



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/0643/2011 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 12.10.2011	<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**

- Bebauungsplan Nr. 7/4 Fährnichsweg in Marburg

- Bericht über das Ergebnis der Prüfung, der während der öffentlichen Auslegung und der

**Beteiligung der Behörden und sonstiger 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) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:
  - a) Die unter den Nummern 8 und 16 angeführten Stellungnahmen werden berücksichtigt.
  - b) Die unter den Nummern 6 und 7 angeführten Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.
  - c) Die unter den Nummern 1 - 5 und 9 - 15 angeführten Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt.

2. Der Bebauungsplan 7/4 „Fährnichsweg“ mit Begründung wird gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 7/4 „Fährnichsweg“ werden als Gestaltungssatzung gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO) beschlossen.

### Begründung:

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Innenstadtbereich der Universitätsstadt Marburg. Im Wesentlichen umfasst es die Baugrundstücke entlang des Fähnrichsweges 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 überwiegend als Ein- und Zweifamilienwohnhäuser genutzten Gebäude, innerhalb des Baugebietes, orientieren sich zu den Erschließungsstraßen. Die rückwärtigen Grundstücksteile sind großzügig bemessen und fungieren als Grünflächen mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Darüber hinaus haben sich auf diesen Flächen wertvolle Vegetationsbestände und Lebensräume entwickelt.

Nach dem bisher geltenden Planungsrecht, § 34 BauGB (Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), musste hinsichtlich der Beurteilung der näheren Umgebung auch der mehrgeschossige verdichtete Wohnungsbau entlang des Alten Kirchhainer Weges einbezogen werden. Als Folge dessen, sind auch innerhalb des in Rede stehenden Plangebietes vereinzelt auf den rückwärtigen Grundstücksteilen Gebäude in zweiter Reihe entstanden.

Um diesen Prozess, der die Veränderung des gesamten Gebietscharakters mit seinen Begleiterscheinungen - unter anderem die Überlastung der Erschließungsstraßen - befürchten ließ, ein wirksames planungsrechtliches Steuerungsinstrumentarium entgegenzusetzen, wurde am 25.06.1999 von der Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplan beschlossen. Die damit formulierte städtebauliche Zielsetzung war in den folgenden 10 Jahren ausreichend, um in diesem Sinne auf die Bauentwicklung Einfluss nehmen zu können; die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes ruhte.

Mit einer im Jahre 2009 beabsichtigten Veräußerung eines ca. 4.500 m<sup>2</sup> großen Grundstücks im Fähnrichsweg wurden Begehrlichkeiten verschiedener Bauträger für eine Nachverdichtung im großen Umfang und Maßstab geweckt. Aufgrund der Größe und des Zuschnittes des Grundstücks sowie der sich daraus ableitenden zahlreichen Bebauungsvarianten wurde entschieden, das eingeleitete Bebauungsplanverfahren aus den 1990er Jahren fortzusetzen, um somit der gebotenen städtebaulichen Ordnung durch konkrete Bebauungsplanfestsetzungen zu entsprechen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs.1 fand in der Zeit vom 01.12.2009 bis 22.12.2009 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 01.12.2009 bis 15.01.2010 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

Am 26.11.2010 wurde der Offenlagebeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung herbeigeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 24.01.2011 bis 28.02.2011 stattgefunden.

Im Gegensatz zu der vorgezogenen Beteiligung haben sich im Rahmen der Offenlage verschiedene Bürger schriftlich zu dem Entwurf des Bebauungsplanes geäußert. Ein Tenor dabei war, die stringente Wohngebietsausweisung weiter zu lockern, um auch für Gewerbetreibende die Möglichkeit zu schaffen, ihrer Tätigkeit im Plangebiet nachzugehen. Da die vorhandenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ihre Tätigkeit in ähnlicher Art der „Freiberufler“ ausüben, werden diese durch die Allgemeine Wohngebietsausweisung nicht in ihrer Existenz bedroht; an dem ausgewiesenen Baugebiet wurde deshalb festgehalten.

