

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/0983/2002 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 19.12.2002	<b>TOP</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>		
<b><u>Dezernat:</u></b>	I	
<b><u>Amt:</u></b>	61 K - Amt für Stadtentwicklung und städtebauliche Planung	
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	Rose-Linde Michelsen	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	Magistrat, Bau- und Planungsausschuß, Stadtverordnetenversammlung Marburg	

## Bauleitplanung der Stadt Marburg Bebauungsplan Nr. 4/4 Fronhof

- Bericht über das Ergebnis der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und gemäß § 87 Hessische Bauordnung (HBO)

Die Stadtverordnetenversammlung hat die abgegebenen Anregungen der BürgerInnen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit folgendem Ergebnis geprüft und fasst folgende Beschlüsse:

1. Die unter 1., 3.-7. und 10. angeführten Anregungen der Träger öffentlicher Belange werden berücksichtigt.
2. Die unter 8. angeführten Anregungen der Träger öffentlicher Belange werden teilweise berücksichtigt.
3. Die unter 2. und 9. angeführten Anregungen der Träger öffentlicher Belange werden nicht berücksichtigt.
4. Die unter 11. angeführten Anregungen der BürgerInnen werden berücksichtigt.
5. Die unter 12. und 13. angeführten Anregungen der BürgerInnen werden nicht berücksichtigt.
6. Der Bebauungsplan-Nr. 4/4 Fronhof der Stadt Marburg wird einschließlich der Begründung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
7. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/4 werden gemäß § 87 HBO als Gestaltungssatzung für den festgesetzten Geltungsbereich beschlossen.

**BEGRÜNDUNG:**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Kernstadtlage und bildet die Schnittstelle zwischen der mittelalterlichen Altstadt und der gründerzeitlich geprägten Südstadt. Der ca. 2 ha große Bebauungsplanbereich wird durch die Straßen Am Grün, Schulstraße, Gutenbergstraße und Universitätsstraße begrenzt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um an der Schulstraße in Nachbarschaft zur Otto-Ubbelohde-Schule ein Mehrzweckgebäude für schulische und kulturelle Zwecke und im Blockinnenbereich Wohnbebauung realisieren zu können. Die Planungsinhalte des Bebauungsplanentwurfes basieren auf einer für diesen Bereich erarbeiteten Rahmenplanung, die im Oktober 2000 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Für den ganzen Bebauungsplanbereich wurde eine Veränderungssperre beschlossen, die jedoch Anfang April nächsten Jahres ausläuft. Anlass für die Veränderungssperre war eine Bauvoranfrage über ein Appartementhaus-Neubau auf dem Standort des geplanten Mehrzweckgebäudes.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan-Nr. 4/4 Fronhof wurde am 27. November 1998 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Bebauungsplanverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 17. Juni bis 12. Juli 2002 statt. Am 19. Juni 2002 wurde in der Otto-Ubbelohde-Schule eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Bebauungsplanentwurf Fronhof unter Beteiligung des Oberbürgermeisters Herrn Möller und des Bürgermeisters Herrn Vaupel durchgeführt. Die im Rahmen der frühezeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden soweit möglich bereits in den Offenlageentwurf des Bebauungsplanes übernommen.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 11. November bis 13. Dezember 2002 statt. Parallel zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes Fronhof wurde auch die Offenlage zur Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung Nr. 4/5 Fronhof durchgeführt.

Im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplanentwurf wurden weder von Trägern öffentlicher Belange noch von BürgerInnen grundsätzliche Bedenken gegen die Planung geltend gemacht.

Bericht über die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen:

**Bericht über die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen gem. §(2) BauGB**

Anregungen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen der Stadtverordnetenversammlung
<b>1. iesy Hessen GmbH</b> (Eingang Schreiben am 13.11.02)  Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen, die bei einer Baumassnahme verlegt werden müssen.	Es besteht ein Vertrag mit dem Leitungsträger, der DBP, dass die Leitungen bei Bebauung des Grundstückes auf Kosten der DBP verlegt werden.

