



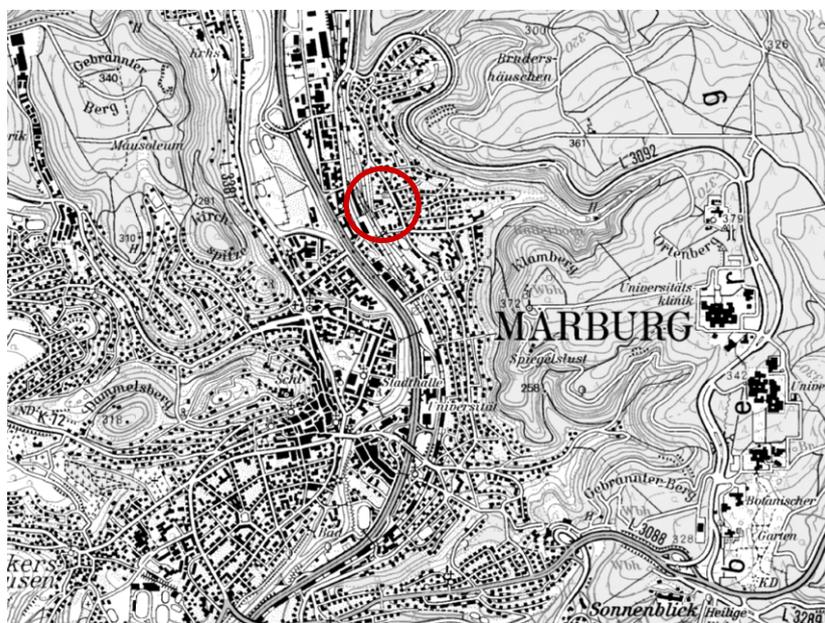
Universitätsstadt Marburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6/13-1 für das Gebiet Schützenstraße / „Alte Gärtnerei“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)
zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Alte Gärtnerei“ vom 12.07.2013
(Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB)

Begründung

18. Juli 2013



Auftraggeber:



S+S Grundbesitz GmbH
Karsten Schreyer
Krummbogen 14 | 35039 Marburg
www.sunds24.de

Bearbeitung:



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Bergholter/ Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA
Hessenallee 2 | 34130 Kassel
www.anp-ks.de

Inhalt

1	Planungsanlass	5
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3	Planverfahren	6
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	6
3.2	Aufstellungs- und Offenlagebeschluss	6
3.3	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	7
4	Übergeordnete Planungen	8
4.1	Regionalplanung	8
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Bestehende Bebauungspläne	9
4.4	Landschaftsplan / Rechtlicher Natur- und Landschaftsschutz	9
4.5	Schutzgebiete	9
5	Heutige Situation/Bestand	10
5.1	Plangebiet und Umgebung	10
5.2	Erschließung und Verkehr	10
5.3	Ver- und Entsorgung	10
5.4	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	11
6	Planung	18
6.1	Städtebauliche Zielsetzung	18
6.2	Vorhabenplanung	18
7	Inhalte des Bebauungsplans	20
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	21
7.3	Stellplätze	22
7.4	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	22
7.5	Verkehrsflächen	22
7.6	Grünflächen/Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
7.7	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
7.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
8	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	24
8.1	Boden, Wasser	24
8.2	Lokalklima	25
8.3	Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz	25
8.4	Freiraumnutzungen, Stadtbild	26
8.5	Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm	26
8.6	Kultur- und Sachgüter	26
8.7	Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
9	Bodenordnung	27
10	Gesamtabwägung	27
11	Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung	28

12	Städtebauliche Werte.....	29
13	Anlagen.....	30

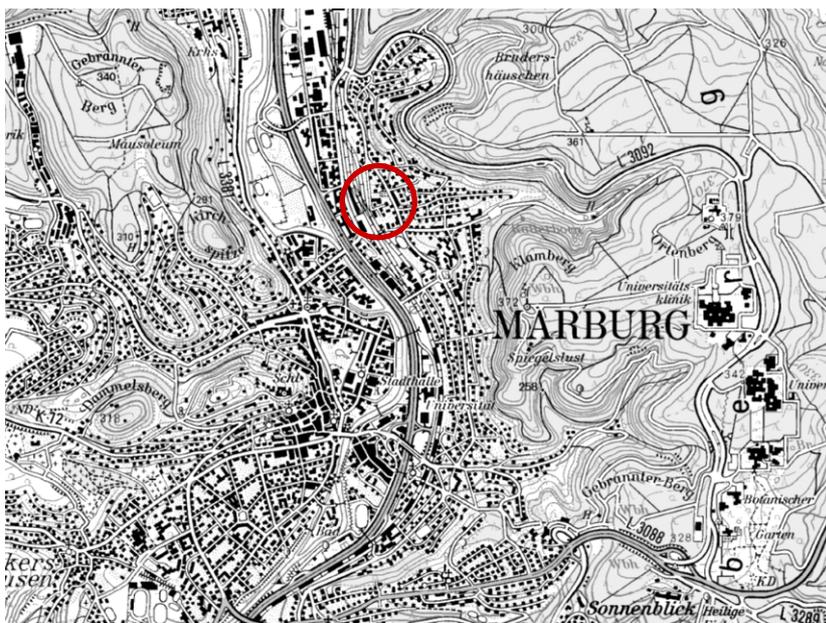
1 Planungsanlass

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6/13 – 1 für das Gebiet Schützenstraße / „Alte Gärtnerei“ der Stadt Marburg ist die Umsetzung des vorliegenden Entwicklungskonzeptes für das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei des Botanischen Gartens der Philipps-Universität. Hier sollen insgesamt fünf Gebäude mit insgesamt 102 Wohnungen insbesondere für Studenten und Senioren entstehen. Zudem ist die Errichtung von zwei Tiefgaragen mit insgesamt 107 Stellplätzen für den ruhenden Verkehr sowie sechs oberirdischen Besucherparkplätzen vorgesehen.

Das Vorhabengebiet ist planungsrechtlich als Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Zur Umsetzung des o.g. Projektes soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden. Grundlage bilden der Vorhaben- und Erschließungsplan „Alte Gärtnerei“ vom 12.07.2013 (vgl. Anlage 4) sowie der dazugehörige Durchführungsvertrag.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Marburger Kernstadt im Bereich des Hauptbahnhofs auf der östlichen Seite der Gleisanlagen.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 7.130 m² und umfasst das Flurstück 4/1, Flur 4, Gemarkung Marburg. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Alte Kasseler Straße,
- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 10/15 und 10/11,
- im Osten durch die Schützenstraße sowie
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 3/1 und 5/6.

3 Planverfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Der Bebauungsplan hat die Neuordnung einer Brachfläche in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Diese Bedingung ist für das vorliegende Bauleitplanverfahren gegeben. Mit dem Bebauungsplan wird außerdem kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, sind alle Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten aufgrund § 13a (2) Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)

Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorliegenden konkreten Planung des Investors als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Alte Gärtnerei“ vom 12.07.2013 wird Bestandteil des Bebauungsplans und wird durch den Durchführungsvertrag ergänzt.

Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg hat am 25.06.2012 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 (2) BauGB zur Kenntnis genommen und befürwortet. Der formelle Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6/13-1 wurde zeitgleich mit dem Beschluss zur Offenlage gefasst werden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6/13-1 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 6/13 „Alte Kasseler Straße/Schützenstraße“, für dem am 28.01.2011 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Dieses eingeleitete Bebauungsplanverfahren wurde seitdem nicht weitergeführt.

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurden die Grundzüge des geplanten Vorhabens im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 05.11.2012 präsentiert. Der Vorentwurf des Bebauungsplans einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans lagen zudem von 10.12.2012 bis einschließlich 11.01.2013 im Bauamt der Stadt Marburg öffentlich aus und waren im selben Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Marburg veröffentlicht.

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurde das Architekturkonzept sowie der Vorentwurf des Bebauungsplans parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB vorgelegt.

3.2 Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 26.04.2013 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Marburg beschlossen. Weiter wurde dem Entwurf des Bebauungsplan zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zugestimmt.

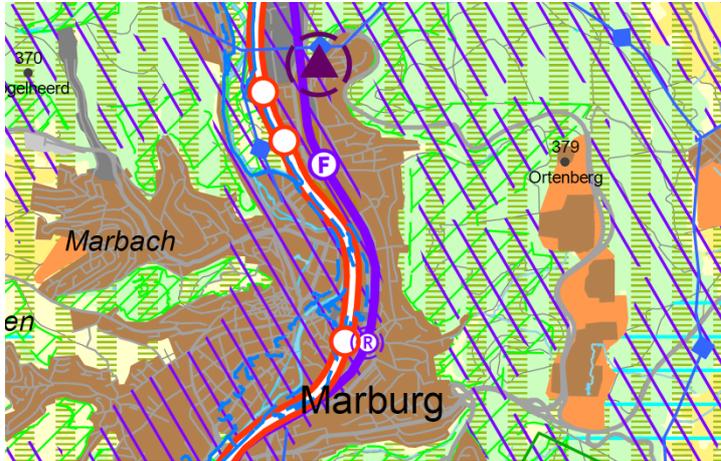
3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 15.05. bis einschließlich 17.06.2013 im Bauamt der Stadt Marburg statt. Die Unterlagen – bestehend aus dem Entwurf des Bebauungsplans, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Fachbeiträgen zum Artenschutz und zum Immissionsschutz mit zugehöriger Stellungnahme des RP Gießen – waren zudem im selben Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Marburg veröffentlicht.

