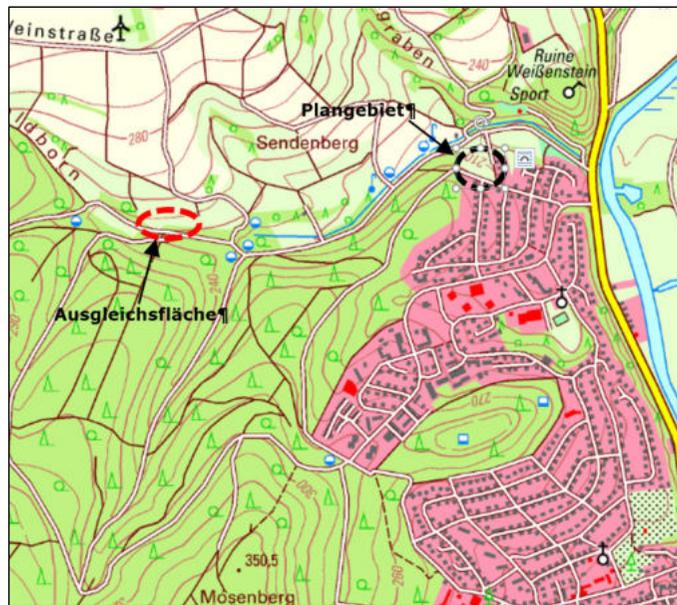


Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

Flächennutzungsplanänderung Nr. 25/9 „Auf der Jöch“ im Stadtteil Wehrda

-Begründung- (Vorentwurf)



1. Veranlassung

Die Stadt Marburg beabsichtigt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Wehrda eine Wohnbaufläche für die Errichtung von Wohngebäuden auszuweisen. Zur Realisierung dieses Vorhabens hat die Stadtverordnetenversammlung am 25.01.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des wirksamen Bebauungsplans 25/12 „Auf der Jöch“ mit paralleler Änderung des FNP im Stadtteil Wehrda beschlossen.

Das geplante Areal grenzt unmittelbar an die Erschließungsstraße „Auf der Jöch“. Außer der verkehrlichen Erschließung befinden sich alle Ver- und Entsorgungsleitungen in dieser Straße.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Marburg ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“, wie auch als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Eine Änderung des wirksamen FNP ist somit als vorbereitende städtebauliche Planungsgrundlage erforderlich.

Durch die topografische Lage von Wehrda, am Rande der Lahnaue, ist die Siedlungserweiterung des Stadtteils in den letzten Jahren vor allem in nördlicher und südlicher Richtung erfolgt. Im Westen bestehen, aufgrund des angrenzenden Waldes nur sehr geringe Entwicklungsmöglichkeiten.

Der Änderungsbereich der vorliegenden Planung umfasst eine bisher unbebaute Grundstückspartzeile in der Gemarkung Wehrda, Flur 2, Flurstück 21/1 entlang der Erschließungsstraße Auf der Jöch. Die Straße ist in diesem Bereich nur einseitig bebaut und soll durch geringfügige Erweiterungen der Ver- und Entsorgungsleitungen einer beidseitigen Bebauung zugeführt werden. Damit wird die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtung optimiert.

Das Plangebiet ist im eingangserwähnten rechtsgültigen Bebauungsplan als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 (20) BauGB ausgewiesen. Durch die geplante einzeilige bauliche Erweiterung, wird weniger als die Hälfte dieses Areals (rd. 2.700 m²) einer Bebauung zugeführt und die restliche Fläche weiterhin dem Landschaftsschutz (rd. 3.100 m²) zugeordnet.

Die angrenzenden bebauten Flächen weisen überwiegend zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vor. Zukünftig soll die, für die Bebauung benötigte Teilfläche der Gesamtpartzeile, auf der Ebene des FNP als Wohnbaufläche (W) nach § 1 (1) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO), analog der sich südlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereiche, dargestellt werden.

Mit der Ausweisung des Plangebietes wird ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum innerhalb eines voll erschlossenen Wohnquartiers geschaffen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans ist nach der derzeit geltenden Kompensationsverordnung (KV) eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen worden. Danach ist ein Vollaussgleich innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich. Insofern ist die Hinzunahme einer externen Kompensationsfläche vorgesehen.

