



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/0707/2009 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 26.10.2009	<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>	Astrid Goldhorn	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

## Bauleitplanung der Stadt Marburg

### Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 8/15, 2. Änderung, Weintrautstraße, Germanenplatz in Marburg

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten folgende Beschlüsse zu fassen:

- Gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 wird nach § 3 Abs. 2 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 8/15, 2. Änderung, Weintrautstraße, Germanenplatz in Marburg beschlossen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird arrondiert. Das Flurstück Nr. 50/22 ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplangebietes.

#### **BEGRÜNDUNG:**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 8/15 der Universitätsstadt Marburg von 1969. Innerhalb dieses Bebauungsplanes ist fraglicher Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schul- und Jugendsportplatz, Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Entsprechend der Vorgabe der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen der Haushaltsberatung zum Haushalt 2008 soll der Sportplatz für eine Wohnbebauung vorgesehen werden. In ihrer Sitzung am 20.06.2008 fasste die Stadtverordnetenversammlung deshalb den Beschluss, den Bebauungsplan für den in Rede stehenden Teilbereich zu ändern. Nach Art der baulichen Nutzung soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ entstehen. Der am südwestlichen Rand existierende Spielplatz soll erhalten bleiben und darüber hinaus soll innerhalb des Plangebietes eine zusätzliche Spiel- und

Bewegungsfläche geschaffen werden. Da es sich hierbei bereits um eine 2. Änderung des Ursprungs-Bebauungsplanes handelt, erhält der vorliegende Plan die Bezeichnung „8/15, 2. Änderung, Weintrautstraße, Germanenplatz“ entgegen zu der im Aufstellungsbeschluss bezeichneten 1. Änderung.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die Universitätsstadt Marburg bis auf die Parzellen 79/5 und 50/22 Eigentümerin der Flurstücke. Das Flurstück Nr. 79/5 befindet sich im südwestlichen Teil des Plangebietes. Es nimmt sowohl einen Teil der Spielplatzfläche als auch einen Bereich der künftigen Baufläche in Anspruch und ist für einen zweckmäßigen Zuschnitt des Plangebietes unentbehrlich. Auf das Flurstück Nr. 50/22 kann auf Grund seiner Randlage und seiner geringen Größenordnung von 14,00 qm verzichtet werden, womit finanzielle Ausgleichsforderungen der Privateigentümer ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um dieses Flurstück reduziert. Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt.

Für die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes mit verschiedenen Entwurfsvarianten und für die Durchführung des Bauleitverfahrens wurde ein Berliner Planungsbüro beauftragt. In einer ersten öffentlichen Informations-Veranstaltung am 17.11.2008 wurden erste Bebauungsvorschläge mit den anwesenden interessierten Bürgern diskutiert.

Der Entwurfsansatz der Planer über verschiedenen Typologien wie Reihenhäuser, Hofhäuser und Doppelhäuser mündete schließlich in zwei Bebauungsvarianten, die eine Bebauung des Germanenplatzes mit Mehrfamilienwohnhäusern vorsehen. Im Wesentlichen unterscheiden sie sich hinsichtlich der Größe der Gebäudegrundfläche und der Anzahl der Gebäude, die innerhalb des Plangebietes errichtet werden.

Die erste Variante mit 10 Gebäuden stellt sich als eine kleinteiligere dreizeilige Bebauung parallel zur Weintrautstraße mit 3 Vollgeschossen dar. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen und der Fußwegeverbindung ist jedoch der verbleibende Freiflächenanteil relativ gering und zerschnitten, auch wenn - wie geplant - die notwendigen Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage mit Anbindung an die Weintrautstraße vorgesehen werden.

Die zweite Variante zieht das Bauvolumen auf 5 zweigeschossige Gebäude mit je einem Staffelgeschoss zusammen. Die Gebäude können somit locker platziert werden, so dass sowohl der Abstand untereinander als auch zu den bebauten Grundstücken der Carl-Strehl-Straße großzügig bemessen werden kann. Zwischen den beiden Bau-„Zeilen“ als Verbindung zwischen der Adam-Krafft-Straße und dem Spielplatz entsteht eine nicht bebaubare Fläche, die eine Vielzahl von Möglichkeiten der Freiflächengestaltung und Freiflächennutzung für Sport und Bewegung bietet. Das Anliegen der Vertreter des Kinder- und Jugendparlaments bei der Gestaltung dieses Freiraumes mit einbezogen zu werden, lässt sich hier verwirklichen. Durch ein Wegerecht zu Gunsten der „Allgemeinheit“ soll dieser Bereich öffentlich zugänglich bleiben. Eine weitere wesentliche Voraussetzung für die Bereitstellung der großzügigen Freiflächen bildet auch bei diesem Bebauungsvorschlag die geplante Tiefgarage, die dafür sorgt, dass der ruhende Verkehr außerhalb des Baugebietes bleibt. In der Konsequenz sollen auf den Freiflächen des Baugebietes Pkw-Stellplätze nicht zugelassen werden. Die Lage und Größe der Tiefgarage ist so konzipiert, dass jedes Gebäude über ein Treppenhaus mit Aufzug für mobilitätseingeschränkte Personen einen direkten Zugang erhalten kann.