In der folgenden Tabelle sind die Kernaussagen der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger/Einwender zusammengefasst. Die Abwägungsvorschläge sind diesen gegenübergestellt. Darüber hinaus sind die behandelten Stellungnahmen als Kopie der Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>			
	<b>Stellungnahme mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen:</b>	<b>Stellungnahme vom:</b>	<b>Abwägung:</b>
<b>1.</b>	<p><b>Stadtverwaltung Marburg FD 66-Tiefbau</b></p> <p>Durchgehender Ausbau der vorhandenen Straßen in einer Mindestbreite von 4,50 m für Begegnungsverkehr PKW-PKW. Bei Einrichtung von Einbahnverkehr im Bereich der Engstelle Fähnrichsweg 10-16/5-17 soll ein Mindestmaß von 4.00 m nicht unterschritten werden.</p>	03.12.09	<p><b>Die vorgebrachte Anregung wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Die Forderung für den Straßenausbau wurde bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren durch den FD 60 erhoben, jedoch nach interner Abstimmung zwischen den FD 60 und 61 zurückgezogen. Im Bestand gibt es keine bekannten verkehrstechnischen Probleme.</p> <p>Die Teilgebiete mit möglicher Nachverdichtung befinden sich außerhalb des Straßenabschnitts mit Straßenbegrenzungslinien unter 4.50 m. Aus dem Baugebiet wird von den Anliegern kein Straßenausbau gefordert.</p> <p>Es wären im Zuge einer erneuten Offenlegung von den betroffenen Anliegern diesem Ziel entgegenstehende Einwendungen zu erwarten, die mit der Planaufstellung verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen einer maßvollen Entwicklung und Nachverdichtung gefährden.</p>
<b>2.</b>	<p><b>Regierungspräsidium Gießen Obere Forstbehörde</b></p> <p>Überprüfung von Sicherheitsabständen zwischen Baugrenzen und Stadtwaldabteilung 24.</p>	14.01.10	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, keine Berücksichtigung.</b></p> <p>Die Baugrenzen im Bebauungsplan bleiben unverändert. Der vormals geltende Sicherheitsabstand von 35 m ist keine rechtliche Vorgabe. Die Beteiligung des Forstes erfolgt im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p>
<b>3.</b>	<p><b>Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der IHK- Kassel</b></p> <p>Anregung bezüglich der Zulässigkeit von Gewerbe im B-Plangebiet mit Bezug auf mehrere private Einwendungen.</p>	28.02.11	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Mit der Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ ist die Zielsetzung verbunden, das B-Plan Gebiet im Bestand unter Beibehaltung des Gebietscharakters zu entwickeln und die zentrumsnahe Wohnfunktion zu stärken, bei der die gewerblichen Nutzungen nur untergeordnete und dem Wohnen dienende Funktion erhält. Die bisherigen gewerblichen Nutzungen wurden erfasst.</p>

			<p>Die getroffenen Festsetzungen lassen nach bisherigen Erkenntnissen gewerbliche Nutzungen im vorhandenen Umfang gem. § 13 BauNVO auch für Gewerbetreibende, die in der Berufsausübung ähnlich wie freiberuflich Tätige ausüben, zu.</p> <p>Eine Intensivierung gewerblicher Nutzung widerspricht dagegen insbesondere wegen der höheren Anforderungen an das Verkehrsnetz den Zielen des Bebauungsplans.</p>
4.	<p><b>Stadtverwaltung Marburg FD 67</b></p> <p>Empfehlung zum Planzeichen Nr. 6, Ergänzung der textlichen Festsetzung um eine Verpflichtung zum Ersatz von Baum- und Strauchbestand über den Erhalt hinaus bei Ausfällen und Absterben</p>	23.03.11	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, keine Berücksichtigung.</b></p> <p>Die angeregte Festsetzung wird nicht für notwendig erachtet, da sie die Gestaltungsfreiheit der Eigentümer unangemessen beschränken würde. Es sind die Festsetzungen der Baumschutzsatzung einzuhalten.</p>