Parallel zur Offenlage gem. § 3 (2) BauGB wurden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf gem. § 4 (2) BauGB eingeholt.

4 Übergeordnete Planungen

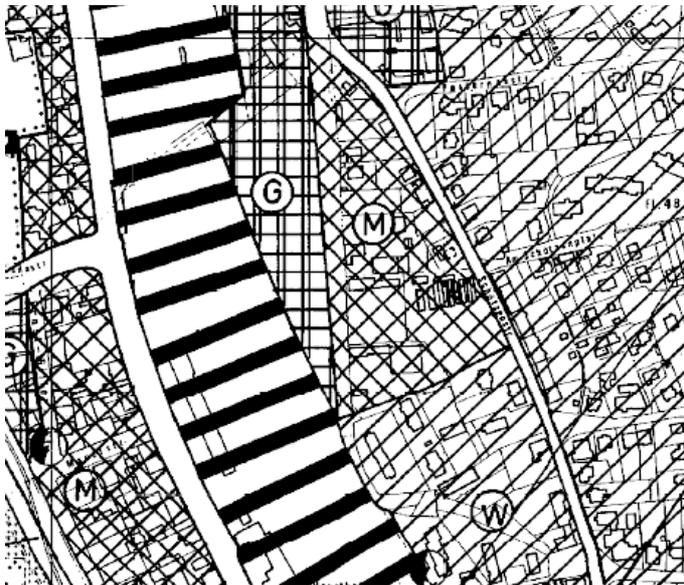
4.1 Regionalplanung



Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Siedlungsbereich, Bestand festgelegt. Dem Bebauungsplan stehen somit keine Ziele der Raumordnung entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Marburg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Südlich und östlich des Vorhabengebiets grenzen Wohnbauflächen an.

Die westlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen bzw. Bahnanlagen wurden im Rahmen der Neuordnung der Bahnflächen (FNP-Änderung Nr. 6/5, 1. Verfahrensabschnitt) geändert, sie sind als Wohnbaufläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Mischgebietes sowie eines Allgemeinen Wohngebietes vor; dies entspricht in Teilen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Daher ist der Flächennutzungsplan nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens für den östlichen Teilbereich an der Schützenstraße im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB anzupassen und die Fläche als Wohnbaufläche darzustellen.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

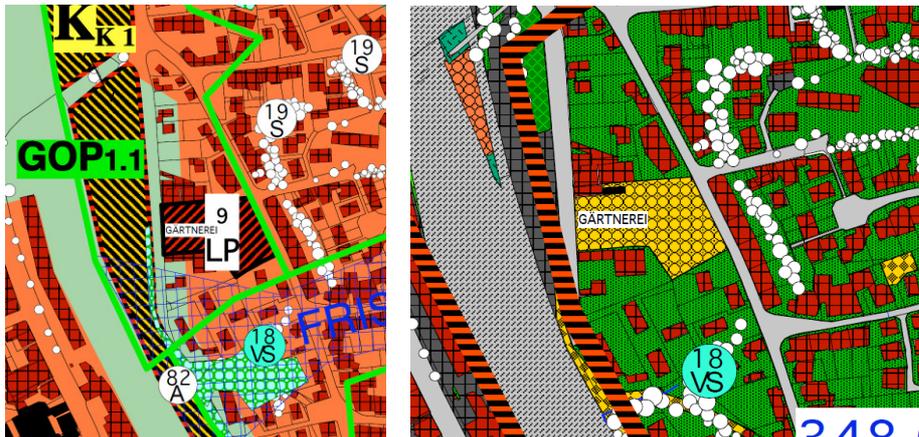
Für den Geltungsbereich liegt kein Bebauungsplan vor. Am 28.01.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6/13 „Alte Kasseler Straße/Schützenstraße“ gefasst, in dessen geplanten Geltungsbereich das Vorhabengebiet liegt. Das eingeleitete Verfahren wurde jedoch bisher nicht weitergeführt.

Westlich des Vorhabengebietes wurde 2011 Bebauungsplan Nr. 6/12 „Bahnflächen“ aufgestellt, der Allgemeine Wohngebiete sowie eine Parkanlage entlang der Bahngleise festsetzt.

Nördlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan Nr. 6/21 an, der für den nördlich an das Vorhabengebiet anschließenden Bereich zwischen Alter Kasseler Straße und Schützenstraße ein Gewerbegebiet festsetzt. Nord-östlich des Vorhabengebietes ist ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

4.4 Landschaftsplan / Rechtlicher Natur- und Landschaftsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7g BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Als Fachplan für das Thema Naturschutz und Landschaftspflege soll der Landschaftsplan auf kommunaler Ebene Natur und Landschaft in Text und Karten darstellen und bewerten, Leitbilder aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege formulieren und die örtlichen Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele aufzeigen.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Marburg Mitte

Der Landschaftsplan der Stadt Marburg weist das Plangebiet als „geplante und absehbare Umwandlung Gewerbe/Infrastruktur“ aus. Es sind keine Leitbilder und Ziele mit Relevanz für den Bebauungsplan formuliert.

4.5 Schutzgebiete

Wasserschutz: Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten. Belange des Grundwasserschutzes werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.

Denkmalschutz: Durch die Planung werden weder Kulturdenkmale noch Gesamtanlagen im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes beeinträchtigt.

Naturschutzrecht: Innerhalb und im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

Artenschutz: Im Hinblick auf die im Vorhabengebiet möglichen Vorkommen europarechtlich geschützter Arten wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Simon & Widdig, 2012, Anlage 3). Die Ergebnisse sind unter Pkt. 5.4 zusammenfassend dargestellt.

5 Heutige Situation/Bestand

5.1 Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha und ist Teil der zusammenhängenden Siedlungsgebiete im nordöstlichen Bereich der Kernstadt von Marburg.

Naturräumlich betrachtet liegt das Gebiet im Übergang vom Rand der Lahnniederung zum Hangfuß der nach Osten hin ansteigenden Lahnberge auf einer Höhe zwischen etwa 186 m über NHN an der Alten Kasseler Straße im Westen und etwa 196 m über NHN an der Schützenstraße am östlichen Rand. Als Folge der Bebauung und Besiedlung des Gebiets und seiner Umgebung sind die ursprünglichen naturräumlichen Strukturen nur noch teilweise erkennbar.

Gebietsstruktur und Nutzung

Das Plangebiet umfasst das Areal der ehemaligen Gärtnerei der Universität, das allerdings bereits seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt wird. Am nördlichen Rand waren zum Zeitpunkt der Bestandserhebung (September 2012) mehrere Wirtschafts- und ein Wohngebäude sowie alte Gewächshäuser vorhanden. Große Teile des Areals wurden als Wiese extensiv gepflegt, weitere Teilflächen waren von Gehölzen bewachsen (siehe Bestandsplan, Anlage 1).

Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch eine gemischte Struktur bestimmt. Im Westen, an der Alten Kasseler Straße, grenzen sowohl südlich als auch nördlich kleingewerblich genutzte Flächen und Gebäude an das Gebiet an. Westlich der Alten Kasseler Straße wird auf ehemalige Bahnflächen das Projekt ‚Campus III‘ bestehend aus fünf 4-geschossigen Baukörpern mit insgesamt 107 Studentenwohnungen und einem Parkhaus mit 118 Stellplätzen errichtet. Im Osten, entlang der Schützenstraße, schließt sich Wohnbebauung unterschiedlicher Struktur an das Vorhabengebiet an.

5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die Alte Kasseler Straße sowie die Schützenstraße.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Bushaltestelle „Alte Kasseler Straße“ sowie den Hauptbahnhof Marburg fußläufig erreichbar.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Mischsystem entsorgt und der Kläranlage Cappel zugeordnet.

Zur Minimierung von Abflussspitzen und in Reaktion auf allgemeine Anforderungen gesetzlicher Bestimmungen ist festzusetzen, dass sämtliche Dächer – als Maßnahme der Regenwasserrückhaltung – zu begrünen sind. Auf dem Grundstück sind zudem 3 Regenwasserzisternen für die gärtnerische Nutzung des Niederschlagswassers zu planen. Das Volumen dieser Anlagen beläuft sich auf rund 12,6 m³.

Bedenken, dass als Folge dieses Vorhabens innerhalb des bestehenden Systems hydraulische Engpässe auftreten, werden vom Entsorgungsträger nicht geäußert.

