abgelehnt, insbesondere in Bezug auf die Führung des Baustellenverkehrs.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1. und Stellungnahme zu A.1.9.
		Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.
C.72	Eingang Schreiben am 23.11.2000	
C.72.1	Die Schmutzwasserableitung wird als ungeklärt erachtet.	Siehe Stellungnahme zu A.12.5.
C.72.2	Die Funktionsfähigkeit der geplanten Ableitung des Oberflächenwassers wird bezweifelt und Überschwemmungen befürchtet.	Siehe Stellungnahme zu A.2.14.
C.72.3	Der Bedarf und die Akzeptanz eines neuen Baugebietes in dieser Größenordnung wird in Frage gestellt.	Siehe Stellungnahme zu C.2.1.
C.72.4	Es wird befürchtet, dass durch die geplante Bebauung der Dorfcharakter zerstört wird.	Siehe Stellungnahme zu C.2.2.
		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
C.73	Eingang Schreiben am 24.11.2000	
C.73.1	Die Funktionsfähigkeit der geplanten Ableitung des Oberflächenwassers wird bezweifelt und Überschwemmungen befürchtet.	Siehe Stellungnahme zu A.2.14.
C.73.2	Es wird in Frage gestellt, dass die geplante Trassenführung der im Bebauungsplan festgesetzten Anbindungsstraße die vernünftigste Lösung ist.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.
		Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.
C.74	Eingang Schreiben am 23.11.2000	
C.74.1	Die Funktionsfähigkeit der geplanten Ableitung des Oberflächenwassers wird bezweifelt und Überschwemmungen befürchtet.	Siehe Stellungnahme zu A.2.14.

C.74.2	Es wird befürchtet, dass der Baustellenverkehr durch die Himbornstraße fahren wird.	Siehe Stellungnahme zu A.1.9.
		Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.
C.75	Eingang Schreiben am 23.11.2000	
C.75.1	Der Bedarf und Akzeptanz eines neuen Baugebietes in dieser Größenordnung wird in Frage gestellt.	Siehe Stellungnahme zu C.2.1.
C.75.2	Ein Vorkaufsrecht für Baugrundstücke für Schröcker BürgerInnen für den Zeitraum von 5 Jahren wird gefordert. Im städtebaulichen Vertrag wird die Festschreibung eines Höchstpreises für Baugrund gefordert.	Die Festschreibung eines Höchstpreises für Baugrund wird im städtebaulichen Vertrag nicht getroffen. Siehe außerdem Stellungnahmen zu A.1.3 und A.1.8.
C.75.3	Es wird die Ausweisung von mehr Parkraum gefordert. Es wird angenommen, dass der zu führenden Stellplatznachweis auch im öffentlichen Straßenraum erfolgt	Siehe Stellungnahme zu C.56.5.
C.75.4	Der vorrangige Bau der Erschließungsstraße wird gefordert.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.
C.75.5	Die Trassenführung der im Bebauungsplan festgesetzten Anbindungsstraße wird bemängelt und eine direkte Anbindung an die L 3289 bevorzugt.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.
C.75.6	Die Funktionsfähigkeit der geplanten Ableitung des Oberflächenwassers wird bezweifelt und nasse Keller befürchtet.	Siehe Stellungnahme zu A.2.14.
C.75.7	Die Machbarkeit der Schmutzwasserableitung wird bezweifelt.	Siehe Stellungnahme zu A.12.5.
		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
C.76	Eingang Schreiben am 23.11.2000	
C.76.1	Der Bedarf und Akzeptanz eines neuen Baugebietes in dieser Größenordnung wird in Frage gestellt.	Siehe Stellungnahme zu C.2.1.
C.76.2	Es wird befürchtet, dass die geplante Anbindungsstraße erst zu einem späteren Zeitpunkt gebaut wird und verkehrliche Belastungen auf die Anlieger der Himbornstraße zukommen.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.
C.76.3	Die Trassenführung der im Bebauungsplan festgesetzten Anbindungsstraße wird bemängelt und zunehmende Gefährdungen am Kreuzungspunkt Zelterstraße/L 3289 befürchtet.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1. Nach Aussage der Polizeidirektion (Schreiben vom 12.12.2000) stellt der Einmündungspunkt der Zelterstr. in die L 3289 derzeit keinen Unfallschwerpunkt dar.
C.76.4	Die Funktionsfähigkeit der geplanten Ableitung des Oberflächenwassers wird bezweifelt. Die vorgesehenen Rückhaltebecken werden als Gefahr (Ertrinken) für Kinder angesehen.	Siehe Stellungnahme zu A.2.14.
C.76.5	Es wird vermutet, dass das südwestlich des geplanten Baugebietes gelegene Feuchtgebiet erheblich beeinträchtigt wird.	Siehe Stellungnahme zu A.2.12.
		Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.
C.77	Eingang Schreiben am 23.11.2000	
C.77.1	Der Bedarf und Akzeptanz eines neuen	Siehe Stellungnahme zu C.2.1.

