

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.:	VO/1604/2012	TOP
	Status:	öffentlich	
	Datum:	03.09.2012	
Stadtverordnetenversammlung Marburg			
<u>Dezernat:</u>	II		
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung		
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Rose Michelsen		
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg		

Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich Am Hasenküppel/Am Martsacker im Stadtteil Marbach

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die am 30. September 2011 beschlossene und am 01. November 2011 in Kraft getretene Veränderungssperre im Bereich Am Hasenküppel/Am Martsacker im Stadtteil Marbach wird gemäß § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) um ein Jahr verlängert.

Inhalt und Geltungsbereich der Veränderungssperre:

§ 1

Anordnung und räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Zur Sicherung der im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 24/7 Marbach festgelegten Ziele wird für den im Übersichtsplan dargestellten Geltungsbereich „Am Hasenküppel“ im Stadtteil Marbach die am 01. November in Kraft getretene Veränderungssperre um ein Jahr verlängert (§ 17 Abs. 1 BauGB).

§ 2

Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen gemäß § 14 Abs.1 BauGB:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 BauGB).

§ 4 Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt ein Jahr nach öffentlicher Bekanntmachung außer Kraft. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Frist um ein weiteres Jahr verlängert werden (§ 17 Abs. 1 und 2 BauGB).

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist (§ 17 Abs. 5 BauGB).

Begründung:

Die Veränderungssperre wurde im September 2011 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, um die Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 24/7 „Marbach“ zu sichern und unerwünschte städtebauliche Entwicklungen zu verhindern.

Auf Grundlage der im Sommer 2001 beschlossenen Rahmenplanung für den Stadtteil Marbach wurde am 21. Dezember 2001 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 24/7 „Marbach“ von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15. Februar 2002 in der örtlichen Presse öffentlich bekannt gemacht.

Ziele des o. g. Bebauungsplanes sind in erster Linie der Erhalt und der Schutz der charakteristischen Grünzonen, die sich auf den rückwärtigen, oftmals steilen Grundstücksfreiflächen entwickelt haben.

In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss wird auf die Rahmenplanung verwiesen, in der deutlich gemacht wird, dass der Stadtteil aufgrund der relativ hohen städtebaulichen Dichte und im Hinblick auf das bestehende Straßen- und Kanalnetz im bebauten Bereich keine nennenswerte Nachverdichtung erfahren sollte. Gerade die Gebiete rund um den Hasenküppel laufen - so die Rahmenplanung - Gefahr, durch allzu massive bauliche Begehrlichkeiten sich zukünftig in eine nicht mehr verträgliche Siedlungsstruktur zu wandeln. Hervorgehoben wird auch die Bedeutung des Schutzes und der Vernetzung vorhandener grünräumlicher Strukturen („ökologische Trittsteine“), die von ortsbildprägender Bedeutung sind und denen ein hoher Naturschutzwert zugeordnet wird.

Im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes 24/7 wurde 2004 ein Grünordnungsplan erarbeitet. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass im Bereich der Veränderungssperre neben einzelnen Ziergärten in erster Linie Gehölzstrukturen der höchsten ökologischen Wertstufe vorhanden sind.

Ende 2010 wurde eine Bauvoranfrage über einen Wohnhausneubau im Bereich Am Hasenküppel/Am Martsacker gestellt, der einen massiven Eingriff in die ökologisch hochwertige Gehölzfläche zur Folge gehabt hätte. Zur Sicherung der Planungsziele wurde zunächst das beantragte Bauvorhaben gemäß § 15 BauGB ein Jahr zurückgestellt. Parallel wurden Gespräche mit den Antragstellern geführt, um eine Möglichkeit zu finden, einen Wohnhausneubau bei weitestgehendem Erhalt der Gehölzfläche zu ermöglichen. Die Eigentümer zeigten sich zwar kompromissbereit, letztendlich wurde jedoch auf städtischer Seite der Erhalt der gesamten Grünfläche so hoch bewertet, dass eine weitere Bebauung dieses Bereiches völlig ausgeschlossen werden soll.

Da nach jetzigem Planungsrecht ein Bauvorhaben nicht verhindert werden kann, wurde in 2011 eine Veränderungssperre erlassen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre wurde so gewählt, dass die vernetzten hochwertigen Grünbestände im engeren Umfeld des besagten Grundstückes mit einbezogen wurden. Im Bereich der Veränderungssperre wird ein Bebauungsplan erstellt, um neben der Sicherung des Bestandes über die Veränderungssperre auch planerische Aussagen für eine Weiterentwicklung dieses Bereiches festlegen zu können. Im September dieses Jahres wird die erste Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren durchgeführt, so dass zur Verlängerung der Veränderungssperre bereits ein Planentwurf und erste Stellungnahmen zum Entwurf vorliegen sollten.

Die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr ist als Sicherungsinstrument erforderlich, um den Bebauungsplan gemäß der formulierten Ziele weiterentwickeln zu können. Die Sicherung der Bauleitplanung scheint auch insofern notwendig, da gegen die Versagung des in Rede stehenden Bauvorhabens Widerspruch eingelegt wurde.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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