Über die Alte Kasseler Straße und die Schützenstraße wird das Plangebiet mit den übrigen leitungsgebundenen Infrastrukturen erschlossen.

5.4 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

– zum Zeitpunkt der Bestandserhebung (September 2012) –

Boden

Der geologische Untergrund besteht im Bereich des Plangebietes aus Unterem Buntsandstein, der im westlichen Teil, am Rand der Lahnniederung, von mehrere Meter mächtigen sandig-kiesigen Ablagerungen der Lahn und im nach Osten ansteigenden Teil von Lößlehm oder Hangschutt überdeckt ist. Aus diesen Substraten haben sich als Boden vorwiegend Braunerden mit Übergängen zu Pseudogley entwickelt. Allerdings ist davon auszugehen, dass diese ursprünglich vorhandenen Böden durch Einflüsse der Besiedlung (Bodenabtrag, Auftrag von Fremdmaterialien, Versiegelung und Überbauung) in im Einzelnen nicht bekanntem Umfang verändert wurden. Genaue Aussagen zu den tatsächlich vorhandenen Böden sind deshalb kaum möglich.

Wie aus dem Bestandsplan ersichtlich ist, besteht das Plangebiet gegenwärtig noch zu 70 % aus Vegetationsflächen. Unter Einberechnung der alten Gewächshäuser sind etwa 28 % der Gesamtfläche bebaut oder versiegelt, knapp 2 % sind teilversiegelt. Diese Flächen sind in ihren Bodenfunktionen als stark eingeschränkt zu betrachten.

Im Einzelnen stellt sich die Flächenaufteilung wie folgt dar:

Gesamtfläche	7.130 m²	100 %
Überbaute und voll versiegelte Flächen ¹	1.959m ²	28%
Teilversiegelte Flächen	125 m ²	2 %
Vegetationsflächen	5046 m ²	70 %

Tabelle 1: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand

¹einschließlich der alten Gewächshäuser

Seltene Bodenformen oder Böden, die aufgrund besonderer Eigenschaften potenziell Lebensstätten besonderer Vegetationstypen oder Lebensgemeinschaften sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Hinweise auf Bodenbelastungen durch Schadstoffe liegen zurzeit nicht vor.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktion des Bodens als maßgeblichem Bewertungskriterium ergeben sich für das Schutzgut Boden die folgenden Wertigkeiten:

- Die überbauten und versiegelten Flächen sind als sehr geringwertig zu betrachten.
- Die teilversiegelten Schotterflächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Alle Vegetationsflächen und damit der überwiegende Teil des Plangebiets haben eine mittlere Wertigkeit.

Wasser

Fließgewässer kommen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor.

Wie aus dem Bestandsplan und Tabelle 1 ersichtlich ist, sind innerhalb des Plangebietes gegenwärtig nur relativ geringe Flächenanteile voll versiegelt. Der überwiegende Teil der Gesamtfläche besteht aus voll Wasser durchlässigen und versickerungsfähigen Vegetationsflächen.

Durch Grund- oder Stauwasser beeinflusste Bereiche als potenzielle Lebensorte besonderer Lebensgemeinschaften kommen im Gebiet nicht vor.

Bereiche, die aufgrund einer besonderen Funktion für den Wasserhaushalt als besonders hochwertig und schutzbedürftig einzustufen sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

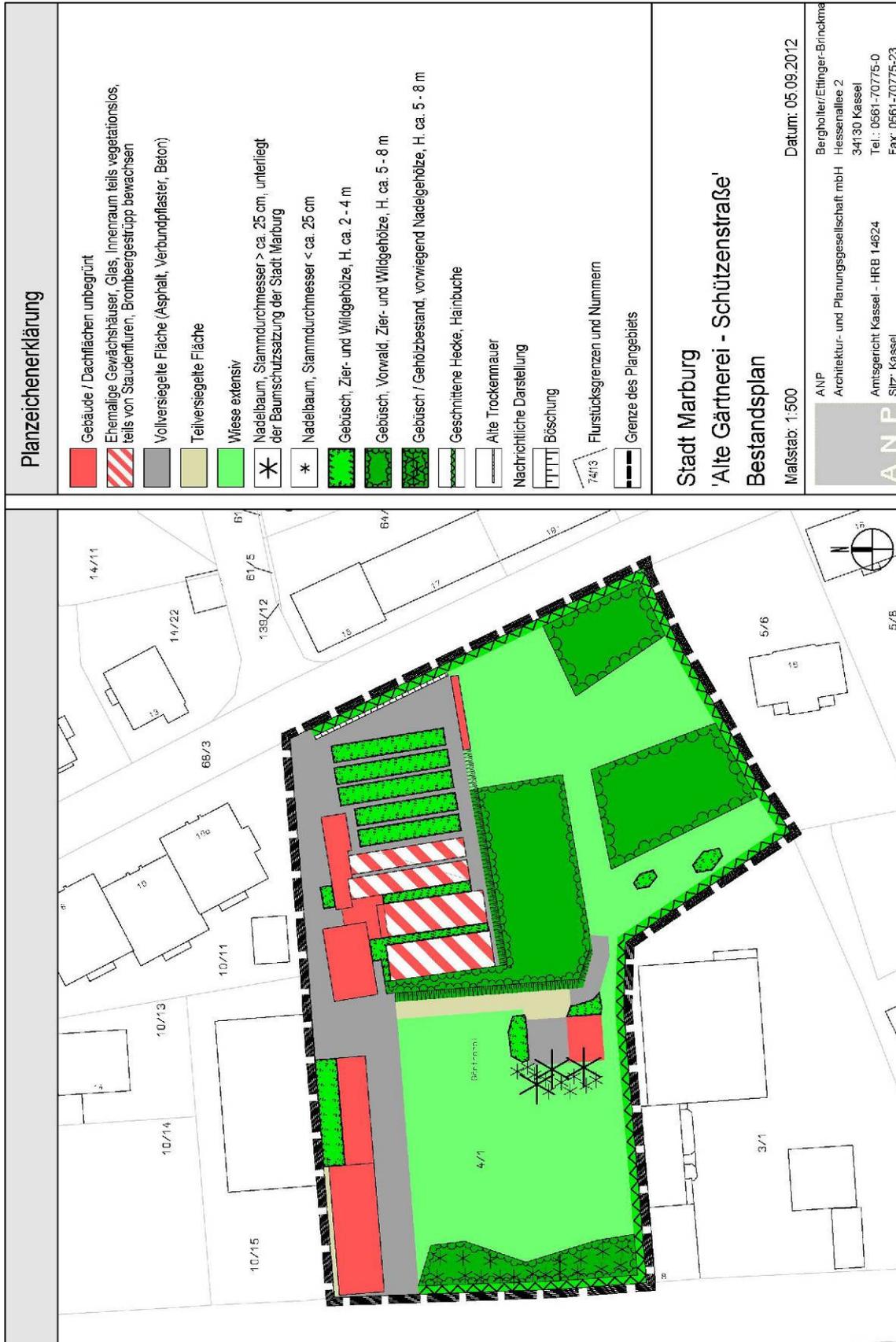


Abb.: Bestandsplan (September 2012)

Das Plangebiet ist nicht Teil von Schutzgebieten nach Wasserrecht (Trinkwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet).

Der Hauptgrundwasserleiter liegt im Bereich des Plangebiets in größerer Tiefe in den Schichten des Mittleren Buntsandsteins. Oberflächennah können über stauenden Tonschichten räumlich begrenzt so genannte schwebende Grundwasserstockwerke vorkommen. Nach der Standortkarte Hessen - Hydrogeologische Karte - 1:50.000 liegt das Gebiet in einem Bereich mittlerer Grundwasserergiebigkeit und mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit des Hauptgrundwasserleiters.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen zurzeit nicht vor.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit und der damit verbundenen Puffer-, Speicher- und Filterfunktion des Bodens für Niederschlagswasser als Bewertungskriterien ergeben sich die folgenden Wertigkeiten:

- Die versiegelten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Wasser eine sehr geringe Wertigkeit.
- Die teilversiegelten Flächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Alle Vegetationsflächen haben als voll versickerungsfähige Flächen eine mittlere Wertigkeit.

Klima

Betrachtungsgegenstand auf der Ebene des Bebauungsplangebietes ist das kleinräumig durch unterschiedliche Vegetations-, Oberflächen- und Baustrukturen modifizierte und differenzierte Regional- und Lokalklima.

Bestimmend für das Lokalklima im Bereich der Stadt Marburg ist die windgeschützte Tallage zwischen nach Westen und Osten hin ansteigenden Randhöhen. Aus dieser Lage resultiert ein insgesamt mildes Lokalklima mit einer Tendenz zu zeitweise eingeschränktem Luftaustausch und Schwüle an heißen Sommertagen. Von Bedeutung sind vor diesem Hintergrund unter bestimmten Bedingungen von den bewaldeten Randhöhen dem Tal zufließende Kalt- und Frischluftströme und das Lahntal selbst als großräumige Luftleitbahn. Der Regionalplan Mittelhessen (2009) weist dementsprechend das Lahntal und die bewaldeten randlichen Hanglagen als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ aus.