<p><b>2. Bauamt, Abteilung Bauaufsicht</b> (Eingang Schreiben am 20.11.02)</p> <p>Es wird empfohlen, die planungsrechtlichen Festsetzungen wie Maß der baul. Nutzung, Erschließung, Baulinie zur Schulstr. zu ergänzen.</p>	<p>Die Telekom als jetziger Leitungsträger wird frühzeitig in die Bauplanung einbezogen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan soll in erster Linie der Flächensicherung für die Gemeinbedarfseinrichtung dienen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden so gewählt, dass im Bereich der neuen Wohnbebauung das Gebäudevolumen hinreichend über die Bauzonen sowie die Festlegung der Geschossigkeit und der Höhenbegrenzung festgelegt wird. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind außer der Höhenfestsetzung keine weiteren Festsetzungen getroffen worden, um bei dem städt. Gebäude möglichst offen für unterschiedliche Architekturentwürfe zu sein. Das gleich gilt für die Erschließung der Gebäude, die vom Architekturentwurf abhängig gemacht werden muss.</p> <p>Die Empfehlungen werden nicht übernommen.</p>
<p><b>3. Landesamt für Denkmalpflege / archäologische Denkmalpflege</b> (Eingang Schreiben am 22.11.02)</p> <p>Es bestehen Bedenken gegen eine zusätzliche Bebauung im Plangebiet. Die Erdarbeiten sollen von einer Archäologie-Firma baubegleitend untersucht werden, die ggfls. Fundbergung und Dokumentation durchführen soll. Die Kosten hierfür sind vom Planungsbetreiber zu tragen.</p>	<p>In den textl. Festsetzungen zum B-Plan ist ein Hinweis auf mögliche Baudenkmäler eingefügt. Vor Baubeginn wird eine Abstimmung über Art und Umfang der baubegleitenden Untersuchung mit dem Landesamt für Denkmalpflege erfolgen.</p> <p>Die Forderung der Archäologischen Denkmalpflege wird berücksichtigt.</p>
<p><b>4. Landessportbund Hessen e. V.</b> (Eingang Schreiben am 28.11.02)</p> <p>Die Planung wird grundsätzlich begrüßt. Es wird empfohlen, eine Hallengröße</p>	<p>Der B-Plan kann keine Raumgrößen oder konkrete Raumaufteilungen festsetzen.</p>

<p>vorzusehen, die mind. der Normalgröße einer Turnhalle ( 27 x 15 m ) entspricht, wobei auch auf ausreichend große Nebenräume geachtet werden sollte.</p> <p><b>5. Deutsche Telekom</b> (Eingang Schreiben am 11.12.02)</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen, die bei einer Baumassnahme unter hohem Aufwand verlegt werden müssten. Es wird um ein Koordinierungsgespräch über eine mögliche Verlegung sowie um Sicherung einer neuen Trasse gebeten.</p> <p><b>6. Kommunale Gleichstellungsbeauftragte</b> (Eingang Schreiben am 16.12.02)</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei Fußwegen grundsätzlich auf eine behindertengerechte Gestaltung, und auf die Vermeidung von Angsträumen zu achten ist.</p> <p>Ansonsten wird auf die Stellungnahme vom 26.07.02 („frühzeitige Bürgerbeteiligung“) verwiesen. In dieser Stellungnahme werden die Tiefgaragenplätze in Frage gezogen, da in nächster Umgebung Parkhäuser vorhanden sind, die über Nacht geschlossen sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es für die Schüler nicht zu einer Gefährdung durch eine Tiefgarageneinfahrt kommen darf (getrennte Zugangs-/Zufahrtsbereiche, Vermeidung zusätzlichen Verkehrsaufkommens)</p>	<p>Diese Anregung kann erst bei der konkreten Gebäudeplanung einbezogen werden. Die Grundstücksgröße ist im B-Plan jedoch so festgesetzt, dass eine Turnhalle dieser Größenordnung erstellt werden kann, womit der Hinweis auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt wird.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu 1. (iesy Hessen GmbH) verwiesen. Eine Einbeziehung der Telekom (Koordinierungsgespräch) ist erst bei konkreter Weiterführung des Projektes sinnvoll. Hierbei kann eine konkrete Verlegung und Sicherung der Anlagen besprochen werden.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die barrierefreie Ausgestaltung eines Verbindungsweges zwischen Schulstraße und Universitätsstraße wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die sonstige Ausgestaltung kann erst bei konkreter Planung mit einbezogen werden.</p> <p>Mit dem Betreiber des benachbarten Parkhauses Ecke Gutenbergstraße / Schulstraße werden Verhandlungen geführt, damit eine Mitnutzung des Parkhauses ermöglicht wird. In die Begründung zum Bebauungsplan wird aufgenommen, dass vor einem Bau einer Tiefgarage die Möglichkeit zur Unterbringung von Stellplätzen in den benachbarten Parkhäusern abzuklären ist. Die Lage des Zufahrtsbereiches zu einer möglichen Tiefgarage soll über eine Vorplanung geklärt werden. Dabei soll auch auf mögliche Gefährdungspotentiale geachtet werden.</p> <p>Die Hinweise werden, soweit auf Bebauungsplanebene möglich, berücksichtigt.</p>
---	---

