



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/3036/2014 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 25.02.2014	<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>	Monika Brüning	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

### **Bauleitplanung der Stadt Marburg Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/15 Mauerstraße“**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den im beiliegenden Übersichtsplan umgrenzten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6/15 „Mauerstraße“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

#### **Begründung:**

Das rd. 2,8 ha umfassende, zwischen Ernst-Giller-Straße und Neue Kasseler Straße gelegene Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes Nordstadt/Bahnhofsquartier und wird im Süden durch den Bahnhofsvorplatz, im Norden durch die Zimmermannstraße begrenzt.

Zur Sicherung der Sanierungsziele und um die Investitionssicherheit für private Bauvorhaben zu erhöhen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass gerade in diesem Gebiet mit seinen heterogenen Nutzungsstrukturen und der besonderen Lärmimmissionsproblematik aufgrund der Lage zwischen B 3 und Bahnlinie die Anwendung des § 34 BauGB zur Beurteilung von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich eine eher unzureichende rechtliche Grundlage bildete. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes mit gemischten Nutzungen unter besonderer Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Wohnfunktion geschaffen werden.

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg ist der nordwestliche Teilbereich zwischen der Ernst-Giller-Straße und der B 3 als gewerbliche Baufläche, das übrige Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird voraussichtlich nicht erforderlich bzw. der Flächennutzungsplan kann noch nachträglich im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Für den durch einen hohen Anteil von Wohnnutzungen gekennzeichneten Teilbereich südlich der Mauerstraße hat im Zuge der Sanierung Nordstadt das Büro ANP, Kassel, im Jahr 2006 eine Entwicklungsstudie erstellt, die die Wiederherstellung einer geschlossenen Blockrandbebauung empfiehlt und für die Blockinnenbereiche und die Stellplatzproblematik verschiedene Lösungsmöglichkeiten aufzeigt. Diese Empfehlungen einschließlich der Festsetzung einer Fläche für ein Parkhaus an der Ernst-Giller-Straße sollen im Bebauungsplan umgesetzt werden.

Eine wesentliche Planungsgrundlage liegt mit der von Möhler + Partner Ingenieure AG, München, unter Einbeziehung der durch die im Zuge der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes geänderte Verkehrsführung erstellten schalltechnischen Untersuchung vom September 2012 bereits vor. Auf Basis der Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen wird derzeit der Vorentwurf des Bebauungsplans durch das Planungsbüro Groß & Hausmann erstellt.

Die Terminplanung für das Bauleitplanverfahren sieht die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im zweiten Quartal 2014 vor.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

### **Anlage**

Übersichtsplan: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 6/15 „Mauerstraße“

Beteiligung an der Vorlage durch:

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

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