**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Bebauungsplan Nr. 6/15 „Mauerstraße“
ANLAGE 1 zum Satzungsbeschluss**

Prüfung der im Zuge der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen

(Auslegung vom 22.06.2015 bis einschl. 24.07.2015)

**Behörden und sonst. TöB
sowie Öffentlichkeit**

Behandlung der

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahmen (Abwägung)

**1. Regierungspräsidium Gießen
Schreiben vom 21.07.2015
AZ: RPGI-31-61a0100/36-2013/10**

**Die Anregungen werden teilweise
berücksichtigt.**

**Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiterin Frau Leonard, Dez. 31,
Tel.: 0641/303-2417)**

Aus regional- und landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

**Grundwasser/Wasserversorgung
(Bearbeiter Herr Muth, Dez. 41.1,
Tel. 0641/303-4142)**

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Wird zur Kenntnis genommen.

**Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
(Bearbeiterin Frau Keuser, Herr Koch, Dez.
41.2, Tel.: 0641/303-4179 -4173)**

Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Sonstige gewässerbezogene Belange werden durch die Untere Wasserbehörde bewertet.

Von der Unteren Wasserbehörde wurden keine Hinweise oder Anregungen zur Planung geäußert.

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

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

Behörden und sonst. TöB sowie Öffentlichkeit

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz (Bearbeiterin Frau Piper, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4241)

Im Planungsraum gibt es folgende Einträge im Altflächen-Informationen-System (ALTIS):

1. Neue Kasseler Straße 7, Art: Altstandort 90 – CEM Lager Marburg, Status/Bemerkung: bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich.

2. Neue Kasseler Straße 5, Art: Altstandort Autorwacklagerplatz (AWLP), Status/Bemerkung: s.o.

Es wird empfohlen, bezüglich evtl. stillgelegter gewerblicher oder militärischer Anlagen weitere Informationen bzw. Auskünfte beim Fachamt der Stadt Marburg und bei der Wasser- u. Bodenbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf einzuholen.

In den Planunterlagen wird auf zwei bekannte Altstandorte hingewiesen:

1. Bahnhofstr. 36, ehem. Reinigung und Färberei
2. Neue Kassler Str. 7, 7a, ehem. Tapetenfabrik

Diese Altstandorte sind derzeit noch nicht im ALTIS erfasst. Es wird darum gebeten, alle dazu erforderlichen Daten zu übermitteln.

Da zur umwelttechnischen Beurteilung nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können, kann derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade: Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze, Boden-Grundwasser, durchgeführt werden. Deshalb wird empfohlen, diese Altstandorte zunächst durch einen fachlich qualifizierten Gutachter / Kommunalbediensteten mittels einer historischen Nutzungsrecherche im Hinblick auf mögliche Verdachtsflächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bewerten zu lassen. Das Ergebnis ist dem Dez. 41.4 zur Prüfung vorzulegen.

Behandlung der

Stellungnahmen (Abwägung)

Die Anregung ist bereits berücksichtigt.

Nach Einschätzung des Fachdienstes Umwelt bzw. des Gefahrgutbeauftragten der Stadt Marburg sind die beiden ALTIS-Einträge falsch verortet worden. Bei dem unter Ziff. 1 genannten CEM Lager handelt es sich wahrscheinlich um das untersuchte und überbaute Grundstück des ehem. US-Depots weiter im Norden. Der unter Ziff. 2 genannte Autorwacklagerplatz findet sich unter der Anschrift Neue Kasseler Straße 5 ebenfalls nicht.

Bereits in der Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hatte das Regierungspräsidium die unter 1. und 2. aufgeführten Altstandorte genannt, allerdings ohne Angaben über die Art der Altflächen. Die Recherche beim Fachdienst Umwelt der Stadt Marburg hatte daraufhin folgendes ergeben:

Für die Stadt Marburg ist die Anschrift Neue Kasseler Straße 7 seit 1907 der Standort der Tapetenfabrik, die 1988 nach Kirchhain verlegt wurde. In der Bahnhofstrasse 36 gab es zwischen 1961 bis 1987 An- und Abmeldungen des Gewerbes "Chemische Reinigung".

Eine weitergehende Aufarbeitung der Nutzungshistorie sowie die Durchführung gutachterlicher Untersuchungen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Falle von bodeneingreifenden Baumaßnahmen und Verdacht auf Kontaminationen sind Untersuchungen und fachgerechte Entsorgung Aufgabe des Bauherrn bzw. des Grundstückseigentümers. Ein entsprechend lautender Hinweis befindet sich bereits in den Planungsunterlagen.

