

K. f.

Ortenberggemeinde Marburg e.V.

Ortenberggemeinde Marburg e.V. Rudolf-Bultmannstr. 7
35039 Marburg

Magistrat der Stadt Marburg
Fachdienst Stadtplanung
Barfüßerstraße 11

35037 Marburg



Geschäftsstelle: Rudolf-Bultmann-Straße 7

Für weitere Nachfragen:

Pit Metz

Georg-Voigt-Str. 9

35039 Marburg

Tel.: 06421/682336

E-Mail: Pit.Metz@gmx.de

Marburg, 11. 06. 2013

Stellungnahme der Ortenberggemeinde zum Bebauungsplanverfahren Nr. 6/13-1 „Alte Gärtnerei“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ortenberggemeinde nimmt zum o. g. Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellung und bittet um Berücksichtigung der einzelnen Punkte bei der Genehmigung des Bebauungsplans:

Hinweis: Auf die Ausführungen der Ortenberggemeinde zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (veröffentlicht am 08. Dez. 2012) ist im jetzt vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht oder nur unzureichend eingegangen worden.

1. Unterschiedliche Nutzungsfestlegung der Grundstücksflächen

Dazu heißt es im der Begründung:

„Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzungen wird der westliche Teilbereich des Geltungsbereichs als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wenngleich dort laut Vorhabenplanung aktuell eine reine Wohnnutzung geplant ist. Diese Festsetzung ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 6/13 für das gesamte Quartier Alte Kasseler Straße / Schützenstraße zu sehen, in dem für das Teilgebiet an der Alten Kasseler Straße eine Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO vorgesehen ist.

Der östliche Teilbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, dies entspricht der geplanten Nutzung.

Diese Festsetzung der Art der Nutzung entspricht der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 6/13 (Aufstellungsbeschluss 28.01.2011) und berücksichtigt sowohl die Belange der bestehenden Nutzungen (Betriebe, Wohnnutzung) als auch der geplanten Wohnnutzung auf dem Vorhabengrundstück.

Aufgrund der innerstädtischen Lage, die überwiegend durch das Wohnen geprägt ist, werden Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Geltungsbereich ausgeschlossen. Diese sind zum einen vom Vorhabenträger nicht geplant, zum anderen soll der Standort aufgrund der integrierten Lage als Wohnstandort entwickelt werden. Für die genannten Nutzungen, die zum einem in der Regel flächenintensiv sind und zum anderen ein hohes Verkaufsaufkommen und damit Lärmbelastungen verursachen, stehen andere Flächen im Stadtgebiet der Universitätsstadt Marburg zur Verfügung“.

Unsere Stellungnahme vom Jan. 2013:

Wenn man tatsächlich auf die Belange der bestehenden Betriebe Rücksicht nehmen will, sollte die gesamte Fläche als Mischgebiet ausgewiesen werden und nicht durch eine willkürlich gezogene neue Grenze in das allgemeine Wohngebiet mit ca. 2277 m² und ein Mischgebiet mit 4615 m² aufgeteilt werden.

Die Begründung ist nicht nachvollziehbar.

2. Denkmalschutz/Gestaltung

Die Anlage „Alte Kasseler Straße“ steht zwar nicht unter Denkmalschutz, gleichwohl verkörpert dieses Ensemble eine Baueinheit mit historischem Hintergrund und Wert. Das Wohnhaus D überragt mit einer max. Höhe von 200,10 m das bestehende Haus Alte Kasseler Straße 8 (ehemalige „Knüppelsburg“) erheblich. Dabei ist die Zurücksetzung des Dachgeschosses beim Haus D bei gleichzeitiger Ausbildung als Staffelgeschoss unerheblich. Das Staffelgeschoss sollte entfallen.

3. Entsorgungsleitungen

Die Grundstücksfläche wird nur zu 49% (3460 m²) versiegelt, sodass mit erhöhtem Aufkommen von Niederschlagswasser, aber auch mit zusätzlich häuslichem Abwasser zu rechnen ist. Es ist sicherzustellen, dass die Abwasserkanäle diese zusätzlichen Mengen auch aufnehmen können.

