

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0975/2002 Status: öffentlich Datum: 17.12.2002	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	I	
<u>Amt:</u>	61 K - Amt für Stadtentwicklung und städtebauliche Planung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Astrid Goldhorn	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat, Bau- und Planungsausschuß, Stadtverordnetenversammlung Marburg	

**Bauleitplanung der Stadt Marburg;
Bebauungsplan Nr. 4/2, 6. Änderung 'Stresemannstraße 2' der Stadt Marburg
- Bericht über das Ergebnis der Prüfung der während der öffentlichen
Auslegung vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen gem. § 3 (2)
BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und gem. § 87 HBO**

Die Stadtverordnetenversammlung hat die abgegebenen Anregungen der Bürger/innen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit folgendem Ergebnis geprüft:

1. Die unter 1. angeführten Anregungen der Bürger/innen werden nicht berücksichtigt.
2. Die unter 2.-3. angeführten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden nicht berücksichtigt.
3. Der Bebauungsplan Nr. 4/6, 6. Änderung „Stresemannstraße 2“ der Stadt Marburg, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird einschl. der Begründung als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.
4. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/2, 6. Änderung „Stresemannstraße 2“ in Marburg, werden gem. § 87 HBO als Gestaltungssatzung für den festgesetzten Geltungsbereich beschlossen.

Begründung:

Das ca. 1 650 qm große Plangebiet befindet sich im südlichem Kernstadtbereich der Stadt Marburg. Es wird durch die Dörfflerstraße und die Stresemannstraße erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dreiseitig durch planungsrechtlich festgesetzte reine Wohngebiete umschlossen. In östlicher Richtung erfolgt die Begrenzung durch den Lahnuferbereich.

Der aus den Flurstücken 31/2 und 1157/113 bestehende Bebauungsplan ist mit einem Gebäudekomplex bebaut.

Nach seiner ursprünglichen Nutzung als Soldatenheim bis Anfang der 60er Jahre, wurden die Räumlichkeiten als Kreiswehersatzamt genutzt. Anfang der 90er Jahre ging die Immobilie in das Eigentum eines Privaten über.

Das zweigeschossige Hauptgebäude wurde danach zu Wohnungen umgebaut. Der eingeschossige Saalanbau ist seit Jahren ungenutzt, da nach der Entscheidung des Verwaltungsgerichts Gießen die geplante Nutzung des Gebäudes als Veranstaltungsraum für die Südstadtgemeinde nicht vorgenommen werden konnte.

Das i. R. stehende Gebiet ist Bestandteil des seit 1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes; nach Art der baulichen Nutzung ist hierfür ein Sondergebiet festgesetzt. Nach bereits angeführter gerichtlicher Entscheidung ist diese Festsetzung jedoch seit Aufgabe der militärischen Nutzung obsolet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Nutzung des derzeit leerstehenden Gebäudesteiles, unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnbebauung zu schaffen, wurde am 21. Dezember 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes 4/2, 6. Änderung, beschlossen. Darüber hinaus ist beabsichtigt, den fraglichen Planbereich als Bestandteil des beplanten Südstadtbereiches wieder einzubeziehen und damit dem Gebot einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Marburg zu entsprechen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 4. April bis 5. Mai 2002. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 2. Sept. bis 4. Okt. 2002 statt. Zeitgleich erfolgte die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung, die gem. § 8 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belangen und Anregungen der Bürger/innen bilden die Grundlage für die vorgenommene Abwägung. Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt. Die eingegangenen und als Anlage beigefügten Schreiben wurden inhaltlich zusammengefasst wiedergegeben bzw. auszugsweise zitiert (*kursiv* geschriebene Passagen).

1. Miteigentümerin des Grundstücks Stresemannstraße 2; Schreiben vom 19.09.02

Einspruch gegen die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzte Anpflanzung von 4 Bäumen auf der vorhandenen Stellplatzfläche.

Die Überstellung von Parkplatzflächen mit Bäumen entspricht der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Marburg. Darüber hinaus stellt insbesondere der Eckbereich des i. R. stehenden Grundstücks Stresemannstraße/Dörfflerstraße durch die ineinandergehenden versiegelten Fläche des privaten Parkplatzbereiches und des öffentlichen Straßenraumes eine stadtgestalterische unbefriedigende Situation dar.

Durch die festgesetzte Baumanpflanzung soll hier eine Aufwertung der vorgenannten Bestandssituation erreicht werden.

Inwieweit die Anzahl der vorhandenen Stellplätze ausreichend sein wird, ist abhängig von der künftigen Nutzung des Gebäudes; eine Aussage dazu kann derzeit nicht getroffen werden.

Der vorzufindende Stellplatzbestand wird durch die festgesetzte Überstellung mit Bäumen im wesentlichen nicht eingeschränkt, da bei entsprechender Ausführung, Baumscheiben überfahrbar sein können.

2. Schreiben der Straßenverkehrsbehörde vom 2. August 2002

Heckenanpflanzungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten dürfen nicht sichtbehindernd sein.

Mit der festgesetzten Heckenanpflanzung im Bereich Dörfflerstraße sind durch den 5 m breiten Zu- und Abfahrtsbereich die Sichtverhältnisse ausreichend.

3. Schreiben von 67.2/UNB vom 27.09.02 unter Bezugnahme auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 02.05.02 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Anregungen zur Fassadenbegrünung

Aufgrund des Gebäudebestandes mit großflächigen Fensteröffnungen ist eine Fassadenbegrünung kaum vorzunehmen. Darüber hinaus zeigt die Erfahrung, dass Fassadenbegrünungsfestsetzungen in Gebieten, die durch Wohnbebauung (kleingliedrige Baukörper) bestimmt werden, im Gegensatz zu Gebäude für Gewerbebetriebe, in der Durchsetzung unrealistisch sind.

Anregungen zur Umwandlung der vollversiegelten Flächen (Westseite) in eine wassergebundene Decke.

Die versiegelte Parkplatzfläche hat Bestandsschutz. Mit der Festsetzung „alle zusätzlichen Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Ausbaweise herzustellen“ ist der Forderung nach Grundwasserschutz und -neubildung Rechnung getragen.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) vom 08. April bis 08. Mai 2002 ging mit Schreiben vom 6. Mai 2002 eine Stellungnahme einer Rechtsanwaltskanzlei i. V. einer Eigentümergemeinschaft ein.

Inhaltlich wurde darin der bestehende Planungsanlass und die getroffene Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, als "allgemeines Wohngebiet", unter öffentlich-rechtlichen aber auch unter zivilrechtlichen Aspekten in Frage gestellt.

Eine Würdigung des abgegebenen Schreibens erfolgte in der Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung zum Offenlagebeschluss vom 27. Mai 2002.

Da während des Verfahrensschrittes, der öffentlichen Auslegung, die v. g. Anregungen nicht wiederholt wurden, sind sie nicht Gegenstand der an dieser Stelle vollzogenen Prüfung.

Den als Anlage beigefügten Unterlagen zum Bebauungsplan können alle weiteren Informationen entnommen werden.

Dietrich Möller
Oberbürgermeister

Anlagen

