

Stellungnahme	Vorlagen-Nr.: VO/0165/2021-1		
	Status:	öffentlich	
	Datum:	29.06.2021	
Dezernat:	II		
Fachdienst:	6 - FB Planen, Bauen, Umwelt		
Sachbearbeiter/in:	Ruth, Walter		
Beratungsfolge:			
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist	
Magistrat	Erörterung	Nichtöffentlich	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Kenntnisnahme	Öffentlich	

Stellungnahme zum Dringlichen Berichts Antrag der Fraktionen B90/Die Grünen betr. Bauprojekt "Über der Kirch 9" im Stadtteil Wehrshausen

Sachverhalt:

1. **Wie ist der Stellplatznachweis für das geplante Bauprojekt bauordnungsrechtlich gesichert und wie begründet der Magistrat die Abweichung von den Regelungen der Stellplatzsatzung in ihrer aktuell gültigen Version bei der Berechnung der im Rahmen des Bauvorhabens nachzuweisenden Anzahl an Stellplätzen?**
Bauordnungsrechtlich befindet sich das geplante Bauprojekt noch im Verfahren. Die Abweichung von den Regelungen der Stellplatzsatzung begründet sich dadurch, dass
 1. *im maßgebenden Bebauungsplan festgesetzt ist, dass je Wohnung 1 Garage oder Stellplatz und ein Besucherstellplatz nachzuweisen sind und*
 2. *in § 1 Abs. 1 der Stellplatzsatzung geregelt ist, dass die Stellplatzsatzung für das gesamte Gebiet der Universitätsstadt Marburg gilt, soweit nicht durch Bebauungspläne oder andere als örtliche Bauvorschriften erlassene Satzungen entgegenstehende Regelungen getroffen worden sind. Konkretisiert wird dies für Stellplätze in § 3 Abs. 5 der Stellplatzsatzung. Hier heißt es: "Werden in einem rechtskräftigen Bebauungsplan andere Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze als in der Stellplatzsatzung festgesetzt, so sind diese maßgebend."*

2. **Ist die Andienung des Bauprojekts und der nachzuweisenden Stellflächen über die Straßen Über der Kirch und Zur Hege gesichert und wenn ja, wie begründet der Magistrat dies?**
Nach § 12 Absatz 1 Nr. der Straßenverkehrsordnung (StVO) ist das Halten an engen Straßenstellen unzulässig. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist eine enge Straßenstelle dann gegeben, wenn bei einem abgestellten Fahrzeug eine Restfahrbahnbreite von weniger 3,05 m (höchstzulässige Breite eines Fahrzeugs nach der StVZO 2,55 m und beidseitig 25 cm Sicherheitsabstand) verbleibt. Bei der Beachtung dieses in allen Straßen geltenden Halteverbots ist die Andienung des Bauprojekts und der

nachzuweisenden Stellplätze, wie bei allen anderen bisherigen Baumaßnahmen in diesen beiden Straßen, gesichert.

3. Ist die technische Erschließung (Wasser, Abwasser, Elektrizität) des Bauprojekts vor dem Hintergrund seiner beantragten Dimensionen gesichert?

Eine abschließende Aussage zu der Versorgung der angefragten Liegenschaften mit Wasser und Strom kann seitens der Stadtwerke Marburg aktuell nicht getroffen werden, da mit heutigen Stand keine Anträge mit Leistungs- bzw. Entnahmeangaben zu den erforderlichen Versorgungsanschlüssen eingegangen sind. Die abwassertechnische Erschließung des Baugrundstücks ist über die vorhandene öffentliche Kanalisation sichergestellt.

4. Inwieweit ist die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge in der Straße Zur Hege durch dort nach gegenwärtigem Planungsstand anzulegende Stellplätze weiterhin gewährleistet?

Die Stellplätze werden auf dem Privatgrundstück angelegt. Wie zu Punkt 2 ausgeführt, ist bei Beachtung des auch ohne zusätzliche Beschilderung bestehenden Halteverbots die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge gewährleistet.

