



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/1726/2010 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 02.12.2010	<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 Universitätsstadt Marburg  
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 7/6 "Wassergasse -  
Schubbelackerweg" in Marburg**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 7/6 „Wassergasse - Schubbelackerweg“ in Marburg beschlossen.

**Begründung:**

Das in Rede stehende Plangebiet tritt aufgrund seiner versteckten rückwärtigen Lage und seiner im Querschnitt untergeordneten Verkehrsfläche, die das Gebiet an den Straßenraum „An der Zahlbach“ anschließt, kaum in Erscheinung. Ungeachtet dieser Tatsache existieren bereits 4 Wohngebäude entlang der Wassergasse, die wiederum ein Baurecht für den Bereich der Baulücke auslösen. Um diese Bebauungsoption in der Maßstäblichkeit der vorhandenen Einfamilienwohnhäuser sicherzustellen, darüber hinaus die vorhandenen Grünflächen zu schützen und entsprechend der Empfehlung einer vorliegenden „klimatologischen Analyse“ eine Neubebauung nur noch im stark begrenzten Umfang zuzulassen, wurde am 19.12.2008 der Aufstellungsbeschluss des oben angeführten Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird das Baugebiet durch 3 zusätzliche Bauflächen für eingeschossige Wohngebäude erweitert. Damit ist die Entwicklung des Wohngebietes entlang der Wassergasse abgeschlossen. Aufgrund der unzureichenden Erschließung der Wassergasse (Querschnittsbreite, Ausbaustandard) erfolgt für die zusätzlich geplanten Bauvorhaben eine Festsetzung für eine Sammelstellplatzanlage am Beginn des Baugebietes, im Bereich der Verbindung zur Straße „An der Zahlbach“. Die Erschließung der 3 zusätzlichen Baugrundstücke erfolgt über eine Fußwegeparzelle.

In der Zeit vom 01.12. bis 22.12.2009 hatte gemäß § 3 Abs.1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, in der Zeit vom 01.12.2009 bis 15.01.2010 die Anhörung der Träger der öffentlichen Belange nach § 4 Abs.1 BauGB stattgefunden.

Als Ergebnis dieses Beteiligungsschrittes ist auf eine schriftlich eingegangene Stellungnahme des Eigentümers des Flurstücks 71/1 zu verweisen, der sein Grundstück, das sich im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, als Baugrundstück im Bebauungsplan verankert wissen möchte. Nach den Aussagen seines beauftragten Rechtsanwaltes sei dieses bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein Baugrundstück. Dieser Auffassung wird planungsrechtlich widersprochen. Bei dem fraglichen Grundstück handelt es sich um ein Grundstück in 2. Reihe. Es ist im planungsrechtlichen Sinne nicht erschlossen, da es nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt. Nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist es als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und ist als Außenbereichsfläche zu beurteilen. Eine Ausweisung dieser Fläche als Bauland würde der oben angeführten Intention des Bebauungsplanes widersprechen. Bestärkt wird diese Auffassung durch die vorliegende Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, die neben der bereits formulierten Festsetzung als Grünfläche, auch einen Schutz der Vegetationsbestände auf diesem Grundstück gefordert hat. Die Bebauungsplanfestsetzungen wurden entsprechend ergänzt.

Einer Anregung, die geplante Erschließungsfläche für Stellplätze so zu verlängern, dass alle neuen Baugrundstücke anfahrbar sind, wurde nicht gefolgt. Erfahrungsgemäß erzeugt eine vorhandene Straße, die nur eine Straßenseite erschließt, Begehrlichkeiten zur Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite, was gerade mit Hilfe dieses Bebauungsplanes vermieden werden soll. Die geplante fußläufige Verbindung von der zentralen Stellplatzanlage bis zu den Baugrundstücken - mit max. 40,00 m Entfernung - ist zumutbar.

Der Anregung, den Erschließungsstich zur Straße „An der Zahlbach“ aufzuweiten wurde gefolgt, er wurde auf 4,50 m verbreitert.

Alle weiteren eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen hatten untergeordnete Relevanz die, wenn überhaupt, lediglich redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in der Planung ergeben haben.

Der vorliegende Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB kommt zu dem Schluss, dass die Überprüfung der Schutzgüter keinen Anhaltspunkte ergeben, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Ebenso stellt der „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“, Stand Oktober 2010, fest, dass kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1, Nr. 1-4 BNatSchG, vorliegt und demzufolge keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

Anlagen (gesondert gedruckt)  
Bebauungsplanentwurf mit Begründung  
Umweltbericht  
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Beteiligung an der Vorlage durch:

<b>FBL 6</b>	<b>FD 61</b>		
gez.			

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