**Behörden und sonst. TöB
sowie Öffentlichkeit**

Behandlung der

Stellungnahmen (Abwägung)

-Zusammenfassung der Stellungnahmen-

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

(Bearbeiter Herr Quirmbach, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4367)

Durch den Bebauungsplan werden keine abfallwirtschaftlichen Belange berührt.

Im Zusammenhang mit dem Rückbau von Bestandsgebäuden wird auf das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 15.05.2009) der Regierungspräsidien in Hessen hingewiesen.

Besonders auf die notwendige Beprobung und den Ergebnissen entsprechende Entsorgung von Erdaushub wird aufgrund der vermuteten Kontaminationen hingewiesen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die Ausführungsebene und werden im Zuge der Genehmigungsverfahren bei Gebäudeabbrüchen berücksichtigt.

Entsprechende Hinweise sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter der Überschrift „Altstandorte, Altlasten, Bodenkontaminationen“ bereits enthalten.

Immissionsschutz I

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gewachsene Gemengelage. Die Ausweisung des überwiegenden Bereiches als Misch-/Kerngebiet folgt hieraus.

Das zu beplanende Gebiet liegt in einem stark von Verkehrslärm betroffenen Bereich. Dies wird durch die beiliegende schalltechnische Untersuchung bestätigt. Im Rahmen der Lärmaktionsplanung der 2. Stufe wurde die Ernst-Giller-Straße als Lärmkonfliktpunkt identifiziert.

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass an den lärmquellenzugewandten Seiten die Lärmbelastung im Bereich von Gesundheitsgefahren liegen. Hier wurden Lärmbelastungen von 70 bis 77 dB(A) tags und 63 bis 69 dB(A) nachts errechnet. Dies korrespondiert mit den Ergebnissen der Lärmkartierung 2012, die Lärmbelastungen zwischen 70/60 dB(A) und 78/69 dB(A) ergab. An den quellenabgewandten Gebäudeseiten liegen die Belastungen aufgrund der Abschirmeffekte noch bei bis zu 64/57 dB(A) Tag/Nacht. Es handelt sich daher um einen mit Verkehrslärm hoch belasteten Bereich, in dem gesunde Wohnverhältnisse nur mit zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen herzustellen sind.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbe- und Mischgebiet werden im gesamten Plangebiet erheblich überschritten.

Es müssen daher Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, die zu einer Verminderung der

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Behörden und sonst. TöB sowie Öffentlichkeit

-Zusammenfassung der Stellungnahmen-

Lärmbelastung im Plangebiet führen.

Daher wird der Vorschlag den nordwestlichen von der Ernst-Giller-Straße umgebenden Bereich des Plangebietes als GE auszuweisen von Seiten der Lärmaktionsplanung begrüßt. Wenn Wohnnutzung hier nicht mehr zulässig wird, wird sich dadurch das Lärmproblem langfristig lösen lassen.

Zur Verbesserung der Lärmsituation und zur Entschärfung des Lärmkonfliktes sind folgende Punkte aus der Begründung zum Bauleitplanverfahren im Bauleitplan festzulegen:

1. Festsetzung des nordwestlichen von der Ernst-Giller-Straße umgebenden Bereich des Plangebietes als GE
2. Ausschließen von Wohnnutzung im mit MK 1 bezeichneten Teilbereich (Häuserzeile entlang der Ernst-Giller-Straße zur 83 hin)
3. Bei Neubau und wesentlicher Änderung von Gebäuden entlang der das Plangebiet umgebenden öffentlichen Straßen ist eine 3-geschossige Blockrandbebauung zum Schutz der Wohnbebauung im Blockinnenbereich und des Freiraumbereiches im Blockinneren zu erhalten oder herzustellen.
4. Aufenthaltsräume (Wohn-/Schlaf- und Kinderzimmer) sind in der Blockrandbebauung soweit wie möglich an den verkehrslärmquellen angewandten Gebäudeseiten zum Blockinneren hin anzuordnen. Ist die nicht möglich, so ist passiver Lärmschutz durch geeignete Schallschutzfenster incl. Lüftungseinrichtungen nach DIN 4109 vorzusehen bzw. durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Prallscheiben o.Ä.) zu gewährleisten, dass vor den Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 60/50 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.
5. Im Blockinneren sind bei Neubau und wesentlicher Änderung von Gebäuden bei Lärmpegeln von mehr als 60 dB(A) tags oder 50 dB(A) nachts geeignete Schallschutzeinrichtungen entsprechend der DIN 4109 (z.B. Schallschutzfenster incl. Lüftungseinrichtungen) vorzusehen.
6. Die in Kapitel 7.4.1 der Festsetzungsinhalte genannte aufschiebende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

Die Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist im Mischgebiet MI 1, 3 und 4 sowie im Kerngebiet MK 2 nur zulässig, sofern die abschirmende Wirkung der Bebauung

Behandlung der

Stellungnahmen (Abwägung)

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Die Stellungnahme des Dez. 43.1 ist aus der Position der Lärminderungsplanung formuliert.

