



Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0884/2009 Status: öffentlich Datum: 21.12.2009	TOP
Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Storm-Bölle, Karin	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Bauleitplanung der Stadt Marburg

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/14 "Ockershäuser Allee"

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/14 für den Bereich südlich der Ockershäuser Allee wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Begründung:

Der Planbereich liegt an der Ockershäuser Allee und hat eine Größe von 1,7 ha. Er wird begrenzt durch die Ockershäuser Allee im Norden, durch die Grundstücke der Elisabethschule im Süden und der Waldorfschule im Süden und Osten sowie durch den Spreng- und Kunststoffvertrieb (SKV) im Westen (s. Anlage „Übersichtsplan“).

Die Ockershäuser Allee beginnt am Wilhelmsplatz und ist damit der Eingang aus der Innenstadt nach Ockershausen. Sie trägt nicht nur den Namen, sondern hat auch den Charakter einer Allee; geprägt durch zwei- bis dreigeschossige „villenartige“ straßenbegleitende Wohnbebauung, hohen Baumbestand und Vorgärten sowie große Gärten im rückwärtigen Bereich (s. Anlage „Luftbild“).

Diese maßstabsgerechte Bebauung mit den dazugehörigen Freiflächen ist besonders im vorgeesehenen Geltungsbereich noch gut erhalten. Sie bestimmt als Qualitätsmerkmal die Identität der Ockershäuser Allee und den hier anzutreffenden hohen Wohnwert.

Eine Anzahl von Gebäuden ist denkmalgeschützt. Der westliche Bereich ist Teil der Gesamtanlage (s. Anlage „Denkmaltopografie“), die aus siedlungs-, stadt- und sozialgeschichtlichen Gründen ausgewiesen wurde.

Im Gegensatz dazu ist im weiteren Verlauf der Ockershäuser Allee ablesbar, wie durch unsensible Nachverdichtung, besonders in den rückwärtigen Freiflächen und der damit einhergehenden

Versiegelung für Zufahrten und Parkplätze, der ursprüngliche Gebietscharakter negativ verändert werden kann.

Im April 2008 wurde in Zusammenarbeit mit einer Arbeitsgruppe, die aus unterschiedlichen Interessensgruppen wie Ortsbeirat, Vereine, Initiativen und interessierte Ockershäuser Bürger bestand, eine Rahmenplanung für den Ortsteil Ockershausen erstellt. Die Rahmenplanung hat das Oberziel, die Lebensqualität in Ockershausen zu erhalten bzw. zu verbessern.

Planungsschwerpunkte der Rahmenplanung waren u. a. die Ockershäuser Allee in ihrer vorhandenen städtebaulichen Qualität zu stärken (s. Anlage „Ziele für die Ockershäuser Allee“) sowie die Ausweisung von Bereichen mit Überplanungsbedarf.

Handlungsbedarf wurde zwischen dem Gartengelände der Waldorfschule und SKV gesehen, weil hier ein besonders hoher Nutzungsdruck besteht. In der Rahmenplanung wird deshalb empfohlen, für diesen Abschnitt auf der Grundlage der formulierten Ziele ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten und dies über einen Bebauungsplan zu sichern, um hier unerwünschte Umstrukturierungen und Verdichtungen zu vermeiden.

Die Rahmenplanung wurde als Grundlage für weitergehende Planungsschritte von der Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2008 beschlossen.

Das vorgesehene Plangebiet deckt nicht den gesamten in der Rahmenplanung vorgesehenen Bereich ab, sondern beschränkt sich auf die Fläche, auf der derzeit auf Grund von Grundstücksveräußerungen ein Veränderungsdruck besteht. Die Überplanung des angrenzenden Spreng- und Kunststoffvertriebes soll erst dann erfolgen, wenn von der Firma SKV selbst Umsiedlungspläne vorgebracht werden sollten. Langfristig ist hier beabsichtigt, die Umwandlung von Gewerbe- zu Wohn- und Dienstleistungsnutzung anzustreben, um die negativen Auswirkungen aus den Produktionsstätten für das angrenzende Wohnumfeld zu vermeiden.

Da es inzwischen Begehrlichkeiten gibt, die Baulücken sowie die rückwärtigen Grünflächen mit überdimensionierten Gebäuden zu bebauen, ist der Charakter dieses Areals gefährdet. Es besteht deshalb akut die Notwendigkeit, dieser Entwicklung mit Hilfe eines Bebauungsplans entgegenzuwirken.

Ziele der Bebauungsplanaufstellung sind.

- Ausweisung einer überbaubaren Fläche entlang der Ockershäuser Allee. Die neuen Gebäude, die dort entstehen können, müssen die Typologie der vorhandenen 2- 3-geschossigen Bebauung aufnehmen.
- Erhalt der Grünstruktur in den rückwärtigen Grundstücksteilen.
- Bestandsicherung für die bereits bestehenden Gebäude in der Grünfläche mit untergeordneten Erweiterungsmöglichkeiten.

(s. Anlage „Bau- und Grünflächen“)

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen

Übersichtsplan für den Aufstellungsbeschluss, Bebauungsplan Nr. 5/14 „Ockershäuser Allee“
Luftbild

Denkmaltopografie

Ziele für die Ockershäuser Allee (aus: Städtebauliche Rahmenplanung Ockershausen)

Plan Bau- und Grünflächen

Beteiligung an der Vorlage durch:

FB 6	FD 61			
K	B			

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