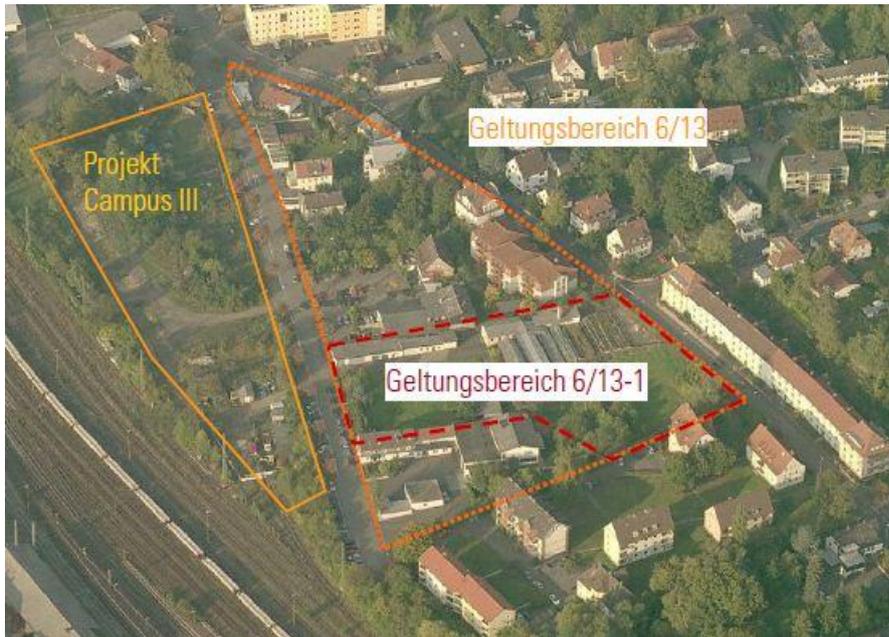


Stellungnahme der IG MARSS e.V. zum Vorentwurf des Bebauungsplans 6/13-1 ALTE GÄRTNEREI



Grundsätzliches:

Wie in unserer Stellungnahme vom 14.12.2012 zum Bebauungsplan 2/5 Campus Firmani bereits in anderen Zusammenhang erwähnt, **bemängelt die IG MARSS e.V. auch in diesem Bereich mangelnde stadtplanerische Eigeninitiative und Eigenleistung der Stadt Marburg.**

In unmittelbarer Nähe zum BPlan Bereich ‚Alte Gärtnerei‘ befindet sich das Bauvorhaben ‚Campus III‘. Jenseits der Bahngleise sollen entlang der Neuen Kassler Straße weitere Wohnblocks entstehen. Außerdem befindet sich das Waggonhallen-Gelände in einer Entwicklungsphase.

Wir sehen es daher als dringend geboten an, dass dieser gesamte Bereich im Rahmen der Stadtentwicklung unter intensiver Beteiligung der Bürger geplant wird, bevor für einzelne Baugrundstücke Bebauungspläne im Do-it-yourself-Verfahren durch die Investoren selbst vorgelegt werden können. Es gab ja auch einmal die Absicht der Stadt, den Bereich oberhalb der Bahngleise selber neu zu verplanen.

Der Bereich des BPlans 6/13-1 „Alte Gärtnerei“ ist wie ein Stadtviertel Marburgs zu entwickeln, zumal Umfang und Gestaltung wie ein solches Viertel angelegt sind und wirken. Derartige Stadtplanung gehört zuerst in die Hand des Bau- und Planungsamtes bevor Investoren daraus ihre Vorhaben entwickeln.

Mit der Erstellung des BPlans durch den Investor mag die Stadt Kosten sparen. Ob das aber den Verlust der Planungshoheit mit all den Möglichkeiten einer nach mehreren Seiten orientierten Stadtplanung mit Bürgerbeteiligung zu erreichen wettmacht, darf bezweifelt werden. Die Vorgabe einer „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ wird ferner durch die Tatsache unterlaufen, dass die geplanten Wohnungen bereits beworben und (Kauf-)verhandelt werden.

Wir schlagen für diesen Gesamtbereich (Neue Kassler Straße/Alte Kassler Straße /Schützenstraße) einen städtebaulichen Wettbewerb mit voraus gehenden Bürgerworkshops vor.



Unsere Kritik im Einzelnen:

1. Größe und Baumasse:

Die im Lageplan als A – F bezeichneten Wohnhäuser zur Alten Kasseler Straße sind trotz Baumassenverringerung (aufgrund der Vorgaben des Gestaltungsbeirats) noch immer zu massig und zu hoch. Es sollten mit Erdgeschoss, 1. OG und 2. OG insgesamt nur 3 Geschosse gebaut werden. Die in Marburg übliche Regel, der Bauherrschaft innerhalb gesetzlicher Möglichkeiten stets noch ein Staffelgeschoss als 4. OG zu ermöglichen, muss auf den Prüfstand. Klare Vorgaben der Stadt in einem von ihr **selbst gestalteten** BPlan könnten dies durchaus erreichen. Die Stadt ist aufgefordert, von ihrer Planungshoheit Gebrauch zu machen.

Dies gilt auch für die im BPlan mit A-C bezeichneten Wohnhäuser an der Schützenstraße, die sich nach Wegfall des Staffelgeschosses besser in die vorhandenen anderen Gebäude einfügen würden.

Städtebaulich ist ferner zu kritisieren, dass Baulinien und Baufluchten in keinem harmonischen Verhältnis zueinander stehen. Das gesamte Areal wirkt somit in seiner Umgebung auch diesbezüglich als Fremdkörper.

2. Verhältnis Baukörper / Freizonen

Die Grundstücksausnutzung im unteren Bereich (mit 6 Wohnhäusern) wird gegenüber den Nachbargrundstücken erheblich überschritten. Diese Häuser stehen außerdem zu dicht aneinander, ihr Mindestabstand entspricht wahrscheinlich nicht den gesetzlichen Vorschriften. Da der Investor die Häuser selbst als Einzelobjekte kennzeichnet, muss von einer Beurteilung der Anlage als Gesamt-Gebäude abgesehen werden. Die Objekte stellen wirtschaftlich unabhängige Einheiten dar, selbst wenn es eine gemeinsame Tiefgarage und gemeinsame Aufzüge geben sollte.

Der Investor sollte auf die Wohnhäuser A und D verzichten, die restlichen vier in der o.g. maximalen 3-Geschossbauweise errichten und zur Alten Kasseler Straße hin einen breiten Grüngürtel lassen. Der Zwischenraum zwischen den verbleibenden vier Häusern im unteren Bereich soll dann vergrößert werden.

3. Architektur

Zur Architektur verweisen wir auf die Stellungnahme(n) des neuen Beirats für Stadtgestaltung.

4. Hinweis auf mögliche Folgen einer Genehmigung ohne Änderungen:

Kommende Bauvorhaben im weiteren Umfeld könnten sich auf die hier genehmigten Höhen und Baumassen berufen. Dadurch würde dieses Stadtviertel erheblichen Schaden davontragen

Wir bitten, unsere Einwände und Vorschläge zu Protokoll zu nehmen und einzuarbeiten. Insbesondere bitten wir, auch unsere eingangs geschilderten grundsätzlichen Bedenken den Parlamentariern zur Kenntnis zu geben.

Alle Abbildungen von Stadt Marburg / Internetseite des FB Planen und Bauen

www.marburg.de > Verwaltung > Planen und Bauen

Dort auch detaillierte Infos über den Vorentwurf des Bebauungsplans