

1

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Postfach 50 00, 65756 Eschborn

Der Magistrat		FD
der Universitätsstadt Marburg		61
Anlagen	01	02
		03

Der Magistrat der Universitätsstadt
Herr Kintscher
Barfüßerstr. 11

063436 02. JAN 2012 10:36

35037 Marburg

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
02. JAN 2012
Fachdienst Stadtplanung Eingang

DER MAGISTRAT der Universitätsstadt Marburg Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen			
Eing.: 03. Jan. 2012			

Ihre Referenzen
Ansprechpartner
Durchwahl
Datum
Betrifft

Ihr Schreiben vom 06.12.2011

Bettina Klose

(0641) 963-7195

23.12.2011

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

-Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 6/5, 1. Verfahrensabschnitt (südlicher Teilbereich)

-Bebauungsplanverfahren Nr. 6/12 „Bahnflächen“ (1. Verfahrensabschnitt)

Sehr geehrter Herr Kintscher,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 10.06.2011 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Peter Wawretschka

i.A.

Bettina Klose

Hausanschrift
Postanschrift
Telekontakte
Konto

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte, Alfred-Herrhausen-Allee 7, 65760 Eschborn
Postfach 50 00, 65756 Eschborn
Telefon +49 6196 91-00, Telefax +49 6196 91-1199, Internet www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

Aufsichtsrat
Geschäftsführung
Handelsregister

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Postfach 50 00, 65756 Eschborn

Der Magistrat, Stadtplanung
Herr Kintscher
Stadtplanung

35035 Marburg

Der Magistrat		FD
der Universitätsstadt Marburg		61
Anlagen	01	02 03

16 JUN 2011 09:25



Ihre Referenzen
Ansprechpartner
Durchwahl
Datum
Betrifft

Ihr Schreiben vom 27.05.2011

Bettina Klose
(0641) 963-7195
10.06.2011

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

-Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 6/5; Kernstadt, Bahnflächen am Ortenberg
-Bebauungsplanverfahren Nr. 6/12 „Bahnflächen“ (1. Verfahrensabschnitt)

Sehr geehrter Herr Kintscher,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als
Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte
und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter
entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen
abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans
so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt
zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer
Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der
Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und
unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen-
und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die

Hausanschrift
Postanschrift
Telekontakte
Konto

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte, Alfred-Herrhausen-Allee 7, 65760 Eschborn
Postfach 50 00, 65756 Eschborn
Telefon +49 6196 91-00, Telefax +49 6196 91-1199, Internet www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)
Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
UStIdNr. DE 814645262

Aufsichtsrat
Geschäftsführung
Handelsregister



Datum 10.06.2011
Empfänger
Blatt 2

Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens **6 Monate vor Baubeginn**, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH auszuhändigen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Peter Wawretschka

i.A.

Bettina Klose

Anlage
3 Übersichtspläne



DB Services Immobilien GmbH • Camberger Straße 10 • 60327 Frankfurt am Main

055400 18. JAN 2012 10:06

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Frankfurt
Camberger Straße 10
60327 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/dbsimm

Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg
Fachdienst: Stadtplanung
35035 Marburg

Jutta Guschall
Telefon 0561 786-2631
Telefax 0561 786-2656
jutta.guschall@deutschebahn.com
Zeichen: FRI-KS-I 1. Gu
Az.: TÖB-FFM-11-7481-7482/ Gu



Ihr Schreiben vom 06.12.2011, Az.: 61 bk/fr

13.01.2012

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

- Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 6/5, 1. Verfahrensabschnitt (südlicher Teilbereich)
- Bebauungsplanverfahren Nr. 6/12 „Bahnflächen“ (1. Verfahrensabschnitt)

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Plangebiet

an der DB-Strecke: 3900, Kassel - Frankfurt
ca. von Bahn-km 103,473 bis ca. Bahn-km 104,300
links der Bahn
Geringste Entfernung: angrenzend

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen, nach den uns vorliegenden Unterlagen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.

Gegen den geplanten Flächennutzungsplan/Bebauungsplan bestehen nur dann keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Bedingungen und Hinweise eingehalten und beachtet werden.

- Die Auflagen und Bedingungen aus dem Kaufvertrag (UR-Nr. 1258 / 2011-S) sind weiterhin zu beachten und einzuhalten. Insbesondere verweisen wir auf den § 6, Ziffer 3 Absatz 2 im Bezug auf die Planung für Gemeinschaftsgaragen/ Parkdeck.
- Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.



- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen."
- Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet werden. Wir bitten, uns im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beteiligen.

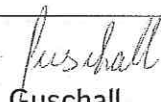
Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH

i.V.


Trobisch

i.A.

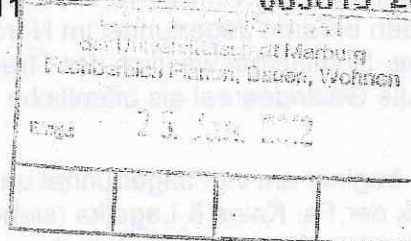

Guschall



Regierungspräsidium Gießen · Postfach 100851 · 35338 Gießen

Magistrat der Stadt Marburg
-Stadtplanungsamt-
Barfüßerstraße 11

35035 Marburg



Der Magistrat				FD
der Universitätsstadt Marburg				6/61
Anlagen	01	02	03	
				231

Geschäftszeichen:

III: 32-61074/019 Marburg - 58- (66)

Bearbeiter/-in:

Herr Decker

Telefon:

0641 303-23 51

Telefax:

0641 303-23 59

E-Mail:

max-gunther.decker@rpgi.hessen.de

Ihr Zeichen:

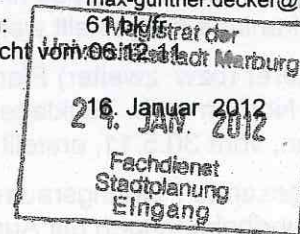
61074/019

Ihre Nachricht vom:

06.12.2011

Datum:

216. Januar 2012

**Bauleitplanung der Stadt Marburg;**

hier: Flächennutzungsplanänderung Nr. 6/5 „Bahnflächen“ 1. Verfahrensschritt

Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 06.12.2011, hier eingegangen am 12.12.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange nehme ich zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

(Dez. 41.1, Bearbeiter: Herr Muth, Tel: 0641/303-4142)

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Besondere Auflagen oder Hinweise sind nicht erforderlich.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

(Dez. 41.2, Bearbeiter: Herr Hilmar Koch, Tel: 0641/303-4173)

Überschwemmungsgebiete, die eine Genehmigung nach §78 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch meine Behörde erfordern, werden nicht berührt.

Sonstige Gewässer bezogene Belange (z.B. Ausgleichsmaßnahmen in und am Gewässer, Kreuzungsbauwerke, etc.), werden von der zuständigen Unteren Wasserbehörde bewertet.

Kommunales Abwasser

(Dez. 41.3, Bearbeiter: Herr Nebel, Tel: 0641/303-4224)

Die Abwasserentsorgung soll durch Anschluss an das vorhandene Kanalsystem und die Kläranlage Cappel erfolgen. Im Übrigen wird auf den noch zu erstellenden Ent-



wässerungsplan verwiesen. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus meiner Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Beachten Sie bitte auch meine früheren Stellungnahmen zu diesem Verfahren.

Altlasten, Grundwasserschadensfälle, Bodenschutz

(Dez. 41.4, Bearbeiter: Herr Frankenau, Tel: 0641/303-4272)

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 6/12, "Bahnflächen", vom 24.10.11, reicht der (erste) Planungsraum vom Ortenbergsteg im Süden bis zum Jägertunnel im Norden und von den Gleisanlagen bis zur Alten Kasseler Straße. Unmittelbar westlich der Straße sollen Wohneinheiten gebaut, sowie das nicht überbaute Geländeareal als öffentliche Grünfläche/Parkanlage hergestellt werden.

Ein weiterer (bzw. zweiter) Planungsraum beginnt am v.g. Jägertunnel und reicht bis zu dem im Norden vorh. Tanklagergrundstück der Fa. Knies & Lagotka (siehe Biotoptypen-Lageplan, vom 30.5.11, erstellt von Neckermann & Achterholt, Cölbe).

Da der gesamte Planungsraum durch zahlreiche Gewerbebetriebe genutzt wurde sind Untergrundbelastungen mit Auswirkungen auf die (drei) Wirkungspfade Boden-Mensch, Bo-Nutzpflanze und/oder Bo-Grundwasser zu besorgen.

Weitere Vorgehensweise

Dementsprechend sind auf der Grundlage einer noch zu erstellenden historischen Nutzungsrecherche ggf. anschließend entsprechende Untergrunduntersuchungen durchzuführen.

Alternativ dazu ist nach der Fertigstellung der neu hergestellten Freiflächen nachzuweisen, dass der nutzungsbezogene/durchwurzelbare Bodenhorizont die maßgeblichen Mächtigkeiten einhält/überschreitet und die Bodenqualitätsziele einhält/unterschreitet.

Ungeachtet dessen sind bei entsprechenden Anhaltspunkten/Hinweisen Grundwasseruntersuchungen im unmittelbaren Abstrom der jeweiligen Verdachtsfläche durchzuführen.

Ich **empfehle** im Vorfeld der Durchführung der v.g. Maßnahmen das weitere Vorgehen im Zuge einer Besprechung abzustimmen/festzulegen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

(Dez. 42.2, Bearbeiter: Herr Schneider, Tel: 0641/303-4366)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans im Bereich des Hauptbahnhofs auf der östlichen Seite der Gleisanlagen befinden sich gemäß meiner Aktenlage keine geplanten oder betriebenen ortsfesten Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 31 Abs. 1, 2 KrW-/AbfG.

Auch stillgelegte Abfalldeponien sind vom räumlichen Geltungsbereich nicht betroffen.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Immissionsschutz I

(Dez. 43.1, Bearbeiter: Frau Mandler-Akram, Tel: 0641/303- 4425)

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 6/12 „Bahnflächen“ – 1. Verfahrensabschnitt (südlicher Teilbereich) hier: **Umsetzung der Lärminderungsplanung nach §§47a – f BImSchG**

Die geplante Wohnbaufläche liegt im Bereich der kartierten Haupteisenbahnstrecke der Main-Weser-Bahn. Die Auswertung der Lärmkartierung weist das zu beplanende Gebiet als Konfliktpunkt aus. Die Vorbelastung durch den Schienenverkehrsweg mit einem hohen Güterverkehrsaufkommen ist für das vorgesehene

Wohngebiet sehr hoch. Die Lärmkartierung weist Lärmpegel von 70 bis 75 dB(A) tagsüber für die unbebaute Fläche aus. Die Lärmwerte für die Nachtzeit aus der Kartierung liegen für die gleiche (unbebaute) Fläche bei 65 bis 70 dB(A).

