

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/1586/2010 Status: öffentlich Datum: 26.10.2010	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 Universitätsstadt Marburg Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 7/4 "Fährnichsweg" in Marburg

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 7/4 "Fährnichsweg" in Marburg beschlossen.

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Kernstadtbereich der Universitätsstadt Marburg. Im Wesentlichen umfasst es die Baugrundstücke entlang des Fährnichswegs und die der östlichen Bauzeile der Höhlsgasse. In nördlicher Richtung werden zwei Grundstücke des Alten Kirchhainer Weges mit diesem Bebauungsplan überplant. Den südlichen Rand des Plangebietes markiert das Grundstück Kaffweg 11 mit seinem repräsentativen Gebäude der „Akademischen Turnverbindung Marburg“ (ATV Marburg). Die östliche Begrenzung erfolgt durch den tangierenden Straßenverlauf An der Zahlbach.

Die Entstehung des Wohngebietes entlang der Höhlsgasse und des Alten Kirchhainer Weges ist mit den 1920/30er Jahren zu datieren, bevor überwiegend in den 1960er Jahren die Bebauung im Fährnichsweg aufgeschlossen wurde und das Quartier seinen heutigen Charakter erfahren hat. Geprägt ist der Bereich durch straßenseitig orientierte Ein- und Zweifamilienhäuser mit rückwärtigen großzügigen Grundstücken, auf denen sich wertvolle Vegetationsbestände und Lebensräume entwickelt haben.

Nach dem geltenden Planungsrecht, Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB), ist der oben beschriebene Bereich jedoch nicht losgelöst von der umgebenden Bebauung entlang der Straße An der Zahlbach mit dem dort vorhandenen mehrgeschossigen Wohnungsbauvorhaben zu beurteilen. Sowohl hinsichtlich der Gebäudestellung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen, als auch

bezüglich der Gebäudehöhe mit drei Vollgeschossen bildet diese Bebauung den Rahmen, wonach auch die Bauoptionen im fraglichen Plangebiet beurteilt werden müssen. Bis in die 1990er Jahre waren deshalb auch vereinzelt auf Grundstücken im hinteren Bereich der Höhlsgasse und des Fähnrichswegs Gebäude in zweiter Reihe errichtet worden.

Um diesen Prozess, der die Veränderung des gesamten Gebietscharakters mit seinen Begleiterscheinungen (Überlastung der sehr untergeordneten Erschließungsstraße des Fähnrichswegs, Verschlechterung der bioklimatischen Situation, Verlust von Vegetationsbeständen und Lebensräumen) befürchten ließ, ein wirksames Mittel entgegenzusetzen, wurde am 25.06.1999 von der Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes beschlossen.

In den zurückliegenden 10 Jahren war der vorliegende Aufstellungsbeschluss mit seinen formulierten Zielsetzungen ausreichend, um die Bauentwicklung steuern zu können. Die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes ruhte.

Mit einer im Jahre 2009 geplanten Veräußerung des Grundstücks Fähnrichsweg 19 von ca. 4.500 qm, auf dem lediglich ein kleinteiliges Einfamilienhaus vorhanden war, wurden Begehrlichkeiten von verschiedenen Investoren für eine Nachverdichtung im großen Umfang und Maßstab auf diesem Grundstück geweckt.

Aufgrund der Grundstücksgröße und der sich daraus ableitenden zahlreichen Bebauungsvarianten entschied sich der Fachdienst Stadtplanung das eingeleitete Bebauungsplanverfahren aus den 1990er Jahren fortzusetzen, um hier der gebotenen städtebaulichen Ordnung durch konkrete Bebauungsplanfestsetzungen zu entsprechen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.12. bis einschließlich 22.12.2009 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 01.12.2009 bis einschließlich 15.01.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Planung hat ein großes Interesse bei den Anliegern innerhalb des Plangebietes hervorgerufen. Die Resonanz war beinahe ausnahmslos positiv.

Die wesentlichen Planungsinhalte

- die Beschränkung von drei Wohneinheiten je Gebäude
- die Festsetzung einer geringen Baudichte (GRZ 0,2 - 0,25; GFZ 0,3 - 0,6)
- die Fixierung der bebauten Flächen entlang der Erschließungsstraßen und der bereits bebauten rückwärtigen Grundstücksteile mit untergeordneten Erweiterungsmöglichkeiten durch Baugrenzen
- die Festlegung von zusätzlichen Bauzonen auf den noch nicht bebauten Flächen (Baulücken) in Angleichung der Baudichten auf den Nachbargrundstücken
- die Festsetzung von Gebäudehöhen

wurden als ein geeignetes Regulativ anerkannt, um den Wohnstandort mit seiner Qualität zu sichern.

Darüber hinaus konnte mit der geplanten gemäßigten Nachverdichtung der Befürchtung der Anlieger, dass durch eine zu große zusätzliche Verkehrsbelastung der Straßenquerschnitt im Fähnrichsweg aufgeweitet und die Straße zu einer „Durchfahrtsstraße“ ausgebaut werden müsse, begegnet werden.

Auf Anregung des neuen Eigentümers Fähnrichsweg 19 wurden die Bebauungsmöglichkeiten auf seinem Grundstück in der jetzigen Fassung des Bebauungsplanes so geändert, dass durch eine ggf. anstehende Grundstücksteilung eine Dreiteilung mit jeweils einer Bauoption möglich sein wird. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung weicht dabei nicht von den Dichtewerten der Nachbargrundstücke ab. Durch die gewählte Anordnung der Bauzonen ist die Sicherung von wertvollen Baumbeständen und Grünstrukturen gewährleistet.

Einem weiteren alternativen Bebauungsvorschlag des Einwenders, das Grundstück neben dem Bestandsgebäude für sechs weitere Einfamilienwohnhäuser zu zerschneiden, konnte städtebaulich nicht

gefolgt werden. Mit einer derartigen Bebauung würde das Gesamtgrundstück, also auch die rückwärtigen Bereiche, einer baulichen Nutzung zugeführt. Diese geplante Ausnutzung würde einer wesentlichen planerischen Zielsetzung, nämlich der Freihaltung der hinteren Grundstücksteile, zuwiderlaufen.

Das durchzuführende Planverfahren erfüllt inhaltlich die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB, da die festgesetzte überbaubare Fläche weniger als 20.000 qm beträgt und die sonstigen Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen.

Es wurde jedoch an dem 1999 eingeleiteten „normalen“ Verfahren festgehalten, um durch eine vertiefte Untersuchung die Umweltauswirkung für das Plangebiet ermitteln und bewerten zu können. Nach Aussage des erstellten Umweltberichtes sind mit dem Bebauungsplan keine wesentlichen Beeinträchtigung der untersuchten Schutzgüter zu erwarten.

Auch der vorliegende „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ kommt zu dem Schluss, dass der Aufstellung des Bebauungsplanes in artenschutzrechtlicher Hinsicht keine Hindernisse entgegenstehen.

Folgekostenabschätzung:

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Folgekosten für die Universitätsstadt Marburg.

Egon Vaupel
Oberbürgermeister

Anlagen
Bebauungsplan mit Begründung
Umweltbericht
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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