## Öffentlichkeit / Einwender

	Stellungnahme, Anregungen und Bedenken:	Stellungnahme vom:	Abwägung :
5.	<p><b>Einwender A:</b></p> <p>Widerspruch gegen Festsetzungen betr. Teilgebiet WA 3.2:</p> <p>1. Baugrenze soll auf einen Abstand von 10 m zurück versetzt werden.</p> <p>2. Reduzierung der GRZ von 0.25 auf 0.20 wie im Teilgebiet 3.1/2.1.</p>	31.01.11	<p><b>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Zu 1.: Die Baugrenze entspricht der Flucht der gesamten Bebauung südlich des Fähnrichsweges Städtebauliches Ziel ist eine zur Erschließung orientierte Bebauung. Die Festlegung auf 8.00 m gegenüber 5.00 m auf der Nordseite ist über die Topografie begründet und stellt bei gegebener Grundstückstiefe das äußerste Maß für eine straßenorientierte Bebauung dar.</p> <p>Zu 2.: Ziel des Bebauungsplanes ist, eine dem Charakter des innenstadtnahen Wohngebietes entsprechende angemessene bauliche Nutzung der unbebauten Grundstücke zu ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Benachbarung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung mit Bezug auf die örtlichen Grundstückszuschnitte und Erschließungsbedingungen.</p> <p>Nach den Bestandserhebungen erfolgte wegen der vergleichbar geringeren Grundstückstiefen bezüglich der maximalen Grundflächenzahl eine Zuordnung der unbebauten Parzellen (Teilgebiet WA 3.2) im westlichen Abschnitt des Fähnrichsweges zum Teilgebiet WA 1 östlich der Höhlsgasse, im Unterschied zu den östlich angrenzenden Teilgebieten nördlich und südlich des Fähnrichsweges.</p> <p>Aufgrund des Grundstückszuschnitts der sich daraus ergebenden möglichen Bau- und Erschließungsform wurden für die Baulücke im Unterschied zu den angrenzenden Parzellen mit älterem Baubestand 2 parallel liegende Baufenster für 2 solitäre straßenorientierte Baukörper festgesetzt, um eine aufgelockerte und kleinklimatisch günstigere Bebauung zu erreichen, mit der die Fluchten der Baukörper im westlichen Teil des B-Plan-Gebietes aufgenommen und fortgesetzt wird.</p> <p>Die sich daraus ergebende Beschränkung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit geringeren Grundstücksgrößen gegenüber den östlich angrenzenden Teilgebieten WA 2.1/3.1 begründet an dieser Stelle die höhere Grundflächenzahl 0,25</p>