	Baugebietes in dieser Größenordnung wird in Frage gestellt.	
C.77.2	Es wird ein Verbot von Büro-/Gewerberäumen gefordert.	Siehe Stellungnahme zu A.2.13.
C.77.3	Die Funktionsfähigkeit der geplanten Ableitung des Oberflächenwassers wird bezweifelt und nasse Keller befürchtet.	Siehe Stellungnahme zu A.2.14.
C.77.4	Es wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, Engpässe im Kanalnetz zu beheben.	Siehe Stellungnahme zu A.12.5.
C.77.5	Der vorrangige Bau der Erschließungsstraße wird gefordert, der gesamte Baustellenverkehr soll über die neue Anbindungsstraße geführt werden.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1. und Stellungnahme zu A.1.9.
		Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
C.78	Eingang Schreiben am 27.11.2000	
C.78.1	Der Bedarf und Akzeptanz eines neuen Baugebietes in dieser Größenordnung wird in Frage gestellt.	Siehe Stellungnahme zu C.2.1.
C.78.2	Es wird auf Mängel im bestehenden Kanalnetz hingewiesen. Zunehmende Probleme durch den Anschluss des geplanten Baugebietes an die Kanalisation werden befürchtet.	Siehe Stellungnahme zu A.12.5.
C.78.3	Die Funktionsfähigkeit der geplanten Ableitung des Oberflächenwassers wird bezweifelt und erhebliche Bedenken zur Aufnahmefähigkeit des Marienbaches für zusätzliches Oberflächenwasser geäußert.	Siehe Stellungnahme zu A.2.14.
C.78.4	Es wird dargelegt, dass ein Anschluss des geplanten Baugebietes an das Busnetz nicht vorgesehen sei.	Siehe Stellungnahme zu A.1.2.
C.78.5	Die Trassenführung der im Bebauungsplan festgesetzten Anbindungsstraße wird bemängelt und zunehmende Gefährdungen am Kreuzungspunkt Zelterstraße/L 3289 befürchtet.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1. Nach Aussage der Polizeidirektion (Schreiben vom 12.12.2000) stellt der Einmündungspunkt der Zelterstr. in die L 3289 derzeit keinen Unfallschwerpunkt dar.
C.78.6	Es wird die Begrenzung der Hauslängen gefordert.	Die offene Bauweise wurde im Bebauungsplanentwurf dahingehend differenziert und begrenzt, dass ausschließlich Einzelhausbebauung festgeschrieben wurde und eine Beschränkung auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt wurde.
C.78.7	Die weitere Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen unter 10 m zulässige Firsthöhe und die Festlegung der Höhe der Kellergeschosse wird angeregt.	Die Firsthöhen wurden im Baugebiet je nach Lage auf 7 bzw. 10 m festgesetzt. Eine Festsetzung der max. Firsthöhe und eines geneigten Daches ist für die Bestimmung und Begrenzung der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude ausreichend.
C.78.8	Es wird die Begrenzung der Anzahl der Zimmer je Wohneinheit angeregt.	Eine Festsetzung von Zahl und Größe von Zimmern einer Wohnung ist nach der Baugesetzgebung des Bundes und Landes nicht möglich, u. a., weil dieses dem Recht auf individuelle Baufreiheit entgegensteht. Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wurde auf max. 2 beschränkt.
C.78.9	Eine genauere Definition der zulässigen Drenpelhöhe und -breite von Dachaufbauten/Gauben wird angeregt.	Die zulässige Drenpelhöhe wurde auf 80 cm begrenzt. Weiterhin wurde festgesetzt, das Dachgauben und Dachaufbauten bis zu 30 % der Länge der dazugehörigen Dachfläche zulässig sind. Ein weiterer Regelungsbedarf besteht im Bebauungsplan nicht.
C.78.10	Eine Ortsrandbegrünungsfläche für ein 1. Bauabschnitt wird für erforderlich gehalten.	Die Ortsrandeingrünung erfolgt entsprechend des grünordnerischen Konzeptes und wird schrittweise,

