

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/1662/2010 Status: öffentlich Datum: 23.11.2010	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
Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9/3 für das Gebiet
"Frauenbergstraße - Cappeler Straße" in Marburg**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9/3 „Frauenbergstraße - Cappeler Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) aufgestellt.

Begründung:

Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtbereich der Universitätsstadt Marburg. Es wird durch die Straßenzüge Zeppelinstraße, Cappeler Straße, Franz-Tuczek-Weg und Frauenbergstraße umschlossen und stellt mit seiner Randlage zum Südbahnhof einen infrastrukturell günstig gelegenen Wohnstandort dar. Die anderweitig geprägten Gebiete (Rollwiesengeweg, Standort AOK und Franz-Tuczek-Weg, Oberhessische Presse) werden in das Plangebiet nicht einbezogen.

Das Plangebiet wird lediglich an seinem südlichen Rand parzellenscharf von dem bereits vorhandenen Bebauungsplan 9/42 von 1974 tangiert. Die sonstige Umgebung ist unbeplant.

Die Abgrenzung des Plangebietes wurde so vorgenommen, dass alle Blockbereiche, die noch authentisch den Städtebau der vergangenen Jahrzehnte ablesen lassen, nämlich die Bebauung der Blockränder entlang der zugehörigen Erschließungsstraßen und die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksteile, erfasst werden. Der ursprünglich einbezogene Block östlich der Cappeler Straße musste außer Acht gelassen werden, da hier bereits die Bebauung der hinteren Hausgärten prägend ist. Eine wesentliche Zielsetzung dieses Bebauungsplanes, den Schutz der im Zusammenhang vorhandenen Grünflächen in den Blockinnenbereichen, ist für dieses Quartier nicht mehr umzusetzen.

Das ca. 15,1 ha große Bebauungsplangebiet wird durch verschiedene Anliegerstraßen in kleinräumige Blockbereiche unterteilt. Die Anfänge der Bebauung des Stadtteils lassen sich mit den 1930er Jahren datieren. Die Gebäude aus dieser Zeit, als zweigeschossige Walmdachgebäude oder als eingeschossige Siedlungshäuser mit steilen Satteldächern, markieren unübersehbar die Straßenzüge. Ungeachtet dessen, durchsetzen auch Gebäude aus den späteren Jahrzehnten erkennbar den eingegrenzten Stadtraum. Auch bei diesen Gebäuden aus der jeweiligen Bauepoche pendelt sich die Höhenentwicklung der Gebäude zwischen der Eingeschossigkeit und Zweigeschossigkeit ein. Vereinzelt erscheinen die Gebäude durch Abgrabungen in der Kellergeschossebene oder durch voluminöse Dächer optisch dreigeschossig.

Begründet aus seiner Entstehungszeit erfährt das fragliche Gebiet seit einigen Jahren einen Generationsumbruch. Im Zusammenhang damit erfolgt für die frei werdenden Liegenschaften nicht selten ein Nachverdichtungsdruck. Auch wenn mit Hilfe der derzeitigen planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten (§ 34 BauGB) eine separierte Bebauung innerhalb der rückwärtigen Hausgärten verhindert werden konnte, reicht dieses Instrumentarium nicht aus, geplante Anbauten auf eine lediglich untergeordnete Maßstäblichkeit zu beschränken (z. B. Rollwiesenweg 2a, 4a und 12).

Um auch hierfür ein wirksames Steuerungsmittel zu schaffen, ist beabsichtigt, die überbaubaren Grundstücksflächen zu fixieren.

Da es sich dabei um eine Planvorgabe handelt, die sich durch Darstellung von vorderen und rückwärtigen Baugrenzen erreichen lässt, können Aussagen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung als Festsetzungen vernachlässigt werden. Mit diesen eingeschränkten Planinhalten erfüllt der Bebauungsplan nicht die Merkmale eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan ist gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan zu beurteilen. Zulassungsvoraussetzungen, die der Bebauungsplan nicht regelt, werden weiterhin nach dem geltenden Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB geprüft.

Aufgrund der Größe des Plangebietes erfüllt der Bebauungsplan nicht die Voraussetzungen, um im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt zu werden.

Folgekostenabschätzung:

Mit dem Bebauungsplan sind keine Folgekosten für die Universitätsstadt Marburg verbunden.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlage

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		
B			

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