5. Hat es im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Beteiligung des Gestaltungsbeirats gegeben, wenn ja, wie wurde das Bauprojekt beurteilt, wenn nein, warum wurde der Beirat nicht beteiligt?

Das Projekt ist im nicht öffentlichen Teil der Sitzung des Beirats für Stadtgestaltung am 23.06.2021 beraten worden. Der Beirat hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplanten Baukörper geäußert, jedoch eine Überarbeitung der Stellplatzplanung einschließlich Begrünung sowie eine Optimierung der Fassadengestaltung insbesondere hinsichtlich ökologischer und energetischer Aspekte (Dach-, Fassadenbegrünung) angeregt.

6. In welchem Rahmen war und ist der Ortsbeirat bisher in die Diskussion um das Bauvorhaben eingebunden oder hat seinerseits eine formelle wie informelle Beteiligung forciert?

Eine formelle Beteiligung des Ortsbeirates im Rahmen von Bauanträgen, die alle Vorgaben des betreffenden Bebauungsplanes einhalten, ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Informell steht die Bauverwaltung zu dem besagten Projekt in engem Kontakt mit dem Ortsbeirat. So wurde z. B. am 30. April eine Videokonferenz durchgeführt, in der die Bauverwaltung zu allen bestehenden Fragen Stellung bezogen hat. Am 5. Juli ist darüber hinaus eine öffentliche Ortsbeiratssitzung zu dem Thema geplant, an der die Bauverwaltung und die Straßenverkehrsbehörde vertreten sein werden.

7. Welche Relevanz misst der Magistrat einer systematischen Überarbeitung dieses und weiterer Bebauungspläne aus der Zeit vor der Gebietsreform bei und welche Schritte zur Anpassung an die gegenwärtig baurechtlich zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten, insbesondere in Sachen Klimaschutz und Energieeffizienz, wurden bereits unternommen?

Aus der Zeit vor der Gebietsreform existieren über 40 rechtskräftige, noch nicht überplante Bebauungspläne, wie z.B. der besagte Bebauungsplan für die Ortslage Wehrshausen mit einer Größe des Geltungsbereichs von 7 ha oder auch der B-Plan 24/4 für den Stadtteil Marbach mit über 70 ha. Eine grundsätzliche Überarbeitung aller B-Pläne aus dieser Zeit übersteigt zum einen die personellen Kapazitäten, zum anderen wird der erwartete Gewinn für den Klimaschutz in Frage gestellt. Ein Bebauungsplan kann grundsätzlich nur Einfluss auf Um- und Neubauvorhaben nehmen.

Es soll geprüft werden, welches Rechtsinstrumentarium geeignet ist, Klimaschutzbelange und Energieeffizienz in bestehenden Baugebieten umzusetzen.

8. Inwiefern ist es aus Sicht des Magistrates möglich, bei derartigen Bauobjekte mit Staffelgeschossen Möglichkeiten zu finden, den maximal umbauten Raum zu beschränken , damit eben diese Probleme bei Objekten in Bereichen alter Bebauungspläne vermieden werden können?

Grundsätzlich ist es möglich, bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes auch die sogenannte Baumassenzahl festzulegen, die angibt, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Diese Festsetzung setzt aber in jedem Fall die Änderung des jeweiligen Bebauungsplanes voraus und kann nicht nur für einzelne Bauvorhaben angewendet werden. Die Baumassenzahl ist genau wie die Grundflächen- oder Geschossflächenzahl eine grundstücksbezogene Festlegung, die in dem angeführten Fall voraussichtlich nicht zu einer Reduzierung des Bauvorhabens hätte beitragen können.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden ist grundsätzlich bei der Entwicklung neuer Baugebiete oder einer Baulückenbebauung eine verdichtete Bauweise zu begrüßen. In diesem Zusammenhang weisen wir auf den Klimanotstandsbeschluss und das damit verbundene Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2030 hin. Es ist daher eine Abwägung zu treffen zwischen dem verständlichen Wunsch, den bestehenden aufgelockerten Baucharakter zu bewahren und dem Ziel, dringend benötigten Wohnungsbau ressourcen- und klimaschonend zur Verfügung zu stellen.

Wieland Stötzel
Bürgermeister