	<p>3. Messpunkt der Traufhöhe soll neu definiert werden.</p>		<p>Zu 3.: Die festgesetzten Trauf- und Wandhöhen sind mit den definierten Höhenbezügen, natürliches Gelände und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, hinreichend bestimmt.</p>
<p>6.</p>	<p><b>Einwender B: (Erwerber des Grundstücks Fährnichsweg 19 mit benachbarten unbebauten Parzellen)</b></p> <p>Alle Einwendungen beziehen sich auf dieses Grundstück. In der Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des B-Planes werden die Anregungen vom 22.12.09 und 22.03.10 bezüglich der Grenzabstände und der möglichen baulichen Ausnutzung weiter aufrecht erhalten. Weite Teile der Einwendungen und Begründungen wurden bereits bei der Beteiligung nach § 3.1 BauGB vorgetragen und nach Abstimmung mit den Eigentümern soweit mit den städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen vertretbar, berücksichtigt.</p> <p>In einem ersten Schritt wird noch einmal angeregt, den eigenen beigefügten Bebauungsvorschlag mit 6 neuen EFH zzgl. der bestehenden Bebauung zu berücksichtigen. Es wird bemängelt, dass dieser Vorschlag nicht ausreichend in den Ausschüssen beraten und abgewogen wurde, bzw. nicht unmittelbar in Planungsrecht umgesetzt werden soll.</p> <p>Mit Bezug auf die Offenlegung des B-Plan-Entwurfes ergehen folgende Anregungen:</p>	<p>24.02.11</p>	<p><b>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>Der Entwurf des Eigentümers widerspricht in weiten Teilen der Zielsetzung aus der Planaufstellung, z.B. einer deutlichen Gliederung in straßenorientierte Bauzonen und von neuer Bebauung frei zu haltender Grundstücksrückseiten, sowie der naturschutzrechtlichen Belange. Damit ist die Vermeidung von weiterer Bebauung rückwärtiger Grundstücksbereiche über den Bestand hinaus ebenso geboten wie der Schutz erhaltenswerter Landschaftsbestandteile, ggf. durch Rücknahme der Baugrenzen im Bereich von erhaltenswerten Altgehölzen über das Maß der Mindestgrenzabstände nach der HBO hinaus.</p> <p><b>Der Vorschlag des Eigentümers wurde daher nach eingehender Abstimmung mit diesem im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Die nicht berücksichtigte Anregung, eine Bebauung des Grundstücks mit 6 Einfamilienwohnhäusern, wurde bereits in der Vorlage zum Offenlagebeschluss vom 26.11.2011 begründet.</p> <p>Der offen gelegte Entwurf des B-Planes berücksichtigt die vom Eigentümer bei einem Besprechungstermin am 17. 02. 2010 bei FD 61 der Stadt Marburg vorgetragene Absicht einer Realteilung der Liegenschaft in 3</p>

<p>1. Ausweisung von zwei Baufeldern in gleicher Größe von mind. 15x20 m mit Hinweis auf die Ausweisung im Bereich WA 3.2</p> <p>2. Verringerung des Grenzabstandes an der östlichen Grundstücksgrenze von 10.00 m auf 6.00 m zugunsten einer Verbreiterung der Baufelder.</p>	<p>annähernd gleiche Teile. Die Anordnung der Baufenster erfolgte im Hinblick auf eine gemeinsame Erschließung über die bestehende Zufahrt vom Fähnrichsweg, da aufgrund der Geländetopografie (straßenseitige Böschung) die Herstellung von separaten Zufahrten zu den östlichen Grundstücksteilen nur unter weitgehendem Verlust des Baumbestandes mit Erhaltungsstatus möglich ist.</p> <p>Die Grenzabstände zwischen den Baufenstern wurden im Offenlegungsentwurf auf Anregung des Eigentümers generell auf 6 m erhöht.</p> <p>Mit Rücksicht auf die topografischen Verhältnisse, sowie der vorgetragenen Absicht der Eigentümer, eine Realteilung und Bebauung auf 3 Parzellen zu ermöglichen, wurde bei der Anordnung der Baufelder für die Flurstücke 7/4,7/8,7/9 abweichend vom Grundprinzip der zukünftig straßenorientierten Bauzonen mit Freihaltung der rückwärtigen Gartenzonen abgewichen und in Teilbereichen die rückwärtige Neubebauung abweichend von den westlich angrenzenden Baufluchten ermöglicht.</p> <p>Die Ausweisungen zu WA 3.2 sind auf die dort vorliegenden Voraussetzungen in Bezug auf Grundstücksgröße, Zuschnitt, Topografie, vorhandener Schutzgüter und der städtebaulichen Zielsetzung vorgenommen worden (vgl. Nr. 5) und spiegeln infolge der unterschiedlichen Grundstücksgrößen der Teilgebiete annähernd gleiche Baumassen wieder. Die begründet höhere GRZ im Teilgebiet WA 3.1 kann nicht beliebig zur Begründung einer höheren baulichen Ausnutzung an anderer Stelle herangezogen werden.</p> <p><b>Unter Abwägung der städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Belange wird die Anregung nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Die Festlegung des Grenzabstandes zur Nachbarparzelle Flst. 59/10 durch das östliche Baufenster auf mind. 10.00 m ist über den erforderlichen Schutz von Stamm- und Traufbereich von 13 St. Altbäumen der Gattung Quercus robur mit Stammdurchmesser von 0.40 – 1.00 m und Kronendurchmesser von 10-15 m begründet. Die Baumreihe steht entlang der Grenze zur Nachbarparzelle Flst.. 59/10 auf der Grenze oder in unmittelbarer Grenznähe.</p>
--	--