Im Anschluss an den vorgenannten Veranstaltungstermin wurden die beschriebenen Vorentwürfe nochmals 2 Wochen im Fachdienst Stadtplanung ausgelegt. Vor allem die direkt an das Baugebiet angrenzenden Nachbarn der Carl-Strehl-Straße zeigten hierfür ihr Interesse. Von zentraler Bedeutung war für sie die Lage und Höhe der geplanten Gebäude.

Entsprechend des vorherrschenden Meinungsbildes, aber auch nach städtebaulichen Gesichtspunkten sollte der Bebauungsvariante mit den 5 Gebäuden der Vorzug gegeben werden.

In einer 2. Öffentlichkeits-Veranstaltung am 24.06.2009 wurde deshalb diese Lösung, die bereits in einen Bebauungsplan-Vorentwurf mit festgesetzten Bauzonen und Höhenbegrenzungen für die Gebäude „transformiert“ war, erneut vorgestellt, bevor in der Zeit vom 02.07.2009 bis einschließlich 16.07.2009 die formelle Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB stattfand.

Während dieser Auslegungsfrist wurden keine Anregungen vorgebracht, die die grundsätzliche Bebaubarkeit des Germanenplatzes in Frage stellen.

In einer schriftlichen Stellungnahme vom Sprecher der Agenda Arbeitsgruppe „Nachhaltige Stadtentwicklung“ wird, wie es heißt, nach Rücksprache mit der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (GWH), die „...zu starken Gestaltungseingriffen für die potentiell interessierten Wohnungsbaugesellschaften...“ durch die festgesetzten Bauflächen für die 5 Gebäude angeführt.

Als Reaktion auf diese Stellungnahme teilte die GWH schriftlich mit, dass das Schreiben der Agenda-Gruppe nicht in ihrem Namen verfasst sei; seitens der GWH werde die Machbarkeit der fraglichen Bebauungsvariante geprüft. Diese Aussage entspricht auch dem Ergebnis des Gesprächstermins am 27.05.2009 im Fachdienst Stadtplanung, in dem die Bebauungskonzepte den Vertretern der GWH und Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt präsentiert wurden.

Die in dem Bebauungsplanentwurf festgesetzte Lage der 5 Baufelder gewährleisten die Funktion der Tiefgarage (Fahrgassen, Stellplatzflächen) sowie, wie bereits angeführt, die Erschließung der jeweiligen Gebäude durch ein durchgehendes Treppenhaus. Einer willkürlichen Positionierung der Gebäude steht dieser funktionale Zusammenhang entgegen. Darüber hinaus entsteht durch die geplante Gebäudestellung eine großzügige zusammenhängende Freifläche, die optimal ausgestaltet und genutzt werden kann.

In einer eingegangenen Stellungnahme wird der Bebauungsplan mit seinen Bauoptionen als ein „...in hervorragender Weise...“ geeignetes Projekt zur Errichtung einer „Wohn-Pflege-Gemeinschaft“ bezeichnet.

Die beantragte Änderung des Bebauungsplanes für diese Nutzung ist nicht erforderlich, da innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ auch „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ allgemein zulässig sind.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Die in Anspruch genommene Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Es wird durch die Bebauungsplanänderung kein Vorhaben begründet, dass 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 genannter Schutzgüter besteht.

Durch eine vorliegende artenschutzrechtliche Bewertung wird bestätigt, dass das Vorhaben keine Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG, des Art. 5 VS-RL bzw. der Art. 12 und 13 FFH-RL erfüllt und das Beeinträchtigung oder Verluste von Habitaten streng geschützter Arten im Sinne von § 19 Abs. 3 BNatSchG mit dem Vorhaben nicht verbunden sind.

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

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

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

**Anlagen (gesondert gedruckt)**

- Bebauungsplan mit Begründung
- artenschutzrechtliche Bewertung

Beteiligung an der Vorlage durch:

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

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