	entsprechend der Entwicklung des Baugebietes, mit ausgeführt (Regelung über die zeitliche Herstellung der Begrünungsmaßnahmen erfolgen im städtebaulichen Vertrag).
C.78.11 Die Zahl der Stellplätze/Garagen sollte genauer festgeschrieben werden.	Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze auf Baugrundstücken ist in der Stellplatzsatzung der Stadt Marburg allgemein geregelt. Es besteht keine Erfordernis und Absicht für den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf eine davon abweichende Regelung zu treffen.
C.78.12 Als Anwohner der Blütenstraße werden erhöhte Lärmbelastigungen und Wertminderungen des Wohngrundstückes durch das geplante Baugebiet befürchtet.	Die jetzige Siedlungsrandlage stellt eine Privilegierung dar, die im Zuge der kommunalen Siedlungserweiterung – wie auch in vergleichbaren und entwicklungsfähigen Standorten – nur von vorübergehender Dauer ist. In diesem Zusammenhang ist auf die besondere Verträglichkeit des allgemeinen Wohngebietes (WA) in Benachbarung zu dem bestehenden reinen Wohngebiet (WR) zu verweisen. Dieser vergleichbaren Störanfälligkeit wird darüber hinaus durch die festgesetzten Nutzungseinschränkungen des Bebauungsplanentwurfes weitergehend Rechnung getragen.
	Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
C.79 Eingang Schreiben am 24.11.2000	
C.79.1 Der Bedarf und Akzeptanz eines neuen Baugebietes in dieser Größenordnung wird in Frage gestellt.	Siehe Stellungnahme zu C.2.1.
C.79.2 Es wird befürchtet, dass Wohnraum zu Büroräumen umgewidmet werden könnte.	Siehe Stellungnahme zu A.2.13.
C.79.3 Es wird befürchtet, dass sich die geplante Bebauung nicht dem Ortsbild anpasst	Siehe Stellungnahme zu C.2.2.
C.79.4 Die Notwendigkeit einer separaten Anbindungsstraße wird angezweifelt.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.
C.79.5 Die im Plan festgesetzte Trassenführung der Anbindungsstraße wird abgelehnt und der Trassenführung der Variante V der Vorzug gegeben.	Siehe Stellungnahme zu C.1.1.
C.79.6 Hinsichtlich der Ableitung von Schmutzwasser werden Probleme erwartet (z. B. Geruchsbelästigung).	Siehe Stellungnahme zu A.12.5.
	Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
C.80+ C.81 Eingang der Schreiben am 21.11.2000	
Es wird Widerspruch eingelegt, gegen den geplanten Verlauf des renaturierten Marienbaches südlich der Himbornstraße im Bereich der Flst. 26/3 und 26/4 (Zum Himmrich 8).	Das abgelehnte Teilstück der geplanten Marienbachverlegung liegt nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplangebietes „Das Buchenrot“. Das angeführte Grundstück Himbornstr. 25 und Zum Himmrich 8 betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Die Rabenwiese“. Der geplante Verlauf der Marienbachrenaturierung ist Bestandteil eines ökologischen Gesamtkonzeptes (siehe dazu Begründung zum Bebauungsplanentwurf). Die Flächen werden benötigt um die Umgehung einer bestehenden Bachlaufverrohrung zu ermöglichen. Siehe außerdem Stellungnahme zu A.1.5.

	Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.
<p>C.82 Eingang Schreiben am 23.11.2000</p> <p>Die Inanspruchnahme des landwirtschaftlichen Grundstücks Flst. 25, Flur 12, für ökologische Ausgleichsmaßnahmen wird abgelehnt.</p>	<p>Der geplante Verlauf der Marienbachrenaturierung ist Bestandteil eines ökologischen Gesamtkonzeptes (s. dazu Begründung zum Bebauungsplanentwurf). Die Flächen werden benötigt um die Umgehung einer bestehenden Bachlaufverrohrung zu ermöglichen.</p> <p>Siehe außerdem Stellungnahme zu A.1.5.</p>
	Die Anregung wird nicht berücksichtigt.
<p>C.83 Eingang Schreiben am 23.11.2000</p> <p>Es werden allgemein Unausgewogenheiten der Planung bemängelt, ohne diese im einzelnen zu benennen und darzulegen. Vermutlich sind Größenordnung des Neubaugebietes und Unklarheiten bzgl. der Oberflächenentwässerung als Hauptkritikpunkt gemeint.</p>	Siehe Stellungnahmen zu C.2.1 und A.2.14.
	Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
<p>C.84 Eingang Schreiben am 23.11.2000</p> <p>Die Ausdehnung der Siedlungsfläche nördl. der Markthöhe um eine weitere Bauzeile wird angeregt.</p>	<p>Aufgrund geänderter Bevölkerungszuwachszahlen sowie Anregungen der BürgerInnen wurde die Baugebietsgröße auf die Hälfte reduziert. In Übereinstimmung mit dem Ortsbeirat wurde in diesem Zusammenhang auch die geplante Anbindungsstraße und damit die mögliche Baugebietserweiterung nördl. der Markthöhe aus der Planung genommen. Die Anbindungsstraße und Siedlungserweiterung nördl. der Markthöhe ist damit nicht mehr Bestandteil der Planung.</p>
	Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Dietrich Möller
Oberbürgermeister

Anlagen