



Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/1223/2010 Status: öffentlich Datum: 07.06.2010	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Astrid Goldhorn	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Bauleitplanung der Stadt Marburg

Bebauungsplan Nr. 8/15, 2. Änderung, "Weintrautstraße, Germanenplatz" in Marburg

- **Bericht über das Ergebnis der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**
- **Beschluss über die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1) Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
 - a) Die unter den Nummern 2, 3 und 11 abgegebenen Stellungnahmen werden berücksichtigt.
 - b) Die unter den Nummern 4 - 10 angeführten Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.
 - c) Die unter der Nummer 1 angeführte Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
Die Grundzüge der Planungen werden hiervon nicht berührt.
- 2) Der Bebauungsplan Nr. 8/15, 2. Änderung, „Weintrautstraße, Germanenplatz“ in Marburg wird einschließlich der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 3) Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8/15, 2. Änderung, „Weintrautstraße, Germanenplatz“ werden als Gestaltungssatzung gemäß § 81 HBO beschlossen.

Begründung:

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 8/15 von 1969. Der fragliche Bereich ist danach als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schul- und Jugendsportplatz, Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Nach einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen der Haushaltsberatung 2008 soll der Sportplatz für eine Wohnbebauung vorgesehen werden.

Am 20.06.2008 wurde deshalb von der Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen. Nach Art der baulichen Nutzung soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ entstehen. Der am südwestlichen Rand existierende Spielplatz soll erhalten bleiben und darüber hinaus soll eine zusätzliche Spiel- und Bewegungsfläche innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Für die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes mit verschiedenen Entwurfsvarianten und die Durchführung des Bauleitverfahrens wurde ein Berliner Planungsbüro beauftragt.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB, wonach das Bauleitverfahren im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden kann.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hat in der Zeit vom 02.07. bis einschließlich 16.07.2009 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 18.01. bis einschließlich 19.02.2010 statt.

Der Planungsprozess hat eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung erfahren.

So wurden am 17.11.2008 in einer ersten öffentlichen Bürgerinformation verschiedene vorgestellte Bebauungsvarianten diskutiert.

In einer zweiten Bürgerinformation am 24.06.2009 wurde die präferierte und in der Zwischenzeit vertieft untersuchte Bebauungsvariante mit 5 Gebäuden, die jeweils 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss aufweisen, präsentiert. Die bei diesem Entwurf festgeschriebene Tiefgarage gewährleistet, dass der ruhende Verkehr keine Beeinträchtigung der Freiflächennutzung innerhalb des künftigen Baugebietes darstellt.

In der weiteren Bearbeitungsphase des Bebauungsplanentwurfes wurde die Tiefgaragenzufahrt in der Weintrautstraße in Richtung Süden verschoben. Damit wird ein annähernd gleiches Niveau zwischen Tiefgaragenebene und Straßenhöhe erreicht, wodurch der Ein- und Ausfahrtbereich nutzungsfreundlicher und verkehrssicherer gestaltet werden kann.

Eine großzügige zusammenhängende Freifläche, die optimal ausgestaltet und genutzt werden kann, ist damit gewährleistet. Über ein festgesetztes Gehrecht soll dieser Bereich auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

In der weiteren Bearbeitungsphase des Bebauungsplanentwurfes wurde die Tiefgaragenzufahrt in der Weintrautstraße in Richtung Süden verschoben. Damit wird ein annähernd gleiches Niveau zwischen Tiefgaragenebene und Straßenhöhe erreicht, wodurch der Ein- und Ausfahrtbereich nutzungsfreundlicher und verkehrssicherer gestaltet werden kann.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde am 01.02.2010 ein erneuter Gesprächstermin anberaumt, in dem den Anrainern des Baugebietes, Vertretern und Geschäftsführern der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (GWH) und der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt, der Planungsinhalt mit den beabsichtigten Festsetzungen einschließlich der Höhenbeschränkungen vorgestellt wurde.

Nach wie vor kritisch kommentierten die anwesenden Anwohner die geplanten Festsetzungen für die maximale Höhenbeschränkung der Gebäude. (siehe dazu auch die in der Abwägung behandelten einzelnen schriftlichen Stellungnahmen der Bürger).

Kontrovers zu diesen vorgebrachten Einwänden der unmittelbar Betroffenen äußerte sich der anwesende Geschäftsführer der GWH. Er führte aus, dass der Bebauungsplanentwurf mit seinen Festsetzungen als eine sehr „anwohnerfreundliche Planung“ zu bezeichnen sei. In der Konsequenz sei aber aufgrund der geringen Baudichte, also der geringen überbaubaren Flächen und der eingeschränkten Höhenentwicklung der Gebäude sowie der Vorgabe zur Errichtung einer kostenintensiven Tiefgarage, dieses Baugebiet für die Wohnungsbaugesellschaften nicht von Interesse. Dieser Aussagen schlossen sich auch die Vertreter der „Wohnstadt“ an.

Schlussfolgernd aus dem Statement des Geschäftsführers der GWH ist die Attraktivität des Baugebietes für die Wohnungsbaugesellschaften, aufgrund betriebswirtschaftlicher Zwänge, nur über eine größere Baudichte herbeizuführen. Konkret bedeutet dies, dass sowohl die Anzahl der Gebäude, als auch deren maximale Zahl der Geschosse zur Disposition gestellt und die Forderung nach einer Tiefgarage verworfen werden müssten. Damit wiederum könnte einem der Planungsziele, nämlich der Schaffung einer Spiel- und Bewegungsfläche sowie eine der Umgebung angepasste Bebauung mit entsprechender Baudichte, nicht mehr entsprochen werden. Darüber hinaus müsste das Vertrauen der Anlieger in die Planung, die bereits seit der ersten Bürgerinformations-Veranstaltung am 17.11.2008 in ihren wesentlichen Konturen (Anzahl der Gebäude, enge Zonierung der Bauflächen) erkennbar war, enttäuscht werden.

Als Ausdruck eines vielseitigen Spektrums von interessierten Nutzergruppen für das neue Baugebiet wird exemplarisch auf eine vorliegende schriftliche Stellungnahme verwiesen, die den vorliegenden Bebauungsplanentwurf als eine in „hervorragender Weise“ geeignete Planung für die Errichtung einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft bezeichnet.

Nach den Vorstellungen des Absenders könnten auf einer Erdgeschossenebene mit der für seine Zwecke bestens zugeschnittenen Nutzfläche von ca. 300 qm 10 Zimmer für alte Menschen entstehen, die in dieser Großwohnung von einem Pflegedienst, Angehörigen und Freiwilligen begleitet werden.