Es wird daher als sehr kritisch angesehen eine neue Wohnbaufläche **in unmittelbarer Nähe** zu einer Haupteisenbahnstrecke auszuweisen, zumal beim Verkehrsaufkommen der nächtliche Güterverkehr eine wesentliche Rolle spielt. Zu hinterfragen ist, ob unter diesen Umständen die Ausweisung eines Wohngebietes zwischen der Main-Weser-Bahn und der sich östlich der Alten Kasseler Straße befindlichen gemischten Bauflächen sinnvoll ist.

Um dennoch gesunde Wohnverhältnisse, auch für den Außenwohnbereich, und eine ungestörte Nachtruhe zu gewährleisten, werden umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es geht hierbei im Wesentlichen darum dem **Entstehen weiterer innerstädtischer Lärmkonflikte entlang Hauptverkehrsachsen vorzubeugen**.

Nach § 50 BImSchG sind in Bauleitplanverfahren die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Hierzu dient ein angemessener Abstand von der Haupteisenbahnstrecke zu geplanten Wohngebieten. Dies ist im vorliegenden Fall mit einem Abstand von ca. 50m eindeutig nicht gegeben.

Daher wird in der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung vom 14.02.2011 die Immissionssituation innerhalb des Areals untersucht und anhand der einschlägigen Regelwerke beurteilt. Der Gutachter bezieht in die Berechnung und Bewertung die vorgesehene Riegelbebauung bereits ein. Die Vorbelastung der geplanten Wohnbaufläche durch die Haupteisenbahnstrecke ist daher nicht dargestellt.

Nicht nachvollziehbar ist die Vorgehensweise des Gutachters eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 5 dB(A) als innerhalb eines planerischen Abwägungsspielraum anzusehen und erst oberhalb ein konkretes Erfordernis für Lärmschutzmaßnahmen zu sehen (S. 19 und 20 des vorliegenden Schalltechnischen Gutachtens). Eine solche Abwägung der Lärmschutzbelange mit anderen Belangen kann erst im Nachgang nach Vorliegen aller entscheidungserheblichen Prüfungsergebnisse durch den Planungsträger erfolgen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist zu prüfen, ob und ggfs. mit welchen Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm für die geplante Wohnbebauung zu erreichen ist. Hierzu dienen die Orientierungswerte der DIN 18005.

Laut Schalltechnischem Gutachten überschreitet der Beurteilungspegel für den Tagwert den Orientierungswert 55 dB(A) am südlichsten Punkthaus an der Südfassade ab dem Erdgeschoß und an der Westfassade im 3. Obergeschoß (Maximalwert 58 dB(A))

Der Beurteilungspegel für den Nachtwert überschreitet den Orientierungswert von 45 dB(A) an allen 3 Punkthäusern ab dem Erdgeschoß (Maximalwert 59 dB(A)) und an den Riegelhäusern (Fassadenpunkte nur auf der gleisabgewandten Seite) ab dem 1. Obergeschoß.

Vom Gutachter wurde als lärm mindernde Maßnahme vorgeschlagen die Wohnbereiche der Riegelhäuser auf der gleisabgewandten Seite anzuordnen. Um darüber hinaus ungestörte Wohnverhältnisse und Nachtruhe zu gewährleisten wird der Einbau von Schallschutzfenster für alle Wohnräume in den Punkthäusern und in den Riegelhäusern ab dem 1. Obergeschoß vorgeschlagen. Die Außenwohnbereiche sind bei der Riegelbebauung nach Osten und bei den Punkthäusern nach Westen und Osten orientiert. Dies führt erst bei den Punkthäusern im 3. Obergeschoß zu Problemen. Über eine Verglasung geplanter Balkone sollte dennoch nachgedacht werden. Die o.g. Maßnahmen sollten als Festsetzung in den Bebauungsplan aufge-

nommen werden. Weiterhin sollte festgelegt werden, dass die Riegelbebauung realisiert wird bevor die dahinterliegenden Punkthäuser gebaut werden.

Unbefriedigend verbleibt weiterhin die Tatsache, dass weitere aktive Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Gutachten nicht geprüft wurden.

Immissionsschutz II

(Dez. 43.2, Bearbeiter: Herr Orthwein, Tel: 0641/303-4476)

Den Ausführungen des Dez. 43.1 wird in allen Punkten gefolgt.

... geplante Wohnnutzungen

Aus schallschutztechnischer Sicht wird, neben der erforderlichen Gebäudedämmung, empfohlen, alle bahnseitigen Balkone zusätzlich mit einer Lärmschutzverglasung auszustatten.

Zu beachten ist auch, dass in den geschlossenen Wohnnutzungen der Riegelbebauung (auch mit techn. Lüftungseinrichtungen), unabhängig der Gebietsausweisung die Innenraumpegel der Nr. 6.2 der TA-Lärm mit tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) nicht überschritten werden dürfen. Oberhalb dieser niedrigen Innenraum-Immissionswerte müssen gesunde Wohnverhältnisse in Frage gestellt werden. Gleiches gilt auch für die 3 geplanten Punkthäuser.

Eine gute Entkopplung der Gebäude vom Baugrund ist insofern erforderlich, damit die Übertragung von Erschütterungen des Bahnbetriebes und somit auch die Weiterleitung dieser Emissionen als Körperschall vermieden wird.

Die zwei letztgenannten Anregungen können allerdings erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Umsetzung gelangen, jedoch sollte bereits im zeitlichen Rahmen des aktuellen Bauleitplanverfahrens auf diese Problematik ein großes Augenmerk gelegt werden!

... geplantes Parkhaus

Die verständliche Darstellung des Schallschutzes vom geplanten Parkhaus (Fläche für Gemeinschaftsgaragen) zu den umliegenden Wohnnutzungen ist im Hinblick auf die eingezeichnete Schallschutzwand (Höhe 5-12m) nicht nachvollziehbar.

Es wurden auch keine näheren Daten (Anzahl der Parkplätze, Frequentierung, Zufahrt- / Abfahrt und letztendlich Nutzungszweck [z.B. nur Anwohner.../teils öffentlich]) zu diesem Parkhausprojekt genannt, die eine abschließende Beurteilung der zugehörigen Geräuschsituation zu den geplanten Wohnnutzungen zulassen.

Nach der eingezeichneten Lage und Höhe der Schallschutzwand ist die Schutzwirkung auf die geplanten und vorhandenen Wohnnutzungen fraglich!

... sonstige Immissionen

Die zukünftigen Mieter/Bewohner der geplanten Wohnnutzungen sollten zudem auf den Sachstand aufmerksam gemacht werden, dass die vom Bahnbetrieb ausgehenden starken elektromagnetische Einwirkungen mit 16 2/3 Hz Bahnstrom, als auch die regelmäßig hohe HF-Funkbelastungen die in und bei Bahnhofsbereichen messbar sind, nachteilige Auswirkungen auf das Wohlbefinden bzw. die Gesundheit einzelner, empfindlicher Anwohner/Mieter haben können.

Obere Naturschutzbehörde

(Dez. 53.1, Bearbeiter: Herr Sachs, Tel: 0641/303-5543)

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Von den übrigen Dezernaten meines Hauses (Dez. 31 Obere Landesplanungsbehörde; Dez. 44 Bergaufsicht) werden keine Anregungen vorgetragen.

Die Dezernate 53.1 Obere Forstbehörde und 51.1 Landwirtschaft, Marktstruktur wurden im Verfahren von Ihnen nicht beteiligt.

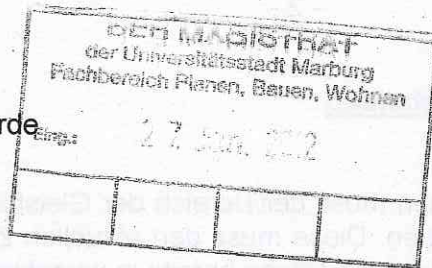
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

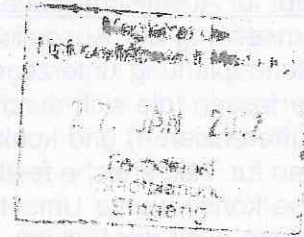


Decker

67/67.2 Fe/Si
Untere Naturschutzbehörde
Az.: 67 21 30



Marburg, den 18. Jan. 2012
Tel. 201-709



FD 61

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

- **Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 6/5, 1. Verfahrensabschnitt (südlicher Teilbereich)**
- **Bebauungsplanverfahren Nr. 6/12 „Bahnflächen“ (1. Verfahrensabschnitt)**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Die vorgelegte Planung wurde unter Beteiligung des Naturschutzbeirats in naturschutzfachlicher Hinsicht geprüft. Unter dem Vorbehalt, dass die untenstehenden Punkte entsprechend berücksichtigt bzw. nachgearbeitet werden, bestehen gegenüber der vorliegenden Planung **keine grundsätzlichen Bedenken.**

Flächenzuordnung

Sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht und der Bilanzierung werden die Gleisfelder als Flächen für naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen. Im Bebauungsplan allerdings sind diese als „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ dargestellt - ohne die Kennzeichnung durch eine T-Linie. Diese widersprüchliche Doppelbelegung der Fläche taucht auch im Text des Umweltberichts mehrfach auf, dass im Bereich der „Ausgleichsfläche“ die Entwicklung öffentlicher Grünflächen entlang der Bahn („Gleis-park“) vorgesehen ist und damit einhergehend eine wesentliche Aufwertung des Gebiets für die freiraumbezogene Erholung erfolgen soll. Die beiden Zielrichtungen Entwicklung nährstoffarmer Schotterfluren einerseits und die Nutzung für Freizeit- und Erholung schließen sich gegenseitig aus. Eine eindeutige kartographische Abgrenzung und Zuordnung der Flächen ist erforderlich.

Artenschutz

Im Artenschutzbeitrag fehlt das einzelartweise abzuarbeitende Artdatenblatt für den **Feld-sperling**. Dieses ist nachzuarbeiten. Der Erhaltungszustand dieser besonders geschützten Art in Hessen wird als „unzureichend“ eingestuft. Es sind zwei Brutpaare im Bereich der Bauflächen nachgewiesen.

Dachbegrünung

Die ursprünglich vorgesehene Gestaltung mit Gründächern sollte nach wie vor berücksichtigt werden, zumal eine gleichzeitige solare Nutzung der Dachflächen kein Ausschluss-Kriterium ist.

Anregungen für die Ausführungsplanung

Konzept für Ausgleichsflächen

Zur Umsetzung der Ausgleichsflächen muss der Bereich der Gleisflächen einer detaillierten Freiflächenplanung unterzogen werden. Diese muss den aktuellen Zustand der Schotterflächen erfassen (die sich durch unterlassene Pflege bereits in verschiedenen Sukzessionsstadien differenzieren) und konkrete Entwicklungsziele mit den dafür erforderlichen Pflegemaßnahmen für Teilbereiche festlegen. Dieser Plan muss eine Konkretisierungsebene erreichen, die eine konsequente Umsetzung der Entwicklungsziele ermöglicht (was auf der bisherigen Grundlage nicht der Fall ist). So sollten die im Text differenzierten geplanten Magerrasenflächen räumlich von Ruderalflächen sowie extensiven Brach- und Sukzessionsflächen auch räumlich abzugrenzen sein. Die Orte für die Anlage der Totholz- bzw. Steinhaufen (Bauplan erforderlich!) und die Standorte sowie Arten für Gehölzpflanzungen sind festzulegen (zumal im Bereich der Quersfelder die Pflanzung von Gehölzen unzulässig ist). Weiterhin erforderlich sind Aussagen zur Abgrenzung von Tabuflächen für den Natur- und Artenschutz (Einzäunung!) sowie von Parkflächen für die Erholungsnutzung und die vorgesehene Anlage von Wegen. Dies ist in der vorliegenden Planung nicht nachvollziehbar. Da der Bebauungsplan diese Konkretisierungsebene nicht vorsieht, ist auf der Ebene der Ausführungsplanung ein gesondertes Ausgleichs- und Pflegekonzept zu erstellen.

