

Universitätsstadt Marburg



Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0821/2008 Status: öffentlich Datum: 20.11.2008	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	

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7/6 "Wassergasse - Schubelackerweg" der Stadt Marburg

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7/6 "Wassergasse - Schubelackerweg", gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Begründung:

Das Gebiet im gekennzeichneten Geltungsbereich tritt aufgrund seiner rückwärtigen Lage, seiner untergeordneten Erschließungsstraßen und des dominierenden Grünbestandes als Baugebiet nicht in Erscheinung.

Ungeachtet dieser Tatsache, existieren im Bereich der „Wassergasse“ bereits verschiedene Wohngebäude. Im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung im fraglichen Abschnitt des „Alten Kirchhainer Weges“ und dem Gebäudebestand entlang „An der Zahlbach“ leitet sich für die derzeit noch unbebauten Gartengrundstücke entlang der „Wassergasse“ ein Baurecht nach § 34 BauGB (Bebauung im Zusammenhang bebauter Ortsteile) ab.

Aufgrund der geringen Querschnittsbreite der Erschließungsstraße konnten bisher die Bauoptionen (Bauvoranfrage) hinsichtlich der Gebäudegröße und der Positionierung sowie deren Anzahl so gesteuert werden, dass sie als maßvolle Nachverdichtung städtebaulich noch vertretbar ist.

Perspektivisch erscheint dieses Steuerungsmittel jedoch als unzureichend. Durch Grundstücksankäufe, Grundstückstausch oder durch das Zusammenlegen einzelner Parzellen ist eine Optimierung bzw. Neuschaffung der Erschließungssituation nicht auszuschließen. Damit wäre die Voraussetzung für eine intensivere Bebauung nach den

Maßstäben der Bebauung der Grundstücke im „Alten Kirchhainer Weg“ geschaffen, zumal ein großer Teil (nordwestlicher Bereich) im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Eine Verdichtung der baulichen Nutzung in diesem Umfang ist mit dem Gebot der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für das Plangebiet nicht vereinbar.

In Übereinstimmung mit den Darstellungen im Landschaftsplan Mitte sind für das in Rede stehende Gebiet folgende wesentliche Aussagen zu treffen und planungsrechtlich zu verankern:

- Klimafunktion des Talzuges „Alter Kirchhainer Weg“ und des einmündenden Seitentales „Schubbelacker“, in Verbindung damit schützenswerter Grünbestand (Kaltluftentstehung) und schützenswerter Lebensraum, gemäß Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG).
- schützenswerte Gehölzbestände.
- östliches Grundstück wird zur Ausweisung als Vorrangfläche für die Entwicklung naturnaher Lebensräume gemäß HeNatG (Biotopverbund) vorgeschlagen.

Eine Bauoption soll lediglich im westlichen Bereich der Wassergasse in direkter Zuordnung zur Erschließung für kleinteilige Wohngebäude im Maßstab der bereits hier vorhandenen Gebäude festgeschrieben werden.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlage

Beteiligung an der Vorlage durch:

FB 6	FD 61		

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