



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/0711/2011 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 02.11.2011	<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>	Rose Michelsen	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

**Bauleitplanung der Stadt Marburg  
Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Am Engelsberg im  
Stadtteil Marbach**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 24/4, 9. Änderung „Am Engelsberg“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

**Vorbemerkung:**

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 20.10.2011 wurde die Stadtverordnetenvorlage zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Am Engelsberg“ zurückgestellt. Es bestand im Bau- und Planungsausschuss vor einer Beschlussfassung Klärungsbedarf darüber, welche Gebäude und Gebäudeteile erhalten bleiben sollen und welche für einen Abriss vorgesehen sind. Zur Klärung dieser Frage wurde ein zusätzlicher Lageplan mit Darstellung der denkmalschutzrechtlichen Situation und der genauen Eintragung der zu erhaltenden und der zum Abriss vorgesehenen Gebäude als Anlage beigefügt.

**Begründung:**

Der ca. 5.600 m<sup>2</sup> große Planungsbereich liegt im alten Ortskern von Marbach und wird von den Straßen Am Engelsberg, Salegrund und Falkenweg eingerahmt. Im Geltungsbereich, der Straße Am Engelsberg zugeordnet, befinden sich ein unter Denkmalschutz stehendes, zweigeschossiges Fachwerkwohnhaus sowie eine ehemalige, nicht mehr genutzte Schmiede. Der südlich anschließende Hangbereich wird als Wiese genutzt und steigt von der Bebauung entlang der Straße Am Engelsberg Richtung Falkenweg stark an. Direkt hinter dem Wohn- und ehemaligen Gewerbegebäude liegen im unteren Teil des Wiesengrundstückes zwei Gartenhäuser.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 24/4 „Marbach“ ist die ca. 4.500 m<sup>2</sup> große Wiesenfläche als „nicht bebaubare Fläche, private gärtnerische Nutzung“ und die Bebauung entlang der Straße Am Engelsberg als Dorfgebiet ausgewiesen.

Bereits im Herbst 2009 wurde von den Eigentümern eine erste Anfrage bzgl. einer möglichen Bebauung der Wiesenfläche vorgetragen. Nach verschiedenen Abstimmungsgesprächen zwischen dem FD Stadtplanung und den Eigentümern bzw. dem Architekten, wurde im Sommer 2010 dann eine Bauvoranfrage eingereicht.

Gegenstand der Voranfrage war zum einen der Abriss der ehemaligen Schmiede und die angepasste Neubebauung des Standortes und zum anderen der Neubau von drei Wohnhäusern auf der jetzigen Wiesenfläche. Die Planung wurde dem Gestaltungsbeirat im November 2010 und dem Ortsbeirat von Marbach im März 2011 vorgestellt und beide Gremien haben der geplanten städtebaulichen Neuordnung im Bereich der alten Schmiede und dem Neubau der Einfamilienhäuser zugestimmt. Der Denkmalbeirat hat die damalige Konzeption zur Kenntnis genommen, aber keinen Beschluss gefasst. Die Genehmigung der drei neuen Wohngebäude hätte über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen müssen. Aufgrund der sehr weitreichenden Befreiung wurde entschieden, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, um Bebauung, Erschließung und Erhalt und Pflege der verbleibenden Grünfläche baurechtlich absichern zu können.

Die Planung sieht zunächst den Abbruch großer Teile des desolaten ehemals als Schmiede genutzten Gebäudes an der Straße Am Engelsberg vor, welches durch seine Stellung den bereits engen Straßenraum nochmals reduziert. An dieser Stelle soll ein Wohnhaus mit drei Wohnungen errichtet werden. Durch die geplante Stellung des Neubaus wird der Straßenraum des Engelsberges optisch aufgeweitet. Aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde sollte der Fachwerk-Ziegelbau erhalten und in die neue Bebauung integriert werden. Die geplante Bautiefe bleibt hinter der des jetzigen Gebäudes zurück. Mit den vorgesehenen Stellplätzen im Untergeschoss wird dem Stellplatzbedarf ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Freifläche entsprochen. Für Erschließung oder Stellplätze wird damit keine neue Freifläche versiegelt. Der geplante Neubau nimmt hinsichtlich seiner Gestaltung starken Bezug auf das denkmalgeschützte Nachbargebäude und soll Gebäudeteile mit dem prägenden Sandsteinsockel integrieren.

Weiterer Bestandteil der Planung ist der Neubau von drei Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen. Die Neubauten sind so platziert, dass sie im tiefer gelegenen Bereich des Wiesenhangs liegen und sich somit in ihrer Höhenentwicklung gut in die vorhandene Bebauung einfügen. Die geplanten Einfamilienhäuser nehmen die Bautiefe der Nachbarbebauung „Am Engelsberg 21a“ und „Am Engelsberg 13a“ auf. Die Neubebauung stellt sich als Arrondierung und damit als Abschluss der Bebauung in diesem Bereich dar. Die vorhandene Wiesenfläche wird durch die geplante Bebauung nicht zerteilt und bleibt in ihrer Funktion als „Trittstein“ innerhalb des Vegetationsverbundnetzes und als ortsbildprägendes Grün im Stadtteil Marbach erhalten. Die verbleibende Grünfläche soll über den Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert werden. Die Wiesenfläche kann nach Aussage des in 2004 erstellten Grünordnungsplanes für den Stadtteil Marbach in eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit eingestuft werden. Der Bereich mit der hohen Wertstufe wird von der Neubebauung nicht tangiert und bleibt in ihrer derzeitigen Funktion und Wertigkeit erhalten.

Die Planung sieht keine verkehrsmäßige Erschließung des Neubaubereiches vor. Die Erreichbarkeit der drei Wohngebäude ist lediglich fußläufig, über eine Treppenanlage vom Grundstück Am Engelsberg, auf dem auch die Stellplätze angeordnet sind, vorgesehen.

Zur Absicherung des vorgestellten Neubaukonzeptes und des Erhaltes der Grünfläche soll ein Bauleitverfahren durchgeführt werden.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die Erschließung des Planungsbereiches soll über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt werden, der die Kommunen ermächtigt, die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf einen Vertragspartner zu übertragen. Ein entsprechender Antrag wurde vom Eigentümer der Fläche Ende August 2011 gestellt. Für Planerstellung und Erschließungsmaßnahmen entstehen der Stadt Marburg daher keine Kosten.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt werden, da es sich hier um einen klassischen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Die konkrete Bebauung wird im Rahmen des Bauantragsverfahren (Abbruch; Neubau) sowohl dem Denkmal- und Gestaltungsbeirat als auch dem Landesamt für Denkmalschutz vorgelegt.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

Anlagen  
Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss  
Fotos/Bestandssituation  
Bauvoranfrage/Lageplan  
Bauvoranfrage/Schnitte  
Übersichtsplan Denkmalschutz und zu erhaltende bzw. abzubrechende Gebäude

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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