

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/6538/2018
	Status: öffentlich
	Datum: 15.11.2018
Dezernat:	I
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Klug, Manuela

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Erörterung	Nichtöffentlich
Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	Erörterung	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Erörterung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 25/9 "Auf der Jöch"
und Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 25/12, 1. Änderung "Auf der
Jöch" im Stadtteil Wehrda gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

Für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird

1. die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 25/9 „Auf der Jöch“ im Stadtteil Wehrda sowie
2. die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25/12, 1. Änderung „Auf der Jöch“ im Stadtteil Wehrda der Universitätsstadt Marburg

gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Flurstückes 21/1, Flur 2, Gemarkung Wehrda hat mit dem Schreiben vom 22. Februar 2017 eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans 25/12 „Weißer Stein“, der 1994 nach dem BauGB-MaßnahmenG aufgestellt wurde, für den Bereich seines Grundstückes mit östlich angrenzendem Wirtschaftsweg beantragt.

Im Regionalplan Mittelhessen (2010) wurde der Bereich nördlich der Erschließungsstraße „Auf der Jöch“ als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“, das westlich des Geltungsbereiches angrenzende Waldgebiet als „Vorranggebiet Forstwirtschaft“ sowie der Bereich der Erschließungsstraße „Auf der Jöch“ als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (nicht parzellenscharf) ausgewiesen. Der Geltungsbereich befindet sich zusätzlich innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ sowie innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz“.

In der Sitzung vom 25. September 2017 wurde die Beschlussfassung zur Änderung des Bebauungsplans 25/12 „Weißer Stein“ vom Magistrat zunächst zurückgestellt. Das Vorhaben wurde daraufhin mit dem Regierungspräsidium Gießen hinsichtlich widerstreitender Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans besprochen. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme kann auf ein regionalplanerisches Abweichungsverfahren verzichtet werden.

Auf der Grundlage des Gesprächsergebnisses mit dem Regierungspräsidium Gießen und der weiterhin bestehenden Planungsabsicht des Eigentümers hat der Magistrat der Universitätsstadt Marburg in der Sitzung vom 13. August 2018 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans 25/12 „Weißer Stein“ für den Bereich „Auf der Jöch“ beschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die planungsrechtlichen, städtebaulichen und naturschutzfachlichen Einschätzungen zu berücksichtigen und nachvollziehbar abzuwägen.

Der Ortsbeirat Wehrda unterstützt die Planungsabsicht des Eigentümers.

Das in Rede stehende Flurstück 21/1, Flur 2, Gemarkung Wehrda befindet sich im Eigentum des Antragstellers. Der Verbindungsweg zwischen der Erschließungsstraße „Auf der Jöch“ zum nördlich angrenzenden Naherholungsgebiet ist städtisches Eigentum.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 25/12 „Weißer Stein“ wurden Flächen im westlichen Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ und als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Gemäß des grünordnerischen Konzeptes zum Bebauungsplan 25/12 „Weißer Stein“ wurden die westlichen Flächen in das Gesamtkonzept integriert, um diese von Bebauung freizuhalten und den aus grünordnerischer Sicht hochwertigen Talzug zu sichern. Die Siedlungserweiterung durch den Bebauungsplan 25/12 „Weißer Stein“ wurde unter der Prämisse ermöglicht, die westlichen Grün- und Waldflächen unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu erhalten. Zur Vernetzung der Lebensräume wurden die östlichen Feldgehölze mit dem westlich angrenzenden Waldgebiet durch neugepflanzte Gehölzstrukturen miteinander verbunden.

Der aktuell rechtssichere Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg sieht für den Geltungsbereich eine „Fläche für die Landwirtschaft“ mit „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ vor.

Der Eigentümer des Flurstücks 21/1 verfolgt das Ziel, einen Teilbereich seines Grundstücks mit Wohngebäuden zu bebauen. Vorgesehen sind fünf bis sieben Wohngebäude als freistehende Einfamilienhäuser. Die Erschließung der Wohngebäude soll von der bestehenden Erschließungsstraße „Auf der Jöch“ aus erfolgen. Entsprechende Anpassungen der Ver- und Entsorgungsstrukturen sind vorzunehmen.

Eine öffentliche Zuwegung als Verbindung zwischen der Erschließungsstraße „Auf der Jöch“ und dem nördlich angrenzenden Naherholungsbereich soll bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine Fläche von 0,7 ha und ist aktuell unbebaut. Die Fläche wurde als landwirtschaftliche Fläche sowie als Verbindung zum nördlich angrenzenden Naherholungsbereich über einen Wirtschaftsweg genutzt. Grün- und Gehölzstrukturen erstrecken sich entlang der Erschließungsstraße „Auf der Jöch“ und bilden als dicht bepflanzte Böschung den Übergang zwischen Siedlungskörper und dem westlich angrenzenden Naherholungsgebiet. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches liegt unterhalb des Straßenniveaus und fällt nach Norden hin ab (Nordhang).

Der Geltungsbereich wird im Rahmen der „Klimaökologischen Analyse im Kernstadtgebiet Marburg unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens“ aus dem Jahr 1999 als „kühler Hangbereich mit flächenhaftem Kaltluftabfluss“ sowie als „Kaltluftabfluss- und

Kaltluftsammlbereich (Seitentäler des Lahntals)“ identifiziert. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Gebiet der „gerichteten Kaltluftströmung“ in West-Ost-Richtung. Die Fläche des Geltungsbereiches stellt somit einen wesentlichen Bestandteil der Kaltluftbewegung und Belüftung des Marburger Stadtteils Wehrda dar.

Im Norden und Westen grenzt der Geltungsbereich direkt an Wald- und landwirtschaftliche Flächen zur Naherholung. Östlich befindet sich ein ehemaliger, nicht mehr aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Das südlich angrenzende Wohngebiet ist als allgemeines Wohngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan 25/6 „Zwischen Jägerwäldchen – Landstraße 3381 – Im Gedankenspiel“ aus dem Jahr 1987 festgesetzt. Entsprechende Festsetzungen für den landwirtschaftlichen Betrieb sind im Bebauungsplan 25/6 enthalten.

Begründung zum Verfahrensweg:

Der rechtskräftige Bebauungsplan 25/12 „Weißer Stein“ soll im Bereich „Auf der Jöch“ geändert werden, um eine Grundlage für eine rechtlich gesicherte Bebauung zu schaffen. Ziel ist die Festsetzung eines Wohngebietes und die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Verbindungsweges zum nördlichen Naherholungsgebiet.

Aufgrund der Festsetzungen der Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ und als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan 25/12 „Weißer Stein“ ist für die Bebauung dieser Fläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht beschreiben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen. Das Bebauungsplanverfahren soll im Regelverfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25/12 im Bereich „Auf der Jöch“ und die Erschließung des Plangebietes sollen über einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt werden, der die Universitätsstadt Marburg ermächtigt, die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf einen Vertragspartner zu übertragen. Die Kosten, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehen sowie die daraus resultierenden Erschließungsmaßnahmen werden vom Eigentümer getragen. Auch die weiteren, erforderlichen Gutachten und die daraus resultierenden Maßnahmen sind durch den Grundstückseigentümer zu finanzieren und über einen Städtebaulichen Vertrag abzusichern.

Der rechtssichere Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Anlage:

Übersichtsplan

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 6		

