

Der Ortsbeirat des Stadtteils Wehrshausen ♦ 35041 Marburg

An die
Mitglieder des Ortsbeirates Wehrshausen,
Bürgermeister Wieland Stötzel
Fachdienstleitung FD 61 Herrn Walter Ruth
Stadtentwicklung Frau Manuela Klug
Bürgerinnen und Bürger
aus Wehrshausen und Neuhöfe
Oberhessische Presse

Ortsbeirat des Stadtteils Wehrshausen

Ansprechpartner:

Ortsvorsteher Andreas Bergmann
Wehrshäuser Str. 2d
35041 Marburg
Tel.: 06421 35665
Mobil 0170 9301664
E-Mail: ov-wehrshausen@marburg.de

Sprechzeiten:

Ortsbüro: Wehrshäuser Str. 2
Dienstag von 17.00 – 19.00 Uhr

24. Juni 2021

Einladung zur öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Wehrshausen am

Montag, dem 5. Juli 2021, 19:00Uhr,

Bürgerhaus Einhausen, Sankt-Florian-Straße 15, 35041 Marburg

lade ich Sie hiermit herzlich ein.

Folgende **Tagesordnung** ist vorgesehen:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Großbauprojekte, Entwicklung von Baustrukturen im Ortsteil

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Bergmann
Ortsvorsteher

Kontakt zur Stadtverwaltung

Anschrift: Rathaus, Markt 1, 35035 Marburg
Telefon: 06421 201-0 **Fax:** 06421 201 1591
E-Mail: stadtverwaltung@marburg-stadt.de
Internet: www.marburg.de



Informationen zu Baumaßnahmen in Wehrshausen



Durch veränderte Bauformen und Gestaltungen von neuen geplanten Häusern verändern sich die Baustrukturen in Wehrshausen.

Für die Art und Größe der Baukörper sind die gültigen Bebauungspläne maßgeblich und rechtsverbindlich. Für die Genehmigung von Baumaßnahmen ist der Ortsbeirat nur bei Abweichungen vom Bebauungsplan oder Bauanträgen außerhalb der Ortslage zu beteiligen. Derzeit liegen dem Ortsbeirat keine Bauanträge zur Zustimmung vor.

Der Ortsbeirat hat Kenntnis über ein Bauprojekt, das noch nicht genehmigt wurde und in der Öffentlichkeit als Großbebauung bezeichnet wird. Es wird berichtet, dass zwei Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten mit vier Stockwerken geplant sind. Dem Ortsbeirat liegen keine konkreten Planungsentwürfe zur Beurteilung vor.

Derzeit prägen das Ortsbild in Wehrshausen vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen, einem Keller und einem Staffelgeschoss mit Flachdach als Alternative zu einem Spitzdach. Höhere Gebäude sind nach dem gültigen Bebauungsplan nicht zulässig. Durch die Hanglage und eine stufenförmige Terrassierung besteht die Möglichkeit,

Kontakt

Rathaus: Markt 1, 35037 Marburg
Telefon: 06421 201-0, **Fax:** 06421 201-591
E-Mail: stadtverwaltung@marburg-stadt.de
Internet: www.marburg.de

Bankkonten

Sparkasse Marburg-Bied. 100 104 03 BLZ 533 500 00
Volksbank Mittelhessen 163 751 01 BLZ 513 900 00
Postbank Frankfurt 22 11 – 603 BLZ 500 100 60

Buslinien

Linie 16
Haltestelle Marktplatz

dass die gesamte Höhe des Gebäudes nicht unbedingt die umliegende Bebauung überragt. Dagegen sind im derzeit gültigem Baurecht die Anzahl der Wohnungen und die Anzahl der Bewohner nicht vorgeschrieben. Straßen und Kanal wurden nach den damals allgemein angewendeten Maßgaben des Bebauungsplans bemessen.

Der auf unbestimmte Zeit gültige Bebauungsplan aus dem Jahr 1970 ist unter Umständen durch veränderte Baustrukturen, Nutzungen und Zugänglichkeiten nicht mehr zeitgemäß. Hier ist vor allem die heutige veränderte Verkehrssituation zu prüfen, besonders in Anbetracht der sehr schmalen betroffenen Straßen. Hinsichtlich maximaler Ausschöpfung der Genehmigungsfähigkeit und daraus entstehenden Einflüsse, die den Charakter des Ortsteils unter den heutigen Gesichtspunkten der Gestaltung und Nutzung verändern, hat der Ortsbeirat Gespräche mit dem Bauamt geführt. Ziel des Ortsbeirates ist es zu prüfen, ob der Bebauungsplan neu angepasst werden muss und laufende Bauanträge, die einer zukünftigen Änderung entgegenstehen, vor Genehmigung mit dem Ortsbeirat abzustimmen. Ein entsprechender Antrag wurde an den Magistrat gestellt.