Bei der nun folgenden Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der angehörten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der abgegebenen Stellungnahmen der Bürger wurde der Text der Schreiben eingescannt und im Originalumfang in der Tabellenspalte „Stellungnahme“ wiedergegeben. Auf den Anhang der Kopien der Originalschreiben wird bei dieser Vorlage verzichtet. Die Originalschreiben können bei Bedarf im Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
1.	Untere Naturschutzbehörde	27.01.2010	<p>Der Plan wurde in naturschutzfachlicher Hinsicht geprüft und dem Naturschutzbeirat vorgelegt. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung.</p> <p>Hinweise: Die Rodungszeiten sind an das neue BNatSchG anzupassen (Rodungsverbot vom 01. Mrz. Bis zu m 30. Sep.) und die zwei prägenden älteren Laubbäume (Eiche und Linde) im Bereich der Öffentlichen Grünfläche sollten zum Erhalt festgesetzt werden.</p> <p>Anregungen zur Durchgrünung: Eine extensive Dachbegrünung sollte festgesetzt werden. Diese schließt die Nutzung von Solarenergie nicht aus.</p> <p>Für die Bepflanzung sollten heimische, standortgerechte Laubbäume und –sträucher verwendet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme, Rodungen vorhandener Vegetationsbestände sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich, ansonsten aber ohnehin auf Grundlage anderer gesetzlicher Bestimmungen geregelt.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Die prägenden Laubbäume werden als „zu erhalten“ in der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Dachbegrünungen werden durch die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplanentwurfes nicht ausgeschlossen, können aber in Verbindung mit dem Erfordernis zur Errichtung von Solaranlagen nicht zwingend vorgeschrieben werden, da die technische Vereinbarkeit beider Vorschriften im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht abschließend zu klären ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
2.	Stadtwerke Marburg	01.02.2010	<p>1. Stromversorgung Im Bereich des Bebauungsplanes 8/15 sind keine Kabel der Stadtwerke Marburg verlegt. Bei Rückbau des Gebäudes Nr. 11 ist der Hausanschluss abzuklemmen.</p> <p>2. Gas- und Wasserversorgung Um die geplanten Gebäude an die Gas- und Wasserversorgung anzuschließen, müssen die Versorgungsleitungen in der "Adam-Krafft-Straße" verlängert werden. Zur Zeit ist keine Gas- und Wasserversorgung in dem geplanten Geh- und Fahrweg vorhanden</p> <p>3. Abwasser Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem an die städtische Kanalisation in der Weintrautstraße.</p> <p>4. Fernwärme Im oben genannten Bereich sind keine Leitungen der Fernwärme vorhanden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Der Anschluss des Plangebietes an die Versorgungsleitungen aus der „Adam-Krafft-Str.“ und deren Unterhaltung ist durch ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
3.	FD 67 Stadtgrün	08.02.2010	<p>Die neun vorhandenen Ulmenbäume ‚Regal‘ auf der Böschung entlang der Weintrautstraße sollten unbedingt erhalten bleiben.</p> <p>Ulmenbäume sind allgemein durch die Ulmenkrankheit stark bedroht Auch im Marburger Stadtgebiet sind die Ulmen dezimiert und es gibt nur noch wenige Exemplare. Daher stellt die in 2003 gepflanzte Ulmenreihe an der Weintrautstraße etwas Besonderes dar und sollte als bereits bestehende Grünstruktur erhalten bleiben.</p>	<p>Die vorhandenen Ulmen liegen innerhalb einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die zeichnerische Festsetzung der Fläche des Böschungsbereiches wird dahingehend geändert, dass hier der <i>Erhalt</i> von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			Das Baufenster wird durch den Schutz der Ulmen nicht beeinträchtigt und die Zufahrt könnte zwischen den Ulmen erfolgen.	
4.	Bürger A	25.01.2010	<p>Nach Einsichtnahme in den Bebauungsplanentwurf im Stadtbauamt möchte ich folgende Einwände zum Planentwurf vortragen: Die bindend eingetragenen Bauflächen für 5 Gebäude in der Größe von jeweils 25,00 m mal 16,00 m = 400,00 qm Grundfläche pro Gebäude, insgesamt 2000,00 qm bebaubare Gesamtfläche führen zu einer zu starken Gestaltungseinengung für die potentiell interessierte Wohnungsbaugesellschaft GWH an dem Gelände.</p> <p>Ich rege deshalb an, den Entwurf des Bebauungsplanes - wie bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 18/8 3. Änderung „Rentmeisterstraße“ - in enger Abstimmung mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Hessen(GWH) so zu ändern, dass im Planbereich oder einem Teil des Planbereichs eine Wohnanlage im geförderten Wohnungsbau errichtet werden kann. Dabei sollte das Wohnungsbauvorhaben auf der Grundlage eines räumlichen und inhaltlichen Konzepts zwischen GWH und dem Fachbereich 6 - Planen, Bauen Umwelt abgestimmt werden.</p>	<p>Grundlage der vorgesehenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (wie auch der übrigen Regelungen des Bebauungsplanentwurfes) ist ein im Vorfeld der Planaufstellung entwickeltes städtebauliches Konzept. Dieses wurde mit den Vertretern des Magistrats der Stadt Marburg und unter Einbeziehung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie im Rahmen verschiedener Bürgerinformationen erarbeitet. Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden auch verschiedene weitere städtebauliche Varianten untersucht und diskutiert. Aus der Variantenprüfung ging die nun zur Umsetzung vorgesehene Lösung als eindeutige Vorzugsvariante hervor.</p> <p>Die vorgesehene Lage der Baukörper, die Gebäudestellung und auch die Gebäudehöhen sollen im Bebauungsplan so festgelegt werden, dass eine der städtebaulichen Eigenart der näheren Umgebung entsprechende Bebaubarkeit bei angemessener Grundstücksausnutzung und möglichst geringer Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Belange der „Oberlieger“ an der Carl-Strehl-Straße erfolgt. Die vorgesehenen Regelungen zum Maß der Nutzung bzw. zur Kubatur der Gebäude lassen eine Vielzahl von Grundrissvarianten zu, die nachfragegerecht realisiert werden können. Dies umfasst auch Wohnungen für Senioren, Wohngruppen und junge Familien. Die</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>Des weiteren rege ich an, die maximal zulässige Gebäudehöhe einschließlich baulicher Anlagen durch untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Energiegewinnung gemäß beiliegender Skizze auf 10,00 Meter über Oberkante Geländehöhe zu begrenzen.</p>	<p>planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans insgesamt setzen hier den städtebaulichen Rahmen für die angestrebte Entwicklung der Grundstücke des Plangebietes ein oder mehrere Bauherren. Eine Aufweitung der Vorgaben ist vor diesem Hintergrund nicht im Sinne einer städtebaulich einheitlichen Entwicklung.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Auch die zur Festsetzung vorgesehene maximal zulässige Höhe von 197 bzw. 198 mÜNN geht auf das städtebauliche Konzept und die darin geplante Kubatur unter Berücksichtigung der o.g. städtebaulichen und nachbarlichen Belange zurück. Es handelt sich dabei um die zulässige Obergrenze der Gebäudehöhen, die entsprechende Spielräume für unterschiedliche Geschosshöhen, konstruktive Details etc. enthält, durchaus aber unterschritten werden kann. Dies ist im Sinne des Angebotscharakters des Bebauungsplanes unter den vorgenannten städtebaulichen Rahmenbedingungen erforderlich, um die architektonische Gestaltungsfreiheit nicht zu sehr einzuengen. Dies betrifft gleichermaßen die Eröffnung einer Überschreitungsmöglichkeit durch untergeordnete technische Aufbauten. Die festgesetzte maximale zulässige Gesamthöhe der Gebäude mit dem eingeräumten Spielraum für technische Aufbauten fügt sich in den anzutreffenden Bebauungszusammenhang ein. Sie ist städtebaulich vertretbar.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>Begründung: Wie bereits von der Agendagruppe vorgetragen, ist die Bebauung dieses Geländes geeignet, den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum zu decken, der in besonderer Weise älteren Mitbürgern unserer Stadt mit geringen Einkommen oder Rente angeboten werden könnte - entweder als Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen bzw. verschiedene Wohnkonzepte für Senioren. Dies ließe sich am ehesten mit den Wohnungsbaugesellschaften realisieren.