	<p>3. Es wird die ersatzlose Streichung von 4 zu erhaltenden Einzelgehölzen angeregt.</p>	<p>Die vorhandenen Altbäume sind dauerhaft zu erhalten. Schädigungen des Stamm- und Wurzelbereiches müssen vermieden werden. Im Fall einer Festlegung der Baugrenze bis auf 6, bzw. 5 m an die Grundstücksgrenze in Verbindung mit der Absicht der Eigentümer, diese in jedem Fall vollständig auszunutzen, wären Schäden im Wurzelbereich der Gehölze an diesem Bestand durch Bautätigkeit, Schachtarbeiten, sowie Veränderungen des Wasserhaushaltes und des Mikroklimas als Folge der Bebauung bis hin zum Totalverlust der Gehölze unvermeidlich.</p> <p>Die im B-Plan-Entwurf festgesetzte Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich des B-Plans bezieht sich auf diesen Bereich und ist zur Erhaltung der Bäume unabdingbar.</p> <p>In einem Abstand von rd. 8 m westlich parallel auf dem Flurstück 7/9 befindet sich eine zweite Baumreihe aus 12 St. Nadelgehölzen der Gattung Picea omorika mit Stammdurchmesser &gt; 0.30 – 0,80m. Diese vom Eigentümer als nicht standortgerecht bezeichnete Gehölze stehen z. T. am Rande des Baufensters und sind im Falle einer Bebauung bis zur östlichen Baugrenze nicht zu erhalten.</p> <p>Diese Gehölze unterliegen ebenso wie der überwiegend gleichartige Baumbestand der benachbarten Parzelle 203/7 über die Festsetzungen des B-Plan-Entwurfes keinem besonderen Erhaltungsstatus, sind aber gleichwohl im Fall einer Entfernung nach dem örtlichen Satzungsrecht abzulösen. Auf die Gültigkeit der Baumschutzsatzung im Geltungsbereich wird hingewiesen.</p> <p><b>Unter Abwägung naturschutzrechtlicher Belange wird die Anregung nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Die Eigentümer vermuten bei den Festsetzungen zum Baumschutz eine ungleiche Bewertung innerhalb des B-Plangebietes, die an der Konzentration von Einzelfestsetzungen auf den in ihrem Besitz befindlichen Grundstücken festgemacht werden.</p> <p>Grundsätzlich erfolgen die Festsetzungen des B-Planes zu Nr. 6 mit gleichwertigem Schutzstatus über ein flächenhaftes Symbol und ein Symbol für Einzelfestsetzungen. Das Flächensymbol wird für die Bereiche im Süden (Kaffweg) sowie an der Ost- und Nordgrenze mit jeweils umfangreichen</p>
--	---	---

