



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/1342/2007 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 03.05.2007	<b>TOP</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>		
<b><u>Dezernat:</u></b>	II	
<b><u>Fachdienst:</u></b>	61 - Stadtplanung	
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	Rose Michelsen	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

## **Bauleitplanung der Stadt Marburg**

### **Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 18/8, 3. Änderung, Rentmeisterstraße im Stadtteil Cappel**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Offenlage gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 18/8, 3. Änderung, für den Bereich „Rentmeisterstraße“ im Stadtteil Cappel, wird beschlossen.

#### **Begründung:**

Der Aufstellungsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 30. März 2007 beschlossen.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Errichtung einer Wohnanlage durch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Hessen (GWH). Das benachbarte Grundstück der Bundesvereinigung Lebenshilfe wird in die Planänderung mit einbezogen, um auch hier die Realisierung von Wohnungsbau zu ermöglichen. Derzeit sind beide Grundstücke über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18/8, 1. Änderung, als Gemeinbedarfsfläche „Behördenzentrum“ festgesetzt. Eine Ausweitung des Behördenzentrums ist an dieser Stelle jedoch nicht geplant.

Das Bebauungsplanverfahren soll entsprechend des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, das am 01. Januar 2007 in Kraft getreten ist, durchgeführt werden. Gemäß des neu eingefügten § 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

In der Zeit vom 19. März bis einschließlich 13. April 2007 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie eine erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf statt.

Um mögliche Anregungen und Bedenken frühzeitig in die Planung einbeziehen zu können, wurde dieser Verfahrensschritt durchgeführt, obwohl gemäß § 13a BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hätte verzichtet werden können.

Insgesamt stößt die Planänderung in der Öffentlichkeit und bei den beteiligten Behörden auf Zustimmung. Es wurden keine Bedenken gegen die Planänderung vorgebracht.

Der Ortsbeirat Cappel hat sich auf seiner Sitzung am 05. April 2007 ebenfalls mit dem Bebauungsplanentwurf beschäftigt. Die Stellungnahme liegt der Vorlage bei. Vom Ortsbeirat Cappel, der dem Bebauungsplanentwurf einstimmig zugestimmt hat, wurden noch folgende Punkte angeregt:

Als Dachflächen sollten neben den vorgeschlagenen Pult- und Flachdächern auch Satteldächer möglich sein; die Eigentümer der von der Planänderung betroffenen Grundstücke sollen in die Planerarbeitung einbezogen werden. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass auf die ausreichende Anzahl von Stellplätzen zu achten ist und die Erstellung von Photovoltaik-Anlagen ermöglicht werden soll.

Der Anregung des Ortsbeirates Cappel folgend, sollen im östlichen Planbereich, der an das bestehende Wohngebiet angrenzt, neben Flach- und Pultdächern auch Satteldächer ermöglicht werden. Die Eigentümer der im Planbereich befindlichen Grundstücke, das Land Hessen bzw. die GWH sowie die Bundesvereinigung Lebenshilfe, sind bereits in die Planerstellung eingebunden und werden weiter beteiligt. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg obliegt dem Bauantragsverfahren. Die Zulässigkeit von Photovoltaik-Anlagen wird in den Bebauungsplanfestsetzungen nicht extra erwähnt, die Erstellung ist jedoch wünschenswert und bei allen Bauvorhaben umsetzbar.

Die Bundesvereinigung Lebenshilfe hat eine Berliner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mit der Bewertung ihrer sämtlichen Liegenschaften beauftragt. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung „Rentmeisterstraße“ wurde von der Grundstücksentwicklungsgesellschaft ein Baukonzept für das Grundstück der Bundesvereinigung Lebenshilfe erarbeitet. Der Entwurf sieht eine zweireihige 2- und 3-geschossige Reihenhausbebauung mit jeweils 7 Häusern vor. Die anvisierte Verdichtung ist städtebaulich auf diesem Grundstück nicht angemessen, da der Bereich im Osten und Norden an ein sehr locker bebautes Wohngebiet angrenzt. Die städtebaulichen Dichtewerte im Bebauungsplanentwurf sind so gewählt, dass die Realisierung von Reihenhäusern auf dem Grundstück grundsätzlich möglich ist, andererseits aber eine Anpassung an die umliegende Bebauung erreicht wird. Als Zugeständnis an den vorliegenden Entwurf wird die Bauzone entlang der „Rentmeisterstraße“ verbreitert, um eine größere Flexibilität in der Gebäudestellung zu ermöglichen.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

## Anlagen

Beteiligung an der Vorlage durch:

<b>FB 6</b>	<b>FD 61</b>		

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