</p> <p>Da aus meiner Sicht der Bedarf an gehobener Wohnbebauung (z.B. Stadtvillen) bei der Vermarktung langfristig an Grenzen stößt, ist bei der Altenplanung der demographische Wandel im Sinne der „Nachhaltigkeit“ besonders im altengerechten Wohnungsbau zu bedenken. Auch die GWH sieht bei den im Vorentwurf festgelegten fünf Bebauungsflächen zu wenig gestalterischen Spielraum und könnte Ihr Interesse verlieren.</p> <p>Darüber hinaus berücksichtigt der Bebauungsplanentwurf nicht den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.11.2009. Er lautet: „Der Magistrat wird gebeten, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8/15, 1. Änderung Weintrautstraße/Germanenplatz dahin zu überprüfen, dass innerhalb festgelegter Baugrenzen die Anzahl und Größe der zu planenden Gebäude so flexibel gestaltet werden kann, dass ein Spielraum für die Wohnungsbaugesellschaften geschaffen wird und eine kostengünstige sowie vom Land Hessen unterstützte Bebauung möglich wird.“</p>	<p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Siehe Begründungstext zum Satzungsbeschluss.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>Frau Dr. Weinbach hat in Ihrer Vorlage zur Altenplanung für die nächsten Schritte im Jahr 2009 vorgeschlagen, „aktive Unterstützung und Hilfe für alternative Wohnprojekte sowie gezielte Planung möglicher weiterer Standorte und evtl. entsprechend gestaltete Ausschreibungen“. Hier wäre eine Möglichkeit!</p> <p>Auch die Einrichtung von Pflegestützpunkten für eine soziale und gesundheitliche Betreuung von bedürftigen Menschen wäre im Planungsgebiet wünschenswert und könnte von den angrenzenden Bewohnern mit genutzt werden.</p>	<p>Wie bereits oben ausgeführt, werden die Möglichkeiten zur Realisierung von alternativen Wohnprojekten, Pflegestützpunkten etc. durch die vorgesehenen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans nicht beschränkt, sondern sind im Gegenteil wesentlicher Bestandteil der planerischen Vorgaben zur städtebaulichen- und Freiraumgestaltung im Plangebiet sowie zu möglichen Grundrissgestaltungen der Neubebauung. Durch den Bebauungsplanentwurf wird der städtebauliche Rahmen der Gebietsentwicklung vorgegeben, die vorgesehenen Regelungen zur Nutzung der zukünftigen Bebauung schließt die vorgeschlagenen Angebote nicht aus. (Siehe hierzu auch Begründung zum Satzungsbeschluss.)</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
5.	Bürger B	26.01.2010	<p>Gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 8/15, 2. Änderung, legen wir hiermit Einspruch ein.</p> <p>Unser Einspruch betrifft im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wir weisen grundsätzlich darauf hin, dass eine mehrgeschossige Bebauung des Sportplatzes entschieden nicht in das bisherige, ganz überwiegend aus Einfamilienhäusern bestehende Wohnumfeld dieses Abschnitts der Weintrautstraße und ihrer angrenzenden Straßen passt. Wir appellieren daher dringend an den Magistrat, etwaige Bebauungspläne dem bisherigen Wohnumfeld strukturell anzupassen. Ein entsprechender Planungsentwurf, der die Bebauung des Sportplatzes mit Einfamilienhäusern vorsah, lag am 17.11.08 im übrigen auch vor, wurde aber „aus 	<p>Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden verschiedene städtebauliche Varianten untersucht und diskutiert. Aus der Variantenprüfung ging die nun zur Umsetzung vorgesehene Lösung als eindeutige Vorzugsvariante hervor. Einerseits wird durch die gegenüber kleinteiligen Konzepten kompaktere Bauform in 5 Mehrfamilienhäusern mehr Spielraum für ein vielfältiges Wohnungsangebot eröffnet (z.B. Wohngruppen, studentisches oder altengerechtes Wohnen). Zum anderen ist die vorgesehene Bauform auch als ökologisch effizienter zu bewerten. Siedlungsstrukturell sind beide Varianten mit dem durch Ein- und</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>bebauungs- und bewirtschaftungstechnischen" (und, so dürfen wir vermuten, aus vermarktungsstrategischen) Gründen als untauglich ausgeschieden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Insbesondere gründen wir unseren Einspruch auf den Umstand, dass in sämtlichen bisherigen Planentwürfen die topographische Höhenveränderung der Carl-Strehl-Straße im Bereich der betroffenen Oberlieger vollständig unberücksichtigt geblieben ist. Die Höhe der Carl-Strehl-Straße fällt innerhalb des Sportplatzbereiches von der Weintrautstraße aus gesehen nach rechts hin um volle 7 Meter ab! Eine einheitliche Bebauung des Germanenplatzes in einer Höhe von 10 Metern hat folglich für die niedrig gelegenen Oberliegergebäude der Carl-Strehl-Straße wesentlich drastischere Auswirkungen als für die höher gelegenen. Faktisch hätte das vorgesehene hintere rechte Gebäude auf dem Germanenplatz nahezu dieselbe Gesamthöhe über NN wie das Gebäude Carl-Strehl-Straße 16. • Im Planentwurf ist eine Bauhöhe von 10 Metern ohne Aufbauten vorgesehen. - Die gesamte Bauhöhe sollte 	<p>Mehrfamilienhäuser gleichermaßen geprägten Umfeld vereinbar.</p> <p>In der Abwägung der vorgenannten Belange wurde deshalb das nun zur planungsrechtlichen Sicherung vorgesehene Konzept als das den Zielsetzungen entsprechende beschlossen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die vorgesehene Baustruktur ist so ausgelegt, dass eine der städtebaulichen Eigenart der näheren Umgebung entsprechende Bebaubarkeit bei angemessener Grundstücksausnutzung und möglichst geringer Beeinträchtigung der Belange der „Oberlieger“ an der Carl-Strehl-Straße ermöglicht wird. Dabei wurde auch die topographische Entwicklung im Verlauf der Carl-Strehl-Straße berücksichtigt. Das angesprochene südwestliche Baufeld wurde deshalb so (versetzt) platziert, dass keine Beeinträchtigung für das Gebäude Carl-Strehl-Straße 16, welches eine Höhe von 200,4 m über NN – also 2,4 m über der zulässigen Gesamthöhe der Neubebauung aufweist, entsteht.</p> <p>Bauplanungsrechtlich sind hier aber allenfalls erforderliche Abstandsflächen oder Grenzabstände der zukünftigen Bebauung zu berücksichtigen, diese sind mit 12,7 m Grenzabstand und rd. 17 m zum nächstgelegenen Gebäude Carl-Strehl-Straße 16 mehr als ausreichend bemessen.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Die zur Festsetzung vorgesehene maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen geht auf das städtebauliche Konzept und</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>jedoch 10 Meter inkl. der Aufbauten nicht überschreiten, was technisch - auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Geschosshöhen problemlos realisierbar ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> Selbst die im Planentwurf vorgesehene Bebauungshöhe von 10 Metern wird bei der geplanten grenznahen Bebauung zur Folge haben, dass der Lichteinfall auf die unteren Etagen der Gebäude in der Carl-Strehl-Straße beträchtlich reduziert wird. Wir legen daher Einspruch gegen die grenznahe Bebauung in Verbindung mit der vorgesehenen Bauhöhe ein. Des Weiteren weist der Querschnitt des Planes (Variante 2) für die hintere Häuserzeile gegenüber der vorderen in der Nähe der Weintrautstraße einen erhöhten Baugrund aus. Würde die hintere Gebäudereihe auf gleicher Höhe wie die vordere angelegt, würde schon dies die Licht- und Sichtbeeinträchtigungen für die Gebäude in der Carl-Strehl-Straße verringern. 	<p>die darin geplante Kubatur zurück. Es handelt sich dabei um die zulässige Obergrenze der Gebäudehöhen, die entsprechende Spielräume für unterschiedliche Geschosshöhen, konstruktive Details etc. enthält, durchaus aber unterschritten werden kann. Dies ist im Sinne des Angebotscharakters des Bebauungsplanes unter den vorgenannten städtebaulichen Rahmenbedingungen erforderlich, um die architektonische Gestaltungsfreiheit nicht zu sehr einzuengen. Dies betrifft gleichermaßen die Eröffnung einer Überschreitungsmöglichkeit durch untergeordnete technische Aufbauten. Die festgesetzte maximale zulässige Gesamthöhe der Gebäude mit dem eingeräumten Spielraum für technische Aufbauten fügt sich in den anzutreffenden Bebauungszusammenhang ein. Sie ist städtebaulich vertretbar.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Bauplanungsrechtlich sind hier die erforderlichen Abstandsflächen oder Grenzabstände der zukünftigen Bebauung zu berücksichtigen, diese sind mit 12,7 m Grenzabstand mehr als ausreichend bemessen – bauordnungsrechtlich erforderlich nach Hessischer Bauordnung wäre lediglich ein Grenzabstand von $0,4 H = 4m$ (sollte die Gebäudehöhe tatsächlich 10m betragen). Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung / Belüftung) in den Nachbargebäuden sind vor diesem Hintergrund und auch in Anbetracht der Lage der vorgesehenen Neubebauung nördlich der benachbarten Bestandsgebäude auszuschließen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<ul style="list-style-type: none"> • Auf den Dächern angebrachte Sonnenkollektoren stellen wegen ihrer Reflexionswirkung eine unzumutbare Belästigung der unmittelbaren und vermutlich auch der weiteren Nachbarschaft dar. Die Kollektoren können ohne weiteres auch seitlich an den Häusern montiert werden. Die Lage des Germanenplatzes lässt zudem eine sinnvolle Nutzung des Sonnenlichts zur Gewinnung von Energie durch Sonnenkollektoren nur in dem vorderen Bereich des Platzes - zur Weintrautstraße hin - zu. Denn der hintere Bereich des Sportplatzes liegt wegen des sich anschließenden Berges während der gesamten Wintermonate fast vollständig im Schatten. • Wir beantragen ferner Dachbegrünung, die keineswegs nennenswert teurer sein muss als ein herkömmliches Flachdach. <p>Wir bitten, diese Einwände bei Ihrer weiteren Planung und insbesondere bei der Erstellung des endgültigen Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</p> <p>Wir können uns des Eindrucks nicht erwehren, dass alle bisherigen mündlich und schriftlich vorgebrachten Einwendungen weder wahr- noch ernst noch überhaupt zur Kenntnis genommen worden sind. Wir möchten ungern</p>	<p>Sonnenkollektoren entwickeln keine Reflexionswirkung. Wesentlicher Zweck derartiger Anlagen ist es, möglichst viel Sonnenlicht zu absorbieren und möglichst wenig Licht zu reflektieren. Deshalb werden die transparenten Oberflächen der Solaranlagen heutzutage „entspiegelt“ ausgeführt, wo- durch Reflexionen nahezu vollständig auszuschließen sind. Die vorgesehenen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanentwurfes legen überdies nur das Erfordernis zur Installation derartiger Anlagen fest. Ob diese auf den Dachflächen oder fassadenseitig montiert werden, bleibt der Bauplanung vorbehalten.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Dachbegrünungen werden durch die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplanentwurfes nicht ausgeschlossen, können aber in Verbindung mit dem Erfordernis zur Errichtung von Solaranlagen nicht zwingend vorgeschrieben werden, da die technische Vereinbarkeit beider Vorschriften im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht abschließend zu klären ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>daraus den Schluss ziehen, dass vorgebrachte Einwände allenfalls dann Berücksichtigung finden, wenn sie rechtliche Wege ausschöpfen.</p> <p>Schließlich beantragen wir hiermit, zu der Sitzung des Magistrats, auf der die Einsprüche zum Bebauungsplan verhandelt werden, eingeladen zu werden und bitten um vorherige Information darüber, ob und unter welchen Bedingungen uns als Gästen Rederecht gewährt wird.</p>	<p>Gemäß § 3 (2) BauGB ist das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen (Abwägung) den Einwendern mitzuteilen. Dies erfolgt schriftlich durch den Fachdienst Stadtplanung. Sitzungstermine politischen Gremien zum Thema werden in der Tagespresse bekannt gemacht. Darüber hinaus ist die Magistratssitzung nicht öffentlich.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
6.	Bürger C	03.02.2010	<p>In einem mit einer Vertreterin des Büro Stadtplanungen (Frau Goldhorn) geführten Telefonat (Bezug) bin ich über ausgewählte Einzelaspekte des Bebauungsplans für den Germanenplatz in der Weintrautstraße unterrichtet worden (u.a.: 2 Geschosse plus Aufbau, Gesamthöhe 197 m bzw. 198 m über N.N. ohne die energiebezogenen Dachaufbauten). Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Offenlegung.</p> <p>Antrag Bei der geplanten Bebauung wird es wahrscheinlich auch zur Anwendung der in 2008 verabschiedeten Solarsatzung kommen, die die Installation von Sonnenkollektoren zur Gewinnung von Solarenergie vorsieht. Hiermit bitte ich bei Fortsetzung von Bauplanung, Ausschreibung und Baudurchführung um Sicherstellung, dass Blend- und Störwirkungen durch die Kollektoren für unmittelbare und mittelbare Anwohner des Germanenplatzes ausgeschlossen werden. Diese Blend- und Störwirkungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Sonnenkollektoren entwickeln keine Reflexionswirkung. Wesentlicher Zweck derartiger Anlagen ist es, möglichst viel Sonnenlicht zu absorbieren und möglichst wenig Licht zu reflektieren. Deshalb werden die transparenten Oberflächen von Solaranlagen in der Regel „entspiegelt“ ausgeführt, wodurch Reflexionen nahezu vollständig auszuschließen sind. Die vorgesehenen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanentwurfes legen das Erfordernis zur Installation derartiger Anlagen fest. Weitergehende Regelungen etwa zur Ausrichtung oder Ausführung der</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>können sich durch Lichtreflexionen an den Kollektoren ergeben. Ihr Ausmaß wird u.a. durch Art und Größe der Kollektorenoberfläche sowie von Verarbeitungsart und Aufstellwinkel der Kollektoren beeinflusst.</p>	<p>Anlagen sind nicht vorgesehen. Eine weitere Prüfung nachbarschützender Belange erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
			<p>Hintergrund Den o.a. Antrag möchte ich in einen etwas größeren Zusammenhang stellen. Wie Ihnen bekannt, hat es gegen die Bebauung des Germanenplatzes durchaus erhebliche Einwände gegeben, die unter anderem auch mit der Sammlung zahlreicher (über 1000) Unterschriften belegt wurden. Offensichtlich ist die Entscheidungsfindung der Verantwortlichen dadurch nicht grundsätzlich beeinflusst worden und eine Bebauung ist auf diesem Wege nicht mehr abzuwenden. Bedenken der betroffenen Bewohner des Umfeldes des Germanenplatzes über die geplante Baumaßnahme bleiben dennoch erhalten.</p> <p>Es wird daher jetzt darauf ankommen, durch die Bebauung durchaus mögliche Einschränkungen der bisherigen Lebensqualität dieses betroffenen Personenkreises zu minimieren. Ich gehe davon aus, dass dies mit Blick auf vor allem statische Aspekte (Stabilität des Hangs und der Hangbauten in und oberhalb von Carl-Strehl-Straße und Rudolf-Klapp-Straße) in bewährter Weise - unter anderem durch entsprechend sorgfältige Boden-/Grundgutachten und Stabilitätsberechnungen noch vor Baubeginn - geschehen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, entsprechende Nachweise zur Stabilität und Tragfähigkeit des Baugrundes sind im Rahmen der Bauantragsverfahren vorzulegen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>Zur Lebensqualität zählen allerdings auch Aspekte, die bei der ersten Betrachtung und Planung eines Bauvorhabens nicht immer und vor allem nicht immer prominent in den Vordergrund treten. Dazu gehören unter anderem erwartete Geräusch- und Lärmpegel, absehbare Einschränkungen des Sichtfeldes, Belastung der Luft durch Wärme und Gerüche sowie Veränderungen in Verkehrsaufkommen und -führung.</p> <p>Lassen Sie mich hierzu ein Beispiel aus der Marburger Praxis skizzieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zum Schutz der Anwohner der Stadtautobahn in Marburg wurden an einigen Stellen Lärmschutzwände errichtet. Selbstverständlich war und ist dies eine grundsätzlich lobenswerte Maßnahme, zumal ihr der schützende Gedanke zu Grunde liegt. In der tatsächlichen Lebenswirklichkeit ergibt sich durch diese Bebauung für die weiter entfernt an den höher gelegenen Hanggrundstücken der Rudolf-Klapp-Straße lebenden Anwohner allerdings eine deutlich höhere Lärmbelastung als vor der Errichtung der Lärmschutzwände. Dies wird hervorgerufen durch die Ableitung der Schallwellen des Autoverkehrs in diese Richtung und wird noch verstärkt durch die Reflexion der durch den Bahnverkehr ausgelösten Schallwellen an den Lärmschutzwänden. Der Geräuschpegel ist teilweise so erheblich, dass Unterhaltungen und Telefonate bei geöffnetem Fenster oder aber auf der Terrasse unterbrochen werden müssen. • Als die Errichtung der Schallschutzwände geplant und ausgeführt wurde, hat man diese erheblichen Einschränkung der Lebensqualität sicherlich nicht 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>bedacht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine gute Absicht, darf in ihrer Wirkung den Anwohnern jedoch nicht zum dauerhaften Nachteil gereichen. Die Berücksichtigung dieses Prinzips hätte vermutlich zu einer weniger sektoralen Prüfung und Bewertung dieser Maßnahme im Rahmen der damaligen Bauplanung geführt und die geschilderten Nachteile vermieden. Heutige Hinweise darauf, dass die nunmehr erreichten Lärmbelastungen schließlich noch im Rahmen der Toleranzen liegen, mögen stimmen, sind für Betroffenen allerdings nicht hilfreich. Tatsache bleibt, dass sich durch die Errichtung der Lärmschutzwände für viele Anwohner die Lebenssituation zum Negativen verändert hat. <p>Vor diesem Hintergrund der persönlicher Betroffenheit und der erlebten individuellen Nachteile am konkreten Beispiel gründet sich meine weiterhin vorhandene Skepsis zum aktuellen Bauvorhaben in der Weintrautstraße. Aus diesem Grund habe ich in den o.a. Antrag ausdrücklich nicht nur die unmittelbaren Anwohner, sondern auch die mittelbaren Anwohner im Umfeld des Germanenplatzes mit einbezogen. Ich bitte daher um sorgfältige Berücksichtigung.