Das Plangebiet selbst ist gegenwärtig durch einen hohen Anteil an Vegetationsflächen, darunter ein deutlicher Anteil an Gehölzvegetation, geprägt. Der Anteil überbauter oder versiegelter Flächen ist bisher mit 28 % relativ gering.

Bewertung

Ausgehend von den sich aus den kleinräumigen Bau- und Vegetationsstrukturen ergebenden kleinklimatischen Funktionen von Flächen sind unterschiedliche Teilbereiche des Plangebiets wie folgt zu bewerten:

- Die überbauten und versiegelten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Klima eine geringe Wertigkeit.
- Die großen Wiesenflächen werden als mittelwertig eingestuft.
- Die an mehreren Stellen im Gebiet vorhandenen größeren Gebüschräume und Gehölzbestände erfüllen kleinräumig eine klimatische Ausgleichsfunktion und werden deshalb als höherwertig betrachtet.

Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden durch eine Geländekartierung Anfang im Juli 2012 erfasst. Das Ergebnis der Kartierung ist im Bestandsplan dargestellt.

Vegetation

Das Plangebiet besteht gegenwärtig zum überwiegenden Teil aus unterschiedlichen Vegetationsflächen. Die vorkommenden Vegetationstypen werden nachfolgend kurz beschrieben, ihre räumliche Verteilung im Gebiet ist aus dem Bestandsplan ersichtlich. In der Vegetation zeigt sich deutlich sowohl die ehemalige Nutzung als Gärtnerei aber auch der offenbar bereits längere Zeitraum ohne Nutzung.

Wiesen

Große zusammenhängende Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden von Wiesenflächen eingenommen. Die Flächen werden offenbar nur ein- bis zweimal jährlich gemäht oder gemulcht. Bestandsbildend sind – bei einer insgesamt nur mäßigen Artenanzahl – vor allem hochwüchsige Grasarten wie Glatthafer, Knautgras und Wiesenrispe sowie Rot- und Weißklee. Als Ergebnis der extensiven Pflege kommen stellenweise, vor allem an den Rändern und im Übergang zu angrenzenden Gehölzen, auch typische „Extensivierungszeiger“ wie Acker-Kratzdistel, Große Brennnessel oder Rainfarn vor.

Hecken / Gebüsche, flächige Gehölzbestände

Unterschiedliche Hecken, Gebüsche und flächige Gehölzbestände nehmen ebenfalls bedeutende Teile des Plangebiets ein:

- Mit Ausnahme der durch Bebauung bestimmten Nordseite ist das Plangebiet an allen seinen Rändern von einer hohen Schritthecke aus Hainbuche eingefasst.
- Im südöstlichen Teil des Gebiets sind drei größere zusammenhängende Gehölzbestände vorhanden. Die schätzungsweise etwa 20-jährigen und 5 – 8 Meter hohen Bestände setzen sich mit in den einzelnen Flächen wechselnden Anteilen aus Wild – und Ziergehölzen zusammen. Häufigste Arten sind z.B. Feldahorn, Hängebirke, Salweide, Goldregen, Forsythie, Traubenkirsche, mehrere Sorbus-, Hartriegel- und Schneeball-Arten, Hasel, Rosenarten, Bauern-Jasmin. Innerhalb der geschlossenen Bestände ist praktisch keine Bodenvegetation vorhanden.
- Ein strukturell ähnlicher größerer Gehölzbestand entlang der Alten Kasseler Straße besteht zu großen Teilen aus unterschiedlichen Nadelgehölzen.
- Alte, von Betonelementen eingefasste und durch befestigte Wege getrennte Beetflächen im nordwestlichen Teil des Gebiets sind inzwischen fast vollständig von etwa 3 – 4 m hohen Gebüschern bewachsen. Bestandsbildend sind hier vor allem Salweide, Hängebirke, Hartriegel und Brombeere.
- Darüber hinaus sind an verschiedenen Stellen innerhalb des Gebiets Einzelsträucher oder kleinere Strauchgruppen aus Wild- oder Ziergehölzen vorhanden.

Ruderalfluren

Entlang von Böschungen und Grundstücksgrenzen sowie den Außenrändern der beschriebenen Gehölzbestände sind teilweise sehr schmale Vegetationsbestände vorhanden, die als fragmentarische Ruderalfluren einzuordnen sind. Kennzeichnende Arten sind z.B. Kanadisches Berufskraut, Goldrute, Kompass-Lattich, Steinklee und Brombeere.

Gewächshäuser

Die Innenbereiche der alten Gewächshäuser sind teilweise befestigt und vegetationslos. Größere Teile sind aber auch vollständig von verschiedenen Rank- und Schlingpflanzen wie Brombeere, Zauwinde und Zaunrübe zugewuchert.

Bäume

Große Einzelbäume kommen innerhalb des Plangebiets nicht vor. Innerhalb des Gehölzbestandes im Umfeld eines Schuppens am südlichen Rand des Gebiets sind drei etwas größere Nadelbäume (1 Fichte, 1 Zeder, 1 Lebensbaum) vorhanden. Mit einem Umfang zwischen 80 und 95 cm unterliegen sie der Baumschutzsatzung der Stadt Marburg.

Bei den Kartierarbeiten wurden keine geschützten bzw. in der Roten Liste Hessen geführten Pflanzenarten festgestellt.

Fauna / artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Fauna innerhalb des Plangebiets und möglichen Wirkungen der geplanten Vorhaben wurde im Rahmen des Planverfahrens ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Simon & Widdig GbR 2012, Anlage 3). Als Grundlage hierfür wurden im Gebiet verschiedene faunistische Untersuchungen durchgeführt: Detektorbegehungen zur Erfassung von Fledermäusen, Überprüfung der Gebäude auf Brut- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen, Überprüfung auf Höhlenbäume, Beobachtungen und Untersuchung im Hinblick auf Vorkommen von Reptilien im Bereich der Trockenmauer am östlichen Rand.

Bei den Untersuchungen in und an Gebäuden wurden keine Hinweise auf eine Nutzung als Lebensraum oder Fortpflanzungsstätte von Fledermausarten festgestellt. Als einzige Fledermausart wurden über dem Gebiet jagende Zwergfledermäuse nachgewiesen. Ebenso konnten im Bereich der Trockenmauer keine Zaun- oder Mauereidechsen beobachtet werden, es gab keine Hinweise auf entsprechende Lebensstätten.

Im Hinblick auf Vogelarten war eine systematische Kartierung wegen der fortgeschrittenen Jahreszeit nicht mehr sinnvoll. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde deshalb im Sinn eines „Worst-Case-Szenarios“ eine artenschutzrechtliche Prüfung für alle Vogelarten durchgeführt, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans für das angrenzende Bahngelände (Bebauungsplan Nr. 6/12 der Stadt Marburg) kartiert worden waren, ergänzt um alle Arten, deren Vorkommen aufgrund der Biotopausstattung des Gebiets als möglich betrachtet werden konnte.

In Anlehnung an die im „Leitfaden zur Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfung in Hessen“ (HMUELV 2011) vorgegebene Methodik wurden die sich absehbar aus der Realisierung der Planung ergebenden Wirkungen auf potenziell im Gebiet vorkommenden Vogelarten überprüft.

Als Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Vermeidung eines Verstoßes gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurde im Rahmen der Prüfung eine Räumung des Baufeldes nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar sowie – als CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measures / Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) – das Anbringen und die dauerhafte Unterhaltung von drei Nisthilfen für den Haus- und Feldsperling im Bereich des Plangebiets vor dem 1. März 2013 berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan bzw. Baugenehmigungsverfahren festzusetzen.

Als abschließendes Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfungen wird festgehalten:

„Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass, unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldräumung nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten) sowie unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahmen (Anbringen von Nisthilfen für Sperlinge) für keine der überprüften Arten einzelne oder mehrere Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG durch die prognostizierten vorhabensbedingten Wirkungen erfüllt werden.

Der Umsetzung des Vorhabens stehen in dem der Prüfung zugrunde liegenden Planungsstand (September 2012) keine artenschutzrechtlichen Hindernisse im Sinne des § 44 Abs.1 BNatSchG entgegen.

Eine vorhabensbedingte Schädigung von bestimmten Arten und Lebensräumen im Sinne des § 19 BNatSchG (Umwelthaftung) ist nicht zu erwarten“. (Simon & Widdig 2012, S. 20)

Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Naturdenkmäler vorhanden.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes. Entsprechende Gebiete sind auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Bewertung

Als Kriterien für eine Bewertung werden berücksichtigt: Art, Anteil und Struktureichtum der Vegetation; Seltenheit, Ersetzbarkeit und Alter vorkommender Vegetationstypen, Größe und Lage von Flächen, Bedeutung als Lebensraum für die Fauna, Anbindung an andere Bereiche mit Biotopfunktion, formaler Schutzstatus.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien sind die im Plangebiet vorhandenen Flächen wie folgt zu bewerten:

- Die überbauten oder versiegelten Flächen werden als sehr geringwertig eingestuft.
- Die teilversiegelten aber potenziell vegetationsfähigen Flächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Die gehölzfreien Vegetationsflächen sind von mittlerer Wertigkeit.
- Als Bereiche etwas höherer Wertigkeit sind – sowohl auf Grund ihrer längeren Entwicklungszeit als auch wegen ihrer Bedeutung für die Vogelwelt – die höheren und älteren Gehölzbestände im südöstlichen Teil des Gebiets zu betrachten.