	<p>4. Anregung hinsichtlich der Überarbeitung des Maßes der baulichen Nutzung und gestalterischer Festsetzungen.</p>	<p>Beständen schutzwürdiger Baumvegetation verwendet. Die darüber hinaus vorhandenen freistehenden Einzelgehölze mit besonderer Bedeutung sind von der Anzahl der Individuen her weitaus geringer, gleichwohl treten sie durch die Kennzeichnung mit einem Einzelsymbol im Plan deutlicher hervor.</p> <p>Die Einzelfestsetzungen betreffen freistehende Bäume, die aufgrund der Standorte eine Wirkung in den öffentlichen Raum entfalten. Im Fall der vom Eigentümer genannten Standorte handelt es sich um ältere Exemplare von <i>Carpinus betulus</i> auf der Böschung nördlich der Einmündung des Fährnichsweges / An der Zahlbach und östlich der vorhandenen Grundstückszufahrt mit Stammdurchmessern von 0.40-0.60 m.</p> <p>Für einen der beiden Standorte auf dem FlSt. 36/5 kann die Einzelfestsetzung entfallen, da es sich um eine strauchartige Ausbildung ohne Stamm handelt.</p> <p>Die Gehölze wurden bei der Kartierung mit Schrittmaß und Fluchten erfasst und nicht geodätisch eingemessen. Daher sind Abweichungen von Plan und Standort im Gelände möglich. Gleichwohl ist die eindeutige Zuordnung der Festsetzungen zu den zu erhaltenden Einzelgehölzen gegeben.</p> <p>Weiterhin wird zur Erklärung der Festsetzung erläutert, dass nicht alle dem Baumschutz unterliegenden Einzelgehölze in der genannten Weise erfasst und dargestellt wurden. Auf dem Grundstück des Eigentümers befinden sich ebenfalls weitere, der Schutzsatzung der Stadt Marburg unterliegenden Einzelbäume, die jedoch keine wesentliche Wirkung in den öffentlichen Raum entfalten und daher keiner besonderen Festsetzung unterliegen. Ohnehin handelt es sich bei fast allen, nicht in der genannten Weise erfassten größeren Gehölzen der benachbarten Gärten, um Obstgehölze, die vom Erhaltungsgebot ausgenommen sind.</p> <p><b>Der Anregung wird teilweise - soweit übergeordnete Schutzziele nicht berührt werden - berücksichtigt.. Die Einzelfestsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 entfällt für einen Standort auf dem Flurstück 36/5.</b></p> <p>Das in Rede stehende festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf den gesamten Bereich der Nordseite des</p>
--	--	---

			<p>Fährnichsweges soweit die Grundstücke straßenbegleitend bebaut und annähernd in ihrer Größe vergleichbar sind. Die damit verbundene Erweiterungsmöglichkeit der vorhandenen Bebauung sowie die Neubebauung der Grundstücke lässt eine städtebaulich zu vertretende Nachverdichtung zu, die mit dem Planungsziel, der Erhaltung des Gebietscharakters, in Einklang steht.</p> <p>Die festgesetzten Dachformen nehmen Bezug auf die Dachformen, die prägend auf den überwiegend bebauten Grundstücken, in der jeweiligen Bauzeile vorhanden sind.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
7.	<p><b>Einwender C:</b></p> <p>Es wird für das Grundstück des Eigentümers gefordert, für die rückwärtige Bebauung eine bauliche Ausnutzung nach der vorhandenen Bestandsbebauung zuzulassen. Zugleich soll im Hinblick auf die Option einer späteren Teilung des Grundstücks die Bebauung innerhalb des straßenseitig festgesetzten Baufensters ermöglicht werden.</p> <p>Es wird mit Hinweis auf bestehende Unternehmerische Tätigkeit gefordert, Teile des B-Plangebietes nicht als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.</p>	24.02.11	<p><b>Die vorgebrachten Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes liegt in der beabsichtigten maßvollen Nachverdichtung mit straßenorientierter Bebauung und der möglichst weitgehenden Offenhaltung der Gartenzonen unter landschaftsplanerischen und stadtklimatischen Prämissen.</p> <p>Bereits im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 7-4 wird die Eingrenzung der Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile als wesentliche Zielsetzung formuliert. Dem Planungsziel würde die weitere Bebauung der Gartenzonen mit mehrgeschossigen Wohnbauten in erheblichem Umfang entgegenstehen. Zulässigerweise in der Vergangenheit genehmigte bauliche Anlagen, die über das festgesetzte Maß hinaus gehen, genießen Bestandsschutz. Zukünftige Bebauung der Gartenzonen soll aus diesen Gründen im Maß reduziert werden.</p> <p>Ohnehin wird durch die Ausweisung von 2 Bauzonen auf den Grundstücken Fährnichsweg 15-17 eine der höchsten städtebaulichen Dichten des gesamten Geltungsbereiches erreicht.</p> <p><b>Die Anregung wird bezüglich der Festsetzung der Baugrenze auf den Umfang der bestehenden Bebauung berücksichtigt.</b>  <b>Das Maß der baulichen Nutzung im Teilgebiet WA 2.2 ( Bebauung in 2. Reihe Fährnichsweg) wird unverändert, wie im Offenlegungsverfahren einheitlich auf maximal ein Vollgeschoss mit Dachausbau (1+D) festgesetzt.</b></p>

