

| | | |
|--|---|------------|
| Beschlussvorlage | Vorlagen - Nr.: VO/2970/2014 Status: öffentlich Datum: 29.01.2014 | 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 Universitätsstadt Marburg
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 24/4, 8. Änderung
"Bienenweg" im Stadtteil Marbach**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Bienenweg“ im Stadtteil Marbach gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.
Der Bebauungsplan wird als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Begründung:

Ziel der Bebauungsplanaufstellung:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Talauenbereich zwischen Emil-von-Behring-Straße und Bienenweg 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.

Der Bebauungsplan ist jedoch kein „Verhinderungsbebauungsplan“, der jegliche bauliche Weiterentwicklung ausschließt. Die Festsetzungen sind im Dialog mit den Eigentümern so gewählt worden, dass eine Bebauung im kleinen Maßstab ermöglicht wird, ohne dass das oberste Planungsziel, die Sicherung der Funktion als Frischluftschneise, negativ beeinträchtigt wird.

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 der 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 B-Plan 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 zunächst keine neuen Bauzonen vor, sondern beschränkte sich darauf, den Gebäudebestand bis auf zwei in der Kaltluftbahn liegende ehemalige Gewerbegebäude planungsrechtlich abzusichern.

Aufgrund der gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24/4 stark eingeschränkten Bauoptionen wurden von Seiten verschiedener Eigentümer Einwände gegen den aktuellen Bebauungsplanentwurf Bienenweg vorgebracht.

Der Ortsbeirat Marbach hat auf seiner Sitzung am 26.02.2013 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt, verbunden mit der Bitte, unter der Prämisse Sicherung der Frischluftschneise, weitere Bauoptionen zu prüfen.

Von städtischer Seite wurde eine Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen vorgenommen, indem auf der Grundlage des Klimagutachtens drei 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 Bebauungsplanaufstellung 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.

Die mündlich getroffene Vereinbarung mit dem Eigentümer konnte leider nicht in dieser Form schriftlich abgeschlossen werden. Um einerseits den Zielen des Klimaschutzes gerecht zu werden und andererseits die mit dem Klimagutachten abgestimmte Bauoption nicht aus dem Entwurf streichen zu müssen, soll in dem Bebauungsplan ein sog. „aufschiebend bedingtes Baurecht“ gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt werden. Das bedeutet in diesem Fall, dass ein Neubauvorhaben auf dem rückwärtigen Grundstücksteil erst realisiert werden kann, wenn das bestehende Gebäude Nr. 37a so weit zurückgebaut wurde, dass ein mind. 20 m breiter Frischluftkorridor erhalten bleibt. Dies entspricht den Ausführungen des Klimagutachtens, aber auch den Wünschen des Eigentümers nach einer weiteren Bauoption auf dem Grundstück. Die Lage auf dem Grundstück, die Abmessungen und die Höhe des neuen Bauvorhabens sind über das Klimagutachten genau definiert und über Bauzone und Höhenfestsetzung auch so in den Bebauungsplan übertragen worden. In Bebauungsplan und Begründung wird das aufschiebend bedingte Baurecht eindeutig definiert, bildlich dargestellt und ausführlich erläutert.

Zur Sicherung der Bauleitplanung und zur Verhinderung unerwünschter baulicher Entwicklungen wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 22. März 2013 eine einjährige Veränderungssperre für den Planbereich erlassen, die am 06. April 2013 in Kraft trat. Diese Veränderungssperre muss um ein weiteres Jahr verlängert werden, um die Zielsetzungen der Bauleitplanung bis zum In Kraft treten des Bebauungsplanes sichern zu können.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen (gesondert gedruckt)

- Übersichtsplan
- B-Plan
- Begründung zum B-Plan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Klimastudie 2003
- Ergänzende Klimastudie 2012
- Stellungnahme Klimaschutz 2013
- Auszug aus dem Grünordnungsplan 2003
- Stellungnahme Ortsbeirat vom 26.02.2013

Beteiligung an der Vorlage durch:

| | | | |
|-------|-------|--|--|
| FBL 6 | FD 61 | | |
| | | | |

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