4. Einfahrt Tiefgaragen

Alte Kasseler Straße

Die Einfahrt ist so zu gestalten, dass Fußgänger rechtzeitig auf ausfahrende Fahrzeuge Einblick haben bzw. ausfahrende Fahrzeuge frühzeitig Fußgänger auf dem Gehweg wahrnehmen können. Eine Einhausung ab Grundstücksgrenze sollte nicht zugelassen werden.

Schützenstraße

Wegen des wesentlich höheren Verkehrsaufkommens in der Schützenstraße sollten bei der Tiefgaragenausfahrt in der Schützenstraße besondere Vorsichtsmaßnahmen vorgesehen werden.

5. Freizeitflächen und Spielplätze

In der Begründung zum Bebauungsplan (8.4) heißt es:

„Im Zusammenhang mit den entstehenden Gebäuden werden die umgebenden Flächen als für die künftigen Bewohner nutzbare Freiräume gestaltet“.

Da es sich bei dem Bauvorhaben um eine „generationenübergreifende Baumaßnahme“ für Studenten und Senioren handelt, wären auch Ruheplätze und Spielplätze (Kinder sind auch in 2-Zimmer-Wohnungen nicht ausgeschlossen!) vorzusehen. „Freiräume“ sollten auch Möglichkeiten zum Grillen bieten sowie Liegeflächen, evtl. auch Sportgeräte enthalten.

6. Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Bauhöhen sind gegenüber dem Vorentwurf geringfügig zurückgenommen worden.

Auch im Bebauungsplan sind die Geschosshöhenangaben reduziert worden (II und III). Gleichwohl hat sich an der Planung der Bauausführung nichts geändert. Lediglich bei den Häusern A und D wurde das Dachgeschoss als Staffelgeschoss umgewandelt.

Dennoch bleibt es bei 4 Geschossen: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss. Dachgeschoss.

Die Begründung „Darüber hinaus sind die Erdgeschosszonen dieser Gebäudekörper aufgrund der Hanglage des Grundstücks nicht als Vollgeschoss zu werten, weshalb hier die Bebauung auf zwei Vollgeschosse reduziert wird. Lediglich zwischen den beiden Gebäudezeilen

wird das Gelände so modelliert, dass auch das Erdgeschoss weitgehend sichtbar ist. Das kann so nicht hingenommen werden. Wir verweisen auch auf Punkt 2.

6. Gesamtansicht von der Schützenstraße

Bei der Ausbildung der Dachgeschosse sollte auf die bestehende, benachbarte Bauweise der Häuser an der Schützenstraße Rücksicht genommen werden und ähnliche Dachausbildungen wie bei den Häusern Schützenstraße 8, 10 und 10a vorgenommen werden. Es ist bekannt, dass sich der Gestaltungsbeirat für die jetzt geplante Dachausbildung (Staffelgeschoss) ausspricht, da sie „dem Zeitgeschmack“ entspricht. Hier ist einem Besucher bei der Sitzung des Gestaltungsbeirates Recht zu geben, der das Beispiel Neue Post an der Zimmermannstraße anführte. Das hätte damals auch „dem Zeitgeschmack“ entsprochen, was nur nach knapp 20 Jahren völlig anders zu bewerten sei.

7. Radweg Alte Kasseler Straße

Im Rahmen „Gleispark“ wird ein neuer Radweg von der Waggonhalle zur Kasseler Straße gebaut und führt unmittelbar an der Einfahrt zur Tiefgarage vorbei. Hier ist sicherzustellen, dass ausfahrende Kfz aus der Tiefgarage nicht die Fahrradfahrer gefährden (siehe auch Punkt 4).

Für die Ortenberggemeinde:

W. Ueb

Wolfgang Ueb

Rheinhold Ueb

M. Ebling

Gisette Uebe

K. R. S.
Gabriella Walter

K. R. S.
K. R. S.

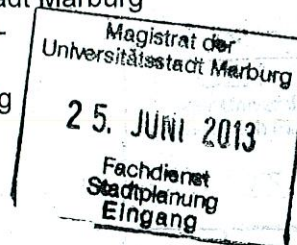


MARBURG
BIEDENKOPF

• DER KREISAUSSCHUSS

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Magistrat der
Universitätsstadt Marburg
-Stadtplanung-
35035 Marburg



Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg		FD 61
Anlagen	01	02
		03

EING. JUN 24 2013 10:34

Fachbereich: Kommunalaufsicht, Organisation und Personalservice
Fachdienst: Kommunalaufsicht / Träger öffentlicher Belange

Ansprechpartner/in: Herr Haupt

Zimmer: 315

Telefon: 06421 405-1535

Fax: 06421 405-1650

Vermittlung: 06421 405-0

E-Mail: hauptv@marburg-biedenkopf.de

Unser Zeichen: FD 10.3-TÖB 14.13/2013-0049

19.06.2013

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr 6/13-1 „Alte Gärtnerei“, Verfahren gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

- Ihr Schreiben vom 07.05.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit o. a. Schreiben übersandten Planunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen.

Seitens unseres Fachbereichs Gesundheit bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Des Weiteren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

Zu dieser Planung wurde bereits am 07.01.2013 eine Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht abgegeben (siehe Az.: TÖB/2012-0105).

In den nun vorgelegten Planunterlagen sind keine Änderungen gegenüber der ersten Offenlage erkennbar (auf eventuelle Änderungen wurde auch nicht hingewiesen). Die vg. Stellungnahme behält daher ihre Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Haupt

• Servicezeiten:
Montag bis Freitag
8.00 – 14.00 Uhr
und nach Vereinbarung

○ Dienstgebäude:
Im Lichtenholz 60
35043 Marburg-Cappel
Fax: 06421 405-1500

○ Buslinien:
Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße)
Linie 6 und Bus MR-80 (H Kreishaus)

○ Bankverbindungen:
Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00
IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19
SWIFT-BIC: HELADEF1MAR

der Universitätsstadt Marburg			
Anlagen	01	02	03
	16	16	16
			25/6

EING. JUN 21 2013 10:45



3

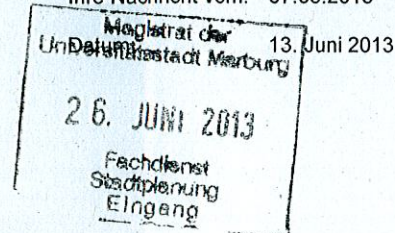
Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Magistrat der
Universitätsstadt Marburg
Fachdienst Stadtplanung
Barfüßerstraße 11

35037 Marburg

Geschäftszeichen: III 31 - 61d 04/01 Marburg-126-

Bearbeiter/-in: Frau Josupeit
Telefon: 0641 303-2352
Telefax: 0641 303-2359
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 61 bk/fr
Ihre Nachricht vom: 07.05.2013



Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6/13-1 „Alte Gärtnerei“

Verfahren nach §13a i. V. m. § 4(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 07.05.2013, hier eingegangen am 10.05.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Nebel, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4224

Die Planung enthält kaum Angaben zur vorgesehenen Abwasserentsorgung, sondern lediglich den Hinweis, das Gebiet könne an die vorhandenen Anlagen angeschlossen werden. Insofern ist hier eine detailliertere Stellungnahme nicht möglich.

5104

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Orthwein, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4476

Die Planung wird zur Kenntnis genommen, im Übrigen wird auf die Begründung zu Nr. 7.7 des B-Planes hingewiesen. Eine Komplettausweisung der Planfläche als MI-Gebiet, ist im Hinblick auf die hohe Lärmvorbelastung empfehlenswert, da auch

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: rp-giessen@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7

5104

dann, immer noch Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN18005 vorhanden sein werden.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind gemäß Gutachten umzusetzen. Die sachgerechte Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen sollte vom Gutachter begleitet und abgenommen werden.

3

Im Verfahren nach § 13a i. V. m. § 4(2) BauGB werden von meinen Dezernaten **31** Obere Landesplanungsbehörde, Dez. **41.1** Grundwasserschutz / Wasserversorgung, Dez. **41.2** Oberirdische Gewässer, Dez. **41.4** Altlasten, Dez. **42.2** Kommunale Abfallentsorgung, Dez. **44** Bergaufsicht und Dez. **53.1N** Obere Naturschutzbehörde keine weiteren Anregungen vorgetragen.

Meine Dezernate **51.1** Landwirtschaft und Dez. **53.1F** Obere Forstbehörde wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit