

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0772/2011 Status: öffentlich Datum: 22.11.2011	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Rose Michelsen	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

**Bauleitplanung der Stadt Marburg
Sachstandsbericht zur planungsrechtlichen Situation im Bereich
Sonnenhang/Auf der Eich im Stadtteil Marbach**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, den vorliegenden Sachstandsbericht zur Kenntnis zu nehmen.

Begründung:

Der Ortsbeirat Marbach hat in seiner Sitzung am 01.11.2011 um eine schriftliche Stellungnahme der planungsrechtlichen Situation für das Grundstück „Auf der Eich“ gebeten.

Ausgangslage:

Die in der Anlage dargestellte Freifläche Sonnenhang/Auf der Eich liegt in nordwestlicher Ortsrandlage in unmittelbarer Nachbarschaft des ehemaligen Europabades. Sie ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24/4 „Marbach“ aus dem Jahr 1972 als „Gemeinbedarfsfläche Schule“ ausgewiesen. Die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf im Bebauungsplan ermöglicht den Gemeinden, gezielt für den Gemeinbedarf dienende Anlagen und Einrichtungen – in diesem Fall eine Schule – die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Darin unterscheidet sich die Festsetzung nach § 9 Abs 1 Nr. 5 BauGB von der Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung. Auch zur Entstehungszeit des Bebauungsplanes Nr. 24/4 konnten Gemeinbedarfszwecke durch Festsetzung (damals nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) auch außerhalb der Gebiete mit Baugrundstücken planungsrechtlich gesichert werden (s. hierzu BauGB Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger).

Der Bereich Sonnenhang/Auf der Eich wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan 24/4 der damals noch selbstständigen Gemeinde Marbach nicht als Baugebiet zur Realisierung privater Bauvorhaben, sondern als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Das Planungsziel, an diesem Standort eine Mittelpunktschule zu realisieren, wurde noch in den 70er Jahren aufgegeben, was auch in den zeitlich folgenden Planungsbeschlüssen von der Stadtverordnetenversammlung nachvollzogen wurde.

Teilweise Weiterentwicklung:

Ungefähr 1/3 der Gemeinbedarfsfläche ist inzwischen über den seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hubgraben“ als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden. In der Begründung wurde damals festgehalten, dass die Erschließungsstraße Hubgraben mit der beidseitigen Bebauung den Abschluss der Baulandentwicklung in diesem Bereich darstellt.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan 1984:

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan aus dem Jahr 1984 wurde dieses Entwicklungsziel nachvollzogen - der vorgenannte Bereich als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt und so aus dem Bauzusammenhang genommen. Dementsprechend wurde die Fläche im aktuellen Landschaftsplan „Mitte“ bis auf eine Bauzeilenbreite oberhalb der Bebauung Hubgraben als Außenbereich dargestellt.

Rahmenplanung Marbach 2001:

Auch die Rahmenplanung Marbach, die in Zusammenarbeit mit einer Arbeitsgruppe aus dem Stadtteil erstellt wurde, stellt die Siedlungsgrenze entlang der damaligen Bebauung, d. h. sogar noch unterhalb der jetzt entstandenen Bebauung Sonnenhang dar. Aufgrund der vom Ortsbeirat Marbach bei Beschluss der Rahmenplanung gewünschten weiteren Bauoption in diesem Bereich wurde die erwähnte Neubebauung Sonnenhang über städtebaulichen Vertrag ermöglicht, was hier nur möglich war, da die Zeile im rechtskräftigen Bebauungsplan noch als Wohnbaufläche ausgewiesen war.

Regionalplanung:

Die übergeordnete Regionalplanung stellt den gesamten Bereich als Teil des regionalen Grünzuges mit Funktionen für den Klimaschutz dar.

Die aktuelle planungsrechtliche Situation stellt sich wie folgt dar:

Regionalplan Mittelhessen 2011 (Darstellung seit 2002 unverändert)	<ul style="list-style-type: none"> Keine Siedlungszuwachsfläche Vorbehaltsgebiet für besondere Klimaschutzfunktionen Vorranggebiet regionaler Grünzug
Flächennutzungsplan Rechtswirksam 1984	<ul style="list-style-type: none"> Darstellung landwirtschaftlicher Nutzfläche für den gesamten unbebauten Bereich
Rahmenplanung Marbach Beschlossen 2001	<ul style="list-style-type: none"> Definition der Siedlungsgrenze entlang der vorhandenen Bebauung / Freihaltung des Kuppenbereiches
Landschaftsplan Mitte Genehmigt 2007	<ul style="list-style-type: none"> Freihaltung des Kuppenbereiches / Eine weitere Bauzeile oberhalb Hubgraben als Option

Nach vorhandenem Planungsrecht ist eine Bebauung des Bereiches Sonnenhang/Auf der Eich mit Wohngebäuden nicht möglich. Eine Neubebauung dieser Fläche kommt planungsrechtlich nur über die Änderung des Flächennutzungsplanes und des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Betracht. Hierfür wird auch die Abstimmung mit dem Regionalplan Mittelhessen herbeizuführen sein.

