

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0237/2006 Status: öffentlich Datum: 03.04.2006	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Astrid Goldhorn	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

**Bauleitplanung der Stadt Marburg;
- Aufstellungsbeschlüsse für die einfachen Bebauungspläne Nr. 3/4 ´südliche Wilhelm-Roser-Straße´ und Nr. 3/8 ´nördliche Wilhelm-Roser-Straße´**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Für die im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichneten Bereiche wird die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 3/4 „südliche Wilhelm-Roser-Straße“ und Nr. 3/8 „nördliche Wilhelm-Roser-Straße“ gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

BEGRÜNDUNG:

Die oben angeführten Bebauungsplangebiete befinden sich im westlichen Kernstadtgebiet von Marburg. Die Geltungsbereiche beider Bebauungspläne erfassen im Wesentlichen die derzeit unbeplanten Grundstücke entlang der Wilhelm-Roser-Straße.

Geprägt wird dieser Stadtbereich durch den nach Norden und Westen steil ansteigenden Geländeverlauf, der sich seit der Gründerzeit, also Ende 19. Jahrhundert, bis in die Gegenwart als repräsentativer Wohnstandort entwickelt hat.

Entsprechend einer standesgemäßen Darstellung ihrer Bewohner sind die Wohngebäude der Gründerzeit im Villencharakter mit großzügiger Freifläche und, sofern es die Topografie zuließ, mit parkähnlichen Außenanlagen errichtet worden.

Exemplarisch sind hierfür die Gebäude Wilhelm-Roser-Straße 13 und 23 anzuführen. Neben diesen Qualitätsmerkmalen, die mit der Besiedlung einhergingen, sind die fraglichen Bereiche durch eine starke Durchgrünung geprägt.

Als Relikt der ursprünglich bewaldeten Hangsituation sind großflächige Grünstrukturen mit waldähnlichem Charakter erhalten geblieben.

Aufgrund ihrer hervortretenden topografischen Lage (Plateaus, steilhängige Böschungsbereiche) bilden sie sowohl in ihrer Fernwirkung als auch vor Ort ein markantes, unverzichtbares städtebauliches Element.

In der Wechselwirkung von Landschafts- und Ortsbild, wie auch als Lebensraum für Flora und Fauna und nicht zuletzt als klimatologisches Regulativ, müssen sie als erhaltens- und schützenswert betrachtet werden.

Seit geraumer Zeit erfährt der beschriebene Stadtbereich eine Veränderung, der den Fortbestand des beschriebenen Gebietscharakters gefährdet.

Hintergrund hier ist häufig der Wechsel der Eigentümer der vorhandenen Immobilien durch die angetretene Erbfolge einer nachfolgenden Generation.

Nicht selten werden dann diese Immobilien von Investoren übernommen, deren Interesse eine Nachverdichtung und eine damit verbundene maximale Gewinnorientierung ist.

Mit dem derzeitigen Planungsrecht, § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile, kann diesem Trend allein nicht wirkungsvoll genug entgegengetreten werden.

Mit dem Instrumentarium dieser Bebauungspläne soll eine maßvolle, gebietsverträgliche Nachverdichtung, unter Berücksichtigung und Erhalt der prägenden Grünstrukturen, ermöglicht werden.

An dieser Stelle wird auf den mit gleicher Zielsetzung bereits auf den Weg gebrachten Sanierungsbebauungsplan 1/S71 verwiesen, der in Teilbereichen parzellenscharf an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3/4 anschließt.

Als planerische Grundlage hierfür gelten landschaftsplanerische Aussagen (LP Mitte), die die fraglichen Bereiche als schützenswerte Gehölzbestände mit Stadtbildfunktion bzw. schützenswerte Gartenzone ebenfalls mit Stadtbildfunktion deklarieren, sowie die Denkmaltopografie Marburg II, die das Plangebiet im Sinne des Denkmalschutzes als Gesamtanlage und verschiedene Gebäude als Einzel-Kulturdenkmäler erfasst.

Planverfahren:

Aufgrund der vorhandenen sehr unterschiedlichen grundstücksbezogenen Baudichten soll in den aufzustellenden Bebauungsplänen eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) nicht erfolgen.

Im Wesentlichen sollen Baufenster und Höhenbeschränkungen festgeschrieben werden.

Damit erfüllen die Bebauungspläne nicht das Kriterium eines qualifizierten Bebauungsplanes. Nach § 30 (3) BauGB gilt er somit als einfacher Bebauungsplan.

Unabhängig davon wird das Planverfahren in 2 Stufen (frühzeitige Bürgerbeteiligung und Offenlage) durchgeführt werden, um den Bürgern umfassend die Gelegenheit zur Meinungsäußerung zu geben.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

ANLAGEN

FD 61	FBL 6