Nach dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kann das Plangebiet potenziell Lebensraum mehrerer geschützter Vogelarten mit einem in Hessen ungünstigen Erhaltungszustand sein (u.a. Haus- und Feldsperling). Um nachteilige Wirkungen auf den Erhaltungszustand der Populationen zu vermeiden, werden in dem Beitrag entsprechende Regelungen und Maßnahmen formuliert, die in den Bebauungsplan übernommen werden.

Erholung / Freiraumnutzung, Stadtbild

Freiraumnutzungen

Das Areal der alten Gärtnerei ist als (ehemals) privat genutzte und vollständig eingefriedete Fläche nicht öffentlich zugänglich und damit für Freiraum- und Erholungsnutzungen ohne Bedeutung.

Stadtbild

Das an drei Seiten von einer hohen Hecke und teilweise auch höheren Gehölzbeständen umgebene, nur an zwei Stellen durch schmale Tore einsehbare Areal vermittelt gegenwärtig nach außen den Eindruck einer abgeschlossenen „grünen Insel“. Dieser Eindruck setzt sich in gewisser Weise auch im Inneren fort. Von der umgebenden Bebauung sind überwiegend nur die oberen Gebäudeteile über die randlichen Gehölze hinweg sichtbar.

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Das Plangebiet ist gegenwärtig ungenutzt. Es sind hier keine Emissionsquellen vorhanden.

Das Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzungen und, unmittelbar südlich und nördlich angrenzend, durch die Betriebsflächen kleiner Gewerbebetriebe bestimmt. Der Verkehr auf der Alten Kasseler Straße ist sehr gering. Die östlich das Gebiet begrenzende Schützenstraße ist mit etwa 4.400 Kfz / 24 Std. mäßig befahren. Etwa 100 m westlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Bahntrasse Frankfurt – Kassel mit einem deutlichen Anteil an nächtlichem Güterverkehr.

Zur Überprüfung der von diesen umgebenden Strukturen auf das Plangebiet einwirkenden Schallemissionen sowie eventuell von den geplanten Vorhaben selbst (Tiefgaragen mit Zufahrten) ausgehenden Geräuschen wurde begleitend zum Bebauungsplanverfahren ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Fritz GmbH Beratende Ingenieure 2012, Anlage 2).

Untersucht werden in dem Gutachten von der Bahnstrecke, dem Verkehr auf der Schützenstraße, dem Betrieb der Spedition sowie dem Zufahrtsverkehr eines westlich der Alten Kasseler Straße geplanten Parkhauses ausgehende

Geräuschemissionen. Die Wirkungen der unterschiedlichen Emissionsquellen auf unterschiedliche Orte bzw. im Plangebiet vorgesehene Gebäude werden in dem Gutachten in Text und Karten differenziert dargelegt.

In seiner Zusammenfassung kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen: „Innerhalb des Plangebietes besteht eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm, die insbesondere durch die in einem Abstand von rund 100 m vorbeiführenden Schienenverkehrswege mit hohem Güterverkehrsaufkommen hervorgerufen wird. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete aus der städtebaulichen Planung von $OW = 45 / 55 \text{ dB (A)}$ nachts / tags werden in den Randbereichen der geplanten Wohnbebauung um mindestens 5 dB (A) überschritten. Daher besteht ein konkreter Handlungsbedarf hinsichtlich geeigneter Schallschutzmaßnahmen. (...) Im Bebauungsplan sind geeignete Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen.“

Zusammenfassend ist somit festzustellen: Das Plangebiet, insbesondere seine Randbereiche sind deutlich von den Bahnanlagen bzw. der Schützenstraße ausgehenden Geräuschemissionen ausgesetzt. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind besondere Schutzvorkehrungen erforderlich.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

6 Planung

6.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebaulichen Zielvorstellungen für den Bereich zwischen der Schützenstraße und der Alten Kasseler basieren grundsätzlich auf den beiden Ebenen Gesamtstadt und Mikrostandort. Auf gesamtstädtischer Betrachtungsebene handelt es sich um einen der wenigen zentral gelegenen und derzeit verfügbaren Standorte, die für Geschosswohnungsbau in verdichteter Bauweise geeignet sind.

Auf Ebene des Mikrostandortes sind für den Entwurf die folgenden Faktoren bestimmend:

- Die bestehende Bebauung mit Geschosswohnungsbau entlang der Schützenstraße, wobei der Zeilenbau des Marburger Bau- und Sparvereins in der Schützenstraße Nr. 15 – 25 allenfalls im Hinblick auf die Höhenentwicklung als Maßstab herangezogen werden soll.
- Der Erhalt der zwischen der Alten Kasseler- und Schützenstraße vorhandenen Grünflächen vom Gefällebach bis zum Plangrundstück.
- Die straßenbildprägende Bebauung des „Campus III“ an der Alten Kasseler Straße.

Darüber hinaus müssen auch die Ziele des eingeleiteten Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 6/13, der das gesamte Quartier zwischen Kasseler Straße und Schützenstraße umfasst (siehe hierzu auch Pkt. 7.1), Berücksichtigung finden. Primäre Zielsetzung gemäß Aufstellungsbeschluss ist die Konfliktbewältigung der Gemengelageproblematik, die durch die Änderung der Art der Nutzung vom formal festgesetzten Gewerbe- in ein Wohn- bzw. Mischgebiet ausgelöst wurde. Damit ist mittelbar die Reduzierung der im gültigen Bebauungsplan Nr. 6/21 für den Bereich nördlich des Plangrundstücks festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 auf einen, für den Ortenberg verträglichen Wert von 0,4 verbunden.

Eine weitere Zielsetzung liegt im Freihalten des Blockinnenbereichs und im Umkehrschluss dazu in der Konzentration der Bebauung in Form von straßenparallelen Bauzonen für eine dreigeschossige Bebauung. Darüber hinaus ist das Fußwegenetz durch eine Verbindung zwischen Alter Kasseler Straße und Schützenstraße zu komplettieren.

6.2 Vorhabenplanung

Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Vorhaben- und Erschließungsplan „Alte Gärtnerei“ vom 12.07.2013 mit der enthaltenen Vorhabenbeschreibung.

Der Investor plant auf dem ehemaligen Grundstück der Gärtnerei des Botanischen Gartens der Universität fünf Gebäude mit insgesamt 102 Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen, 107 Stellplätze in zwei getrennten Tiefgaragen sowie sechs oberirdische Besucherparkplätze zu errichten. Die Gebäudekörper werden über die Alte Kasseler Straße bzw. Schützenstraße erschlossen und sind mit einer maximalen Höhe von 3 Vollgeschossen sowie einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant. Im nördlichen Geltungsbereich ist ein öffentlicher Weg vorgesehen, der eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet und das Fußwegenetz komplettiert.

Durch die Ausbildung eines ca. 42 m breiten Sockelbereichs durch die gemeinsame Tiefgarage der Gebäudekörper im Bereich der Alten Kasseler Straße entsteht ein Geländesprung zwischen Straße und der Eingangsebene der Gebäude. Dieser Sockelbereich hat eine Höhe von ca. 0,85 m an der südlichen bis etwa 1,6 m an der nördlichen Gebäudekante. Durch die Ausbildung von Rampen ist jedoch ein barrierefreier Zugang möglich. Im Bereich der Schützenstraße erfolgt ein ebengleicher Anschluss zwischen Straße und Eingang.



Abb.: Vorhabenplanung (ohne Maßstab), Stand März 2013

7 Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bezieht sich auf einen kleinen Teilbereich des Quartiers Alte Kasseler Straße / Schützenstraße. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich daher zum einem aus der konkreten Planung, zum anderen aus den umgebenden Nutzungen.



Abb.: Luftbild, Ansicht von Norden, Geltungsbereiche gekennzeichnet (Kartengrundlage www.bing.com)

Der Bereich nördlich des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, laut rechtskräftigem Bebauungsplan handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Die reale Nutzung stellt sich als überwiegende Wohnnutzung dar. Lediglich direkt nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Gewerbebetrieb, die bestehende Halle wird aktuell als Lager genutzt. Daran anschließend befinden sich eine Parkplatzfläche sowie ein unbebautes Grundstück, das von Grünstrukturen geprägt ist. Ein weiterer Gewerbebetrieb befindet sich im Kreuzungsbereich Alte Kasseler Straße/Schützenstraße: hier ist eine Autowerkstatt verortet.

