



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/0830/2008 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 24.11.2008	<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 Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

## **Bauleitplanung der Stadt Marburg Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich östlich der Stadtwaldstraße im Stadtteil Ockershausen**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1) Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marburg Nr. 5/9 „Östlich Stadtwaldstraße“ wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
- 2) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/14 „Östlich Stadtwaldstraße“ wird gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB beschlossen.

### **Begründung:**

Der Planungsbereich befindet sich südwestlich des alten Ockershäuser Ortskernes. Nordwestlich grenzt die Bebauung entlang der Stadtwaldstraße mit ihren rückwärtigen Hausgrundstücken an die o. g. als Obstwiese genutzte Fläche an. Im Osten befindet sich der alte Ockershäuser Friedhof sowie eine Kleingartenanlage und südwestlich schließt der Stadtwald an.

Die Fläche kann unterteilt werden in einen kleineren, direkt an die Ortslage grenzenden Bereich mit bewegter Topographie und den anschließenden größeren Teilbereich Richtung Stadtwald, mit sehr steiler Hanglage, unterteilt durch höhenversetzte Hangterrassen. Die Obstbäume sind aufgrund der schwierigen Bewirtschaftungsmöglichkeiten zum großen Teil überaltert und abbruchgefährdet. Die Wiesenfläche wird durch ca. zweimalige Schafbeweidung im Jahr vor Verbuschung bewahrt.

Die gesamte Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Gemäß § 31 HENatG ist die Obstwiese als Biotop geschützt.

Im Zuge der Rahmenplanung Ockershausen war die künftige Siedlungsentwicklung Ockershausen ein wichtiges Thema. Die Rahmenplanung kommt zu dem Ergebnis, dass die künftige Siedlungsentwicklung von Ockershausen, bis auf kleinere Arrondierungsflächen, hauptsächlich im Innenbereich stattfinden sollte. Auch der o. g. Planungsbereich wurde auf eine Eignung als potentielle Baufläche untersucht. Nach der fachlichen Einschätzung sollte der größte Teil der bestehenden Obstwiese aufgrund seiner orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung und seiner Funktion für den Naturhaushalt von Bebauung freigehalten werden. Auf dem an die Ortslage grenzenden kleineren Teilbereich, der sich topographisch als moderat darstellt und auch von der Stadtwaldstraße gut erschlossen werden kann, kann aus Sicht der Rahmenplanung eine angepasste Bebauung zugelassen werden.

Die beantragte Baufläche deckt sich mit der im Rahmenplanentwurf vorgeschlagenen Siedlungserweiterungsfläche.

Die Rahmenplanung wurde im Ortsbeirat Ockershausen, im Umweltausschuss und im Bau- und Planungsausschuss einstimmig beschlossen und wird am 28.11.2008 der Stadtverordnetenversammlung zur Abstimmung vorgelegt.

Der gesamte Bereich der Obstwiese soll in ein Bauleitverfahren einbezogen werden, um über Satzung neben einer angepassten Baulandausweisung auch den dauerhaften Erhalt und die Pflege der anschließenden ortsbildprägenden Freifläche sicherstellen zu können.

Am 27.08.2007 wurde vom Magistrat für den Planungsbereich der Einleitungsbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens über einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gefasst. Anlass für den Magistratsbeschluss war ein Antrag des Eigentümers auf Überplanung der Obstwiese.

Mitte Oktober d. J. wurde über einen Vorhabenträger ein erneuter Antrag auf Bebauung der in der Rahmenplanung dargestellten Siedlungserweiterungsfläche gestellt. Gleichzeitig wurde ein erster Bebauungs- und Erschließungsvorschlag von Seiten des Vorhabenträgers unterbreitet, der als Diskussionsgrundlage für eine Überplanung der Obstwiese herangezogen wird. Der Bebauungsplan und die Entwicklung des Baugebietes sollen, wie im Einleitungsbeschluss festgelegt, über Städtebaulichen Vertrag durchgeführt werden, so dass der Universitätsstadt Marburg keine Folgekosten entstehen.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

**Anlagen**

- Übersichtsplan
- Auszug Rahmenplanung (Siedlungsentwicklung)
- Antrag Vorhabenträger

Beteiligung an der Vorlage durch:

FB 6	FD 61		

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