Planungsbüro Vollhardt
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg

Telefon: 0 64 21 / 304989 0
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.: 18/390
Planungsstand: November 2020

Zu diesem Zweck wird in der Gemarkung Wehrda, in der Flur 1, die Parzelle 52 als zweiter Geltungsbereich in die Planung eingestellt.

Die Fläche weist eine Größe von ca. 7.300 m² auf und ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Lage der Kompensationsfläche ist der nf. Abb. 1 zu entnehmen.

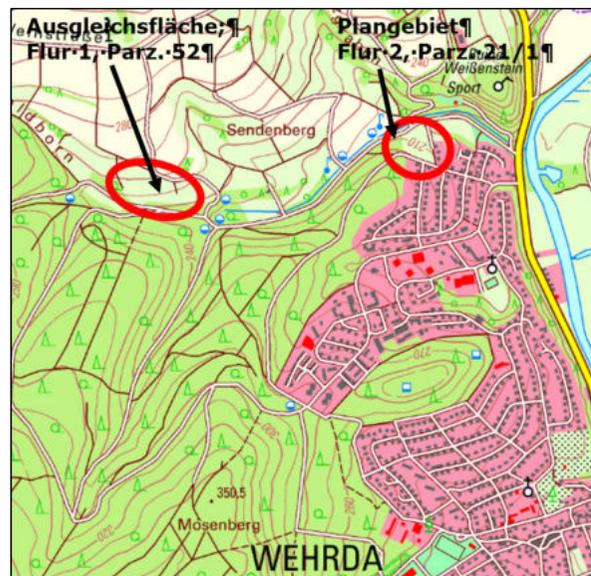


Abb. 1: Lage des geplanten Wohngebietes und der externen Ausgleichsfläche

2. Inhalt der Änderung

Die Fläche des insgesamt 0,7 ha großen Änderungsbereichs in der Flur 2 auf der Parzelle 21/1 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marburg sowohl als „Fläche für die Landwirtschaft“, als auch als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt (s. Abb. 2).

Für die Realisierung des Vorhabens, ist entlang der Erschließungsstraße Auf der Jöch die Darstellung einer einzeiligen „Wohnbaufläche (W) nach § 1 (1) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) vorgesehen. Die unmittelbar nördlich angrenzende Maßnahmenfläche wird unverändert beibehalten (s. Abb. 3).

Als externe Kompensationsfläche ist in der Flur 1 die Parzelle 52 als zweiter Geltungsbereich in die Planung eingestellt.

Zukünftig wird ein Teilbereich dieser Fläche (ca. 3.000 m²) als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt, während die restlichen Flächen weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft verbleiben.

Abb. 2: Darstellung im FNP vor der Änderung

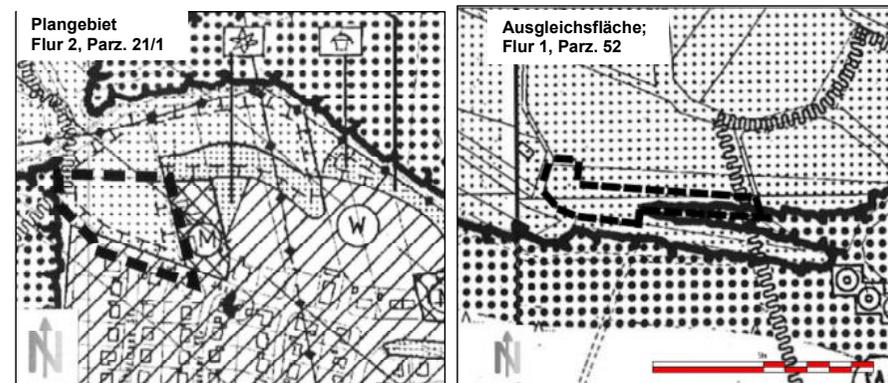
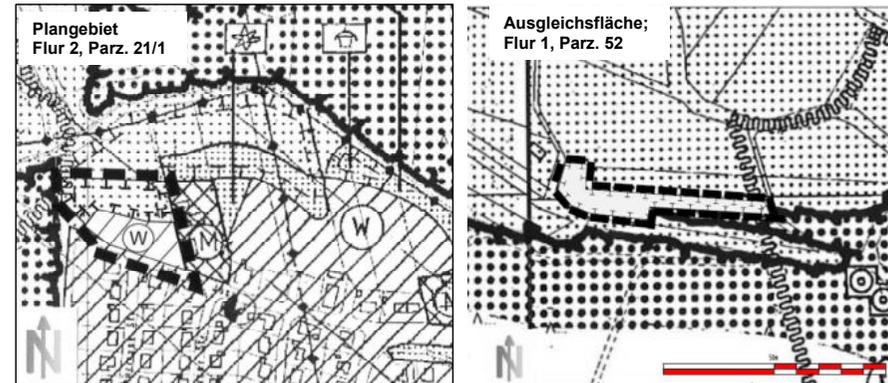