Aus städtebaulicher Sicht sind aktive Schallschutzmaßnahmen in dem von stark befahrenen Straßen umgebenen, bereits bebauten Plangebiet nicht realisierbar. Planungsziel ist die Erhaltung des gemischt genutzten Quartiers mit zum Teil denkmalgeschützter Bausubstanz und gleichzeitig eine Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen insbesondere hinsichtlich der Lärmsituation und der Freiraumqualitäten in den Blockinnenbereichen.

Die wesentlichen Elemente der im Bebauungsplan umgesetzten Lärmschutzkonzeption sind

- a) der Ausschluss der Wohnnutzung an den vom Verkehrslärm am meisten betroffenen Westseiten des Plangebietes (MI 2, MK 1),
- b) die Festsetzungen hinsichtlich Grundrissoptimierungen im übrigen Plangebiet (keine Aufenthaltsräume entlang der Straßen bzw. besondere Schallschutzkonstruktionen/ nicht schutzbedürftige Vorräume),
- c) die Festsetzung einer Mindesthöhe von 13 m für Neubauten, um eine schallabschirmende Wirkung für die Blockinnenbereiche zu erzielen,
- d) die für das gesamte Plangebiet, auch bei Nutzungsänderungen geltende Festsetzung bezüglich der Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 hinsichtlich der Luftschalldämmung der Außenbauteile, was jeweils einen Schallschutznachweis auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfordert.

Ein weiterer Detaillierungsgrad der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wäre nicht zwingend erforderlich, zumal die DIN 18005 zum

Behörden und sonst. TöB sowie Öffentlichkeit

Behandlung der

Stellungnahmen (Abwägung)

-Zusammenfassung der Stellungnahmen-

des Mischgebietes MI 2 sowie des Kerngebietes MK 1 oder technisch gleichwertige aktive Schallschutzmaßnahmen vorhanden sind (z.B. temporäre Schallschutzwand) oder alternativ durch den Bauherrn sonstige geeignete bauliche Vorkehrungen nachgewiesen werden können, die ein gesundes Wohnen gewährleisten.

Schallschutz im Städtebau lediglich Orientierungswerte vorgibt. Die Festsetzungen bezüglich Schallschutzkonstruktionen bzw. schallgedämmteter Lüftungsanlagen wurden mit Grenzwerten (64/54 dB(A) Tag/Nacht) verknüpft, die sich an den Vorschriften für Mischgebiete nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) orientieren, um gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen grundsätzlich auszuschließen. Eventuelle weitergehende Schallschutzmaßnahmen bleiben der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die in der Stellungnahme des Dez. 43.1 genannten Festsetzungsempfehlungen zu den Ziffern 1, 2, 3 und 6 sind in dieser Form im Bebauungsplan bereits enthalten.

Die Empfehlung der Ziffer 5 wird durch die Festsetzung einer geschlossenen Blockrandbebauung mit einer Mindest-Traufhöhe von 13m für den Bereich MI 2 und der dadurch ermittelten Lärmabschirmung erreicht bzw. sogar noch unterschritten.

Immissionsschutz II

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

Die Planung wird zur Kenntnis genommen. Das schallschutztechn. Gutachten ist als fester Bestandteil der Planungsunterlagen zu betrachten. Alle darin genannten Schallschutzmaßnahmen und Empfehlungen sind umzusetzen.

Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt.

Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Planungsunterlagen. Die darin empfohlenen Maßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

Bergaufsicht

(Bearbeiterin Frau Zapata, Dez. 44, Tel.: 0641/303-4533)

Es wird keine erneute Stellungnahme abgegeben, da sich seit der letzten Stellungnahme vom 30.10.2014:

Wird zur Kenntnis genommen.

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bergfreien“

keine neuen Erkenntnisse ergeben haben.