</p> <p>Sicherlich basiert die neue „Solarsatzung“ auf besten Vorsätzen und Absichten; die Verwendung der nunmehr vorgeschriebenen Sonnenkollektoren für Neubauten hat unbestreitbare Vorteile. Dass sich diese beabsichtigten Vorteile und besten Vorsätze für Anwohner im Umfeld des Germanenplatzes nun nicht ins Gegenteil verkehren und zu individuellen Nachteilen summieren, liegt in Ihrer</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>Verantwortung. Es kommt darauf an, die Solarsatzung mit praktischem Sachverstand im Sinne der betroffenen Bürger umzusetzen. Dazu ist mehr erforderlich, als der juristisch einwandfreie Vollzug eines Verwaltungsaktes. Zu einer Umsetzung und Anwendung im Sinne der Bürger gehört in einem ersten Schritt die Berücksichtigung dieser Aspekte im Bebauungsplan. In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass diese Vorgehensweise in anderen deutschen Gemeinden (u.a. Dischingen, Oberried/Gemeinde Mauerstetten, Stadt am Seerheim etc.) durchaus geübte Praxis ist und die möglichen Blendwirkung von Sonnenkollektoren für benachbarten Verkehr und Bebauung bereits im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanungen geprüft wird. Dieses Maß an vorausschauendem Bürgersinn ist in der Stadt, die als erste über eine Solarsatzung verfügt, sicherlich ebenfalls leistbar.</p> <p>Insgesamt bleibt die vorgesehene Bebauung des Germanenplatzes bedauerlich. Die zahlreichen Unterzeichner der Unterschriftenliste haben dies mehrfach auch im Rahmen der bereits durchgeführten Anhörungen artikuliert. Im Verlauf des bisherigen Verfahrens ist bei denjenigen, die sich betroffen fühlen, jedoch der Eindruck entstanden, dass ihre Anliegen und Zweifel zwar angehört, aber letztlich verworfen oder übergangen wurden - möglicherweise weil andere Argumente und Güter als höherwertig eingestuft wurden, möglicherweise aber auch, weil vorhandener Spielraum noch nicht voll ausgeschöpft wurde. Ob dieses in Teilbereichen nicht immer nachvollziehbare Vorgehen ein positiver Beitrag zur Vertrauensbildung war, möchte ich an dieser Stelle nicht bewerten.</p>	<p>Kenntnisnahme, die bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) BauGB hatten vorrangig informellen Charakter. Im Rahmen der nunmehr erfolgten öffentlichen Auslegung sind die öffentlichen und privaten Belange (hier die Stellungnahmen der Bürger) gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB).</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>Selbstverständlich befindet sich der Germanenplatz in einem Baugebiet und selbstverständlich könnte durch die geplante Bebauung zusätzlicher moderner Wohnraum geschaffen werden. Allerdings ist die Zahl der jetzigen Anwohner deutlich größer als die Zahl derjenigen, für die neuer Wohnraum geschaffen wird. Und zum Wohnen in der Stadt gehört nicht nur Wohnraum; in manchen Gemeinden und Städten findet man sogar Parks, Gärten und Grünflächen in Wohngebieten, die als wohltuende Rückzugs-, Ruhe- und Begegnungsoasen empfunden und genutzt werden. Sie sind auch genau aus diesem Grund angelegt worden. Die Bebauung einer Grünfläche wie dem Germanenplatz stellt dagegen eine unbestreitbare Belastung für die Anwohner dar. Auf der anderen Seite würden durch den Verkauf des Grundstücks an der Weintrautstraße wichtige und dringend benötigte Einnahmen für die Stadt Marburg erwirtschaftet werden. Ob zu all diesen Aspekten bereits eine unvoreingenommene, ganzheitliche und ausbalancierte Güterabwägung stattgefunden hat, ist nicht sicher, muss aber angezweifelt werden. Ob im Rahmen einer solchen, noch anzustellenden Abwägung die Vorteile der geplanten Baumaßnahme tatsächlich überwiegen und wirklich ein signifikant höherwertiges Gut gegenüber den zu erwartenden dauerhaften Nachteilen für die Lebensqualität der Anwohner darstellen, konnte zumindest bisher nicht überzeugend vermittelt werden.</p> <p>Ich bitte Sie darum, diesen Antrag nicht nur formal zur Kenntnis zu nehmen und ihn anschließend lediglich dem weiteren Geschäftsgang zu überlassen. Ich bitte um Benachrichtigung wie und in welchem Umfang dieser</p>	<p>Bei dem Germanenplatz handelt es sich um einen nicht mehr genutzten, künstlich aufgeschütteten Sportplatz. Das Gelände liegt gänzlich innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist vollständig erschlossen. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Planung, vor allem solche Flächen im Innenbereich der Städte und Gemeinden neuen Nutzungen zuzuführen („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“), dies ist unter anderem im § 1a (1) BauGB als wichtiger Grundsatz der Bauleitplanung festgelegt.</p> <p>Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans 8/15 wurde durch den Magistrat der Stadt Marburg die grundsätzliche Entscheidung getroffen, den ehemaligen Sportplatz für Wohnzwecke umzunutzen.</p> <p>Belastungen für die Anwohner gemäß der maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen oder gar Beeinträchtigungen der Lebensqualität sind gegenwärtig nicht erkennbar. Im Zuge die Bebauung der Grundstücke sollen im Gegenteil ergänzende Angebote wie Aufenthalts-, Sport und Bewegungsflächen für die Bewohner des Umfeldes geschaffen werden, die vor allem auch im Hinblick auf den demografischen Wandel das Quartier zeitgemäß „ertüchtigen“.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Kennntnisnahme Gemäß § 3 (2) BauGB ist das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen (Abwägung) den Einwendern mitzuteilen. Dies erfolgt schriftlich durch den Fachdienst Stadtplanung.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>Antrag berücksichtigt werden wird. Für eine inhaltlich profunde Auseinandersetzung mit der geschilderten Betrachtungsweise und ein entsprechendes Antwortschreiben wäre ich ebenfalls dankbar.</p>	
7.	Bürger D	04.02.2010	<p>Vorgesehen ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ Den Planungsüberlegungen (insbesondere S. 9 ff) kann weitgehend gefolgt werden.</p> <p>Der skizzierte Planinhalt sollte jedoch dahingehend offen sein, das vorgesehene Plangebiet für Wohnbau auch als sehr wichtigen Bereich für ergänzende kommunale Konzepte der demografie-bezogenen Quartiersentwicklung anzusehen.</p> <p>Deshalb sollten über die Vorgaben der baulichen Gestaltung hinaus besonders förderungswürdige Nutzungsformen in Verbindung mit Wohnraumangeboten einbezogen werden.</p> <p>Unbestreitbar (vgl. Abschnitt 2.5.1, S.15) zählen dazu an dieser Stelle keine Tankstellen oder Gartenbaubetriebe oder andere, eine Wohnnutzung störenden Gewerbe. Allerdings sollte gefördert werden, dass auf dem Gelände nicht nur Eigentumswohnungen sondern z.B. auch eine Dienstleistungs-Station für eine größere Wohn-Pflege-Gruppe, ambulante Dienste für die umliegenden Bewohner oder auch ein Nachbarschaftscafé Platz finden können.</p> <p>Solche Service-Bereiche hätten nicht nur für die neue Bewohnerschaft auf dem Germanenplatz sondern auch für die Bewohner in der Umgebung der neuen Wohnanlage</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans insgesamt setzen den städtebaulichen Rahmen für die angestrebte Entwicklung der Grundstücke des Plangebietes. Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung bzw. zur Kubatur der Gebäude lassen eine Vielzahl von Grundrissvarianten zu, die nachfragegerecht realisiert werden können. Dies umfasst auch Wohnungen für Senioren, Wohngruppen oder solche im geförderten Wohnungsbau.