Pflegevorgaben

Es sind konkrete, d.h. umsetzbare Angaben erforderlich, wie

- welche Flächen sind in welchem Turnus wie zu pflegen,
- Entfernung des Mähguts,
- Zeitvorgaben und prozentuale Anteile des Ersatzes von Robinien durch standortgerechte Gehölze,
- Entfernen von Brombeerhecken und Gehölzaufwuchs (Turnus, wo etc.),
- Abgrenzung der umzubrechenden Grasflächen,
- Angaben zum Saatgut.

(Es finden sich im Umweltbericht lediglich Aussagen, dass die Fläche zu 70 % aus Ruderalvegetation, bestehen soll, die „abschnittsweise im mehrjährigen Abstand geschlegelt werden soll“ und auf 30 % der Fläche Strauchgruppen gepflanzt (s.o. Anm. Quersfelder) und Wege angelegt werden sollen. Die Magerrasenpflege wird nicht gesondert betrachtet. (In der Bilanz bestehen die „Grünflächen“ aus 80 % Magerrasen, Gras- und Staudenfluren und 20% Strauchgruppen.) Da die Magerrasen/Ruderalvegetation mit knapp 220.000 Wertpunkten der Hauptausgleich ist, müssen hier konkrete Verortungen und Pflegevorgaben vorliegen.)

Beim derzeitigen Planungsstand steht zu befürchten, dass sich innerstädtische ungepflegte Brach- und Sukzessionsflächen mit teilweise nicht standortgerechten Arten entwickeln, die ohne gezielte Pflegevorgaben weder dem Natur- und Artenschutz noch der Erholungsnutzung dienen.



Dr. Ferdinand
Fachdienstleiter

Eisenbahn-Bundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt am Main

Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg
Barfüßerstraße 11
35035 Marburg

Bearbeitung: Horst Clößner

Telefon: +49 (69) 238551-140

Telefax: +49 (69) 238551-186

e-Mail: cloessnerh@eba.bund.de

sb1-ffm-sbr@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 06.01.2012

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

VMS-Nummer 256039

55140-551pt/396-8236#001

Betreff: Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg, - Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 6/5,1. Verfahrensabschnitt (südlicher Teilbereich), - Bebauungsplanverfahren Nr. 6/12 „Bahnflächen“ (1. Verfahrensabschnitt), hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Bezug: Ihr Zeichen: 61 bk/fr, Ihr Schreiben vom 06.12.2011

Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundesverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) äußere ich mich zu Ihrer Planung:

- Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 17.06.2011, Gz: 55140-551pt/396-8236#001, die ich im Verfahren nach § 4 (1) BauGB abgegeben habe.
- Zu Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Horst Clößner

Hausanschrift:
Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt am Main.
Tel.-Nr. +49 (69) 238551-0
Fax-Nr. +49 (69) 238551-186

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590

Formgebundene, fristwahrende oder sonstige rechtserhebliche Erklärungen sind ausschließlich auf dem Postweg einzureichen



Eisenbahn-Bundesamt

Der Magistrat		FD
der Universitätsstadt Marburg		
Anlagen	02	03

Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken

Magistrat der
Universitätsstadt Marburg

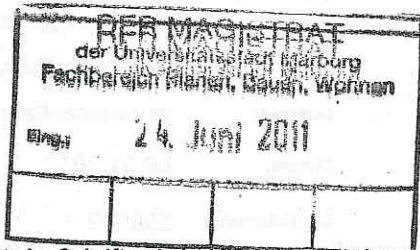
24. JUNI 2011

Fachdienst
Stadtplanung
Eingang

043785 24. JUNI 2011 10:45

Eisenbahn-Bundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt am Main

Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg
Barfüßerstraße 11
35035 Marburg



Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

55140-551pt/396-8236#001

Bearbeitung: Horst Clößner

Telefon: +49 (69) 238551-140

Telefax: +49 (69) 238551-186

e-Mail: cloessnerh@eba.bund.de

sb1-ffm-sbr@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 17.06.2011

VMS-Nummer 256039

Betreff: Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg, - Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 6/5; Kernstadt, Bahnflächen am Ortenberg, - Bebauungsplanverfahren Nr. 6/12 „Bahnflächen“ (1. Verfahrensabschnitt), hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Bezug: Ihr Zeichen: 61 bk/fr, Ihr Schreiben vom 27.05.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes äußere ich mich zu Ihrer Planung wie folgt:

1. Es muss sichergestellt sein, dass die sich aus Ihrer Planung ergebende Bebauung und Nutzung des beplanten Areals den Eisenbahnbetrieb weder stört noch behindert. So muss beispielsweise – ohne dass hier Kenntnisse der konkreten Geländetopografie vorliegen – mindestens sichergestellt sein, dass
 - die Entwässerung und die Standsicherheit des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt wird,
 - Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen,
 - sofern die Möglichkeit besteht, dass von den Verkehrswegen/Parkflächen abkommende Kfz auf die Bahnanlagen gelangen können, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Hausanschrift:
Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt am Main
Tel.-Nr. +49 (69) 238551-0
Fax-Nr. +49 (69) 238551-186

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590

Formgebundene, fristwahrende oder sonstige rechtserhebliche Erklärungen sind ausschließlich auf dem Postweg einzureichen

2. Es werden Flächen überplant, die den Status einer Betriebsanlage einer Eisenbahn haben (noch nicht nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) freigestellt). Das Überplanen von Anlagen des Eisenbahnbetriebs ist grundsätzlich möglich. Allerdings entfaltet Ihr Plan gem. § 38 Baugesetzbuch hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Wirkung, da das Fachplanungsrecht der Bahn Vorrang genießt.

Hierzu beachten Sie bitte nachstehende Hinweise:

- Wenn sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Eisenbahnbetriebsanlage ergibt (z.B. der Rückbau von Gleisanlagen), bedarf es eines gesonderten Zulassungsverfahrens nach § 18 AEG.

In den Fällen, in denen im Bebauungsplan die öffentlich-rechtlichen und privaten Belange abschließend abgewogen und alle erforderlichen Zustimmungen erteilt wurden, kann dieses in der Regel durch einen Verzicht auf Planfeststellung und Plangenehmigung gemäß § 18 AEG i.V.m. § 74 Abs. 7 VwVfG und § 18b Nr. 4 AEG erfolgen.

Vorhabenträger für ein Verfahren nach § 18 AEG kann nur eine Eisenbahn des Bundes (EdB) sein (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25.07.2007, Az. 9 VR 19/07, Rn 6). Beabsichtigt ein Dritter, eine Betriebsanlage einer EdB zu bauen oder ändern, muss der entsprechende Antrag im Namen dieser EdB gestellt werden.

-
- Für Bauvorhaben auf Grundstücken, die zwar dem Fachplanungsrecht unterliegen (Betriebsanlage einer Eisenbahn), jedoch nicht den Bau oder die Änderung von Betriebsanlagen zum Gegenstand haben gelten das BauGB und die Landesbauordnungen.

Diese Vorhaben sind genehmigungsfähig, wenn sie mit der fachplanerischen Zweckbindung vereinbar sind. Es obliegt dem Eisenbahn-Bundesamt festzustellen, ob solche Vorhaben als „bahnverträglich“ einzustufen sind.

Bei Bauvorhaben, bei den die Bahnverträglichkeit festgestellt wurde, hat nach der Rechtsansicht des Eisenbahn-Bundesamtes die genehmigende Behörde sicherzustellen, dass die eingereichten Ausführungsunterlagen die eisenbahnspezifischen Gesetze, Rechtsverordnungen und anerkannten Regeln der Technik berücksichtigen. Die Verpflichtung der Eisenbahnen des Bundes, die Unterlagen auf Belange der Betriebssicherheit zu prüfen, bleibt davon unberührt.

Die Überwachung der Bauausführung ist Aufgabe der Genehmigungsbehörde Bauaufsichtsbehörde. Die Verpflichtung des Betreibers, den Eisenbahnbetrieb sicher zu führen, bleibt davon unberührt (§ 4 Abs. 1 AEG).

3. Ich weise darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als öffentlicher Planungsträger und ggf. als Grundstückseigentümer zu beteiligen ist (Ansprechpartner: DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Clößner)



LANDKREIS

• **DER KREISAUSSCHUSS**

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Magistrat der
Universitätsstadt Marburg
-Stadtplanung-

35035 Marburg



Der Magistrat
Universitätsstadt Marburg



Fachbereich: Kommunalaufsicht, Organisation und Personalservice

Fachdienst: Träger öffentlicher Belange und Beteiligungen

Ansprechpartner/in: Herr Haupt

Zimmer: 411

Telefon: 06421 405-1535

Fax: 06421 405-1644

Vermittlung: 06421 405-0

E-Mail: hauptv@marburg-biedenkopf.de

Unser Zeichen: TÖB/14.13/2011-0090

10.01.2012

**Bauleitplanung der Stadt Marburg; Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 6/5 – Bahnflächen am Ortenberg sowie Bebauungsplan Nr. 6/12 „Bahnflächen“;
Verfahren gem. § 4(2) BauGB**

- Ihr Schreiben vom 06.12.2011, Az.: 61 bk/fr

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben wurden wir als Träger öffentlicher Belange über die Planungen unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Unsere Fachbereiche Gesundheit sowie Ländlicher Raum und Verbraucherschutz haben keine Bedenken oder Einwände gegen die Planung geäußert.