Weitere Entwicklung nach der Rahmenplanung:

In der Rahmenplanung Marbach, die am 24.08.2001 von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für vertiefende Planungen im Stadtteil beschlossen wurde, wird festgehalten, dass der Stadtteil aufgrund der bereits relativ hohen städtebaulichen Dichte und im Hinblick auf das bestehende Straßen- und Kanalnetz im bebauten Bereich keine nennenswerte Nachverdichtung erfahren sollte. Hervorgehoben wird auch die Bedeutung des Schutzes und der Vernetzung vorhandener grünräumlicher Strukturen in ökologischer Hinsicht, aber auch im Hinblick auf das charakteristische Ortsbild Marbachs. „So stellen sich nicht zu verbauende Talauen, wie auch freizuhaltende Höhenzüge bzw. die für Marbach charakteristischen Kuppel, als landschaftsplanerisches Potenzial dar.“

Grünordnungsplan 2004:

Zu einem vergleichbaren Ergebnis kommt der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 24/7 erarbeitete Grünordnungsplan. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 24/7 wurde mit der Zielsetzung gefasst, die in der Rahmenplanung beschlossenen Ziele planungsrechtlich zu sichern. Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der die landschaftsökologischen Potenziale im Stadtteil aufzeigt und die ökologischen Wertigkeiten der einzelnen Flächen herausarbeiten sollte. Dem Bereich Sonnenhang/Auf der Eich wird - insbesondere im Teilbereich der ehemaligen Obstplantage und in den Randbereichen - eine mittlere bis hohe Wertigkeit attestiert. Trotz der Beseitigung eines Großteils der ehemals vorhandenen Grünstruktur seitens des Eigentümers sind die ehemaligen hochwertigen Grünbereiche noch erkennbar.

Bei vergleichbaren Baugebieten im Stadtteil Marbach, z. B. die Bebauung des Bereiches Hasenküppel, wurde darauf geachtet, dass die Kuppenbereiche und ökologisch hochwertigen „Trittsteine“ von Bebauung freigehalten werden. Eine weitere Erschließung und Bebauung im Bereich Auf der Eich würde den ökologisch interessanten Kuppenbereich tangieren und überformen.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass durch die Lage im Kuppenbereich die Freifläche über eine sehr ausgeprägte Topographie verfügt, die eine mögliche Erschließung erschwert und sehr aufwändig macht.

Zeittafel planungsrechtliche Entwicklung:

Die bisherige Beschlusslage ist in folgender Übersicht stichpunktartig aufgeführt:

DATUM	ANTRAG / PLAN / BESCHLUSS	INHALT / ZIELSETZUNG
1972	Bebauungsplan 24/4 „Marbach“ Rechtskraft	Plan für den gesamten Stadtteil Festsetzung: Gemeinbedarfsfläche Schule für den o. g. Bereich
1978	Aufstellungsbeschluss B-Plan- Änderung „Auf der Eich“ (Nr. 24/4, 2. Änd.)	Aufhebung der Gemeinbedarfsfläche, Ziel: Aufgabe des Schulstandortes, Erhaltung der Freifläche

1983	Bebauungsplan „Hubgraben“ Rechtskraft 24/6	Überplanung eines Teilbereiches der Gemeinbedarfsfläche Schule Ziel: 2-zeilige Bebauung als Siedlungsabschluss
1984	Flächennutzungs- und Landschaftsplan in Kraft getreten	Übernahme der Planungsziele aus 78 und 83, Darstellung der Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche
2001	Beschluss des Rahmenplanes Marbach durch die Stadtverordnetenversammlung	Die Fläche „Auf der Eich“ wird aus fachlicher Sicht nicht als potenzielle Siedlungserweiterungsfläche favorisiert. (Begründung: mangelhafte Erschließung, Freihaltung der charakteristischen Höhenzüge und „Küppel“) (Zusatz Ortsbeirat: Einbeziehung weiterer Baumöglichkeiten / Größenordnung ca. 8 Grundstücke)
2001	Aufstellungsbeschluss B-Plan 24/7 Marbach	Umsetzung der Zielsetzungen aus der Rahmenplanung
2002	Antrag zur Überplanung und Bebauung des Bereiches „Auf der Eich“ Behandlung im Magistrat	Ablehnung des Antrages mit Verweis auf die noch bestehende Bauoption oberhalb der Straße Sonnenhang (Begründung: Rahmenplanung)
2002	Modifizierter Antrag zur Überplanung und Bebauung des Bereiches „Auf der Eich“ Behandlung im Magistrat	Ablehnung des erneuten Antrages, aber Zustimmung zu einer einzeiligen Bebauung oberhalb der Str. Sonnenhang (Schaffung von ca. 6 Bauplätzen)
2004	Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung und Bebauung „Sonnenhang“	Bau eines neuen Erschließungsweges und Ermöglichung einer weiteren Bauzeile oberhalb der Straße Sonnenhang
2007	Landschaftsplan Mitte	Darstellung der überwiegenden Fläche als Außenbereich Eine mögliche zukünftige weitere Zeile oberhalb der Straße Hubgraben als Bauoption
2010	Antrag zur Überplanung und Bebauung des Bereiches „Auf der Eich“ Behandlung im Magistrat	Ablehnung einer weiteren Bebauung im Bereich Sonnenhang/Auf der Eich

Bei Berücksichtigung der fachlichen Beurteilung, der planungsrechtlichen Situation und der vorgenannten Beschlussfolge ist eine städtebauliche Begründung zur weiteren Bebauung dieses Bereiches nicht herzuleiten.
Diese Vorlage wird dem Ortsbeirat zur Verfügung gestellt.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen

- Übersichtsplan mit Topographie
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 24/4 von 1972
- Auszug aus dem Grünordnungsplan von 2004

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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