**Behörden und sonst. TöB
sowie Öffentlichkeit**
Behandlung der
Stellungnahmen (Abwägung)
-Zusammenfassung der Stellungnahmen-
Landwirtschaft

**(Bearbeiter Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel.:
0641/303-5125)**

Es wird auf die Stellungnahme vom 30.10.2014 hingewiesen.

In der Stellungnahme wurden aus Sicht der Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Obere Naturschutzbehörde

**(Bearbeiterin Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel.:
0641/303-5536)**

Die Bauleitplanung betrifft keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete.

Wird zur Kenntnis genommen.

Obere Forstbehörde

**(Bearbeiter Herr Zimmermann, Dez. 53.1, Tel.:
0641/303-5591)**

Der Bebauungsplan berührt keine forstlichen Belange.

Wird zur Kenntnis genommen.

**2. Deutsche Telekom Technik GmbH
Schreiben vom 29.06.2015 / Bettina Klose**
Die Anregungen werden berücksichtigt.

Im Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügten Plänen ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb wird gebeten, die Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen Anlagen der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Wird zur Kenntnis genommen. Infolge des Bebauungsplans ist kein Aus- oder Umbau von Verkehrswegen geplant.

Sollen bauliche Veränderungen vorgenommen werden (z.B. Abbau des Hausanschlusses wegen Abriss des Gebäudes) ist es notwendig, dies unter der Deutsche Telekom Technik GmbH, Philipp-Reis-Str. 4, Gießen, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Beteiligung der Leitungsträger bei der Planung konkreter privater Bauvorhaben zu berücksichtigen.

**Behörden und sonst. TöB
sowie Öffentlichkeit**
Behandlung der
Stellungnahmen (Abwägung)
-Zusammenfassung der Stellungnahmen-
**3. Handwerkskammer Kassel
Schreiben vom 23.07.2015**
**Die Anregung wird nicht berück-
sichtigt.**

Es wird auf die Stellungnahme vom 31.10.2014 verwiesen:

Die im Plangebiet (Flurstück 155/1) ansässige Firma wird zum Teil von großen Lkw beliefert und hat daher ihre Zufahrt sowie Firmenanschrift zur Ernst-Giller-Straße 10 und nicht, wie die Lage auf dem Grundstück 155/1 vermuten lässt, zur Neuen Kasseler Straße 3 1/2.

Sollten die freien Grundstücke an der Ernst-Giller-Straße tatsächlich infolge der vorliegenden Planung mit einem Parkhaus überbaut werden, so entfielen diese Zufahrt zu dem Betrieb und damit die Möglichkeit der Belieferung.

Es wird angeregt, die Planung den Bedürfnissen des Betriebsstandorts anzupassen.

Der ursprünglich über die Neue Kasseler Straße erschlossene Grundstücksteil, auf dem sich das derzeitige Betriebsgelände befindet, wird aufgrund nachträglicher privater baulicher Veränderungen im Bereich der dortigen Zufahrt ersatzweise über das Flurstück 158/1 angefahren. Die genutzte Überfahrt ist aber nicht öffentlich-rechtlich durch Baulast gesichert.

Die Problematik ist auf privatrechtlicher Ebene zu lösen.

An der Schaffung von Stellplätzen in diesem Quartier besteht ein öffentliches Interesse, so dass die Festsetzung einer Vorhaltefläche für ein Parkhaus an diesem Standort folgerichtig ist.

**4. Regierungspräsidium Darmstadt
Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen
Schreiben vom 15.10.2014
AZ: I 18 KMRD-6b 06/05 M 900-2014**

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Deshalb muss grundsätzlich von der Möglichkeit des Vorhandenseins von Kampfmitteln ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau, usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdausharbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Auf die „Allgemeinen Bestimmungen für die

Die Anregungen sind bereits berücksichtigt.

Die entsprechenden Hinweise wurden bereits im Entwurf zur Offenlage in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter „Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen“ sowie in der Begründung ergänzt.

**Behörden und sonst. TöB
sowie Öffentlichkeit****Behandlung der****Stellungnahmen (Abwägung)****-Zusammenfassung der Stellungnahmen-**

Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ des Regierungspräsidiums Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird hingewiesen.

**5. Deutsche Bahn AG
DB Immobilien – Region Mitte
Schreiben vom 02.07.2015 und 21.11.2014**

Bei Berücksichtigung der Stellungnahme vom 21.11.2014 bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Die Anregungen sind bereits berücksichtigt.

Wird zur Kenntnis genommen.
Die genannten Schallimmissionen sind in der schalltechnischen Untersuchung und damit im Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an Bahnanlagen an. Insofern sind die übrigen Punkte nicht relevant.