Des Weiteren nehmen wir wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz (Untere Wasserbehörde)

Bezüglich Niederschlagswasser und Abwasserableitung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 28.06.2011, Az.: TÖB/14.13/2011-0051.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Haupt
Oberamtsrat

• **Servicezeiten:**
Montag bis Freitag
8.00 – 14.00 Uhr
und nach Vereinbarung

○ **Dienstgebäude:**
Im Lichtenholz 60
35043 Marburg-Cappel
Fax: 06421 405-1500

○ **Buslinien:**
Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße)
Linie 4 und Bus MR-80 (H Kreishaus)

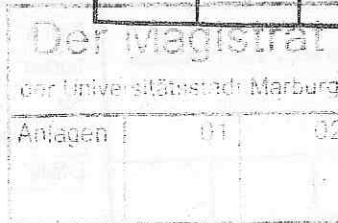
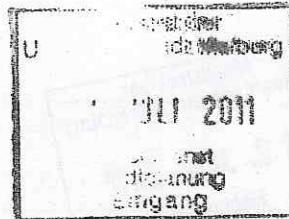
○ **Bankverbindungen:**
Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00
IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19
SWIFT-BIC: HELADEF1MAR
Postgirokonto: Nr. 13611-607 | Frankfurt/Main BLZ 500 100 60

• **DER KREISAUSSCHUSS**

Landkreis Marburg-Biedenkopf • 35034 Marburg

Magistrat der
Universitätsstadt Marburg
-Stadtplanung-

35035 Marburg



LANDKREIS



**MARBURG
BIEDENKOPF**

Kommunalaufsicht, Organisation und
Personalservice

Träger öffentlicher Belange und
Beteiligungen

Ansprechpartner/in: Herr Haupt

Zimmer: 411

Telefon: 06421 405-1535

Fax: 06421 405-1644

Vermittlung: 06421 405-0

E-Mail: hauptv@marburg-biedenkopf.de

Unser Zeichen: TÖB/14.13/2011-0051

044430 23. JUNI 2011 11 03

28.06.2011

**Bauleitplanung der Stadt Marburg; Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 6/5 –
Bahnflächen am Ortenberg sowie Bebauungsplan Nr. 6/12 „Bahnflächen“**

- Ihr Schreiben vom 27.05.2011, Az.: 61 bk/fr

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben wurden wir als Träger öffentlicher Belange über die Planungen unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Unsere Fachbereiche Gesundheit sowie Ländlicher Raum und Verbraucherschutz haben keine Bedenken oder Einwände gegen die Planung geäußert.

Des weiteren nehmen wir wie folgt Stellung:

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz (Untere Wasserbehörde)

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen gegen das o. g. Verfahren grundsätzlich keine Bedenken. Folgende Anmerkungen und Hinweise werden vorgetragen:

Abwasserableitung

Die Abwasserentsorgung soll an die Entwässerung der Stadt Marburg angeschlossen werden. Aus abwassertechnischer Sicht ist hier das Regierungspräsidium Gießen zuständig, da der Bebauungsplan im Stadtgebiet Marburg liegt und der Bereich an die Kläranlage Cappel des Abwasserverbandes Marburg angeschlossen ist.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Über die geplante Beseitigung des Niederschlagswassers geben die Planunterlagen keine Auskunft. Um die vorhandene Kanalisation nicht zusätzlich zu belasten ist das Niederschlagswasser in eine Versickerungsanlage (-Rigole, -Mulde) oder eine Regenrückhalteanlage einzuleiten.

- 2 -

• **Servicezeiten:**
Montag bis Freitag
8.00 – 14.00 Uhr
und nach Vereinbarung

○ **Dienstgebäude:**
Im Lichtenholz 60
35043 Marburg-Cappel
Fax: 06421 405-1500

○ **Buslinien:**
Linie 2, 3 und 13 (H Schubertstraße)
Linie 4 und Bus MR-80 (H Kreishaus)

○ **Bankverbindungen:**
Sparkasse Marburg-Biedenkopf | Konto-Nr.: 19 | BLZ: 533 500 00
IBAN für Konto 19: DE08 5335 0000 0000 0000 19
SWIFT-BIC: HELADEF1MAR
Postgirokonto: Nr. 13611-607 | Frankfurt/Main BLZ 500 100 60

E-Mail: landkreis@marburg-biedenkopf.de | Internet: www.marburg-biedenkopf.de | Umsatzsteuer-ID: DE 112 591 630



Der Überlauf kann an das Oberflächengewässer „Gefällsbornbach“ angeschlossen werden. In jedem Fall ist sicherzustellen, dass keine Abflussverschärfung im nachfolgenden Abflussregime entsteht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Haupt
Oberamtsrat



FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG NR. 6/5

1. VERFAHRENSABSCHNITT (SÜDLICHER TEILBEREICH)

DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG

FÜR DAS GEBIET: Kernstadt, Ortenberg

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am **29.06.2007** beschlossen.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB haben in der Zeit vom **30.05.** bis **30.06.2011** stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben in der Zeit vom **12.12.2011** bis **18.01.2012** stattgefunden.
Die öffentliche Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am **03.12.2011**.

Oberbürgermeister

FESTSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Flächennutzungsplanänderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am förmlich beschlossen.

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Marburg, den

Oberbürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK

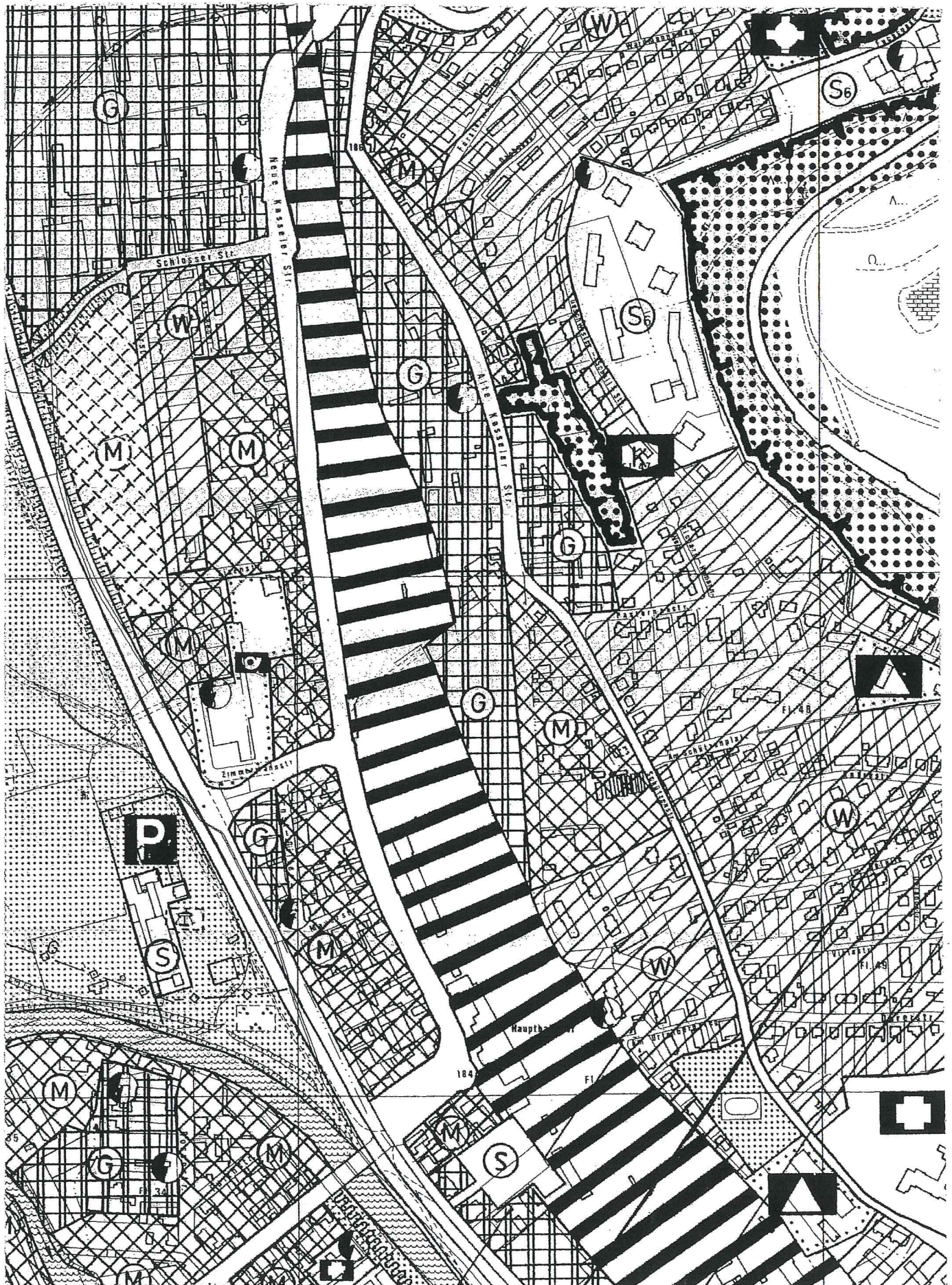
VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung wurde am öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

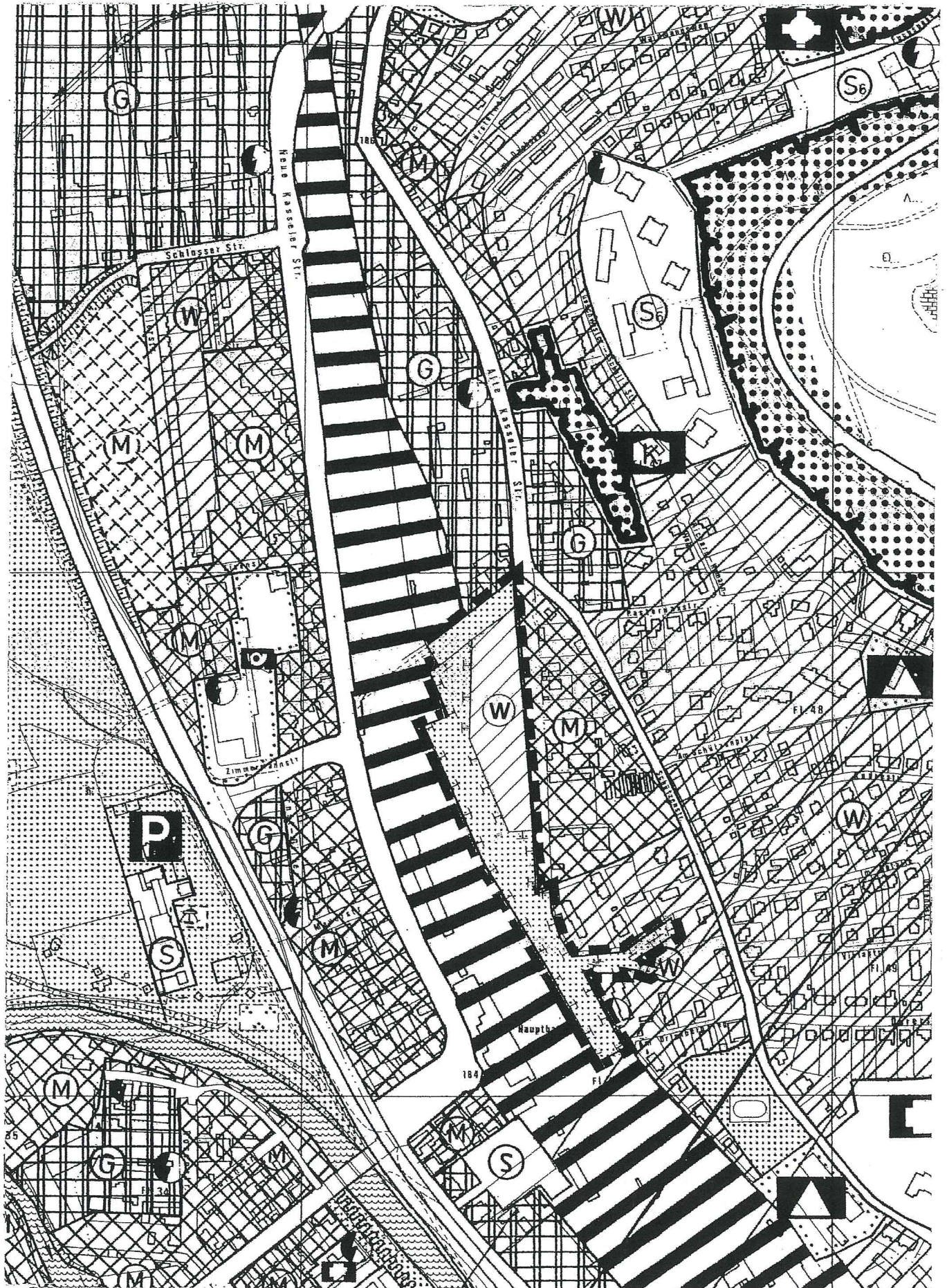
Oberbürgermeister

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

M = 1 : 5000



Änderung des Flächennutzungsplans M = 1 : 5000



Planzeichenerklärung

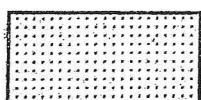
Gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990