</p> <p>Mit der vorgesehenen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird keinesfalls eine Vorbestimmung für die Errichtung von Eigentumswohnungen getroffen, die Zweckbestimmung lässt alle Wohnnutzungen zu. Daneben sind z.B. auch Nutzungen zu kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken zulässig. Den vorgeschlagenen Nutzungen stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes nicht entgegen.</p> <p>Die bauliche Nutzung wird ergänzt durch die geplante Freiraumgestaltung in Form von öffentlich zugänglichen und</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>eine wichtige Funktion. Sie sollten nicht durch die Punkte 1./2./3. in Abschnitt 2.5.1 in Frage stehen.</p> <p>Angesichts der demografischen Entwicklung kann über derartige geförderten „Anlaufstellen“ und Initiativen sichergestellt werden, dass das Quartier Weintrautstraße/Carl-Strehl-Straße und Umgebung „nachbarschaftlich“ und auch für Ältere besser funktionieren wird.</p> <p>Zum Maß der baulichen Nutzung (Abschnitt 2.5.2) ist mit Rücksicht auf die bisherigen Wohngebäude darauf zu achten, dass die angegebenen Gesamthöhen einschließlich moderner Energiegewinnungsanlagen nicht überschritten werden. (Was z.B. bei Blockheizkraft-Wärme und -Stromgewinnung realisierbar wäre.)</p> <p>Insbesondere sollte Wert auf Dachbegrünung sowohl aus ökologischen Gründen (bewirkt CO₂-Reduzierung, O₂-Produktion sowie hochwirksame Dämmung) als auch unter ästhetischen Aspekten gelegt werden.</p>	<p>nutzbaren Aufenthalts-, Sport- und Bewegungsflächen.</p> <p>Da es sich hier um eine Angebotsplanung für unterschiedliche Bauherren und / oder Nutzergruppen handelt, sind weitergehende Regelungen nicht erforderlich.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Die zulässigen Gebäudehöhen werden durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes abschließend geregelt. Mögliche Überschreitungen durch untergeordnete technische Anlagen sind gegenwärtig noch nicht absehbar, sollen aber grundsätzlich ermöglicht werden, um den Entwicklungsspielraum nicht zu sehr einzuengen. Dies betrifft insbesondere Solaranlagen oder Schornsteine.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Dachbegrünungen werden durch die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplanentwurfes nicht ausgeschlossen, können aber in Verbindung mit dem Erfordernis zur Errichtung von Solaranlagen nicht zwingend vorgeschrieben werden, da die technische Vereinbarkeit beider Vorschriften im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht abschließend zu klären ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
8.	Bürger E	15.02.2010	Vor Ablauf der Einspruchsfrist möchte ich nochmals an die	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>von Ihnen zugesagte Überprüfung und Anpassung der Gebäudehöhen für die Neubauten auf dem Germanenplatz erinnern.</p> <p>In der letzten Bürgerinformationsveranstaltung wurden uns die geplanten Gebäudehöhen dargestellt und erläutert. Hieraus ergab sich eine Gebäudehöhe für die zur Weintrautstraße gelegenen Häuser von 197m über NN und die hinteren zu den Oberliegern gerichteten von 198m über NN.</p> <p>Im Bereich der Oberlieger der Carl Strehl Straße Nr. 10 bis Nr 6 wurde ausgeführt, dass das Niveau des Sportplatzes noch abgesenkt wird, um die Höhe von 198m zu erreichen. Das ist sehr von Vorteil für diese Anlieger.</p> <p>Da das vorhandene Gefälle der Carl Strehl Straße von Haus Nr 6 bis Haus Nr 16 jedoch 7 Meter beträgt, ist die Beeinträchtigung für die Anlieger von Nr 14 - Nr 18 sehr viel gravierender.</p> <p>Daher fordern wir, die Gebäudehöhe des hinteren, zum Spielplatz angeordneten Gebäudes auf 197m über NN zu begrenzen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine Höhenanpassung der Fläche des Sportplatzes wird voraussichtlich erforderlich, um die technischen Rahmenbedingungen vor allem für die Unterbauung des Grundstückes durch eine Tiefgarage zu erreichen. Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass das Gelände insgesamt durch verschiedene Aufschüttungen und Abgrabungen dann ein kontinuierliches Gefälle von 1 m von der südwestlichen Grenze bis zur Böschungsoberkante an der Weintraustraße aufweisen wird. Dies ist allerdings nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Die vorgesehene Baustruktur ist so ausgelegt, dass eine der städtebaulichen Eigenart der näheren Umgebung entsprechende Bebaubarkeit bei angemessener Grundstücksausnutzung und möglichst geringer Beeinträchtigung der Belange der „Oberlieger“ an der Carl-Strehl-Straße ermöglicht wird. Dabei wird auch die topographische Entwicklung im Verlauf der Carl-Strehl-Straße berücksichtigt. Das angesprochene südwestliche Baufeld wurde so (versetzt) platziert, dass entweder aufgrund der Lage oder durch die Höhenentwicklung keine Beeinträchtigungen für Oberlieger an der Carl-Strehl-Straße entstehen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>Ihr Argument, dass die ganze Bebauung ein einheitliches Bild ergeben soll, ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten zu befürworten.</p> <p>Die Kernfrage ist aber, für wen oder von welcher Blickrichtung sich ein einheitliches Bild ergeben soll?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aus dem Blickwinkel der Weintrautstraße 2. vom Schloss 3. von den Oberliegern 4. vom Spielplatz 5. oder wie in Ihrer Computeranimation aus der Vogelperspektive <p>Ein einheitliches Bild von Seiten der Baukörper kann nur entstehen, wenn die Gebäude eine Handschrift tragen. Was aber wenn die Gebäude durch unterschiedliche Investoren</p>	<p>Bauplanungsrechtlich, d.h. im der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind hier lediglich die erforderliche Abstandsflächen oder Grenzabstände der zukünftigen Bebauung, diese sind mit 12,7 m Grenzabstand zu den direkt angrenzenden südwestlichen Grundstücken mehr als ausreichend bemessen. Nach bauordnungsrechtlichen Vorgaben waren hierfür max. 4m erforderlich. Die Abstände der Neubebauung betragen zum Gebäude Carl-Strehl-Straße 18 und rd. 33 m, zum Gebäude Carl-Strehl-Straße 16 rd. 17 m und zum Gebäude Carl-Strehl-Straße 14 rd. 21 m. Verschattungen der Nachbargrundstücke wird es in Anbetracht dieser Abstände und auch aufgrund der Lage der Neubebauung nördlich der Nachbargrundstücke nicht geben.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Erfordernis der einheitlichen Gesamterscheinung der Neubebauung bezieht sich auf die städtebaulichen Aspekte, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln sind. Dies betrifft vor allem die äußere Kubatur der Gebäude – also das Verhältnis von Grundfläche zu Höhe sowie Dachformen und in diesem Fall die Materialität und Farbgebung der Gebäudehülle. Für die Betrachtung dieser <i>städttebaulichen</i> Aspekte ist der Blickwinkel ohne Belang.</p> <p>Die vorgesehene Lage der Baukörper, die Gebäudestellung und die Gebäudehöhen sollen im Bebauungsplan so festgelegt werden, dass eine der städtebaulichen Eigenart der näheren Umgebung entsprechende Bebaubarkeit bei angemessener Grundstücksausnutzung und möglichst geringer Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Belange</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>erstellt werden? Die Aufteilung der Gebäude und die äußere Form ist nach jetzigem Bebauungsplan sehr variabel.</p> <p>Ein weiteres prägendes Bild erzeugen die Gebäudehöhen. Hierbei ist natürlich der einzelne Blickwinkel entscheidend. Von der Seite der Weintrautstraße ist ein einheitliches Erscheinungsbild erwünscht, welches ein Höhenmaß von 197m über NN hat.</p> <p>Die anderen Seiten werden von den Oberliegern und den seitlichen Anwohnern und den Besuchern des Spielplatzes wahrgenommen. Für den Betrachter, der als Besucher auf dem Spielplatz ist, ergäbe eine geringere Höhe der Gebäude eine freundlichere Atmosphäre . Dieser Eindruck würde verstärkt, wenn das hintere Gebäude, welches auch am nächsten zum Spielplatz steht, auch nur die gleiche Bauhöhe von 197m über NN wie die vorderen Gebäude aufweisen würde. Hiermit würde dem Spielplatz in den Morgenstunden auch weniger Sonne genommen und den in diesem Bereich tiefer liegenden Oberliegern ein geringer Ausgleich gegeben.</p>	<p>der „Oberlieger“ an der Carl-Strehl-Straße erfolgt. Die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans insgesamt setzen hier den städtebaulichen Rahmen für die angestrebte Entwicklung der Grundstücke des Plangebietes durch einen oder mehrere Bauherren. Eine punktuelle Änderung der Vorgaben ist vor diesem Hintergrund nicht im Sinne einer städtebaulich einheitlichen Entwicklung.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