### **7. Stadtwerke Marburg**

(Eingang Schreiben am 16.12.02)

Im Plangebiet befinden sich Versorgungstrassen des Fernwärmenetzes. Insbesondere im Bereich der Baulücke zwischen den Gebäuden Universitätsstraße 4 und 6 befinden sich ausgedehnte unterirdische Schachtanlagen und mehrere Versorgungstrassen.

Bei einer Bebauung dieses Bereiches sind erhebliche Trassenverlegungen erforderlich.

### **8. Untere Naturschutzbehörde**

(Eingang Schreiben am 16.12.02)

Es sollte geprüft werden, ob zur stärkeren Durchgrünung des Quartiers Dachbegrünung als Festsetzung aufgenommen wird.

Weiterhin wird empfohlen, bei der Einrichtung neuer Gebäude Quartiere für Fledermäuse und Mauersegler zu schaffen.

### **9. Philipps – Universität Marburg**

(Eingang Schreiben am 16.12.02)

Es wird Widerspruch gegen das über die Fläche der Universität festgelegte öffentliche Durchgangsrecht zwischen der Schulstrasse und der Universitätsstrasse eingelegt.

Eine nähere Begründung soll nachgereicht werden, diese lag jedoch bei Fertigstellung der Vorlage noch nicht vor.

Im Bebauungsplan wird in diesem Bereich eine Bauzone festgesetzt. Zunächst besteht hier jedoch von seiten der Universität nicht die Absicht zu bauen.

Wenn Planungsbüros für die Stadt tätig werden, wird der Trassenverlauf als Information weitergegeben. Die Stadtwerke werden bei Bauplanungen einbezogen, so dass eine mögliche Trassenverlegung dann abgestimmt werden kann.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Für die geplante Neubebauung soll keine Dachbegrünung festgeschrieben werden, um flexibel auf Architekturentwürfe reagieren zu können. Die Stadt hat als Auftraggeber des geplanten Mehrzweckgebäudes die Möglichkeit auch ohne Festsetzung eine Dachbegrünung auszuführen.

Der Hinweis wird in die weiteren Planungsschritte einbezogen und an die planenden Büros weitergegeben.

Die Anregung wird somit teilweise übernommen.

Eine attraktive Fußwegeverbindung zwischen dem Südviertel und der Oberstadt über den Fronhofbereich und die jüdische Gedenkstätte ist eines der Ziele aus der Rahmenplanung.