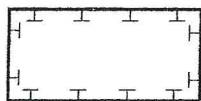
Wohnbauflächen



Gewerbliche Bauflächen



Grünflächen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich

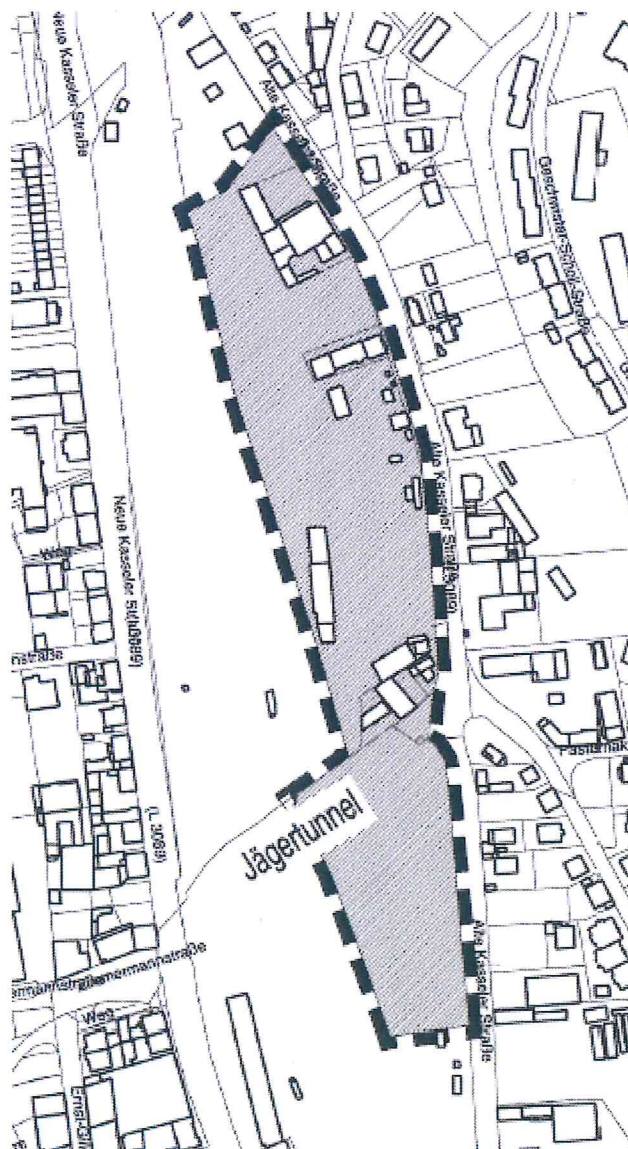
Nachrichtliche Übernahme



Bahnanlagen



M 1:5000



1. Trennung des FNP-Änderungsverfahrens Nr. 6/5 in zwei Verfahrensabschnitte

Der Aufstellungsbeschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplans Nr.6/5, Bahnflächen wurde am 29.06.2007 in Reaktion auf die formelle Freistellung einer ca. 3 ha großen, ehemaligen Bahnfläche gefasst. Im Zuge des Änderungsbeschlusses wurden die Zielsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung des Gesamtgebietes, abgeleitet aus dem bereits in 2005 beschlossenen Freiraum- und Erschließungskonzept, wie folgt beschrieben: (...) „Neuordnung des Gesamtgebietes für gewerbliche Nutzungen und für Wohnnutzungen sowie der Aufbau einer linearen Wege- und Grünverbindung von der Rudolf-Bultmann-Straße hin zum Jägertunnel.“

Dieses Planungsziel erfuhr im Rahmen des im September 2010 abgeschlossenen Kooperationsvertrages zwischen der aurelis-Real-Estate GmbH & Co. KG und der Stadt Marburg im Hinblick auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes in einer sondergebietspflichtigen Größenordnung von 1.400 qm Verkaufsfläche eine weitere Konkretisierung. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass für beide Teilgebiete des gesamten Änderungsbereiches die Konkretisierung der Planungsinhalte in Form von Bauleitplänen gleichzeitig von statten gehen könnte.

Während die Planungen und Verhandlungen zur Entwurfsausarbeitung für den Teilbereich nördlich des Jägertunnels, wo gewerbliche Bauflächen und eine Sonderbaufläche für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandels inmitten bestehender gewerblicher Nutzungen angeordnet werden sollen, noch nicht konkret genug für eine Entwurfsplanung vorliegen, sind die Planungs- und Realisierungsabsichten für den als Wohnbaufläche darzustellenden südlichen Teilbereich so weit fortgeschritten, dass dem Planentwurf hier ein abgestimmtes städtebauliches Gesamtkonzept zu Grunde liegt. Damit für die Realisierungsabsichten im Bereich südlich des Jägertunnels – Wohnbebauung und Wegeverbindung – die planungsrechtlichen Voraussetzungen zeitnah geschaffen werden können, wird das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr.6/5, in Reaktion auf die dargestellten Ungleichzeitigkeiten der Formulierung konkreter Planungsinhalte zur Offenlage, in zwei Verfahrensabschnitte getrennt: für den nördlichen Teilbereich wird die Offenlage der FNP-Änderung Nr.6/5, 2. Verfahrensabschnitt mit dem entsprechenden Bebauungsplanverfahren genauso im Parallelverfahren – zeitlich versetzt gegenüber dem südlichen Teilbereich – durchgeführt, wie für den südlichen Teilbereich der FNP parallel zum Bebauungsplan nun im 1. Verfahrensabschnitt geändert wird. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß der §§ 3 und 4 Abs.1 BauGB wurde für den Gesamtbereich im Juni 2011 durchgeführt.

2. Veranlassung und Planziel

Nach Jahrzehnten geduldeter „Zwischennutzung“ durch Kleingärten, aber auch durch „klassische“ Brachen wurden die gewidmeten Bahnflächen an der Alten Kasseler Straße, Flur 2, Flur 4, Fl.Nr. 18/113, mit einer Gesamtfläche in Höhe von gut 1,1 ha, mit Schreiben des Eisenbahnbundesamtes (EBA) vom 15.03.2007 formal von den Bahnbetriebszwecken freigestellt. Damit endet das Fachplanungsprivileg der Bahn für diese Fläche; konsequenterweise unterliegt diese Fläche (erst) seit diesem Verwaltungsakt der Planungshoheit der Stadt Marburg.

Zusätzlich zu der bereits formal freigestellten Fläche werden westlich und südlich angrenzend weitere, ehemals als Bahnanlage genutzte Flächen aller Voraussicht nach von den Bahnbetriebszwecken freigestellt werden. Die bahnbetriebsbezogenen Nutzungen dieser Flächen sind bis auf die Maststandorte bereits schon mehrere Jahre aufgegeben; in Absprache mit den Bahngesellschaften DBSImm, DB-Netz und dem Eisenbahnbundesamt (EBA) wird diese Teilfläche des „Bahngrundstückes“ Flur 4, Fl.Nr. 18/128 für Naturschutzzwecke langfristig

zur Verfügung stehen; der Übertrag in das Eigentum der Stadt ist bereits im Kooperationsvertrag zwischen der aurelis-Real-Estate GmbH & Co. KG – als Zwischenerwerber – und der Stadt Marburg geregelt.

Da planfestgestellte Flächen regelmäßig gemäß § 5(4) BauGB im FNP nachrichtlich übernommen werden sollen, ist die Darstellung für die von dieser Teiländerung betroffenen Flächen als „gewerbliche Baufläche“ im wirksamen FNP aus dem Jahre 1984 aus heutiger Sicht nicht ganz nachvollziehbar. Unabhängig von den Widersprüchen im alten FNP ist im Zusammenhang mit den inzwischen veränderten städtebaulichen Zielvorstellungen für den Stadtteil Ortenberg, Gebiet an der Alten Kasseler Straße, eine FNP-Teiländerung notwendig. Diese veränderten städtebaulichen Zielvorstellungen basieren einerseits auf einem im Jahr 2007 erarbeiteten „Freiraum- und Erschließungskonzept“ für die entbehrlichen Bahnflächen, und andererseits auf dem im September 2010 abgeschlossenen Kooperationsvertrag zwischen der Stadt Marburg und der aurelis Real Estate GmbH & Co.KG (= Eigentümer) zur „Entwicklung und Umsetzung des Freiraum- und Erschließungskonzeptes für das Gebiet zwischen Waggonhallenareal sowie entlang der „Alten Kasseler Straße“ in der Universitätsstadt Marburg“. Inhalte dieser Kooperationsvereinbarung sind, bezogen auf die Flächen im Bereich dieses 1. Verfahrensabschnittes der FNP-Teiländerung Nr.6/5:

- a) Entwicklung der Fläche an der „Alten Kasseler Straße“ südlich des Jägertunnels als Wohngebiet mit westlich vorgelagerter Grünfläche,
- b) Realisierung einer Fuß-Radwegeverbindung innerhalb eines „Gleisparks“ zwischen Jägertunnel und Waggonhalle. Dieser „Gleispark“ dient gleichzeitig der langfristigen Sicherung wertvoller, vorhandener Grünstrukturen und der Weiterentwicklung ausgedehnter Bahnflächen zu ökologisch wertvolleren Flächen in Kombination mit Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Ziele dieser FNP-Teiländerung sind gemäß vorangegangener Ausführung die Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen an die von den Stadtverordneten der Stadt Marburg einvernehmlich beschlossenen und in sich schlüssigen städtebaulichen Zielvorstellungen des „Freiraum- und Erschließungskonzeptes“ und damit, quasi als Nebenprodukt, die Schaffung eines eindeutigen, nachvollziehbaren planungsrechtlichen Rahmens durch den FNP für den Bereich der aufgegebenen Bahnflächen.