Auch südlich des Geltungsbereichs befindet sich mit einer kleinen Spedition eine gewerbliche Nutzung. Daran anschließend ist Wohnnutzung vorhanden.

Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzungen wird der westliche Teilbereich des Geltungsbereichs als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wenngleich dort laut Vorhabenplanung aktuell eine reine Wohnnutzung geplant ist. Diese Festsetzung ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 6/13 für das gesamte Quartier Alte Kasseler Straße / Schützenstraße zu sehen, in dem für das Teilgebiet an der Alten Kasseler Straße eine Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO vorgesehen ist.

Der östliche Teilbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, dies entspricht der geplanten Nutzung.

Diese Festsetzung der Art der Nutzung entspricht der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 6/13 (Aufstellungsbeschluss 28.01.2011) und berücksichtigt sowohl die Belange der bestehenden Nutzungen (Betriebe, Wohnnutzung) als auch der geplanten Wohnnutzung auf dem Vorhabengrundstück.

Aufgrund der innerstädtischen Lage, die überwiegend durch das Wohnen geprägt ist, werden Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Geltungsbereich ausgeschlossen. Diese sind zum einen vom Vorhabenträger nicht geplant, zum anderen soll der Standort aufgrund der integrierten Lage als Wohnstandort entwickelt werden. Für die genannten Nutzungen, die zum einem in der Regel flächenintensiv sind und zum anderen ein hohes Verkaufsaufkommen und damit Lärmbelastungen verursachen, stehen andere Flächen im Stadtgebiet der Universitätsstadt Marburg zur Verfügung.

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 für das Allgemeine Wohngebiet an der Schützenstraße bzw. 0,9 für das Mischgebiet an der Alten Kasseler Straße orientieren sich an der bestehenden Bebauung der Umgebung und halten die in § 17 BauNVO formulierten Obergrenzen ein. Darüber hinaus werden die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um eine verträgliche Höhenstaffelung – orientiert an der Nachbarbebauung – zu gewährleisten.

Die Baukörper können mit maximal drei Vollgeschossen ausgeführt werden und entsprechend somit der umgebenden Bebauung. Zusätzlich kann auf fast allen Gebäuden ein Staffelgeschoss errichtet werden. Für die östlichen Gebäudeteile der Gebäude an der Alten Kasseler Straße (Wohnhaus C und F, Alte Kasseler Straße) wird die Errichtung eines Staffelgeschosses durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ausgeschlossen. Darüber hinaus sind die Erdgeschosszonen dieser Gebäudekörper aufgrund der Hanglage des Grundstücks nicht als Vollgeschoss zu werten, weshalb hier die Bebauung auf zwei Vollgeschosse reduziert wird. Lediglich zwischen den beiden Gebäudezeilen wird das Gelände so modelliert, dass auch das Erdgeschoss weitgehend sichtbar ist.

In diesem werden weitere Nebenräume errichtet, die vollständig durch das geplante Gelände überdeckt werden. Da es sich auch hier um keine Vollgeschosse handelt, wird lediglich die maximal zulässige Höhe festgesetzt.

Zusätzlich zu den Vorgaben zur Höhenentwicklung (Zahl der Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhe) werden entsprechend der Vorhabenplanung Baufenster festgesetzt. Auch für die Tiefgarage wird eine entsprechende Flächenausweisung vorgenommen.

Die Gebäudestruktur, -stellung und -gestaltung wurde gemeinsam mit dem Investor unter stadtplanerischen und stadtgestalterischen Zielsetzungen entwickelt und im Rahmen des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Vorhabenplanung wurden Baufenster für die geplanten Gebäude festgesetzt, wobei untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen und Balkone die Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen.

Ferner wurde für das Mischgebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, um hier die geplanten Baukörper von rund 59 m Länge zu ermöglichen. Die abweichende Bauweise wurde in den textlichen Festsetzungen als Bauweise mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Gebäudelänge von 60 m definiert.

7.3 Stellplätze

Im Geltungsbereich sind oberirdische Stellplätze und Garagen nach § 12 (6) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind erforderliche Besucherstellplätze. Der ruhende Verkehr ist somit fast ausschließlich in Tiefgaragen anzuordnen, um die erhaltenen Freiflächen vollständig für Begrünungsmaßnahmen nutzen zu können. Die Errichtung von oberirdischen Anlagen für den ruhenden Verkehr würde einen Konflikt mit der städtebaulichen Zielsetzung, bestehende Freiraumstrukturen im Geltungsbereich zu erhalten, auslösen.

7.4 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Die Stadt Marburg verfolgt das städtebauliche Ziel, die Nutzung regenerativer Energiequellen voran zu treiben, um einen Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels zu leisten.

Entsprechend wurde festgesetzt, dass auf mindestens 30 % der Dachflächen bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen sind. D.h. die begrünten Dachflächen (siehe hierzu Pkt. 7.6) sind zusätzlich zu mindestens einem Drittel mit Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bzw. Solarkollektoren zur Warmwassergewinnung auszustatten.

7.5 Verkehrsflächen

Um eine bessere Durchwegung des Quartiers zu ermöglichen, wird am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ein ca. 2,5 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt. Diese neue öffentliche Wegeverbindung schafft eine Verbindung zwischen der Alten Kasseler Straße und der Schützenstraße sowie westlich angrenzender Bereiche und trägt somit zur Durchlässigkeit des Quartiers für Fußgänger und Radfahrer bei.

7.6 Grünflächen/Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Da eine in weiten Teilen unversiegelte Brachfläche in einem überwiegend bebauten und versiegelten Gebiet zukünftig baulich genutzt wird, ist der Erhalt von Grün- und Freiflächen ein wichtiges städtebauliches Ziel. Zudem ergibt sich die Forderung nach der Schaffung von neuen Grünstrukturen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl sowie durch verschiedene Pflanzbindungen (Obstwiese, Einzelbäume, Strauchpflanzungen, Dachflächen- und Tiefgaragenbegrünung) wird der sowohl städtebaulich als auch artenschutzrechtlich wünschenswerten Durchgrünung des Gebietes Rechnung getragen. Die Pflanzlisten geben einheimische, standortgerechte Gehölze vor, die sowohl als Lebensraum als auch als Nahrung für Vögel dienen. Die von der Planung ausgehenden Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima sowie Stadtbild können so minimiert und ausgeglichen werden.

7.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In der beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung (vgl. Anlage 2, Fritz GmbH, 30.10.2012) wurden die bestehenden Lärmbeeinträchtigungen durch die umliegenden Verkehrsstrassen (Straße, Bahn), der benachbarten Gewerbebetriebe sowie des sich derzeit in Bau befindlichen Parkhauses ermittelt und bewertet.

Entsprechend des Gutachtens besteht insbesondere im Nachtzeitraum aufgrund des Straßen- und Schienenverkehrs ein schalltechnisches Konfliktpotential für die geplante Wohnbebauung. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete werden im Tagzeitraum um bis zu 12 dB (A) sowie im

Nachtzeitraum um bis zu 15 dB (A) überschritten. Daher sind geeignete passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Bereits für die Vorbereitung der Bebauung westlich der Alten Kasseler Straße („Campus III“) wurde das Thema Bahnlärm betrachtet. Die Stellung der Gebäude und insbesondere das Parkhaus mit der anschließenden Schallschutzwand tragen zur Lärmabschirmung bei. Dies wurde bei der schalltechnischen Untersuchung für die vorliegenden Vorhabenplanung entsprechend berücksichtigt.

Erhebliche Lärmemissionen gehen auch von der östlich des Plangebiets verlaufenden Schützenstraße aus. Hier scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand o.ä.) aufgrund der räumlichen Situation aus.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurde die schalltechnische Untersuchung anhand des Vorhabens durchgeführt und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109) entsprechend je Fassade und Geschoss festgelegt. Darüber hinaus wurde für Schlafräume der Einbau von Lüftungselementen empfohlen.

Durch die definierten Schallschutzmaßnahmen werden insbesondere in den Nachtzeiträumen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten. Da die Außenwohnräume im Nachtzeitraum nicht genutzt werden, ist die prognostizierte Überschreitung der Orientierungswerte vertretbar. Im Tagzeitraum werden die Orientierungswerte an den Nordostfassaden der Gebäude entlang der Schützenstraße um bis zu 12 dB (A) überschritten. Die Vorhabenplanung sieht in diesem Bereich keine Außenwohnräume wie Balkone vor, so dass die Überschreitung städtebaulich vertretbar ist. Die Orientierungswerte für die geplanten Außenwohnräume der sonstigen Fassaden werden um bis zu 6 dB (A) überschritten.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die prognostizierte Lärmbelastung noch im innerstadttypischen Bereich bewegt und mit gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen vereinbar ist. In der geplanten Grünfläche zwischen den Gebäuden werden die für Allgemeine Wohngebiete definierten Orientierungswerte eingehalten, so dass hier ein lärmgeschützter Außenwohnbereich angeboten werden kann.

In der Untersuchung wurden auch mögliche Einschränkungen der benachbarten Gewerbebetriebe betrachtet. Den Belangen der Nachbarn wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes im westlichen Teil des Geltungsbereichs Rechnung getragen. Die ausgeübten Nutzungen können im bestehenden Umfang weiterhin ausgeübt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich um einen lärmvorbelasteten Standort handelt, an dem jedoch durch vertretbare Maßnahmen Wohnungen erstellt werden können, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.

Die Schalltechnischen Untersuchung (Fritz GmbH, 30.10.2012) ist Teil der Begründung und wird als Anlage 2 beigelegt.

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Textteil zum Bebauungsplan werden baugestalterische Festsetzungen definiert, die für das stadtgestalterische Erscheinungsbild einschließlich des öffentlichen Verkehrsraumes von Bedeutung sind. Dazu zählen die Vorgaben zu Grundstückseinfriedungen und Müllbehältern.

Zudem wird die Dachform definiert. Neben gestalterischen Aspekten werden dadurch eine Begrünung der Dachflächen sowie die Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht.

8 Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen sind die zeichnerischen Darstellungen und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird dabei von folgenden Regelungen bzw. Annahmen ausgegangen:

- Innerhalb des WA und MI-Gebiets werden die der GRZ entsprechenden Teile der Grundstücke überbaut.
- Die Dachflächen der Gebäude werden zu mindestens 75% extensiv begrünt.
- Die zugelassene Überschreitung der GRZ durch die Flächen von Nebenanlagen wird durch die Anlage von Tiefgaragen oder interne Erschließungsflächen voll ausgeschöpft. Die Flächen über den Tiefgaragen werden mit Erde überdeckt. Jeweils ein Drittel der zulässigen Überschreitungsfläche wird als Vegetationsfläche angelegt, voll- oder teilversiegelt.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (40 % des WA- und MI-Gebiets) werden als Vegetationsflächen angelegt und unterhalten.
- Die öffentliche Verkehrsfläche wird voll versiegelt.

Bei Durchführung der Planung ergibt sich damit der in der folgenden Tabelle dargestellte Zustand:

	Bestand		Planung	
Gebäudeflächen	898 m²	13 %	2.752 m²	39 %
davon unbegrünt	898 m ²	13 %	688 m ²	10 %
davon mit Dachbegrünung			2.064 m ²	29 %
Zusätzlich unterbaute Fläche (Tiefgarage) bzw. Fläche für Nebenanlagen			1.376 m²	19 %
davon mit Erdüberdeckung und Vegetation			459 m ²	6 %
davon teilversiegelt	125 m ²	2%	459 m ²	6 %
davon voll versiegelt			458 m ²	6 %
Verkehrsfläche (vollversiegelt)			250 m²	3 %
Summe voll versiegelte Flächen	1070 m ²	15%	709 m ²	9 %
Summe bebaute + vollversiegelte Flächen	1.968 m ²	28 %	3.460 m ²	49 %
Summe be- und unterbaute Fläche (voll- und teilversiegelt sowie begrünt)			4.378 m ²	61%
Vegetationsflächen	5.046 m²	70 %	2.752 m²	39 %
(Vegetationsflächen einschl. erdüberdeckter Tiefgaragen (TG))			3.211 m ²	45 %
Vegetationsflächen einschl. Dachbegrünung und erdüberdeckter TG)			5.275 m ²	74 %
Summen	7.130 m²	100 %	7.130 m²	100 %

Tab. 2: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand und Planung

8.1 Boden, Wasser

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben gehen mit unterschiedlichen Eingriffen und Veränderungen im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser im Plangebiet einher.

Die Errichtung von Gebäuden und Tiefgaragen hat in der Bauphase Eingriffe in Bodenflächen im Umfang von 4.378 m² (= 61 % der Gesamtfläche) zur Folge (s. Tab. 2).

Betroffen sind hiervon Flächen, die im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser, zum überwiegenden Teil eine mittlere, zum kleineren Teil eine sehr geringe Wertigkeit haben. Bereiche mit hohen Wertigkeiten in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind von der Planung nicht betroffen.

Die über neu entstehende Gebäude hinausgehenden Flächenanteile der Tiefgaragen werden mit einer 0,5 m mächtigen Erdschicht überdeckt und zu mindestens einem Drittel wieder als Vegetationsflächen angelegt. Der Anteil der

überbauten und oberflächlich versiegelten Bodenflächen wird sich durch die Umsetzung der Planung von etwa 28 % auf 49 % (absolut um 1.501 m²) erhöhen. Von den zulässigen Gebäudeflächen werden aber mindestens 75 % mit extensiv begrünten Dächern versehen, bezogen auf das Plangebiet entstehen insgesamt 2.064 m² begrünte Dachflächen. Die auf den erdüberdeckten Tiefgaragen und den Dachflächen entstehenden Vegetationsflächen können in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser einen wesentlichen Teil der Funktionen (Lebensraumfunktion, Wasser-rückhaltung) der durch die Überbauung verloren gehenden Flächen übernehmen und tragen damit zu einem weitgehenden Ausgleich der mit den Vorhaben verbundenen Eingriffe bei.

Erhebliche nachteilige Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind aus der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

8.2 Lokalklima

Die Planung hat den Verlust von kleinklimatisch wirksamen Vegetationsflächen, darunter einen nennenswerten Anteil an Gehölzbeständen, zur Folge. Diesen Verlusten stehen als Regelungen und Maßnahmen zur Eingriffsminderung und teilweisem Ausgleich in großem Umfang begrünte Dachflächen, die Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen sowie Baum- und Strauchpflanzungen gegenüber. Unter Berücksichtigung der Gründächer und Vegetationsflächen auf den Tiefgaragen bleibt der Umfang der kleinklimatisch wirksamen Vegetationsflächen fast unverändert (absolut eine geringe Zunahme von 229 m²). Es ist davon auszugehen, dass die begrünten und damit verdunstungsfähigen Dachflächen und die Vegetationsflächen auf den Tiefgaragen die kleinklimatischen Ausgleichswirkungen der verloren gehenden Vegetationsflächen weitgehend ersetzen können. Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden zumindest mittelfristig die klimatischen Ausgleichswirkungen der entfallenden Gehölzbestände weitgehend ersetzen.

Nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Lokalklima sind damit nicht zu erwarten.

8.3 Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz

Durch die Umsetzung der Planung wird sich der Anteil an unmittelbar bodengebundenen Vegetationsflächen im Plangebiet von etwa 70 % auf 39 % verringern (absolut 2.294 m²).

Betroffen von diesen Verlusten sind sowohl Bereiche mittlerer (Rasen, Wiesen, Ziergehölze) als auch höherer Wertigkeit (etwas höhere Gehölzbestände aus Wild- und Ziergehölzen).

Größere oder ältere Bäume sind im Gebiet nicht vorhanden und damit nicht betroffen.

Dem Verlust an unmittelbar bodengebundenen Vegetationsflächen stehen die Herstellung neuer Vegetationsflächen auf mit Erde überdeckten Tiefgaragen im Umfang von etwa 459 m² und begrünte Dachflächen im Umfang von 2.064 m² gegenüber. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich darüber hinaus mindestens 24 neu zu pflanzende Laub- oder Obstbäume und mindestens 550 m² Strauchpflanzungen. Es ist davon auszugehen, dass diese Baum- und Strauchpflanzungen zumindest mittelfristig die Funktionen der verloren gehenden Gehölzbestände ausgleichen werden. Mit den begrünten Dachflächen entsteht im Plangebiet ein neuer Vegetationstyp aus vorwiegend Wärme und Trockenheit ertragenden Pflanzen, der sowohl Insekten als auch Vogelarten als Nahrungsgrundlage oder (Teil-)Lebensraum dienen kann.

Unter Berücksichtigung der Vegetationsflächen über den Tiefgaragen und der begrünten Dachflächen bleibt der Umfang der Vegetationsflächen im Plangebiet nahezu unverändert.

Lebensräume und Fortpflanzungsstätten geschützter Fledermausarten, Amphibien oder Reptilien sind durch die geplanten Vorhaben nicht betroffen (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Im Hinblick auf möglicherweise betroffene Vogelarten wird in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag davon ausgegangen, dass vor dem Hintergrund der in der Umgebung vorhandenen Lebensraumstrukturen und bei Beachtung der Regelungen zur Bauzeit durch die Errichtung von künstlichen Nisthilfen für Haus- oder Feldsperling die ökologische

Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

Unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen und der aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in den Bebauungsplan übernommenen Regelungen zum Artenschutz (Bauzeitenregelung, Nisthilfen) sind somit erhebliche nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Vegetation, Fauna, Biotop- und Artenschutz nicht zu erwarten.

8.4 Freiraumnutzungen, Stadtbild

Freiraumnutzungen

Die Planung bereitet die bauliche Nutzung einer privaten und damit bisher nicht öffentlich zugänglichen Fläche planerisch vor. Im Zusammenhang mit den entstehenden Gebäuden werden die umgebenden Flächen als für die künftigen Bewohner nutzbare Freiräume gestaltet.