Die Festlegung eines öffentlichen Wegerechtes soll diese Option offen halten. Der Zeitpunkt einer Ausführung ist zur Zeit noch völlig offen; die genaue Lage eines möglichen Weges kann dann mit der Universität abgestimmt werden, um bauliche

<p><b>10. Staatliches Schulamt</b> (Eingang Schreiben am 17.12.02)</p> <p>Die Planung wird grundsätzlich begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Durchführung eines angemessenen Sportunterrichtes für die Otto-Ubbelohde-Schule und die Fronhofschole eine Einfelderhalle mit ausreichend dimensionierten Nebenräumen benötigt wird.</p>	<p>Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken. Das Wegerecht wird weiterhin benötigt, um die im Blockinnenbereich geplanten Wohngebäude fußläufig über die Wegefläche der Universität erschließen zu können. Dem Widerspruch gegen die Festlegung eines öffentlichen Wegerechtes auf der Fläche der Universität kann somit nicht stattgegeben werden.</p> <p>Über den Bebauungsplan wird die Grundstücksfläche als „Gemeinbedarfsfläche“ festgelegt, um die geplante Nutzung für Schulsport und andere schulische und kulturelle Veranstaltungen zu sichern. Die Gemeinbedarfsfläche wurde so gewählt, dass eine Sporthalle dieser Größenordnung grundsätzlich möglich wäre. Im Bebauungsplan kann jedoch keine konkrete Raumaufteilung und –größe festgelegt werden.</p> <p>Die Anregung wird, soweit auf Bebauungsplanebene möglich, berücksichtigt.</p>
---	--

Anregungen der BürgerInnen	Stellungnahmen der Stadtverordneten
<p><b>11. Gemeinsame Stellungnahme von: Kulturladen KFZ Otto-Ubbelohde-Schule Fronhofschole</b> (Eingang Schreiben am 11.12.02)</p> <p>In der gemeinsamen Stellungnahme werden die unterschiedlichen Ansprüche der beiden Nutzergruppen ausführlich dargelegt und begründet. Aufgrund der dargestellten Unvereinbarkeit der kulturellen und der schulischen Nutzung sollen zwei übereinander gelegene Hallengeschosse errichtet werden. Im Erdgeschoss ein Veranstaltungssaal plus Nebenräume für das KFZ und im darüber liegenden Geschoss eine Einfelder-Sporthalle</p>	<p>Über den Bebauungsplan wird die Grundstücksfläche als „Gemeinbedarfsfläche“ festgelegt, um die geplante Nutzung für Schulsport und andere schulische und kulturelle Veranstaltungen zu sichern. Die Größe der Gemeinbedarfsfläche und die städtebaulichen Festsetzungen wurden so gewählt, dass prinzipiell eine solche Maximalvariante vorstellbar wäre. Im Bebauungsplan können jedoch keine konkreten Raumgrößen oder</p>