3. Umweltbelange/Umweltbericht

Die Flächen entlang der Main-Weser-Bahnstrecke sind einerseits erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt, andererseits bieten sie aufgrund der zentralen Lage und der hervorragenden Integration in das (öffentliche) Verkehrsnetz gute Standortvoraussetzungen für Wohnungsangebote (insbesondere für das Angebotssegment Kleinwohnung/studentisches Wohnen) und für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Im Zusammenhang mit der grundsätzlichen Entscheidung, die südliche Teilfläche dieser FNP-Änderung auch vor dem Hintergrund der erheblichen Lärmvorbelastung als „Wohnbaufläche“ darzustellen, werden an dieser Stelle die folgenden Belange in Erinnerung gerufen:

- im Ergebnis einer Lärmschutzbebauung (einhüftig erschlossener Gebäuderiegel parallel zur Bahntrasse) mit dahinter, im Lärmschatten liegenden Punkthäusern, kombiniert mit passiven Schallschutzeinrichtungen werden gesunde Wohnverhältnisse erreicht,
- die Stadt Marburg verfolgt seit Jahren konsequent die Strategie der „Innenentwicklung“; die denkbaren Alternativen für diese Strategie der Baugebietsentwicklung auf der „Grünen Wiese“, im Falle Marburgs in den sogenannten Außenstadtteilen, stehen im Widerspruch zu ein-

schlägigen Stadtverordnetenbeschlüssen zur weiteren Baulandentwicklung und laufen insbesondere den Zielen des Bodenschutzes und einer auf „Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung“ (§1 Abs.6, Nr.8 BauGB) konträr,

- innerhalb der Kernstadt steht keine alternative Fläche zur (kurzfristigen) Entwicklung eines Wohngebiets in diesem Umfang, in ähnlicher Lage zur Verfügung,
- der Wohnungsmarkt der Universitätsstadt Marburg speziell für Studenten ist nicht nur aktuell sehr angespannt, was seinen Niederschlag in den - auch hessenweit - überdurchschnittlich hohen Mieten findet. Mit den „G-8 Jahrgängen“ der nächsten Jahre wird die Studentenzahl und damit verbunden die Nachfrage nach Wohnungen in Marburg voraussichtlich weiter stark steigen,
- die Wohnbaufläche an der Alten Kasseler Straße bietet nicht nur allgemein gute Lagebedingungen; insbesondere für das Wohnungsmarktsegment der Studentenwohnungen ist die gute Erreichbarkeit beider Universitätsstandorte - Campus Lahnberge und Campus Lahntal – zu unterstreichen,
- für eingeschränkt mobile Personen ist die Tallage und das mit dieser Baugebietsentwicklung in Zusammenhang stehende neue Erschließungssystem zusätzliches Qualitätsmerkmal,
- mit dem aktuellen Eigentümer und dem künftigen Erwerber der Wohnbaufläche ist vereinbart, dass im Zuge eines städtebaulichen Vertrages und im Sinne einer Interessendeckung zwischen öffentlichen (Schaffung von Angeboten für eine ausreichende Wohnungsversorgung, Wiedernutzung von Flächen in integrierter Lage) und privaten Belangen eine zügige Bebauung des Gebietes geregelt wird, sodass dem erwarteten Nachfrageschub an Wohnungen rechtzeitig begegnet werden kann. Auch in diesem Zusammenhang, der zügigen Bereitstellung bedarfsgerechten Wohnraums, sind keine alternativen Standorte innerhalb der Kernstadt Marburgs aktuell erkennbar.

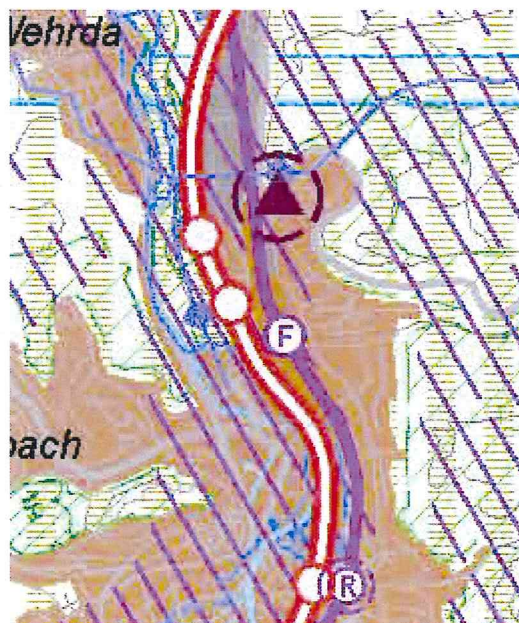
Abgeleitet aus den Vornutzungen ist zunächst zu vermuten, dass die Böden im Gebiet mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Die vorliegenden Berichte durchgeführter Untersuchungen stellen dagegen dar, dass keine erheblichen Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen („Altlast“ im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes) der im Gebiet liegenden Böden vorgefunden wurden. Eine entsprechende Kennzeichnung, der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen gemäß § 5 (3) Nr.3 BauGB ist demnach nicht notwendig. Der Umgang mit den festgestellten Bodenverunreinigungen, die als „Abfälle“ zu behandeln/zu entsorgen sind, wird auf Ebene der Baugenehmigung abschließend behandelt.

Die FNP-Teiländerung Nr. 6/5, 1. Verfahrensabschnitt (südlicher Teilbereich) wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6/12, 1. Verfahrensabschnitt (südlicher Teilbereich) im Parallelverfahren durchgeführt. Gemäß § 5 (5) BauGB ist der Begründung zur FNP-Änderung ein Umweltbericht beizufügen. Um einerseits genauer auf die beabsichtigten Vorhaben bzw. Festsetzungen einzugehen und gleichzeitig den Ressourcenaufwand nicht unnötig weiter zu steigern, wird der eigentliche Umweltbericht nur dem Bebauungsplanverfahren Nr. 6/12, 1. Verfahrensabschnitt beigelegt, welches parallel zum FNP betrieben wird. Für den nördlichen Teilbereich der FNP-Änderung liegt der Umweltbericht dann dem Bebauungsplanverfahren Nr. 6/12, 2. Verfahrensabschnitt (nördlicher Teilbereich) als Entwurf bei. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Fachplanung, ebenfalls zweigeteilt in einen südlichen und nördlichen Teilbereich, sind im jeweiligen Umweltbericht eingearbeitet und zusätzlich, vollumfänglich dem Umweltbericht als Anhang beigelegt.

4. Regionalplan

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In Hessen finden die für die kommunale Entwicklungsplanung aussagekräftigen Ziele ihren Niederschlag in den Regionalplänen; in diesem Fall im Regionalplan Mittelhessen.

Im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das von dieser FNP-Teiländerung betroffene Gebiet im Bereich südlich des Jägertunnels als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt.



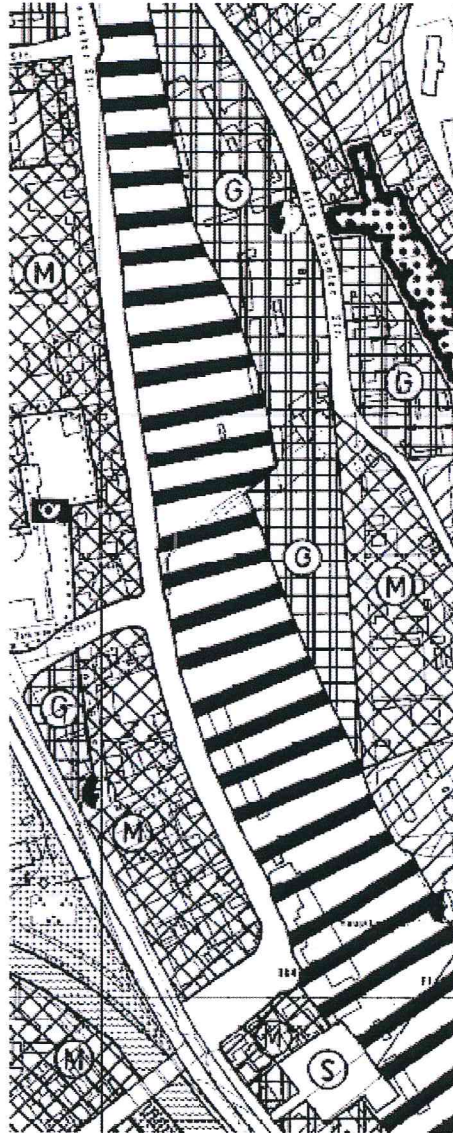
Ausschnitt Regionalplan 2010,
ohne Maßstab

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

5. Darstellung im FNP /Flächenbilanz

Im seit 1984 wirksamen FNP der Stadt Marburg ist das von der Änderung betroffene Teilgebiet zum weit überwiegenden Teil als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt; lediglich westlich und südlich an diese „gewerblichen Bauflächen“ angrenzend sind in geringem Umfang bisher als „Bahnfläche“ dargestellte Bereiche von dieser Teiländerung des FNP betroffen.

Diese Darstellungen stehen nicht mehr im Einklang mit den unter Punkt 1 dieser Begründung bestehenden Entwicklungszielen der Stadt Marburg für dieses Gebiet.



Ausschnitt aus dem seit 1984 wirksamen FNP der Stadt Marburg,
ohne Maßstab

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB für Bebauungspläne zu entsprechen, ist eine Änderungen des Flächennutzungsplans für diese Flächen notwendig.

Die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung lassen sich wie folgt beschreiben und finden ihren zeichnerischen Niederschlag in den entsprechenden Darstellungen:

- (- nördlich Jägertunnel: Entwicklung eines Gewerbe- und Sondergebietes (für den Lebensmitteleinzelhandel) → Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ und „Sonderbaufläche“ im Zuge des 2. Verfahrensabschnittes),
- südlich Jägertunnel: Entwicklung eines Wohngebietes mit westlich und südlich anschließender Grünfläche („Gleispark“) als Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs → „Wohnbaufläche“, „Grünfläche“.

Die in der Änderung dargestellten „Grünflächen“ basieren auf den Inhalten der Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Marburg und der aurelis Real Estate GmbH & Co.KG, wobei davon ausgegangen wird, dass die offensichtlich entbehrlichen, jedoch noch nicht formal freigestellten Bahnflächen südlich und westlich im Anschluss an die Wohnbaufläche für die Zwecke einer (öffentlichen) Grünfläche bzw. als Ausgleichsfläche an die Universitätsstadt Marburg übertragen werden und somit dauerhaft zur Verfügung stehen.

