

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0499/2011 Status: öffentlich Datum: 01.09.2011	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Michelsen, Rose-Linde	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

Öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5/9 und des Bebauungsplanentwurfs Nr. 5/14 für den Bereich "Östlich der Stadtwaldstraße" im Stadtteil Ockershausen

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5/9 „Östlich der Stadtwaldstraße“ wird beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch des Bebauungsplanentwurfs Nr. 5/14 „Östlich der Stadtwaldstraße“ wird beschlossen.

Begründung:

Der Planbereich liegt im Stadtteil Ockershausen südwestlich des alten Ortskernes. Die Fläche wird im Nordwesten durch die Bebauung entlang der Stadtwaldstraße, im Osten durch den alten Ockershäuser Friedhof und eine daran anschließende Kleingartenanlage und im Südwesten durch den Marburger Stadtwald begrenzt. Der Bereich wird derzeit als Obstwiese genutzt, wobei ein Großteil der noch vorhandenen Obstbäume aufgrund der gegebenen Topographie und der damit verbundenen schwierigen Bewirtschaftungsmöglichkeiten überaltert und abbruchgefährdet sind. Das Plangebiet kann in

zwei Bereiche unterteilt werden. Der größte Teil der Obstwiese ist charakterisiert von einer sehr steilen Hanglage mit z. T. ortsbildprägendem Baumbestand. Ein kleinerer, direkt an die Ortslage grenzender Teilbereich stellt sich als Hangterrasse mit moderater Topographie dar. Der Planungsbereich ist derzeit im Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt. Gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz ist die Fläche als Biotop geschützt.

In den Jahren 2004 bis 2008 wurde unter aktiver Beteiligung des Ortsbeirates und engagierter Bürgerinnen und Bürger für den Stadtteil Ockershausen eine Rahmenplanung erstellt, die im Oktober 2008 von der Stadtverordnetenversammlung als Planungsgrundlage beschlossen wurde.

Ein zentrales Thema war die künftige Siedlungsentwicklung des Stadtteiles. Grundsätzlich kommt die Rahmenplanung zu dem Ergebnis, dass die weitere Siedlungsentwicklung von Ockershausen, bis auf kleinere Arrondierungsflächen, hauptsächlich im Innenbereich stattfinden sollte. Auch der Planbereich „Östlich der Stadtwaldstraße“ wurde auf eine Eignung als potentielle Baufläche untersucht. Nach fachlicher Einschätzung ist der größte Teil der bestehenden Obstwiese aufgrund seiner orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung und seiner Funktion für den Naturhaushalt von Bebauung freizuhalten. Auf dem an die Ortslage grenzenden Teilbereich kann, so die Aussagen der Rahmenplanung, aufgrund der gegebenen Geländesituation und der guten Anbindungsmöglichkeit an die Stadtwaldstraße eine angepasste Bebauung als Arrondierung der Siedlungsfläche zugelassen werden. Insgesamt wurden lediglich drei kleinere Arrondierungsflächen in die Rahmenplanung aufgenommen.

Ein erster Antrag auf Erschließung und Bebauung der Fläche wurde bereits 2004 gestellt, allerdings in Abstimmung mit dem Antragsteller bis nach Abschluss der Rahmenplanung zurückgestellt. Dieser erste Antrag sah eine Bebauung bis weit in die orts- und landschaftsbildprägende Obstwiese vor, die gemäß des Ergebnisses der Rahmenplanung dann entsprechend reduziert wurde.

Nach einer erneuten Antragstellung wurde am 19. Dezember 2008 von der Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gefasst. Um die Stadt von den Kosten für Planerarbeitung und Erschließung freizustellen, wurde die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die Erschließung über städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch an einen Vorhabenträger übertragen.

Als planerisches Ziel wurden im Aufstellungsbeschluss eine angepasste Baulandentwicklung gemäß den Vorgaben der Rahmenplanung sowie der dauerhafte Erhalt und die Pflege des anschließenden landschaftsökologisch wertvollen Hangbereiches festgelegt.

Dem Aufstellungsbeschluss beigelegt war ein erster städtebaulicher Vorentwurf, in dem eine Bebauung mit insgesamt zwei Doppelhäusern und fünf freistehenden Wohnhäusern vorgesehen war.

Der aktuelle Entwurf sieht eine Bebauung von 7 freistehenden Wohnhäusern auf der in der Rahmenplanung definierten Baufläche vor. Im Mai/Juni 2011 ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden verschiedene Stellungnahmen vorgebracht, die zu einer teilweisen Überarbeitung und Konkretisierung der Planung beigetragen haben.

Die Obere Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen äußerte Bedenken gegen die Planung, da der Planbereich nicht im Regionalplan als „Vorrangfläche Siedlung Bestand oder Zuwachs“ ausgewiesen ist und zudem überprüft werden sollte, ob der hier geplante Siedlungszuwachs nicht auch an anderer Stelle im Innenbereich z.B. durch Nachverdichtung nachzuweisen sei.

Es fand ein Gespräch mit der Oberen Landesbehörde statt, in dem die der Planung entgegeng gehaltenen Punkte besprochen wurden. Es bestand Übereinstimmung darin, dass

aufgrund der Lage der geplanten Gebäude zwischen vorhandener Bebauung und dem Friedhof in der Planung weniger eine neue Siedlungsfläche als eine Arrondierung zu sehen ist. Da sich die neue Bebauung direkt an die Vorhandene anschließt und nicht in eine bis dato unberührte Landschaft hineinragt, ist auch eine Zersiedlungstendenz durch die vorgesehene Bebauung nicht gegeben.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter 3.1 „Regionalplan“ ausführlich zu diesem Punkt Stellung genommen.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurden verschiedene Hinweise zur Überarbeitung des in 2010 erarbeiteten Artenschutzgutachtens, zu weiteren vertiefenden Untersuchungen und zur Festlegung und Konkretisierung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gegeben.

Die Überarbeitung der Planung erfolgte in enger Abstimmung mit der UNB; die Hinweise wurden aufgenommen und in die nun vorliegende Planung einbezogen.

Von Seiten der direkten Anlieger wurden Bedenken gegen die Bebauung der Obstwiese vorgebracht. Vor allem wurden Sorgen über die Höhe und Dichte der geplanten Gebäude geäußert. Auch wurde darauf hingewiesen, dass im städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan statt der als Größenordnung in der Rahmenplanung genannten 4-5 Gebäude nun 7 Gebäude geplant sind.

Der Ortsbeirat von Ockershausen hat in seiner ersten Stellungnahme ebenfalls auf diese Punkte hingewiesen und trotz Zustimmung zur Planung dahingehend Bedenken geäußert. Die Bedenken bezüglich der Anzahl der Gebäude wurden jedoch nach nochmaliger Erläuterung und Behandlung der Planung im Ortsbeirat zurückgenommen.

In den Bebauungsplanentwurf wurden u. a. Höhenbegrenzungen für die neuen Gebäude aufgenommen, um eine Einfügung in die Umgebung und vorhandene Bebauung sicherzustellen. Dies wird auch anhand von Schnitten durch die geplante und vorhandene Bebauung verdeutlicht, die in die Begründung zum B-Plan aufgenommen wurden.

Neben der in der Rahmenplanung genannten Größenordnung für die Anzahl neuer Gebäude wurde vor allem gemeinsam eine Fläche definiert, auf der eine Baugebietsausweisung möglich ist. Die im Bebauungsplan festgesetzte Bauzone entspricht diesen Vorgaben.

Um die sensiblen Bereiche im Plangebiet zu schützen, hier u. a. auch die Hangbereiche zum Friedhof und zur Bebauung Stadtwaldstraße, wurde eine Einzelhausbebauung konzipiert, die auf der vorhandenen Hangterrasse direkt an die künftige Erschließungsstraße anschließt. Dadurch werden die einzelnen Hausgrundstücke relativ schmal und die zur Verfügung stehende Baufläche wird optimal genutzt. Dies ist auch erforderlich, da aufgrund der nicht günstigen Untergrundverhältnisse eine sehr aufwändige Erschließung und Gründung der Gebäude vorgenommen werden muss.

Das vorliegende Gestaltungskonzept sieht, bis auf ein Grundstück in privater Hand, eine Bebauung nach einem einheitlichen Grundprinzip vor, dass im Einzelnen jeweils individuell in Größe und Form ausgestaltet wird. Geplant sind freistehende Einzelgebäude mit Flach- oder Pultdächern, die sich von Gestaltung und Höhenentwicklung her harmonisch in die umgebende Geländestruktur und die umgebende Bebauung einpassen. Die Gebäude sollen als Energie-Effizienzhäuser in Holzständerbauweise realisiert werden, die Wärmeversorgung erfolgt durch Nutzung von Erd- und Luftwärmepumpen. Zusätzlich wird aufgrund der guten Eignung des Gebietes die Nutzung solarer Energie vorgesehen und festgeschrieben.

Der Gestaltungsbeirat hat das vorgestellte Neubaukonzept auf seiner Sitzung am 21.06. zustimmend zur Kenntnis genommen.

Da die Erstellung der Planung und die künftige Erschließung des Baugebietes über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch an einen Vorhabenträger weitergegeben werden, entstehen der Universitätsstadt Marburg durch die vorliegende Planung keine Folgekosten.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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