<p>plus adäquater Nebenräume für die Schulen. Eine gemeinsame Nutzung von Nebenräumen und eine Verzahnung von Raumnutzungen ist von beiden Seiten vorstellbar und gewünscht.</p> <p>Für die in Aussicht gestellte Umnutzung der Remisen für das KFZ wurde ein Raumprogramm entwickelt.</p> <p>Neben der Raumansprüche wird die Notwendigkeit zum Bau einer Tiefgarage mit Hinweis auf das benachbarte Parkhaus in Frage gezogen. Gleichzeitig wird auf die durch die Vermietung der städtischen Stellplatzflächen für das KFZ weggefallenen Stellplätze aufmerksam gemacht. Die Stellplatzfrage soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	<p>Raumaufteilungen festgelegt werden, so dass auf dieser Planungsebene lediglich eine Flächensicherung für die städtischen Interessen erfolgen kann. Die konkrete inhaltliche Ausgestaltung des Gebäudes ist letztendlich eine schul- und kulturpolitische Entscheidung.</p> <p>Die Remisen werden über den Bebauungsplan als Bestand abgesichert. Von daher steht einer mischgebietsverträglichen Umnutzung in den jetzigen Ausmaßen planungsrechtlich nichts im Wege.</p> <p>Die Tiefgarage wird planungsrechtlich festgesetzt, um in diesem Bereich auf oberirdische Parkplätze verzichten zu können. Auf diese Weise soll eine Aufwertung des gesamten Bereiches erzielt werden. Parallel werden Verhandlungen mit dem Parkhausbetreiber geführt, damit eine Mitnutzung des Parkhauses erreicht wird und so auf „doppelte“ Parkplätze verzichtet werden kann. Diese Verhandlungen sind jedoch noch nicht abgeschlossen. In die Begründung zum Bebauungsplan wird aufgenommen, dass vor einem Bau einer Tiefgarage die Möglichkeit zur Unterbringung von Stellplätzen in den benachbarten Parkhäusern abzuklären ist.</p> <p>Die Anregungen werden, soweit auf Bebauungsplanebene möglich, berücksichtigt.</p>
<p><b>12. Anregung eines Anliegers</b> (Eingang Schreiben am 16.12.02)</p> <p>Der Anlieger wendet sich gegen die Festlegung, dass die Grundstücksfreiflächen bei Neuordnung teilweise zu entsiegeln sind. Es wird stattdessen eine Verringerung der möglichen Bebauung und eine Vergrößerung der Freiflächen auf den zur Bebauung vorgesehenen Stellplatzflächen befürwortet.</p>	<p>Eine Zielsetzung des Rahmenplanes für den Bereich Fronhof ist eine Verbesserung der Freiflächenpotentiale. Der Bebauungsplan setzt eine teilweise Entsiegelung der Grundstücksfreiflächen bei Neuordnung der Grundstücke fest, um gemeinsam mit der geplanten Bebauung (Mehrzweckhalle und Wohnbebauung) und der dortigen Freiflächengestaltung langfristig eine umfassende Aufwertung des gesamten, derzeit fast völlig versiegelten Blockinnenbereiches zu erreichen. Eine Aufwertung des Bereiches kann langfristig nur erzielt werden, wenn auf allen Grundstücken Entsiegelungs- und</p>

<p>Gegen den Bau einer Mehrzweckhalle wird wegen möglicher Einschränkung der Wohnqualität Einspruch erhoben.</p> <p>Es wird eine Beschattung des benachbarten Grundstückes und des Gebäudes Am Grün 13 befürchtet.</p> <p><b>13. Anregung von zwei Anliegern</b> (Eingang Schreiben am 17.12.02)</p> <p>Es wird eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung Am Grün 13 durch die vorgesehene Errichtung eines Mehrzweckgebäudes durch die geplante Nutzung für schulische und kulturelle Zwecke und durch die Bebauung selbst befürchtet. Es werden Bedenken gegen eine Entsiegelung der Stellplatzflächen auf den Privatgrundstücken geäußert. Der Bestandsschutz der Stellplätze wird als gefährdet angesehen.</p>	<p>Begrünungsmaßnahmen durchgeführt werden.</p> <p>Die derzeitige Nutzung als Stellplatzfläche hat Bestandsschutz. Erst bei Neuordnung der Grundstücksbereiche greift die Festsetzung nach teilweiser Entsiegelung und Baumanpflanzung.</p> <p>Nach der derzeitigen planungsrechtlichen Situation (Beurteilung gem. §34 BauGB) wäre die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes für schulische und kulturelle Zwecke aufgrund des Gebietscharakters auch ohne die Bebauungsplanänderung möglich. Im Bebauungsplan wird lediglich eine auch bislang zulässige Nutzung festgeschrieben. Ein Einschränkung der Wohnqualität kann daher nicht gesehen werden.</p> <p>Derzeit ist das als Stellplatzfläche genutzte Grundstück des Gebäudes Am Grün 13 von direkt angrenzender Bebauung (Rückseite Remise und Garagenzeile) umgeben und das Gebäude selbst ist mehr als 20 m von der nächst möglichen Bebauung entfernt. Im Übrigen sind bei einer Bauplanung die Festsetzungen der Hessischen Bauordnung (HBO) zu berücksichtigen, in der nachbarschaftsschützende Regelungen verankert sind.</p> <p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Punkt 12. verwiesen.</p>
--	--

Dietrich Möller  
Oberbürgermeister



## Anlagen