Bilanz

Gesamtfläche:	26.115 qm
- Wohnbaufläche	8.652 qm
- Grünfläche	17.463 qm
davon § 9(1) Nr. 20 BauGB	15.354 qm

bisher:

- Bahnanlage	11.612 qm
- Gewerbliche Baufläche	12.498 qm
- Wohnbaufläche	2.005 qm

6. Kosten und Konsequenzen

Kosten für die Stadt Marburg im unmittelbaren Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung entstehen keine. Der Rückbau der Eisenbahninfrastrukturen im Bereich der an die Stadt Marburg zu übergebenden Flächen ist vertragsgemäß Aufgabe der DB-AG. Verbleibende Maststandorte für die Oberleitungen und der Zugang/die Anfahrbarkeit zu denselben werden dinglich per Grunddienstbarkeit und planungsrechtlich zugunsten der DB-AG gesichert. Mit Eigentumsübertrag geht allerdings auch die Verkehrsicherungspflicht an die Stadt Marburg über. In diesem Zusammenhang werden Kosten für Einfriedung, Herstellung und Unterhalt der Grünanlagen in aktuell nicht bezifferbarer Höhe anfallen.

Fd.61

Marburg, im April 2012

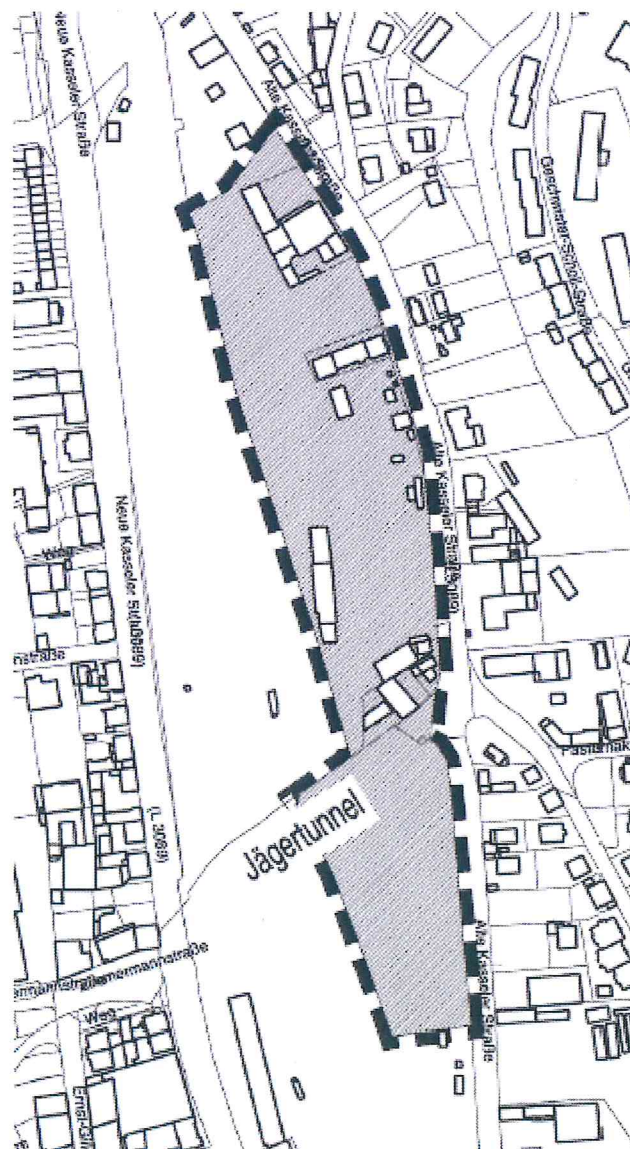


**Begründung zur
Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 6/5**

1. Verfahrensabschnitt

Bereich Kernstadt, Bahnflächen am Ortenberg

(südlicher Teilbereich)



1. Trennung des FNP-Änderungsverfahrens Nr. 6/5 in zwei Verfahrensabschnitte

Der Aufstellungsbeschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplans Nr.6/5, Bahnflächen wurde am 29.06.2007 in Reaktion auf die formelle Freistellung einer ca. 3 ha großen, ehemaligen Bahnfläche gefasst. Im Zuge des Änderungsbeschlusses wurden die Zielsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung des Gesamtgebietes, abgeleitet aus dem bereits in 2005 beschlossenen Freiraum- und Erschließungskonzept, wie folgt beschrieben: (...) „Neuordnung des Gesamtgebietes für gewerbliche Nutzungen und für Wohnnutzungen sowie der Aufbau einer linearen Wege- und Grünverbindung von der Rudolf-Bultmann-Straße hin zum Jägertunnel.“

Dieses Planungsziel erfuhr im Rahmen des im September 2010 abgeschlossenen Kooperationsvertrages zwischen der aurelis-Real-Estate GmbH & Co. KG und der Stadt Marburg im Hinblick auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes in einer sondergebietspflichtigen Größenordnung von 1.400 qm Verkaufsfläche eine weitere Konkretisierung. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass für beide Teilgebiete des gesamten Änderungsbereiches die Konkretisierung der Planungsinhalte in Form von Bauleitplänen gleichzeitig von statten gehen könnte.

Während die Planungen und Verhandlungen zur Entwurfsausarbeitung für den Teilbereich nördlich des Jägertunnels, wo gewerbliche Bauflächen und eine Sonderbaufläche für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandels inmitten bestehender gewerblicher Nutzungen angeordnet werden sollen, noch nicht konkret genug für eine Entwurfsplanung vorliegen, sind die Planungs- und Realisierungsabsichten für den als Wohnbaufläche darzustellenden südlichen Teilbereich so weit fortgeschritten, dass dem Planentwurf hier ein abgestimmtes städtebauliches Gesamtkonzept zu Grunde liegt. Damit für die Realisierungsabsichten im Bereich südlich des Jägertunnels – Wohnbebauung und Wegeverbindung – die planungsrechtlichen Voraussetzungen zeitnah geschaffen werden können, wird das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr.6/5, in Reaktion auf die dargestellten Ungleichzeitigkeiten der Formulierung konkreter Planungsinhalte zur Offenlage, in zwei Verfahrensabschnitte getrennt: für den nördlichen Teilbereich wird die Offenlage der FNP-Änderung Nr.6/5, 2. Verfahrensabschnitt mit dem entsprechenden Bebauungsplanverfahren genauso im Parallelverfahren – zeitlich versetzt gegenüber dem südlichen Teilbereich – durchgeführt, wie für den südlichen Teilbereich der FNP parallel zum Bebauungsplan nun im 1. Verfahrensabschnitt geändert wird. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß der §§ 3 und 4 Abs.1 BauGB wurde für den Gesamtbereich im Juni 2011 durchgeführt.

2. Veranlassung und Planziel

Nach Jahrzehnten geduldeter „Zwischennutzung“ durch Kleingärten, aber auch durch „klassische“ Brachen wurden die gewidmeten Bahnflächen an der Alten Kasseler Straße, Flur 2, Flur 4, Fl.Nr. 18/113, mit einer Gesamtfläche in Höhe von gut 1,1 ha, mit Schreiben des Eisenbahnbundesamtes (EBA) vom 15.03.2007 formal von den Bahnbetriebszwecken freigestellt. Damit endet das Fachplanungsprivileg der Bahn für diese Fläche; konsequenterweise unterliegt diese Fläche (erst) seit diesem Verwaltungsakt der Planungshoheit der Stadt Marburg.

Zusätzlich zu der bereits formal freigestellten Fläche werden westlich und südlich angrenzend weitere, ehemals als Bahnanlage genutzte Flächen aller Voraussicht nach von den Bahnbetriebszwecken freigestellt werden. Die bahnbetriebsbezogenen Nutzungen dieser Flächen sind bis auf die Maststandorte bereits schon mehrere Jahre aufgegeben; in Absprache mit den Bahngesellschaften DBSImm, DB-Netz und dem Eisenbahnbundesamt (EBA) wird diese Teilfläche des „Bahngrundstückes“ Flur 4, Fl.Nr. 18/128 für Naturschutzzwecke langfristig

zur Verfügung stehen; der Übertrag in das Eigentum der Stadt ist bereits im Kooperationsvertrag zwischen der aurelis-Real-Estate GmbH & Co. KG – als Zwischenerwerber – und der Stadt Marburg geregelt.

Da planfestgestellte Flächen regelmäßig gemäß § 5(4) BauGB im FNP nachrichtlich übernommen werden sollen, ist die Darstellung für die von dieser Teiländerung betroffenen Flächen als „gewerbliche Baufläche“ im wirksamen FNP aus dem Jahre 1984 aus heutiger Sicht nicht ganz nachvollziehbar. Unabhängig von den Widersprüchen im alten FNP ist im Zusammenhang mit den inzwischen veränderten städtebaulichen Zielvorstellungen für den Stadtteil Ortenberg, Gebiet an der Alten Kasseler Straße, eine FNP-Teiländerung notwendig. Diese veränderten städtebaulichen Zielvorstellungen basieren einerseits auf einem im Jahr 2007 erarbeiteten „Freiraum- und Erschließungskonzept“ für die entbehrlichen Bahnflächen, und andererseits auf dem im September 2010 abgeschlossenen Kooperationsvertrag zwischen der Stadt Marburg und der aurelis Real Estate GmbH & Co.KG (= Eigentümer) zur „Entwicklung und Umsetzung des Freiraum- und Erschließungskonzeptes für das Gebiet zwischen Waggonhallenareal sowie entlang der „Alten Kasseler Straße“ in der Universitätsstadt Marburg“. Inhalte dieser Kooperationsvereinbarung sind, bezogen auf die Flächen im Bereich dieses 1. Verfahrensabschnittes der FNP-Teiländerung Nr.6/5:

- a) Entwicklung der Fläche an der „Alten Kasseler Straße“ südlich des Jägertunnels als Wohngebiet mit westlich vorgelagerter Grünfläche,
- b) Realisierung einer Fuß-Radwegeverbindung innerhalb eines „Gleisparks“ zwischen Jägertunnel und Waggonhalle. Dieser „Gleispark“ dient gleichzeitig der langfristigen Sicherung wertvoller, vorhandener Grünstrukturen und der Weiterentwicklung ausgedehnter Bahnflächen zu ökologisch wertvolleren Flächen in Kombination mit Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Ziele dieser FNP-Teiländerung sind gemäß vorangegangener Ausführung die Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen an die von den Stadtverordneten der Stadt Marburg einvernehmlich beschlossenen und in sich schlüssigen städtebaulichen Zielvorstellungen des „Freiraum- und Erschließungskonzeptes“ und damit, quasi als Nebenprodukt, die Schaffung eines eindeutigen, nachvollziehbaren planungsrechtlichen Rahmens durch den FNP für den Bereich der aufgegebenen Bahnflächen.