	Es wird die Option einer späteren Grundstücksteilung mit Bebauung in 2 Bauzonen gewünscht.		Die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht dem aktuellen Nutzungsspektrum, sowie der intendierten städtebaulichen Entwicklung. Die genannten vorhandenen Gewerbenutzungen sind mit der Festsetzung vereinbar, sofern mit dem Gewerbe keine erhebliche Verkehrsbelastung verbunden ist. (S. dazu Nr. 3)  Die Option ist bereits in den vorhandenen Ausweisungen enthalten. Die Erschließung der rückwärtigen Parzelle ist in diesem Fall über den straßenseitigen Grundstücksteil durch Baulast zu sichern.
8.	<b>Einwender D:</b>  Es wird mit Hinweis auf eine zukünftig geplante separate Erschließung des Dachgeschosses eines Bestandsgebäudes über eine Freitreppe die Erweiterung der Baugrenzen über das Bestandsgebäude hinaus, alternativ die Aufhebung der Baugrenzen gefordert.	10. 02. 11	<b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b>  Die Baugrenze wird in westliche und östliche Richtung erweitert.
9.	<b>Einwender E:</b>  Es wird mit Hinweis auf bestehende unternehmerische Tätigkeit die Erweiterung der Zulässigkeit von Gewerbe gefordert.	10. 02. 11	<b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b>  Die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht dem aktuellen Nutzungsspektrum, sowie der intendierten städtebaulichen Entwicklung. Die genannten vorhandenen Gewerbenutzungen sind mit der Festsetzung vereinbar sofern mit dem Gewerbe keine erhebliche Verkehrsbelastung verbunden ist. (S. dazu Nr. 3)
10.	<b>Einwender F:</b>  Es wird mit Hinweis auf ein im Februar 2011 erweitertes Gewerbe die Festsetzung eines Teilgebietes als Mischgebiet beantragt.	10. 02. 11	<b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b>  Die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht dem aktuell bekannten Nutzungsspektrum, sowie der intendierten städtebaulichen Entwicklung. Eine Ausweisung als „Mischgebiet“ würde den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes erheblich zuwiderlaufen. Da eine solche Festsetzung mit Hinweis auf das im Aufbau befindliche Gewerbe gewünscht wird, ist ggf. bau- oder gewerberechtlich zu prüfen, ob die vorhandenen oder geplanten Gewerbenutzungen im Rahmen der Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ zulässig sind. (S. dazu Nr. 3)
11.	<b>Einwender G:</b>  Es wird mit Hinweis auf bestehende Unternehmerische Tätigkeit die Erweiterung der Zulässigkeit von Gewerbe gefordert.	10. 02. 11	<b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b>  Die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht dem aktuellen Nutzungsspektrum, sowie der intendierten städtebaulichen Entwicklung. Die genannten vorhandenen Gewerbenutzungen sind mit der Festsetzung