Um die Möglichkeiten einer Änderung der Bauvorschriften und die Auswirkungen geplanter Bauprojekte auszuloten, bereiteten wir eine Ortsbeiratssitzung mit fachlicher Unterstützung der Stadtentwicklung und des Bauamtes für Anfang Juli vor. Wir beabsichtigen damit, auf sachlicher Basis eine Lösungsmöglichkeit einzuleiten, die sowohl zu einer Baugestaltung unter Wahrung persönlicher Interessen, als auch zu einer allgemein anerkannten Erhaltung des Ortsbildes beiträgt.

Der Ortsbeirat bittet alle Mitbürger um einen fairen, sachlichen Umgang miteinander. Falschdarstellungen und/oder Mutmaßungen über die Höhe des geplanten Bauvorhabens oder Details zur Missachtung von ökologischen Vorgaben oder von Informationen über kommende hohe Anliegerkosten sind nicht zielführend und bringen zunehmend Verunsicherung und Verstimmung auf allen Seiten.

Der Ortsbeirat Wehrshausen
Andreas Bergman, Elke Sauerwald, Gertrud Thedinga,
Jürgen Vorlop, Michael Groß



Niederschrift

Sitzung des Ortsbeirats Wehrshausen (öffentlich)

Sitzungstermin: 05. Juli 2021
Sitzungsbeginn: Uhr 19:00
Sitzungsende: Uhr 22:30
Ort, Raum: Turnhalle Einhausen, 35041 Marburg

Anwesende

Reguläre Mitglieder

Andreas Bergmann - Ortsvorsteher
Michael Groß
Elke Sauerwald
Dr. Gertrud Thedinga

Sonstige

Gäste

- Manuela Klug (Leitung Stadtplanung und Denkmalschutz)
- Wieland Stötzel (Bürgermeister)
- Walter Ruth (Bauamtsleiter)
- Harald Schröder (Leitung Straßenverkehr)

Protokoll:

zu 1

Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und Genehmigung der Tagesordnung

Die Ortsbeiratsmitglieder wurden durch den Ortsvorsteher schriftlich und unter Angabe der Verhandlungsgegenstände zum heutigen Tage eingeladen. Die Ladungsfrist von fünf Tagen war gewahrt. Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzung sind ortsüblich bekannt gemacht worden.

Das Thema „Großbauprojekte, Entwicklung von Baustrukturen im Ortsteil“ ist zur Zeit von großem Interesse. Hierzu hat sich eine Bürgerinitiative gebildet hat, die das Projekt „Über der Kirch

9“ in der jetzigen Form verhindern möchte. Daher wurde das Thema „Großbebauung“ als alleiniges Thema auf die Tagesordnung gesetzt und Vertreter der Stadt eingeladen um genügend Raum für eine intensive Diskussion zu bieten. Aus diesem Grund wurde auch die Einladung zu dieser öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates noch zusätzlich an jeden Haushalt verteilt.

Der Ortsbeirat ist mit 4 Mitgliedern anwesend und beschlussfähig.

Zu 2 Großbauprojekte, Entwicklung von Baustrukturen im Ortsteil

Andreas Bergmann eröffnete die Sitzung und begrüßte die Vertreter der Stadt und die zahlreich erschienenen Mitbürger. Da aufgrund der Hygienevorschriften nicht alle Erschienenen in den Saal hineingelassen werden konnten, wurde der Saal durch Öffnung eines zweiten Raumes erweitert.

Zuerst gab Andreas Bergmann eine chronologische Übersicht über die erstmalige Kenntnisnahme des Ortsbeirates von dem geplanten Bauprojekt „Über der Kirch 9“ und die weiteren Aktivitäten des Ortsbeirates (s. Anlage).

Er betonte, dass der Ortsbeirat von der Stadt nicht in das Bauprojekt eingebunden wurde, da es ein rein privates Projekt ist. Trotzdem nahm der Ortsbeirat, sobald er Kenntnis darüber hatte, Kontakt zum Bauamt, der Stadtplanung sowie den Stadtwerken auf um nähere Informationen über das Projekt einzuholen.