			<p>Des weiteren bitte ich bei der Festlegung des Bebauungsplanes nochmals über die Vorgabe der Anzahl der Wohneinheiten zu beraten und ein entsprechende Parkplatzmenge mit einzuplanen.</p> <p>Zur Zeit sind 34 Wohneinheiten in der Planung vorgesehen. Für diese stehen in der geplanten Tiefgarage 35 Parkplätze zur Verfügung.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf trifft weder Festsetzungen zur Anzahl der zu errichtenden Wohnungen noch zu den herzustellenden Stellplätzen. Stellplatznachweise sind ggf. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>Nach vorliegender Planung könnte der Investor aber auch Studentenapartments bauen, was bei der vorliegenden Wohnfläche zur Schaffung von bis zu 120 Wohneinheiten führen würde. Wo parken die alle? Die Weintrautstraße bietet keine Möglichkeiten, die Scheppegegwissegasse und die Carl Strehl Straße können nur einseitig beparkt werden und sind jetzt schon überbelegt. Diese Situation hat sich tagsüber seit der Bewirtschaftung der Parkplätze an der Uni-Bibliothek noch weiter verschlechtert. Auch der kleine Parkplatz in der Adam-Kraft-Straße steht mit Erstellung der Bebauung nicht mehr zu Verfügung.</p> <p>Ich bitte diese Einwände und Eingaben in Ihren Besprechungen und in der Beratung im Bauausschuss zu prüfen und im Bebauungsplan mit zu berücksichtigen. Ferner haben alle Oberlieger mehrfach Ihre Bedenken bezüglich der zusätzlich zu den Gebäudehöhen von 10m noch kommenden technischen Aufbauten bekundet. In den ersten Infoveranstaltungen wurde uns dieses nicht erläutert. Sie sprachen immer nur von 10 Metern. In dem Bebauungsplanentwurf sind jetzt die technischen Aufbauten zusätzlich zu den 10 Meter Gebäudehöhe aufgeführt. Meinem Schreiben liegt ein Fassadenschnitt eines dreistöckigen Gebäudes bei, welcher durch unseren Architekten erstellt wurde. Der Fassadenschnitt zeigt, dass die technischen Aufbauten auch bei einer Gebäudehöhenbegrenzung von 10 Meter ohne Probleme und Mehrkosten für den Investor möglich sind.</p>	<p>Grundsätzlich ist die geplante Fläche der Tiefgarage für das vorliegende Bebauungsplankonzept ausreichend dimensioniert. Eine wesentliche Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten kann nicht erfolgen, da über den erforderlichen Stellplatznachweis auf dem Baugrundstück (Tiefgarage) räumliche und funktionale Grenzen gesetzt sind.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die zur Festsetzung vorgesehene maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in m über NormalNull (müNN) geht auf das städtebauliche Konzept und die darin geplante Kubatur zurück. Es handelt sich dabei um die zulässige Obergrenze der Gebäudehöhen, die entsprechende Spielräume für unterschiedliche Geschosshöhen, konstruktive Details etc. enthält, durchaus aber unterschritten werden kann. Dies ist im Sinne des Angebotscharakters des Bebauungsplanes unter den vorgenannten städtebaulichen Rahmenbedingungen erforderlich, um die architektonische Gestaltungsfreiheit nicht zu sehr einzuengen. Dies betrifft gleichermaßen die Eröffnung einer Überschreitungsmöglichkeit durch untergeordnete technische Aufbauten. Die festgesetzte maximale zulässige Gesamthöhe der Gebäude mit dem eingeräumten Spielraum für technische Aufbauten fügt sich in den anzutreffenden Bebauungszusammenhang ein. Sie ist städtebaulich vertretbar.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
				Der Anregung wird nicht gefolgt.
9.	Bürger F	17.02.2010 (2. Schreiben vom 17.02.2010)	<p>Vor Ablauf der Einspruchsfrist möchten wir nochmals an die in der letzten Bürgerinformationsveranstaltung in Aussicht gestellte Überprüfung und Anpassung der Gebäudehöhen der für den Germanenplatz vorgesehenen Neubauten erinnern.</p> <p>Gemäß Ihren Planerläuterungen ergibt sich für die drei zur Weintrautstraße hin gelegenen Gebäude eine Höhe von 197m über NN, für die hinteren, zu den Oberliegern in der Carl-Strehl-Straße gerichteten Gebäude eine Höhe von 198m über NN. Dafür soll nach Ihren Angaben im Bereich der Oberlieger der Carl-Strehl-Straße Nr. 10 bis Nr. 6 das jetzige Niveau des Sportplatzes vernünftiger Weise noch abgesenkt werden, um das vorgesehene Höhenmaß erreichen zu können. Das kommt den Interessen der Anlieger sicher entgegen.</p> <p>Allerdings - und in der Bauplanung bisher faktisch nicht berücksichtigt - beträgt das Gefälle der Carl-Strehl-Straße zwischen den Häusern Nr. 6 und Nr. 16 volle 7 Höhenmeter. Daraus folgt, dass sich insbesondere für die Anlieger in den Häusern Nr. 14 bis Nr. 18 die (leicht visualisierbaren) Beeinträchtigungen besonders drastisch bemerkbar machen werden. Wir fordern daher, die Höhe des hinteren rechten, zum Kinderspielplatz hin gerichteten Gebäudes ebenfalls auf 197m über NN zu begrenzen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine Höhennivellierung der Fläche des Sportplatzes wird voraussichtlich erforderlich, um eine einheitlich Gesamthöhe vor allem für die Unterbauung des Grundstückes durch eine Tiefgarage zu erreichen. Dies ist allerdings nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Die vorgesehene Baustruktur ist so ausgelegt, dass eine der städtebaulichen Eigenart der näheren Umgebung entsprechende Bebaubarkeit bei angemessener Grundstücksausnutzung und möglichst geringer Beeinträchtigung der Belange der „Oberlieger“ an der Carl-Strehl-Straße ermöglicht wird. Dabei wird auch die topographische Entwicklung im Verlauf der Carl-Strehl-Straße berücksichtigt. Das angesprochene südwestliche Baufeld wurde so (versetzt) platziert, dass entweder aufgrund der Lage oder durch die Höhenentwicklung keine Beeinträchtigungen für Oberlieger an der Carl-Strehl-Straße</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>Dabei ist das Bestreben, der neuen Bebauung ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild zu verleihen, zwischen uns und Ihnen gar nicht strittig. Klärungsbedürftig ist aber die Frage, aus welcher Blickrichtung Einheitlichkeit denn beurteilt und ggf. gewahrt werden soll. Die Einheitlichkeit der Bebauung unterscheidet sich nämlich beträchtlich, je nachdem, ob man das Gelände aus der Fernperspektive (beispielsweise vom Schloss aus) oder aus der Nahdistanz der Weintrautstraße, vom Spielplatz aus oder aus der Sicht der Oberlieger betrachtet. (Zudem kann Einheitlichkeit der Gestaltung dem späteren Bauträger offenbar nur bedingt vorgeschrieben werden.)</p>	<p>entstehen.</p> <p>Bauplanungsrechtlich, d.h. im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind hier ohnehin lediglich die erforderliche Abstandsflächen oder Grenzabstände der zukünftigen Bebauung, diese sind mit 12,7 m Grenzabstand zu den direkt angrenzenden südwestlichen Grundstücken mehr als ausreichend bemessen (bauordnungsrechtlich erforderlich wäre lediglich ein Grenzabstand von 0,4 H = 4 m). Die Abstände der Neubebauung betragen zum Gebäude Carl-Strehl-Straße 18 und rd. 33 m, zum Gebäude Carl-Strehl-Straße 16 rd. 17 m und zum Gebäude Carl-Strehl-Straße 14 rd. 21 m. Verschattungen der Nachbargrundstücke wird es in Anbetracht dieser Abstände und auch aufgrund der Lage der Neubebauung nördlich der Nachbargrundstücke nicht geben.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Erfordernis der einheitlichen Gesamterscheinung der Neubebauung bezieht sich auf die städtebaulichen Aspekte, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln sind. Dies betrifft vor allem die äußere Kubatur der Gebäude - also das Verhältnis von Grundfläche zu Höhe sowie Dachformen und in diesem Fall die Materialität und Farbgebung der Gebäudehülle. Für die Betrachtung dieser <i>städttebaulichen</i> Aspekte ist der Blickwinkel ohne Belang.</p> <p>Die vorgesehene Lage der Baukörper, die Gebäudestellung und die Gebäudehöhen sollen im Bebauungsplan so festgelegt werden, dass eine der städtebaulichen Eigenart der näheren Umgebung entsprechende Bebaubarkeit bei angemessener Grundstücksausnutzung und möglichst</p>
			<p>Für einen Betrachter aus der Perspektive des</p>	

