



Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/1463/2007 Status: öffentlich Datum: 19.06.2007	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Astrid Goldhorn	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Bauleitplanung der Stadt Marburg Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 25/6, 1. Änderung, Magdeburger Straße der Stadt Marburg

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25/6, 1. Änderung, Magdeburger Straße, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Begründung:

Der zu überplanende Bereich ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25/6 von 1987. Nach Art der baulichen Nutzung ist hierfür ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend der großzügig bemessenen Bauzone und der hohen zulässigen Baudichte war nach dieser Bebauungsplanintention die Fläche für mehrgeschossigen Wohnungsbau vorgesehen.

Aufgrund fehlender Nachfrage wurde bereits in 1995 von einem Investor ein Baukonzept entwickelt, das durch eine innere Erschließung in den vorhandenen Hangbereich eine zweizeilige Bebauung mit 14 Doppel- und 3 Einzelhäuser vorsah.

1998 wurde dieses Konzept überarbeitet, das Grundstück wurde für den Bau von Einfamilienhäuser neu parzelliert. Am 29.12.1997 wurde ein Vertrag mit der Stadt Marburg unterzeichnet, welcher Regelungen für die private Herstellung der inneren Erschließung mit späterer unentgeltlicher Übernahmeabsicht seitens der Stadt Marburg enthielt.

Nachdem mit der ersten Ausbaustufe die Erschließung gesichert war, wurden bis 2004 12 Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut.

Im Jahr 2004 trat die Stadt Marburg von der vertraglichen Vereinbarung zurück, da der Vorhabenträger in Folge einer Insolvenz verschiedene vertragliche Vereinbarungen nicht erfüllte. Um die Sicherung der Erschließungsvoraussetzungen im fraglichen Bereich trotzdem zu realisieren, existieren seit mehreren Jahren intensive Bemühungen der Anlieger als Anliegergemeinschaft, die bis heute aber ohne Erfolg blieben.

Als weitere Folge der Insolvenz ist auch die weitere Umsetzung des Bebauungskonzeptes für Einfamilienhäuser nicht sicher gestellt.

Die noch verbliebenen Grundstücke werden auf dem freien Markt ohne Bindung als „Insolvenzmasse“ angeboten. Durch das Vereinigen mehrerer nebeneinander liegender Parzellen entstehen Grundstücksgrößen, die eine Bebauung zulassen, die den vorgegebenen Rahmen sprengt.

Konkret ist im Juni 2007 ein Bauantrag gestellt worden, der das formal noch existierende Baurecht von 1987 maximal ausnutzt und keine Rücksicht auf das zwischenzeitlich entstandene Siedlungsbild nimmt.

Der Bauherr beantragt eine Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten mit einem talseitig 5-geschossigen Erscheinungsbild.

Aufgrund der im rechtlichen Sinne nicht gesicherten Erschließung kann der Bauantrag abgelehnt werden.

Um aber zukünftig eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung unter Berücksichtigung des bereits entstandenen Gebietscharakters innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich sicherzustellen, besteht ein Planerfordernis. Als Grundlage für die Bebauungsplanänderung wird das vorhandene Bebauungskonzept einschließlich notwendiger Erschließung für die Errichtung von kleinteiligen Wohngebäuden dienen.

Mit Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse, Bauzonen etc. wird gewährleistet, dass auch die Bebauung auf den noch freien Baugrundstücken sich harmonisch in den bereits prägenden Bebauungszusammenhang einfügt.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlage
Übersichtsplan

Beteiligung an der Vorlage durch:

FB 6	FD 61	FD 60.1	

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