			vereinbar, sofern mit dem Buchhandel kein erheblicher Besucherverkehr oder Lieferverkehr verbunden ist. (S. dazu Nr. 3)
12.	<b>Einwender H:</b>  Es wird mit Hinweis auf bestehende unternehmerische Tätigkeit die Erweiterung der Zulässigkeit von Gewerbe gefordert.	10. 02. 11	<b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b>  Die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht dem aktuellen Nutzungsspektrum, sowie der intendierten städtebaulichen Entwicklung. Die genannten vorhandenen Gewerbenutzungen sind mit der Festsetzung vereinbar, sofern damit kein erheblicher Besucherverkehr oder Lieferverkehr verbunden ist. (S. dazu Nr. 3)
13.	<b>Einwender I:</b>  Es wird die Festsetzung eines Teilgebietes als Mischgebiet beantragt.	23. 02. 11	<b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b>  Die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht dem aktuellen Nutzungsspektrum, sowie der intendierten städtebaulichen Entwicklung.  Eine Ausweisung als „Mischgebiet“ würde den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes erheblich zuwider laufen. Die genannten vorhandenen Gewerbenutzungen sind mit der Festsetzung vereinbar, sofern damit kein erheblicher Besucherverkehr oder Lieferverkehr verbunden ist. (S. dazu Nr. 3)
14.	<b>Einwender K:</b>  Es wird mit Hinweis auf eine in Kürze geplante Unternehmensgründung im Bereich Software-Entwicklung die Festsetzung eines Teilgebietes als Mischgebiet beantragt.	25. 02. 11	<b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b>  Die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht dem im Schreiben des Einwenders beabsichtigten Nutzungsspektrum, sowie der intendierten städtebaulichen Entwicklung. Eine Ausweisung als „Mischgebiet“ würde den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes erheblich zuwider laufen. Die genannten vorhandenen Gewerbenutzungen sind mit der Festsetzung vereinbar, sofern damit kein erheblicher Besucherverkehr, Lieferverkehr oder Parkverkehr durch Mitarbeiter verbunden ist. (S. dazu Nr. 3)
15.	<b>Einwender L:</b>  Es wird die Festsetzung eines Teilgebietes als Mischgebiet beantragt.	25. 02. 11	<b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b>  Die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht dem im Schreiben des Einwenders beschriebenen Nutzungsspektrum, sowie der intendierten städtebaulichen Entwicklung. Eine Ausweisung als „Mischgebiet“ würde den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes erheblich zuwider laufen.

			Die genannten vorhandenen Gewerbenutzungen sind mit der Festsetzung vereinbar, sofern damit kein erheblicher Besucherverkehr, Lieferverkehr oder Parkverkehr durch Mitarbeiter verbunden ist. (S. dazu Nr. 3)
<b>16.</b>	<b>Einwender M:</b>  Es wird mit Hinweis auf geringes Parkplatzangebot im öffentlichen Straßenraum ersucht, das Errichten von Garagen, Carports und Stellplätzen auf dem Flurstück 13/3 hinter der rückwärtigen Baugrenze zuzulassen.	25. 02. 11	<b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b>  Es wird auf dem Flurstück 13/3 eine Teilfläche angrenzend an die ausgewiesene Fläche „St“ für 2 Stellplätze ausgewiesen. Die Ausnahme von der textlichen Festsetzung Nr. 1.1, Satz 2 ist damit begründet, dass auf dem benachbarten Grundstück eine bestehende Anlage als zulässig festgesetzt wird und für die Erweiterung keine zusätzliche Erschließung erforderlich ist. Die Eigentümer der Flurstücke 1/11, 13/3, sowie 10/1 werden darauf hingewiesen, dass keine öffentliche Erschließung geplant ist. Die Erschließung ist privatrechtlich zu regeln.

Das durchzuführende Planverfahren erfüllt inhaltlich die Voraussetzungen für die Anwendung des §13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung. Es wurde jedoch an dem 1999 eingeleitetem Regelverfahren festgehalten, um eine vertiefte Untersuchung der einzelnen Schutzgüter vorzunehmen, da deren Erhalt und Fortentwicklung eine wesentliche Intention des Bebauungsplanes ist.

Nach dem vorliegenden Umweltbericht sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine wesentlichen Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter zu erwarten. Der erarbeitete „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ kommt ebenfalls zu dem Schluss, dass der Aufstellung des Bebauungsplanes in artenschutzrechtlicher Hinsicht keine Hindernisse entgegen stehen.

Folgenkostenabschätzung:

Durch den Bebauungsplan sind keine Folgekosten für die Universitätsstadt Marburg zu erwarten.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

- Anlagen (gesondert gedruckt)
- Anlage 1: Stellungnahmen
  - Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht
  - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Beteiligung an der Vorlage durch:

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

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