Eine Videokonferenz zu diesem Thema mit dem Bürgermeister Herrn Stötzel und dem Bauamtsleiter Herrn Ruth fand am 30. April statt. Dabei wurden insbesondere die Genehmigungsfähigkeit von Mehrfamilienhäusern, die kritische Verkehrssituation in den betroffenen Straßen und Möglichkeiten zur Änderung des gültigen Bebauungsplans diskutiert.

Im Anschluss an den Bericht von Andreas Bergmann verlas Gertrud Thedinga Auszüge aus einer Stellungnahme der Bauherren, der Familie Mrowka.

Darin wird der geplante Bau von 2 Häusern mit je 6 seniorengerechten, teilweise behindertengerechten Wohnungen beschrieben und weitere Details aufgeführt, u.a.

- Bauherr ist kein Großinvestor, sondern eine Familie aus Wehrshausen
- begrünter Wohnungsbau mit ökologischem Anspruch mit Pelletheizung;
- 24 Parkplätze auf dem Grundstück;
- alte Eichen sollen bestehen bleiben;
- für gefälltete Bäume werde es Neupflanzungen geben;
- der Bau werde innerhalb des gültigen Bebauungsplans ohne Abweichungen und Sondergenehmigungen sein und nicht höher als die Nachbarbebauung;
- ein Gespräch zur Einsicht in die Baupläne sei den Nachbarn angeboten, aber nicht wahrgenommen worden;
- der Kaufpreis entspreche dem Wertgutachten;
- im Kaufvertrag sei bereits erwähnt, dass mehrere Gebäude gebaut werden sollen;
- die Baufirma als zweiter Käufer sei ebenfalls in den Vertragsentwürfen erwähnt

Nach diesen Berichten des Ortsbeirates wurde die Diskussion mit den Vertretern der Stadt eröffnet und vom Ortsbeirat folgende Fragen adressiert:

Fragen an die Gäste der Stadt:

Zur Bauplanung „Über der Kirch 9“

1. Wurde eine Baugenehmigung erteilt?

Antwort: Bisher noch nicht. Ortsbeirat wird nur einbezogen bei Abweichungen vom Bebauungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan weiche in keinem Punkt von den Anforderungen des Bebauungsplans ab.

2. Ansicht und Größe der geplanten Gebäude?

Antwort: Eine Visualisierung wurde gezeigt, und zwar die beiden Gebäude ohne Baumbestand, eine Ansicht von Osten und eine Fernansicht um die Höhe zu zeigen, die deutlich niedriger ist als in der Fotomontage der Initiative gezeigt.

3. Anzahl der genehmigungsfähigen Wohneinheiten?

Antwort: Der Bebauungsplan macht keine Vorgaben zu der Anzahl der Wohneinheiten.

4. Anzahl der Stellplätze und Garagen?

Antwort: 24 Stellplätze müssen auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Information aus dem Auditorium: die Erschließung des Grundstückes ist angeblich nur von Seiten Über der Kirch in 1967 erfolgt.

Aufgabe: Herr Ruth wird diesen Punkt überprüfen, da in der Diskussion nicht geklärt werden konnte, ob dies heute noch gültig ist.

5. Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen?

Antwort: Dies soll zum einen über die Straße „Über der Kirch“ erfolgen und über einen öffentlichen Grünstreifen in der Straße „Zur Hege“, den die Stadt an die Bauherren nicht verkaufen, aber eine Nutzung zulassen will.

Hierzu kam die Frage aus dem Auditorium, warum die Stadt städtische Fläche für private Zwecke freigibt und wieso der Ortsbeirat in diesem Fall nicht eingebunden wurde, da es sich um öffentliches Gelände handelt.

Antwort: Da es sich um ein sehr steiles Grundstück handelt, würde eine alleinige Zufahrt über die obere Straße „Über der Kirch“ sehr schwierig sein. Außerdem soll durch ausreichende Parkplätze auf dem Grundstück das Parken in der sowieso schon äußerst engen Straße „Zur Hege“ vermieden werden. Der notwendigen Einbindung des Ortsbeirates, die bisher versäumt wurde, wurde zugestimmt.

Aufgabe: Da dieses Thema zwar sehr intensiv diskutiert wurde, es aber für das Auditorium keine befriedigende Antwort über die Rechtmäßigkeit der Zurverfügungstellung von städtischer Fläche gab, nahm Herr Stötzel das Thema nochmal zur Prüfung mit.

6. Werden die Stellflächen vor Garagen als Stellplätze mitgerechnet?

Antwort: Es wird nur Stellplätze geben, keine Garagen.

