

# Universitätsstadt Marburg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/0578/2008 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 02.09.2008	<b>TOP</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>		
<b><u>Dezernat:</u></b>	II	
<b><u>Fachdienst:</u></b>	61 - Stadtplanung	
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	Rose Michelsen	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	

## **Bauleitplanung der Stadt Marburg Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/13, Wiesentalweg, im Stadtteil Schröck**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/13, Bereich „Wiesentalweg“, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.  
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

### **Begründung:**

Der Bebauungsplanbereich befindet sich im südwestlichen Ortsrandbereich von Schröck. Der Wiesentalweg trennt den Planungsbereich in eine nördliche, an den Ortskern grenzende Wiesenfläche mit vereinzelt Obstgehölzen und einen südlich gelegenen, als Wiesen und Weidefläche genutzten Bereich, der den Übergang zur freien Landschaft darstellt. Der südliche Planungsbereich wird vom Marienbach und mehreren Gräben durchzogen; zum Teil ist hier ein gewässerbegleitender Bewuchs vorhanden.

Bis auf Randbereiche zum Ortskern ist die gesamte Fläche im Flächennutzungsplan (FNP) als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt. Der Landschaftsplan Ost (LP-Ost) stellt in diesem Bereich u. a. erhaltens- und schützenswerte Grünbestände dar. Die Entwicklungsaussage des Landschaftsplanes beinhaltet die Aufrechterhaltung der tradierten Kulturlandschaft durch landwirtschaftliche Nutzung, Erhaltung der schützenswerten Grünbestände (Ortsbildfunktion) sowie Sanierung der Talau und Renaturierung des Marienbaches. Letzteres wird vom Rahmenplan zur Renaturierung der Gewässer Bauerbach und Würf gefordert, der im Dezember 1996 vom Magistrat beschlossen wurde. Aus

gewässerökologischer Sicht wird eine eigendynamische Entwicklung des Gewässers im Bereich des Wiesentalweges für erforderlich gehalten.

Die am Ortsrand liegende Obstwiese nördlich des Wiesentalweges ist als traditionelle hofnahe Wiesen- und Weidefläche mit in die unter Denkmalschutz stehende Gesamtanlage aufgenommen worden.

Mit Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm in 2005 wurde zudem der Focus auf den Ortskern gelegt. In dem durchgeführten Innenentwicklungsprojekt wurde herausgearbeitet, dass die Erschließung vorhandener Baupotenziale im Ortskern, seien es Baulücken oder leer stehende Gebäude, klar Vorrang vor einer weiteren Baugebietsausweisung am Ortsrand genießt. Hier werden von Seiten des Dorfentwicklungsprogramms entsprechende Unterstützungen und Förderungen angeboten. Es steht zu befürchten, dass sich eine größere Baugebietsausweisung am Ortsrand kontraproduktiv auf die Bemühungen zur Revitalisierung des Ortskernes auswirkt.

In der Vergangenheit wurden im Bereich Wiesentalweg verschiedene Bauanfragen gestellt, die jedoch auf Grundlage der o. g. Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Außenbereichsvorhaben abgelehnt wurden.

Im Juli 2008 wurde in einer Anhörungsausschusssitzung die Versagung einer Bauvoranfrage im Bereich Wiesentalweg verhandelt. Die Bauvoranfrage wurde zunächst im Ortsbeirat behandelt, der sich für eine Genehmigung ausgesprochen hat. Der Anhörungsausschuss kam zu dem Ergebnis, dass vor dem Hintergrund der Situation vor Ort und der Tatsache, dass von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bereits Ausnahmen zugelassen wurden, der Bereich als „Innenbereich“ anzusehen ist. Daraus folgernd lautet die Empfehlung, dem beantragten Bauvorhaben entsprechend § 34 BauGB zuzustimmen. In dem Zusammenhang ist zu beachten, dass für zahlreiche Grundstücke in diesem Bereich im Jahre 1982 Kanalanschlussbeiträge erhoben wurden, da man damals davon ausging, dass sämtliche Anliegergrundstücke am Wiesentalweg Baugrundstücke sind. Mit Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgte sodann allerdings eine andere Zielformulierung für die Entwicklung in diesem Bereich. Sollten nun im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Grundstücke keine Baulandqualität erhalten, obwohl vorher Beiträge erhoben wurden, so werden diese zurückgezahlt.

Da in den letzten Jahren bereits mehrfach Baugesuche entlang des Wiesentalweges gestellt wurden, ist davon auszugehen, dass die genannte Empfehlung des Anhörungsausschusses einer Bebauung des gesamten Bereiches Vorschub leistet.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird erforderlich, um die im FNP, LP-Ost und den Entwicklungskonzepten formulierten Ziele zu sichern und gleichzeitig entsprechend der Empfehlung des Anhörungsausschusses eine Bebauung entlang des Wiesentalweges planungsrechtlich zu ermöglichen.

In den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes wurde die gesamte Freifläche zwischen bebauter Ortslage und Landschaft einbezogen, um eine klare Festlegung der noch bebaubaren Flächen und einen eindeutigen Übergang zur freien Landschaft definieren zu können.

Folgende Zielsetzungen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wiesentalweg verfolgt:

- Sicherung der Erschließung der künftigen Baugrundstücke
- Planungssicherheit für die Eigentümer
- Eindeutige Definition des Ortsrandes
- Sicherung der ortsbildprägenden Grünstruktur zwischen Ortsrand und freier Landschaft
- Freihalten der Gewässer- und Grabenparzellen (mit Entwicklungsmöglichkeiten)
- Verbindung über Fußwege vom Ortskern an den Ortsrand

- Weiterführung der vorhandenen Bebauung südlich des Wiesentalweges (traufständige Bebauung entlang der Straße Wiesentalweg, Freihaltung der hinteren Grundstücksbereiche zum Marienbach)
- einzeilige Bebauung nördlich des Wiesentalweges unter Freihaltung der vorhandenen Wiesenfläche zum Ortsrand

Der Bebauungsplan soll in enger Abstimmung mit dem Ortsbeirat Schröck erarbeitet werden.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

Anlage

Beteiligung an der Vorlage durch:

FB 6	FD 61		

A: Anhörung; B: Beteiligung; K: Kenntnisnahme; S: Stellungnahme