Durch den am nördlichen Rand gelegenen Fußweg wird die Durchlässigkeit des Gesamtgebiets zwischen Schützenstraße und Alter Kasseler Straße verbessert.

Stadtbild

Die geplante Bebauung orientiert sich in Struktur, Nutzungsart und Bauhöhen weitgehend an den im Umfeld vorhandenen Strukturen. Grünordnerische Festsetzungen zu Anteilen und Gestaltung von Vegetationsflächen sowie zu Baum- und Strauchpflanzungen gewährleisten eine angemessene und weitgehend der Umgebung entsprechende Durchgrünung des Gebiets.

Im Hinblick auf Freiraumnutzungen und das Stadtbild sind aus der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

8.5 Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung des ehemaligen und seit längerem ungenutzten Gärtnerei-Areals in einer durch in einem bereits überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld.

Wie aus dem begleitend zur Bebauungsplanbearbeitung erstellten schalltechnischen Gutachten (Fritz Beratende Ingenieure, 2012) hervorgeht, besteht innerhalb des Plangebiets eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm, ausgehend vom Bahnverkehr auf der etwa 100 m westlich vorbeiführenden Bahnstrecke und dem Kfz-Verkehr auf der Schützenstraße. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete aus der städtebaulichen Planung werden in den Randbereichen der geplanten Wohnbebauung überschritten. Im Bebauungsplan werden deshalb Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben werden die Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen eingehalten.

Durch das Vorhaben werden sich der Verkehr und damit die verkehrsbedingten Emissionen im Bereich der Alten Kasseler Straße etwas erhöhen. Im Verhältnis zu dem im Umfeld bereits vorhandenen Bahn- und Kfz-Verkehr ist diese Zunahme als gering und vernachlässigbar zu betrachten.

Im Hinblick auf Gesundheit und Bevölkerung sowie Lufthygiene und Lärm sind durch die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

8.6 Kultur- und Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich durch die Umsetzung der Planung nicht.

8.7 Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Realisierung der Planung wird sich der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen im Plangebiet erhöhen. Dieser Überbauung und dem damit verbundenen Verlust an bodengebundenen Vegetationsflächen stehen in großem Umfang zu begrünende Dachflächen gegenüber, durch die nachteilige Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, das Lokalklima sowie Pflanzen und Tiere / Biotop- und Artenschutz weitgehend vermieden oder ausgeglichen werden. Der Verlust an vorhandenen Gehölzen wird zumindest mittelfristig durch festgesetzte Neupflanzungen ausgeglichen werden.

Der öffentliche Fußweg am nördlichen Rand des Gebiets verbessert die Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgänger und Radfahrer.

Aus der Realisierung der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten ist nicht zu erwarten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gem. § 1 Abs. 6 BauGB können bei Realisierung der Planung im Plangebiet und seiner Umgebung gewährleistet werden.

9 Bodenordnung

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

10 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Umnutzung brachliegender Flächen durch Entwicklung als Wohnstandort
- Belange des Umweltschutzes, Schutz und Erhalt von Freiraum- und Grünflächen / Vegetationsstrukturen
- Schutz bestehender Gewerbebetriebe
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Stärkung der fußläufigen Verbindungen

Mit der Planung wird die Nutzung eines brach gefallenen Gärtnereigeländes im Osten der Kernstadt Marburg als Wohnstandort ermöglicht. Im Geltungsbereich ist die Errichtung von fünf Wohngebäuden mit insgesamt 111 Wohnungen insbesondere für Studenten und Senioren sowie von 107 Stellplätzen in Tiefgaragen und vier oberirdischen Stellplätzen vorgesehen.

Die Planung sieht des Weiteren eine Stärkung der Fußwegverbindung zwischen der Alten Kasseler Straße und den östlichen angrenzenden Wohngebieten vor; somit trägt das Vorhaben auch zu strukturverbessernden Effekten in der Umgebung bei. Gleichzeitig wird durch die Entwicklung des durch den MIV und ÖPNV gut erschlossenen Geltungsbereiches die Inanspruchnahme von Flächen im unbesiedelten Bereich vermieden.

Das Vorhaben entspricht den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 6/13. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6/13-1 befindet sich am südlichen Rand des geplanten Geltungsbereichs und wird aufgrund der konkreten Vorhabenplanung vorrangig bearbeitet.

Da es sich um ein durch die umliegenden Verkehrsstrassen mit Lärm vorbelastetes Gebiet handelt, wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt und erforderliche Lärmschutzmaßnahmen ermittelt. Sowohl für den Tag- als auch den Nachzeitraum werden zum Teil erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte prognostiziert. Durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen) können jedoch vertragliche Innenraumwerte erreicht werden. Durch die Abschirmung des Lärms durch die geplanten Gebäude kann zudem im Bereich des Innenhofs ein lärmgeschützter Außenwohnbereich angeboten werden. Die Überschreitung der Orientierungswerte ist damit vertretbar.

Die Belange der beiden nördlich und südlich des Vorhabengebietes anschließenden Gewerbebetriebe (Spedition, Lager) wurden in der schalltechnischen Untersuchung betrachtet und berücksichtigt. Die vorgesehene Wohnbebauung führt zu keinen nennenswerten Einschränkungen der Betriebe, da diese bereits heute auf die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung Rücksicht nehmen müssen.

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in die bisher wenig versiegelte und von Wiesen, Hecken und Einzelbäumen geprägte Fläche verbunden, die jedoch durch die in den Bebauungsplan eingegangenen Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes weitgehend ausgeglichen bzw. minimiert werden und somit vor dem Hintergrund der vorhergehenden Darstellungen vertretbar sind. Es ergeben sich durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die umweltbezogenen Entwicklungsziele erhalten durch entsprechende Festsetzungen

- zu den privaten Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und
- zum Anpflanzen/ Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch neue Versiegelungen bzw. den Wegfall von Vegetationsstrukturen, durch die vorgesehenen grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld gewährleistet werden können.

Da die im Geltungsbereich geplanten Vorhaben, die durch den Bebauungsplan zulässig werden, nicht UVP-pflichtig sind und die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen daher der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der Landschaftsplanung und des Artenschutzes.

Die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass eine ungenutzte Fläche in zentraler, verkehrsgünstig angebundener Stadtlage funktional aufgewertet werden soll, wodurch eine Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum verbunden ist. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) kann so auf eine Neubauplanung auf nicht im Siedlungsgefüge integrierte Flächen verzichtet werden.

11 Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger abgeschlossene Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Planungskosten und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen in vollem Umfang zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan „Alte Gärtnerei“ vom 12.07.2013 umzusetzen.

12 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 7.130 m²
davon:	
Bauflächen gesamt	ca. 8.880 m²
MI Mischgebiet (GRZ 0,4)	ca. 4.601 m ²
davon überbaubare Fläche	ca. 1.840 m ²
inkl. Überschreitung (§ 19 (4) BauNVO), max. 0,6	ca. 2.761 m ²
WA Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	ca. 2.279 m ²
davon überbaubare Fläche	ca. 912 m ²
inkl. Überschreitung (§ 19 (4) BauNVO), max. 0,6	ca. 1.367 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 251 m²

Tab. 3: Städtebauliche Werte – Berechnungsgrundlage bilden die Festsetzungen des Bebauungsplans

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden zur Orientierung auch die wichtigsten Parameter der Bebauung ausgehend vom Vorhaben- und Erschließungsplan wiedergegeben.

Gesamtfläche Grundstück	ca. 7.130 m²
davon	
MI Mischgebiet	ca. 4.601 m²
Grundfläche Gebäude	ca. 1.418 m ² GRZ 0,3
Geschossfläche	ca. 4.254 m ² GFZ 0,9
Anzahl Wohnungen gesamt	78 Wohnungen
Grundfläche Tiefgarage inkl. Zufahrt	ca. 2.627 m ²
Anzahl Stellplätze Tiefgarage	74 Stellplätze
WA Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.279 m²
Grundfläche Gebäude	ca. 642 m ² GRZ 0,3
Geschossfläche (nur Vollgeschosse)	ca. 1.926 m ² GFZ 0,9
Geschossfläche (inkl. Staffelgeschoss)	ca. 2.382 m ²
Anzahl Wohnungen gesamt	33 Wohnungen
Grundfläche Tiefgarage inkl. Zufahrt	ca. 1.316 m ²
Anzahl Stellplätze Tiefgarage	33 Stellplätze
Oberirdische Stellplätze (Besucherstellplätze)	4 Stellplätze
Öffentliche Verkehrsfläche (Fußwegeverbindung)	ca. 251 m²

Tab. 4: Kennwerte – Berechnungsgrundlage bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan

13 Anlagen

Anlage 1: Bestandsplan

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung, Fritz GmbH Beratende Ingenieure, 30.10.2012

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Simon & Widdig, November 2012

Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan „Alte Gärtnerei“ vom 12.07.2013