

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b>	<b>VO/4564/2015</b>	<b>TOP</b>
	<b>Status:</b>	<b>öffentlich</b>	
	<b>Datum:</b>	<b>18.12.2015</b>	
<b>Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>			
<b><u>Dezernat:</u></b>	<b>II</b>		
<b><u>Fachdienst:</u></b>	<b>61 - Stadtplanung</b>		
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	<b>Kintscher, Bernd</b>		
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	<b>Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>		

**Bauleitplanung der Universitätsstadt  
Marburg Bebauungsplan Nr. 6/13-2 (inkl. Teiländerung 6/21) Alte Kasseler  
Straße/Schützenstraße  
- Kenntnisnahme des Berichts über die frühzeitige Unterrichtung und  
Erörterung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)  
- Offenlagebeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Bericht über das Verfahren und die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6/13-2 „Alte Kasseler Straße/Schützenstraße“ wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB zugestimmt.

**Begründung:**

Für das am 18.09.2015 eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 6/13-2 „Alte Kasseler Straße/Schützenstraße“ ist die als ersten formalen Schritt der Bürgerbeteiligung zu bezeichnende „Beteiligung der Öffentlichkeit“ gemäß § 3 (1) BauGB im Zeitraum vom 08.10.2015 - 30.10.2015 durchgeführt worden. Während dieses Zeitraums, welcher per „Amtlicher Bekanntmachung“ veröffentlicht wurde, konnten von der „Öffentlichkeit“ sämtliche Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans im Bauamt und im Internet eingesehen werden; die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum.

Im Zuge der Beteiligungsphase ging von Seiten der Öffentlichkeit eine Anregung ein. Dabei äußert sich die Ortenberggemeinde zu den folgend aufgeführten Sachverhalten:

- Befürchtung, dass der bestehende KFZ-Betrieb im „Wohngebiet“ keine Zukunft habe,
- der im Plan vorgeschlagene Abstand der Baugrenze von 3 m zur Straßenbegrenzung im Bereich der Schützenstr. 2 sollte als Maßstab für den gesamten Ortenberg gelten,
- mangelhafte Ausgestaltung des Grünkorridors im Blockinnenbereich,
- Stellplatznachweis für die festgesetzte Bauoption an der Alten Kasseler Str. 14,
- Befürchtung, dass die noch intakte Sozialstruktur des Ortenberges infolge fehlender „Mehrzimmerwohnungen zu bezahlbaren Preisen“ gefährdet ist.

Weitere Anregungen der Ortenberggemeinde berühren Sachverhalte, die weder im Bebauungsplan zu regeln sind (Wettbewerb für möglichen Neubau an der Schützenstr. 2; Organisation von Ersatzwohnungen für Bewohner in Gebäuden, die voraussichtlich abgerissen werden) noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen (Erhalt der Blumeninsel auf der Verkehrsinsel im Bereich Jägertunnel/Alte Kasseler Straße). Der Bauleitplanung insgesamt wird nicht zugestimmt.

Die Anregungen der Ortenberggemeinde führen auf Grund der folgend beschriebenen Erklärungen zu keinen Planänderungen:

- die Ausweisung des Grundstückes Schützenstr. 2 als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA-Gebiet) deckt sich mit einem Leitziel dieses Bebauungsplans, nämlich der Stärkung der Wohnfunktion. Die Wohnfunktion ist trotz der noch geltenden festgesetzten Nutzungsart „Gewerbegebiet“ bereits faktisch dominant im Gebiet. Unabhängig von der Zielsetzung, die Nutzungsart vom „GE-Gebiet“ (Gewerbegebiet) zum „WA-Gebiet“ umzuwandeln greift der Bestandsschutz für genehmigte gewerbliche Nutzungen in der bestehenden Gemengelage; die IHK teilt diese Auffassung in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf: sie sieht die „Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht nachteilig berührt“ in Folge der WA-Festsetzung. Mit der vorgeschlagenen Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ für das gesamte Plangebiet ist nicht nur der weitere Betrieb des „nicht störenden Handwerksbetriebes“ - in diesem Falle der KFZ-Betrieb - gesichert, es werden auch die angrenzenden Wohnnutzungen vor stärkeren Immissionen von möglichen neuen Gewerbebetrieben geschützt.
- die Festlegung der Baugrenze ist der jeweiligen Lage im Gebiet angepasst. Entsprechend der heterogenen städtebaulichen Situation des Plangebietes wurde im Übrigen schon bei der Vorentwurfsfassung der Abstand der Bauzone zur Straße zwischen 3 m und 4.5 m differenziert festgelegt.
- der Erhalt bzw. die Weiterentwicklung des Grünkorridors im Blockinnenbereich ist mit der alten, undifferenzierten Festsetzung des noch geltenden Bebauungsplans, die den gesamten Block als Bauzone festsetzt, nicht möglich. Die neu vorgeschlagene Festsetzung als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ verbietet grundsätzlich eine bauliche Nutzung des Blockinnenbereich; wie dieser dann im Detail freiräumlich ausgestaltet wird, unterliegt jedoch - im Rahmen des baurechtlich Zulässigen - den individuellen Wünschen der Eigentümer/Nutzer.
- der notwendige Stellplatznachweis bei Ausnutzung der Bauoption in der Alten Kasseler Straße ist selbstverständlich im Zuge der Bauantragstellung zu erbringen; dabei wird auch nachzuweisen sein, wie mit den bestehenden Stellplätzen umgegangen wird.
- die noch ungenutzten Potentiale im Gebiet, welche im B-Planentwurf enthalten sind, ermöglichen potentiell ein breites Wohnungsbauspektrum. Die tatsächliche Ausgestaltung bzw. Nutzung der gebotenen baulichen Möglichkeiten unterliegt den Vorstellungen des jeweiligen Bauherren, die Belegung der Wohnungen und damit eine, im gewissen Umfang Einflussnahme auf die Sozialstruktur, ist ebenfalls nicht per Bebauungsplan festzusetzen bzw. zu steuern.

Die eingegangenen Anregungen der Behörden und des Naturschutzbeirates führen zu Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und Klarstellungen im Rahmen der Begründung. Der Planteil des Bebauungsplanentwurfes bleibt dagegen gegenüber der Vorentwurfsfassung unverändert.

Dr. Thomas Spies  
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

Bebauungsplan mit Begründung (Entwurfsfassung)

Beteiligung an der Vorlage durch:

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

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