Abb. 3: Darstellung im FNP nach der Änderung



Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) werden die Darstellungen des FNP sowie die Maßnahmen konkretisiert (s. Abb. 4).

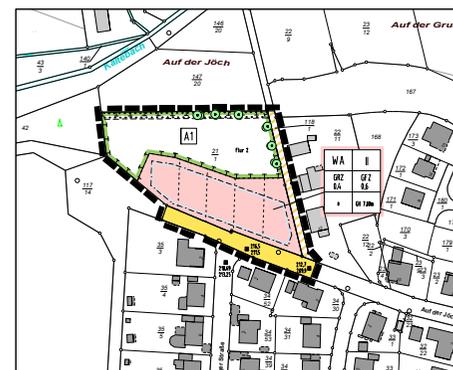


Abb. 4: Planzeichnung der BPL-Änderung mit Geltungsbereich und Begrenzung der unterschiedlichen Nutzungsarten und Festsetzungen



Abb. 5:
Planzeichnung der
BPL-Änderung mit
Geltungsbereich der
Ausgleichsfläche

3. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der Planung um eine straßenparallele Bebauung entlang der Straße „Auf dem Jöch“ handelt, wird das Plangebiet bzw. die zukünftigen Baugrundstücke verkehrs- sowie ver- und entsorgungstechnisch an die Erschließungsstraße angeschlossen. Geringfügige Erweiterungen der Verkehrsfläche und der Ver- und Entsorgungsleitungen sind erforderlich und werden innerhalb der Straßenparzelle realisiert. Darüberhinausgehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Die Straße „An der Jöch“ führt unmittelbar über die „Freiherr-vom-Stein-Straße“ an das klassifizierte Straßennetz zur L 3381 (Goßfeldener Straße).

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an das vorhandene kommunale Leitungsnetz sichergestellt. Durch die geplante Bebauung werden weder der Trinkwasserbedarf noch die Abwassermengen nennenswert verändert.

4. Umweltbelange

Zur Änderung des FNP ist ein Umweltbericht und ein artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag erstellt worden, der auch gleichermaßen für den Bebauungsplan heranzuziehen ist. Zur ökologischen Bewertung des Gebietes wurde eine Bestandsaufnahme erstellt und die Auswirkungen der Planung erläutert. Die Kompensationsmaßnahmen des Eingriffs sind auf der Ebene des Bebauungsplans konkretisiert und beschrieben.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind keine Konflikte mit der Landwirtschaft oder anderen schutzwürdigen Belangen (Schutzgütern) zu erwarten.

Der Stadt Marburg sind Altablagerungen, Standorte von Altflächen, altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

5. Verfahrensverlauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit paralleler Änd. des FNP erfolgt im zweizügigen Regelverfahren nach § 2 und § 2a BauGB mit Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und der Behörden nach § 4 BauGB.

Nf. Verfahrensschritte sind dabei erfolgt bzw. vorgesehen:

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2019 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst und wurde am 14.02.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.03.2020 bis 05.04.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgt in der Zeit vom 07.03.2020 bis 05.04.2020 und bedingt durch die Corona-Pandemie, zusätzlich vom 17.06.2020 bis 30.06.2020.

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Die beiden Verfahrensschritte werden parallel in der Zeit vom bis durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am

Feststellungsbeschluss:

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde am von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Genehmigung:

Die Genehmigung der Änderung des FNP wurde am erteilt und wird durch die Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

aufgestellt: Marburg, im Februar 2020, fortgeschrieben im November 2020