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>Kinderspielplatzes ergäbe sich zweifellos ein attraktiveres (weil einheitlicheres) Bild, wenn das unmittelbar an den Spielplatz anzuschließende hintere rechte Gebäude mit 197m über NN dieselbe Höhe hätte wie das vordere rechte Gebäude. Dies hätte zudem die Vorzüge, dass dem Spielplatz vormittags weniger Sonneneinstrahlung genommen würde und zugleich die Beeinträchtigungen für die Bewohner der Häuser Carl-Strehl-Straße Nr. 14 bis Nr. 18 reduziert würden.</p> <p>Des Weiteren bitten wir Sie, bei der Festlegung des Bebauungsplans die Vorgaben für die Anzahl der Wohneinheiten neu zu überdenken bzw. verbindlicher zu regulieren. Gegenwärtig sieht die Planung 34 Wohneinheiten vor. Da es sich angesichts der erforderlichen Investitionskosten voraussichtlich um Wohneinheiten der gehobeneren Preisklasse handeln wird, dürften die bisher ausgewiesenen 35 Parkplätze für 34 Wohneinheiten bereits unzureichend sein, da man davon ausgehen muss, dass ein Teil der künftigen Mieter / Eigentümer über mehr als einen PKW verfügt. Andererseits stünde es einem künftigen Investor nach gegenwärtigem Planungsstand aber auch frei, eine deutlich höhere Anzahl von Wohneinheiten beispielsweise für Studenten zu realisieren, von denen ebenfalls viele motorisiert sein werden.</p> <p>Wo sollen alle diese Fahrzeuge parken? Die Weintrautstraße bietet keinen Raum für zusätzliche Parkplätze und verliere, wenn denn solche geschaffen</p>	<p>geringer Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Belange der „Oberlieger“ an der Carl-Strehl-Straße erfolgt. Die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans insgesamt setzen hier den städtebaulichen Rahmen für die angestrebte Entwicklung der Grundstücke des Plangebietes durch einen oder mehrere Bauherren, hier die maximal zulässige Gebäudehöhe von 197 m über NN für die Bebauung direkt an der Weintrautstraße und 198 m über NN für die rückwärtigen 3 Gebäude. Eine punktuelle Änderung der Vorgaben ist vor diesem Hintergrund nicht im Sinne einer städtebaulich einheitlichen Entwicklung.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf trifft weder Festsetzungen zur Anzahl der zu errichtenden Wohnungen noch zu den herzustellenden Stellplätzen. Stellplatznachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg zu erbringen. Grundsätzlich ist die geplante Fläche der Tiefgarage für das vorliegende Bebauungsplankonzept ausreichend dimensioniert. Eine wesentliche Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten kann nicht erfolgen, da über den erforderlichen Stellplatznachweis auf dem Baugrundstück (Tiefgarage) räumliche und funktionale Grenzen gesetzt sind.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>würde, ihren Charakter als wichtiger und verkehrsreicher Zubringer zur Innenstadt. Die Scheppegegissegasse und die Carl-Strehl-Straße wiederum können nur einseitig beparkt werden und sind schon heute über Kapazität belegt. Beide Straßen bieten kein weiteres Potential für Parkplätze und sind auch als Durchgangsstraßen für Parkplatzsuchende völlig untauglich (selbst die Fahrschulen haben ihre ehemalige Nutzung der Carl-Strehl-Straße für Parkübungen längst eingestellt, weil es die erforderlichen Parklücken nicht mehr gibt). Wesentlich verschärft würde die beschriebene Problemlage noch dadurch, wenn, wie in der letzten Sitzung beiläufig erwähnt, der Spielplatz und damit das Baugelände einen direkten Zugang von der Carl-Strehl-Straße aus erhielte.</p> <p>Wir bitten Sie, diese Hinweise und Einwände zu prüfen und ihnen bei Ihrer weiteren Planung Rechnung zu tragen.</p> <p>Zugleich bitten wir Sie, uns rechtzeitig über den Termin für die nächste Sitzung des Bauausschusses zu unterrichten und uns darüber zu informieren, ob und inwieweit für die Betroffenen Rederecht besteht oder beantragt werden kann.</p>	<p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Es ist kein Zugang über die Carl-Strehl-Straße geplant.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
10.	Bürger G	19.02.2010	<p>Die Kopie des uns übergebenen Bebauungsplanes Nr. 8/15 2. Änderung für das Gebiet Weintrautstraße, Germanenplatz, beantwortet bereits Fragen aus meinem Schreiben vom 21.9.09 an die Stadtplanung.</p> <p>Sie haben uns bestätigt, dass die hier dargestellten Baufelder durch Baugrenzen in ihren Abmessungen von 16,0 x 25,0 m sowie durch die dazwischen bemaßten Abstandsflächen von 14,0 m verbindlich festgelegt sind und</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
		Schreiben vom 21.9.09	<p>bei einer späteren Bebauung unbedingt eingehalten werden müssen.</p> <p>Erstmals konnte ich aus diesem Bebauungsplan für das unterhalb meines Hauses geplante Gebäude die festgelegte Gebäudehöhe mit 198,0 m über NN entnehmen. Bei der Höhenlage meines Wohnhauses mit einer Fußbodenhöhe im Erdgeschoss von ca. 198,5-m über NN würde das bedeuten, dass von dieser Ebene aus weiterhin der Blick auf die einmalig schöne Kulisse der Marburger Altstadt und das Schloss ohne Sichtbehinderung erhalten bleibt.</p> <p>Unabhängig davon möchte ich Sie bitten, das noch nicht beantwortete Schreiben vom 21.9.09 zu bearbeiten. Auf den seither vorliegenden Plänen (Städtebauliches Konzept und Bebauungsplan-Vorentwurf) sind die geplanten Baukörper in ihren Außenmaßen dargestellt, ebenso die Gebäudeabstände eingetragen.</p> <p>Dieses Konzept sieht an der Weintrautstraße 2 Baukörper und als hintere Bebauung - unterhalb des vorhandenen Hanges - 3 Baukörper vor. Die geschickte Anordnung dieser Gebäude lässt auch für die sog. hintere Bebauung einen freien Blick zum Schloss zu. Gleiches würden auch wir uns als oberhalb der geplanten Bebauung liegende Eigentümer wünschen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<ol style="list-style-type: none"> 1. Deshalb vermisse ich in dem Bebauungsplan-Vorentwurf exakte Baufelder, die für uns als Betroffene erkennbar machen, wie die Abstände zwischen den vor uns liegenden Baukörper sein werden und inwieweit diese als verbindlich angesehen werden können. 2. Könnte bei der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche von ca. 9.500 m² und einer GRZ von 0,3 und GFZ 0,7 ein künftiger Bauherr eine bessere Ausnutzung wollen und damit größere Gebäude erstellen? Die Grenzabstände sind bisher mit 14,0, 14,4 und 24,9 m angegeben. Erforderlich wären nur ca. 8,00 m. Ich bin deshalb auch sehr beunruhigt, weil in der dargestellten Tiefgaragenfläche mehr Kfz. unterzubringen sind, als für die vorgesehenen Gebäude erforderlich wären. 3. Gehe ich richtig in der Annahme, dass aus dem erneut ausgearbeiteten Planmaterial evtl. Aufbauten oder Standorte für Heizwerk, Aufzug ersichtlich sind? 4. Weiterhin wäre es für uns als betroffene Oberlieger eine wesentliche Verbesserung der zu erwartenden Situation, wenn, wie bereits im Schreiben von Herrn Arch. Brust an Herrn Arch. Richter vom 11.12.2008 erläutert, die 	<p>Kenntnisnahme Im Bebauungsplanentwurf zur Öffentlichen Auslegung wurden exakt definierte Baufelder für die einzelnen Baukörper festgelegt.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Gebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Dies in Verbindung mit den weiteren Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,25 und GFZ 0,5 bzw. 0,7) schließt eine höhere Grundstücksausnutzung aus.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf zur Öffentlichen Auslegung soll die Möglichkeit einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Energiegewinnung ermöglicht werden. Wo genau diese Anlagen errichtet werden ist erst im Rahmen der konkreten Bauplanung festzulegen.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Die vorgesehene Lage der Baukörper, die Gebäudestellung und die Gebäudehöhen sollen im Bebauungsplan so festgelegt werden, dass eine der städtebaulichen Eigenart der näheren Umgebung entsprechende Bebaubarkeit bei</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			<p>hintere Gebäudezeile auf das gleiche Niveau wie die vordere abgesenkt würde. Es wäre für unsere Sicht auf die Stadt ganz entscheidend und zusätzliche Kosten würden hierdurch nicht entstehen.</p> <p>Uns Oberliegern ist in erster Linie daran gelegen, die Sichtbehinderung so weit wie möglich rechtzeitig und im gegenseitigen Einvernehmen zu begrenzen und im Bebauungsplan festzulegen; auch wenn es heute heißt: Sichtbehinderung gilt nicht mehr.</p> <p>Ich fühle mich hier mit Herrn Oberbürgermeister Vaupel verbunden, der, wie aus der Oberhessischen Presse zu entnehmen war, um die Anerkennung der „Marburger Kulisse als Weltkulturerbe“ kämpft. Gleich ihm kämpfen</p>	<p>angemessener Grundstücksausnutzung und möglichst geringer Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Belange der „Oberlieger“ an der Carl-Strehl-Straße erfolgt. Die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans insgesamt setzen den städtebaulichen Rahmen für die angestrebte Entwicklung der Grundstücke des Plangebietes durch einen oder mehrere Bauherren, hier die maximal zulässige Gebäudehöhe von 197 m über NN für die Bebauung direkt an der Weintrautstraße und 198 m über NN für die rückwärtigen 3 Gebäude. Eine Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen für die rückwärtige Bebauung würde in diesem Teil des Plangebietes andere Geschosshöhen zur Folge haben. Dies ist nicht im Sinne einer städtebaulich einheitlichen Entwicklung. Alternativ könnte allenfalls die gesamte Geländehöhe des Sportplatzes auf ein einheitliches Niveau gebracht werden, was mit erheblichen Kosten für zukünftige Bauherren verbunden wäre.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Mögliche Sichtbehinderungen werden durch das städtebauliche Konzept und den daraus resultierenden Regelungen des Bebauungsplanentwurfes weitestgehend vermieden, sind aber grundsätzlich planungsrechtlich irrelevant.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TÖB Einwender	Schreiben vom	Stellungnahme (gescannte Originaltexte)	Abwägung (Stellungnahme der Stadt und Auswirkungen auf den Bebauungsplan)
			auch „Wir über dem Sportplatz“ dafür, dass uns diese einmalig schöne Kulisse weitgehendst erhalten bleibt.	
11.	Bürger H	28.02.2010	<p>Bezugnehmend auf Ihren Bebauungsplan 8/15 (Germanenplatz) weisen wir darauf hin, dass das Flurstück 50/23 öffentliches Gelände mit angelegten öffentlichen Wegen und öffentlicher Beleuchtung darstellt. Zudem besteht über dieses Flurstück die einzige Zufahrtmöglichkeit zu den Liegenschaften Adam Krafft Str. 11 und 13 (mehrere Stellplätze).</p> <p>Hiermit möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass dieses Flurstück in öffentlicher Hand verbleiben muss und nicht (wie in dem Bebauungsplan vorgesehen) an einen privaten Eigentümer/Investor verkauft werden kann. Ansonsten würde keine Zufahrtmöglichkeit zu den oben genannten Liegenschaften mehr bestehen.</p> <p>Gleichzeitig möchten wir erinnern, dass wir am Kauf der an unseres bisheriges Grundstück angrenzenden Teilflächen weiterhin interessiert sind (s. unser Schreiben vom 05.11.2007).</p>	<p>Auf dem Flurstück 50/23 wird zu Gunsten des Flurstücks 64/18, Adam-Krafft-Str. 13, ein Fahrrecht planungsrechtlich festgesetzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

ANLAGEN

Bebauungsplan mit Begründung
und artenschutzrechtlichem Gutachten

Beteiligung an der Vorlage durch:

FB 6

FD 61

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

2.