3. Umweltbelange/Umweltbericht

Die Flächen entlang der Main-Weser-Bahnstrecke sind einerseits erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt, andererseits bieten sie aufgrund der zentralen Lage und der hervorragenden Integration in das (öffentliche) Verkehrsnetz gute Standortvoraussetzungen für Wohnungsangebote (insbesondere für das Angebotssegment Kleinwohnung/studentisches Wohnen) und für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Im Zusammenhang mit der grundsätzlichen Entscheidung, die südliche Teilfläche dieser FNP-Änderung auch vor dem Hintergrund der erheblichen Lärmvorbelastung als „Wohnbaufläche“ darzustellen, werden an dieser Stelle die folgenden Belange in Erinnerung gerufen:

- im Ergebnis einer Lärmschutzbebauung (einhüftig erschlossener Gebäuderiegel parallel zur Bahntrasse) mit dahinter, im Lärmschatten liegenden Punkthäusern, kombiniert mit passiven Schallschutzeinrichtungen werden gesunde Wohnverhältnisse erreicht,
- die Stadt Marburg verfolgt seit Jahren konsequent die Strategie der „Innenentwicklung“; die denkbaren Alternativen für diese Strategie der Baugebietsentwicklung auf der „Grünen Wiese“, im Falle Marburgs in den sogenannten Außenstadtteilen, stehen im Widerspruch zu ein-

schlägigen Stadtverordnetenbeschlüssen zur weiteren Baulandentwicklung und laufen insbesondere den Zielen des Bodenschutzes und einer auf „Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung“ (§1 Abs.6, Nr.8 BauGB) konträr,

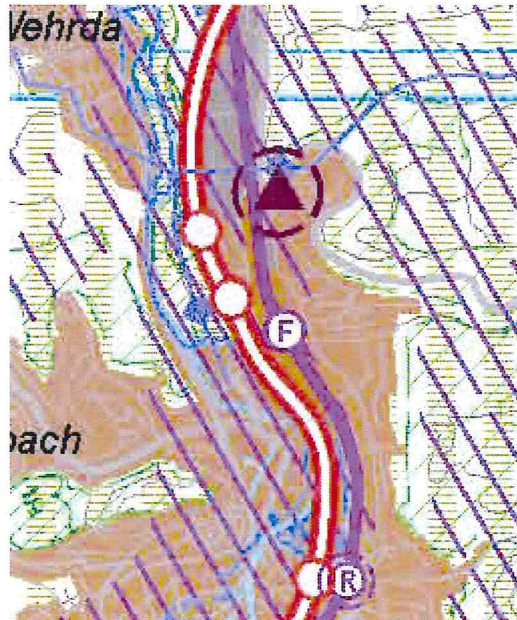
- innerhalb der Kernstadt steht keine alternative Fläche zur (kurzfristigen) Entwicklung eines Wohngebiets in diesem Umfang, in ähnlicher Lage zur Verfügung,
- der Wohnungsmarkt der Universitätsstadt Marburg speziell für Studenten ist nicht nur aktuell sehr angespannt, was seinen Niederschlag in den - auch hessenweit - überdurchschnittlich hohen Mieten findet. Mit den „G-8 Jahrgängen“ der nächsten Jahre wird die Studentenzahl und damit verbunden die Nachfrage nach Wohnungen in Marburg voraussichtlich weiter stark steigen,
- die Wohnbaufläche an der Alten Kasseler Straße bietet nicht nur allgemein gute Lagebedingungen; insbesondere für das Wohnungsmarktsegment der Studentenwohnungen ist die gute Erreichbarkeit beider Universitätsstandorte - Campus Lahnberge und Campus Lahntal – zu unterstreichen,
- für eingeschränkt mobile Personen ist die Tallage und das mit dieser Baugebietsentwicklung in Zusammenhang stehende neue Erschließungssystem zusätzliches Qualitätsmerkmal,
- mit dem aktuellen Eigentümer und dem künftigen Erwerber der Wohnbaufläche ist vereinbart, dass im Zuge eines städtebaulichen Vertrages und im Sinne einer Interessendeckung zwischen öffentlichen (Schaffung von Angeboten für eine ausreichende Wohnungsversorgung, Wiedernutzung von Flächen in integrierter Lage) und privaten Belangen eine zügige Bebauung des Gebietes geregelt wird, sodass dem erwarteten Nachfrageschub an Wohnungen rechtzeitig begegnet werden kann. Auch in diesem Zusammenhang, der zügigen Bereitstellung bedarfsgerechten Wohnraums, sind keine alternativen Standorte innerhalb der Kernstadt Marburgs aktuell erkennbar.

Abgeleitet aus den Vornutzungen ist zunächst zu vermuten, dass die Böden im Gebiet mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Die vorliegenden Berichte durchgeführter Untersuchungen stellen dagegen dar, dass keine erheblichen Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen („Altlast“ im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes) der im Gebiet liegenden Böden vorgefunden wurden. Eine entsprechende Kennzeichnung, der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen gemäß § 5 (3) Nr.3 BauGB ist demnach nicht notwendig. Der Umgang mit den festgestellten Bodenverunreinigungen, die als „Abfälle“ zu behandeln/zu entsorgen sind, wird auf Ebene der Baugenehmigung abschließend behandelt.

Die FNP-Teiländerung Nr. 6/5, 1. Verfahrensabschnitt (südlicher Teilbereich) wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6/12, 1. Verfahrensabschnitt (südlicher Teilbereich) im Parallelverfahren durchgeführt. Gemäß § 5 (5) BauGB ist der Begründung zur FNP-Änderung ein Umweltbericht beizufügen. Um einerseits genauer auf die beabsichtigten Vorhaben bzw. Festsetzungen einzugehen und gleichzeitig den Ressourcenaufwand nicht unnötig weiter zu steigern, wird der eigentliche Umweltbericht nur dem Bebauungsplanverfahren Nr. 6/12, 1. Verfahrensabschnitt beigelegt, welches parallel zum FNP betrieben wird. Für den nördlichen Teilbereich der FNP-Änderung liegt der Umweltbericht dann dem Bebauungsplanverfahren Nr. 6/12, 2. Verfahrensabschnitt (nördlicher Teilbereich) als Entwurf bei. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Fachplanung, ebenfalls zweigeteilt in einen südlichen und nördlichen Teilbereich, sind im jeweiligen Umweltbericht eingearbeitet und zusätzlich, vollumfänglich dem Umweltbericht als Anhang beigelegt.

4. Regionalplan

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In Hessen finden die für die kommunale Entwicklungsplanung aussagekräftigen Ziele ihren Niederschlag in den Regionalplänen; in diesem Fall im Regionalplan Mittelhessen. Im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das von dieser FNP-Teiländerung betroffene Gebiet im Bereich südlich des Jägertunnels als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt.



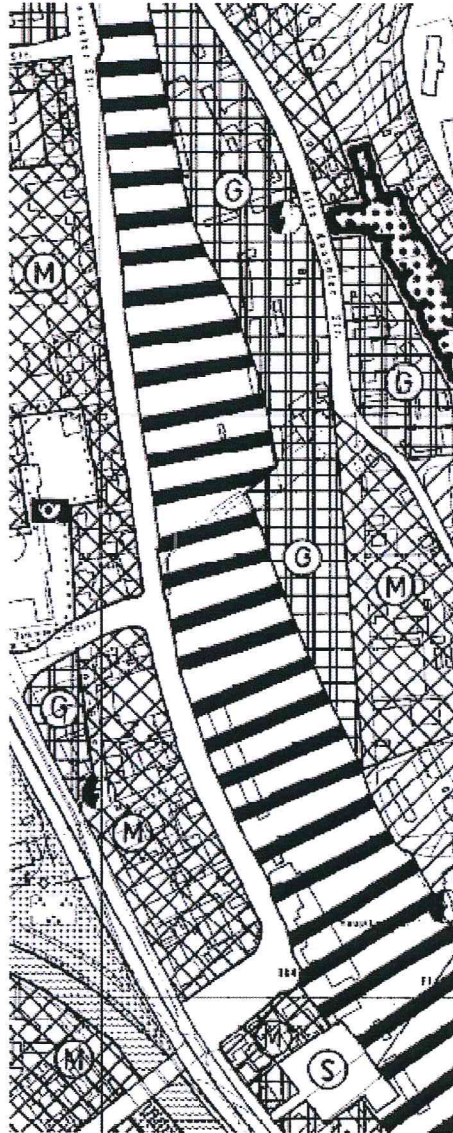
Ausschnitt Regionalplan 2010,
ohne Maßstab

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

5. Darstellung im FNP /Flächenbilanz

Im seit 1984 wirksamen FNP der Stadt Marburg ist das von der Änderung betroffene Teilgebiet zum weit überwiegenden Teil als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt; lediglich westlich und südlich an diese „gewerblichen Bauflächen“ angrenzend sind in geringem Umfang bisher als „Bahnfläche“ dargestellte Bereiche von dieser Teiländerung des FNP betroffen.

Diese Darstellungen stehen nicht mehr im Einklang mit den unter Punkt 1 dieser Begründung bestehenden Entwicklungszielen der Stadt Marburg für dieses Gebiet.



Ausschnitt aus dem seit 1984 wirksamen FNP der Stadt Marburg,
ohne Maßstab

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB für Bebauungspläne zu entsprechen, ist eine Änderungen des Flächennutzungsplans für diese Flächen notwendig.

Die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung lassen sich wie folgt beschreiben und finden ihren zeichnerischen Niederschlag in den entsprechenden Darstellungen:

- (- nördlich Jägertunnel: Entwicklung eines Gewerbe- und Sondergebietes (für den Lebensmitteleinzelhandel) → Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ und „Sonderbaufläche“ im Zuge des 2. Verfahrensabschnittes),
- südlich Jägertunnel: Entwicklung eines Wohngebietes mit westlich und südlich anschließender Grünfläche („Gleispark“) als Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs → „Wohnbaufläche“, „Grünfläche“.

Die in der Änderung dargestellten „Grünflächen“ basieren auf den Inhalten der Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Marburg und der aurelis Real Estate GmbH & Co.KG, wobei davon ausgegangen wird, dass die offensichtlich entbehrlichen, jedoch noch nicht formal freigestellten Bahnflächen südlich und westlich im Anschluss an die Wohnbaufläche für die Zwecke einer (öffentlichen) Grünfläche bzw. als Ausgleichsfläche an die Universitätsstadt Marburg übertragen werden und somit dauerhaft zur Verfügung stehen.

Bilanz

Gesamtfläche:	26.115 qm
- Wohnbaufläche	8.652 qm
- Grünfläche	17.463 qm
davon § 9(1) Nr. 20 BauGB	15.354 qm

bisher:

- Bahnanlage	11.612 qm
- Gewerbliche Baufläche	12.498 qm
- Wohnbaufläche	2.005 qm

6. Kosten und Konsequenzen

Kosten für die Stadt Marburg im unmittelbaren Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung entstehen keine. Der Rückbau der Eisenbahninfrastrukturen im Bereich der an die Stadt Marburg zu übergebenden Flächen ist vertragsgemäß Aufgabe der DB-AG. Verbleibende Maststandorte für die Oberleitungen und der Zugang/die Anfahrbarkeit zu denselben werden dinglich per Grunddienstbarkeit und planungsrechtlich zugunsten der DB-AG gesichert. Mit Eigentumsübertrag geht allerdings auch die Verkehrsicherungspflicht an die Stadt Marburg über. In diesem Zusammenhang werden Kosten für Einfriedung, Herstellung und Unterhalt der Grünanlagen in aktuell nicht bezifferbarer Höhe anfallen.

Fd.61

Marburg, im April 2012