

Universitätsstadt Marburg



Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0324/2008 Status: öffentlich Datum: 15.05.2008	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 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 25/6, 1. Änderung, Magdeburger Straße in Marburg, Stadtteil Wehrda

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB wird nach § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 25/6, 1. Änderung, für den Bereich „Magdeburger Straße“ in Marburg, Stadtteil Wehrda, beschlossen.

Begründung:

Das zur Änderung beabsichtigte Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 25/6 der Stadt Marburg von 1987.

Auf Grundlage einer Vereinbarung von 1998 zwischen einem Vorhabenträger und der Stadt Marburg für die Errichtung einer zusätzlichen Anliegerstraße sowie eines Baukonzeptes für Einfamilienwohnhäuser wurden im fraglichen Gebiet bis 2004 zwölf Grundstücke bebaut. Darüber hinaus entstand ein zweites Gebäude für das benachbarte Altenheim.

2004 trat die Stadt Marburg von der Vereinbarung zurück, die Erschließungsanlage zu übernehmen, da der Vorhabenträger aufgrund einer Insolvenz verschiedene vertragliche Bindungen nicht erfüllte. Seit diesem Zeitpunkt ist der Endausbau der Straße ungeklärt. Verschiedene Bemühungen der Anlieger in eigener Regie die Fertigstellung zu realisieren, blieben ohne Erfolg. Als weitere Konsequenz der Insolvenz ist auch die Umsetzung des Baukonzeptes für kleinteilige Wohngebäude nicht mehr gewährleistet. So wurde im Juni 2007 ein Bauantrag vorgelegt, der auf der Nachbarparzelle für ein Einfamilienwohnhaus eine Seniorenwohnanlage mit 18 Wohneinheiten vorsah.

Dieses Vorhaben wurde zurückgestellt, nachdem am 30.08.2007 die Stadtverordnetenversammlung in Übereinstimmung mit den Zielvorstellungen des Ortsbeirates die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes beschlossen hatte.

In Folge dieses Planungsschrittes hat der Bauherr seine Bereitschaft zur Änderung seines Bauvorhabens hinsichtlich der Lage und Höhenentwicklung signalisiert.

Das Ergebnis dieser Umplanung und der Bebauungsplanvorentwurf wurden am 27.02.2008 im Rahmen eines Ortstermins in Anwesenheit von Herrn Bürgermeister Dr. Kahle, des Herrn Ortsvorsteher Pfalz, Vertretern der Stadtverwaltung, vom beauftragten Architekten und Bauherren bzw. den städtischen Mitarbeitern den benachbarten Anwohnerinnen und Anwohnern in der Magdeburger Straße vorgestellt.

Positiv aufgenommen wurden das Abrücken des Seniorenwohngebäudes von den Einfamilienhausstandorten und die Gliederung des Baukörpers. Ebenso begrüßt wurde die Tatsache, dass infolge der Neuordnung der Grundstücke die Ausbaulängen der Anliegerstraße und damit die Kosten hierfür um ca. 1/3 reduziert werden.

Die Kritik der Anwohnerinnen und Anwohner zum vorgestellten Entwurf richtet sich gegen die geplante Höhe des Gebäudes. Trotz der Reduzierung um ein Geschoss gegenüber dem ersten Entwurf wird befürchtet, dass durch die Bebauung eine Verschattung der Einfamilienwohnhaus-Grundstücke erfolgt.

Aus städtebaulicher Sicht ist der geplante 2-geschossige Baukörper als dritter Bauabschnitt der Altenwohnanlage vertretbar.

Aufgrund des räumlichen Bezugs des Neubaus zu den Bestandsgebäuden und der Reduzierung der Höhe um ein Geschoss, verbunden mit dem Abstand von ca. 30 m zu der fraglichen Nachbarbebauung, stellt die jetzige Lösung die Voraussetzung für eine Koexistenz der erweiterten Altenwohnanlage und des Wohngebietes, das durch die Einfamilienwohnhäuser geprägt ist, dar.

Der Bebauungsplanentwurf hat mit eng zonierte Bauflächen und Höhenbegrenzungen die Umsetzung der Planung in der vorgestellten Variante festgeschrieben. Die Abstandsfläche, als nicht überbaubare Fläche, sichert die Distanz zwischen Wohnbebauung und Altenheimanlage.

Der Bebauungsplan dient der Innentwicklung. Die in Anspruch genommene Grundstücksfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Der fragliche Bereich ist bereits beplant (festgesetztes WA-Gebiet) und es wird durch die Bebauungsplanänderung kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Darüber hinaus existiert kein Anhaltspunkt, wonach eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung hat gemäß § 13a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.05.2008 bis einschließlich 16.05.2008 stattgefunden, wobei die bereits von den Anwohnerinnen und Anwohnern geäußerte Kritik gegen die Höhe des Gebäudes im Wesentlichen aufrecht erhalten worden ist.

Dem Ortsbeirat wurde in seiner Sitzung am 13.05.2008 der Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Er hat der Planung zugestimmt.

Zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird von der wahlweisen Möglichkeit der Anhörung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Gebrauch gemacht. Somit ist gewährleistet, dass alle betroffenen Bürgerinnen und Bürger, sonstige Interessierte und Träger über die Planung Kenntnis erhalten und sich dazu äußern können.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen

Beteiligung an der Vorlage durch:

FB 6	FD 61		

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