

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/2068/2013 Status: öffentlich Datum: 19.02.2013	TOP
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	

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Veränderungssperre im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes
24/4, 8. Änderung Bienenweg im Stadtteil Marbach**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den im Übersichtsplan festgelegten Geltungsbereich wird gemäß § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine Veränderungssperre mit folgendem Inhalt beschlossen:

§ 1

Anordnung und räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Zur Sicherung der im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 24/4, 8. Änderung „Bienenweg“ im Stadtteil Marbach festgelegten Ziele wird für den im Übersichtsplan dargestellten Geltungsbereich eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre

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

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, vorgenommen werden.

Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gem. § 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 gem. § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über die Anordnung 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 sie nicht vorher verlängert wird. (§ 17 Abs. 1+2 BauGB)

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

Begründung:

Die Veränderungssperre wird erforderlich, um die Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes für den Bereich Bienenweg im Stadtteil Marbach zu sichern. Oberstes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Talauenbereich in seiner Funktion als wichtige Frischluftschneise für die Marburger Nordstadt zu sichern und von weiterer luftabflusshemmender Bebauung freizuhalten. Weiterhin soll der für Marbach charakteristische Grünzug entlang des Bienenweges in seinen wichtigen zusammenhängenden Bereichen gesichert werden.

Im Frühjahr 2012 wurde eine Bauvoranfrage über einen Wohnhausneubau im Bereich des o. g. Bebauungsplanes Bienenweg gestellt. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Talauenbereich und tangiert die Hangfläche zum Bienenweg. Aufgrund der Gebäudestellung und der Gebäudekubatur, vor allem der geplanten Höhe, waren negative Auswirkungen auf den Abfluss der Kaltluft zu erwarten. Da mit diesem Bauvorhaben die Durchführung der Bauleitplanung unmöglich gemacht, oder zumindest wesentlich erschwert worden wäre, wurde die Bauvoranfrage für den Zeitraum von einem Jahr gem. § 15 BauGB zurückgestellt. Da die Zurückstellung Anfang April dieses Jahr ausläuft, muss zur Sicherung der Bebauungsplanziele eine Veränderungssperre erlassen werden.

Auf Grundlage der im Sommer 2001 beschlossenen Rahmenplanung für den Stadtteil Marbach wurde am 21. Dezember 2001 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 24/4, 8. Änderung „Bienenweg“ von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15. Februar 2002 in der örtlichen Presse öffentlich bekanntgemacht.

Die o. g., im Aufstellungsbeschluss formulierten Ziele sind der Rahmenplanung entnommen. Dort wird auf ein zum damaligen Zeitpunkt bereits vorliegendes, gesamtstädtisches Klimagutachten verwiesen, welches auf die wertvollen Belüftungsströme im Siedlungsgebiet Marbach, insbesondere im Bereich der Tallagen hinweist. Zur Sicherung der Klimafunktion wird in der Rahmenplanung die Erarbeitung eines Bebauungsplanes empfohlen. Als eine weitere Maßnahme wird die Sicherung der zusammenhängenden privaten Grünstrukturen im Talauenverlauf parallel zur Emil-von-Behring-Straße durch Bauleitplanung vorgeschlagen. Auch empfiehlt die Rahmenplanung eine klare Festsetzung der Baugrenzen und Höhenentwicklungen entlang der Emil-von-Behring-Straße zur Verbesserung der städtebaulichen Struktur vorzunehmen.

Zur Vertiefung der in der Rahmenplanung angeschnittenen Themen sowie als Grundlage der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne im Stadtteil Marbach wurde ein Grünordnungsplan für den gesamten Stadtteil sowie ein klimaökologisches Gutachten für den Bereich des Bebauungsplanes Bienenweg erstellt. Das klimaökologische Gutachten wurde Ende 2012

nochmals aktualisiert, um auch die neuesten baulichen Entwicklung im Planbereich Bienenweg mit einbeziehen zu können.

Der Grünordnungsplan aus dem Jahr 2003 bewertet große Teile der auf der Hangfläche zum Bienenweg vorhandenen Gehölzstruktur mit der Wertstufe 3. Diesem Bereich wird damit aufgrund der ortsbildprägenden Gehölze aus überwiegend einheimischen Arten höheren Alters, einer mittel bis hohen Artensättigung sowie einer guten Strukturierung mit zwei- bis mehrstufigem Aufbau ein hoher bis sehr hoher ökologischer Wert attestiert. Die hochwertigen Gehölzbestände werden mit kleineren Gehölzflächen der Wertstufe 2, d. h. mit einem mittleren ökologischen Wert, verbunden, so dass hier ein zusammenhängender, prägender Bewuchs entlang des Bienenweges vorhanden ist. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich eine Obstbaumwiese sowie einzelne Hochstamm-Obstbäume, die ebenfalls zur Strukturierung und ökologischen Vielfalt beitragen. Obwohl der Grünordnungsplan aus dem Jahr 2003 stammt, kann er als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden, da im Bereich Bienenweg keine nennenswerten Eingriffe in die Grünstruktur stattgefunden haben.

Sowohl die Klimastudie zum B-Plan „Bienenweg“ aus dem Jahr 2003 als auch die Aktualisierung/Ergänzung zur Klimastudie aus 2012 kommen grundsätzlich zu dem Ergebnis, dass die Grünzone zwischen der Emil-von-Behring-Straße und dem Bienenweg eine klimarelevante Durchlüftungszone und Kaltluftabflussbahn darstellt, die nicht nur für den Stadtteil Marbach, sondern insbesondere für die nördliche Kernstadt von großer Bedeutung ist. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bezüglich seiner klimaökologischen Leistungsfähigkeit eine beträchtliche Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen in Form von Flächenversiegelung und Hochbau hat.

In der aktuellen Studie wird dargelegt, dass der lokale Abfluss bodennaher Kaltluft durch vorhandene Bebauung in der Kaltluftabflussbahn bereits auffallend gestört ist. Ein weiterer gravierender Verlust an Kaltluftvolumen bzw. an Kaltluftströmungsgeschwindigkeit ist daher aus stadtklimatischer Sicht zu vermeiden. Nach Aussage des Klimagutachters muss im Planbereich sichergestellt werden, dass insgesamt die überbaute Fläche nicht noch weiter zunimmt. Weitere bauliche Veränderungen können daher lediglich im Bestand stattfinden, bzw. über Rückbau kompensiert werden. Ein Strömungsquerschnitt von min. 20 m sollte nicht unterschritten werden.

Die Veränderungssperre dient dazu, den Bebauungsplan entsprechend der genannten Zielsetzungen weiterentwickeln zu können. Die erste Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird in der Zeit vom 25.02. bis 08.03.2013 stattfinden.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen

Übersichtsplan Geltungsbereich Veränderungssperre
Auszug aus dem klimaökologischen Gutachten
Auszug aus dem Grünordnungsplan Marbach

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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