7. Welche Regelungen sind für den Straßenverkehr Über der Kirch und Zur Hege vorgesehen?

Antwort: eine Möglichkeit besteht darin, die genannten Straßen zu Einbahnstraßen zu machen, was aber für die Anwohner andere Nachteile mit sich bringt, z.B. auch das Herausfahren aus Garagen. Auch würde der Verkehr in den Straßen „Auf dem Gebrände“ oder „Zum EINHäuser Grund“ dadurch deutlich zunehmen.

Aus dem Auditorium kamen verschiedene Kommentare, dass schon jetzt häufig eine Fahrbahnverengung durch parkende Autos entsteht, die verhindern, dass Müllautos, Feuerwehr oder Rettungswagen ungehindert durchfahren können. Durch das Hinzu-kommen von 12 weiteren Wohnungen wird eine Verschärfung dieser Situation gesehen.

Antwort: Die Herren Stötzel und Schröder sehen dieses Thema als sehr wichtig an, erwarten aber durch die neuen Häuser keine Verschärfung, da ja ausreichend Park-plätze auf dem Grundstück entstehen werden. Um die aktuelle Situation zu verbes-tern, bot Herr Stötzel an, verstärkte Kontrollen durch das Ordnungsamt durchführen zu lassen mit entsprechenden Geldstrafen für die Falschparker.

Bzgl. der betroffenen Straßen kam aus dem Auditorium auch die Sorge, ob die Straßen für die heutigen großen Baufahrzeuge, die für einen Bau zweier Mehrfamilienhäuser, dieser Dimension benötigt werden, ausreichend belastbar sind.

Aufgabe: Dies soll durch das Bauamt und Straßenverkehrsamt geprüft werden.

8. Auswirkungen auf die Kanalisation?

Antwort: Laut Aussage der Stadtwerke soll die Kanalisation für 12 zusätzliche Woh-nungen ausreichend sein. Außerdem werde der Bau eines Rückhaltebeckens verlangt, das dafür sorgen soll, dass das Wasser kontrolliert abfließen kann.

Aus dem Auditorium wurde dies angezweifelt, da es bei starken Regenfällen immer wieder zu einem Rückstau und Übersprudeln der Abflusskanäle führt.

Antwort: Dies wird als ein Thema für starken Regen gesehen, aber nicht für Brauch-wasser.

Anpassungen im Bebauungsplan

1. Wie können Großbauprojekte begrenzt werden? Höhe, GFZ, WE

Antwort: In einen laufenden Antrag könne man keine Änderung des Bebauungsplans mehr einbringen. Außerdem müsse berücksichtigt werden, dass mit einer Begrenzung von GFZ oder WE dies dann auch für Umbauten oder Veränderungen an bestehenden Häuser gilt.

2. Wirkt sich eine Begrenzung der WE auf den Bestandsschutz aus?

Antwort: Der Bestandsschutz gilt, aber sobald bauliche Veränderungen vorgenommen werden, gilt der geänderte Bebauungsplan.

3. Wie verläuft eine Änderung des Bebauungsplans?

Antwort: Eine Änderung kann beantragt werden, die dann geprüft und ggf. genehmigt wird. Man sollte sich aber gut überlegen, welche Nachteile für Veränderungen an bestehenden Häusern dies haben kann.

4. Welche Wohnstruktur (u.a. ökologischen Gesichtspunkte) hat die Stadtentwicklung im Blick?

Antwort: Frau Klug machte deutlich, dass in Marburg dringend Wohnraum benötigt wird. Zur Zeit geht die Tendenz verstärkt in Richtung Wohnraumverdichtung auf bereits erschlossenem Gebiet, statt in die Breite zu gehen. Dies entspricht auch den aktuellen Wünschen der jüngeren Generation.

5. Wie steht die Stadt zu einer Änderung des Bebauungsplans?

Antwort: Eine kurzfristige Änderung des Bebauungsplans ist nicht möglich. Auch muss geprüft werden, ob eine beantragte Änderung in die grundsätzliche Planung der Stadt hineinpasst. Sonst wird sie nicht genehmigt.

Zum Ende der Sitzung richtete Andreas Bergmann die Frage an die Vertreter der Stadt Marburg, ob dem Antrag des Ortsbeirates auf Aussetzung der Baugenehmigung stattgegeben wird bis die Einflüsse auf den Ortsteil abgestimmt sind.

Antwort: Dies müsse noch geprüft werden.

Andreas Bergmann bat abschließend noch einmal darum, die diskutierten Punkte bei der Prüfung der Bauunterlagen zu berücksichtigen und alle offenen Punkte erst zu klären ehe eine Genehmigung erteilt wird.

Marburg, den 05.07.2021


.....
Ortsvorsteher*in


.....
Schriftführer*in