



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b>	<b>VO/2950/2014</b>	<b>TOP</b>
	<b>Status:</b>	<b>öffentlich</b>	
	<b>Datum:</b>	<b>20.01.2014</b>	
<b>Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>			
<b><u>Dezernat:</u></b>	<b>II</b>		
<b><u>Fachdienst:</u></b>	<b>61 - Stadtplanung</b>		
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	<b>Rose Michelsen</b>		
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	<b>Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>		

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

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die am 22. März 2013 beschlossene und am 06. April 2013 in Kraft getretene Veränderungssperre im Bereich Bienenweg im Stadtteil Marbach wird gemäß § 17 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. 24/4, 8. Änderung „Bienenweg“ im Stadtteil Marbach festgelegten Ziele, wird für den im Übersichtsplan dargestellten Geltungsbereich die am 06. April 2013 in Kraft getretene Veränderungssperre um ein Jahr verlängert (§ 17 Abs. 1 BauGB).

**§ 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 anzeigespflichtig 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 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. 2 BauGB)

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

### **Begründung:**

#### Anlass:

Die Verlängerung der 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 sind 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 zunächst für den Zeitraum von einem Jahr gem. § 15 BauGB zurückgestellt. Anschließend wurde von der Stadtverordnetenversammlung eine einjährige Veränderungssperre erlassen.

#### Planungsgrundlage:

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 aus der Rahmenplanung entwickelt worden. 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 2012 und 2013 nochmals aktualisiert, um auch die neuesten baulichen Entwicklungen 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 zwischenzeitlich keine nennenswerten Eingriffe in die Grünstruktur stattgefunden haben.

Sowohl die Klimastudie zum Bebauungsplan „Bienenweg“ aus dem Jahr 2003 als auch die Aktualisierungen/Ergänzungen zur Klimastudie kommen grundsätzlich zu dem Ergebnis, dass der Bereich 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 Studie von 2012 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 unbedingt zu vermeiden. Nach Aussage des Klimagutachters muss im Planbereich sichergestellt werden, dass insgesamt die überbaute Fläche nicht noch weiter zunimmt. Weitere bauliche Veränderungen sollen daher lediglich im Bestand stattfinden, bzw. über Rückbau kompensiert werden. Ein Strömungsquerschnitt von mind. 20 m ist von Bebauung freizuhalten.

#### Aktueller Planungsstand:

In der Zeit vom 25. Februar bis 08. März 2013 wurde die erste Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf sah keine neuen Bauzonen vor, sondern beschränkte sich darauf, den Gebäudebestand bis auf zwei in der Kaltluftbahn liegende ehemalige Gewerbegebäude planungsrechtlich abzusichern.

Aufgrund der geplanten starken Einschränkung der Bauoptionen, wurden von Seiten verschiedener Eigentümer Einwände gegen den aktuellen Bebauungsplanentwurf „Bienenweg“ vorgebracht.

Von städtischer Seite wurde eine Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen vorgenommen, indem auf der Grundlage des Klimagutachtens weitere Bauoptionen außerhalb des klimarelevanten Bereiches im kleinen Umfang in den Plan aufgenommen wurden. Die zusätzlichen Bauoptionen wurden vom Klimagutachter untersucht, um die

Sicherung der vorhandenen Frischluftschneise als oberstes Ziel der B-Planaufstellung nicht negativ zu tangieren.

Intensive Verhandlungen zwischen Eigentümer und Stadt wurden über eine gewünschte Bauoption auf dem Grundstück Emil-von-Behring-Straße 37/37a geführt. Das auch vom Gutachter mitgetragene Ergebnis der Verhandlungen war, dass eine zusätzliche Bauoption auf dem rückwärtigen Grundstücksteil mit genau definierter Gebäudekubatur eröffnet werden kann, wenn zuvor das Gebäude 37a so zurückgebaut wird, dass ein Frischluftkorridor von mind. 20 m erhalten bleibt.

Da die entsprechende mündlich getroffene Vereinbarung mit dem Eigentümer nicht in dieser Form schriftlich abgeschlossen werden konnte, ist eine Verlängerung der Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung unbedingt erforderlich.

Die Veränderungssperre dient dazu, den Bebauungsplan entsprechend der genannten Zielsetzungen weiterentwickeln zu können. Die Offenlage ist für April/Mai 2014 geplant.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

Anlagen  
Übersichtsplan Geltungsbereich Veränderungssperre  
Auszug aus dem Klimaökologischen Gutachten  
Auszug aus dem Grünordnungsplan Marbach

Beteiligung an der Vorlage durch:

<b>FBL 6</b>	<b>FD 61</b>		

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