

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0491/2011 Status: öffentlich Datum: 31.08.2011	TOP
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 Universitätsstadt Marburg

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 4/6 "Universitätsstraße"

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

- Gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) wird die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Bebauungsplanentwurfes „Universitätsstraße“ beschlossen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss reduziert und umfasst das im Übersichtsplan gekennzeichnete Plangebiet. Die Straßenflächen Universitätsstraße und Barfußertor sind hier nicht mehr enthalten.

Begründung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26. März 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/6 „Universitätsstraße“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Stadtbilderhaltung zu schaffen. Für die Veranlagung der Straßenbeiträge, die nach dem erfolgten Umbau der Universitätsstraße erhoben werden sollen, bietet ein aktueller Bebauungsplan die weitaus rechtssichere und ausgewogenere Grundlage.

Der Geltungsbereich umfasst die von der Universitätsstraße und der Straße „Barfußertor“ begrenzte Fläche zwischen Wilhelmsplatz und Haspelgäßchen sowie die nördlichen Grundstücke der Universitätsstraße mit den Hausnummern 27 bis 35a.

Er ist gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert worden. Die Begrenzungslinie verläuft jetzt entlang der Grundstücksgrenzen, so dass die Straßenflächen „Universitätsstraße“ und „Barfußertor“ nicht mehr enthalten sind. Sie werden nicht mehr aufgenommen, weil hier Planungsrecht besteht und keine Veränderungen vorgenommen werden sollen.

Für das Gebiet existieren zwar die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 4/31 und Nr. 4/31, 3. Änderung; sie sind allerdings um die 40 Jahre alt und entsprechen den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung aus der damaligen Zeit. Die Festsetzungen hinsichtlich der Ausnutzungsziffern, insbesondere der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahlen sowie die ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind aus heutiger städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Belange des Denkmalschutzes nicht mehr tragbar. Zudem legen die alten Bebauungspläne die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Universitätsstraße bis zu 8 m nördlich der Grundstücksgrenze fest, weil hier ein sehr großzügiger Ausbau der Universitätsstraße zu Lasten der Privatgrundstücke angedacht war.

Die Straßenbegrenzungslinien, die nach dem Umbau der Universitätsstraße jetzt wieder weiter südlich, entsprechend den Grundstücksgrenzen, vorgesehen sind, sind durch die Entscheidung des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Marburg zur Befreiung von der Planfeststellung nach Hessischem Straßengesetz als verbindlich anzusehen.

Müsste bei der Veranlagung der Straßenbeiträge zum Umbau der Universitätsstraße auf die bisher gültigen Bebauungspläne zurückgegriffen werden, böte dies sowohl hinsichtlich der anrechenbaren Grundstücksflächen als auch der Geschossflächenzahl (GFZ) Ansatzpunkte für Unausgewogenheiten. Die ausgewiesene GFZ wäre allein aus denkmalschutzrechtlichen Gründen heute nicht mehr ausschöpfbar.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, dass die beiden Straßenzüge „Universitätsstraße“ und „Barfußertor“ wieder ablesbar sind. Bei einer Neubebauung soll die Maßstäblichkeit der vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung aufgenommen und der Universitätsstraße und Barfußertor klar zugeordnet werden, mit Vorgartenbereichen und einem durchgängigen Grünzug im rückwärtigen Bereich.

Baumassen wie auf den Grundstücken Universitätsstraße 47 und 49 sollen künftig nicht mehr genehmigungsfähig sein.

Das Bebauungsplanverfahren wird, wie in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Es hat eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB in der Zeit vom 6. - 21. Juni 2011 stattgefunden. Anregungen, die von den Bürgern und der Träger öffentlicher Belange eingegangen sind, wurden eingearbeitet. Dabei handelte es sich aber nicht um nennenswerte Änderungen. Auch die Gestaltungs-, Denkmal- und Naturschutzbeiräte, die im Vorfeld über die Planung informiert wurden, haben keine Einwände erhoben.

Die Erhebung der Straßenbeiträge für den Umbau der Universitätsstraße soll auf Basis des neuen Bebauungsplanes erfolgen. Dabei werden die tatsächliche Straßenbegrenzungslinie und die neuen Geschossflächenzahlen zugrunde gelegt, soweit diese bei vorhandener Bebauung darüber liegen, anhand der tatsächlichen GFZ.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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

Anlagen

Bebauungsplan mit Begründung