

Bebauungsplan Nr. 6/15 "Mauerstraße"

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Planteil mit textlichen Festsetzungen

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB,

- Beschleunigtes Verfahren -

April 2015

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Bauleitplanung.....	1
1.2	Räumliche Lage	2
2	Verfahren	2
3	Rahmenplanung Sanierungsgebiet Neue Kasseler Straße.....	4
3.1	Historische Entwicklung	4
3.2	Einbindung in das städtebauliche Umfeld	4
3.3	Nutzungsstruktur	5
3.4	Grün- und Freiraumstruktur.....	5
3.5	Erschließungssituation	6
3.6	Entwicklungskonzept.....	6
3.7	Zusammenfassung.....	8
3.8	Umsetzung im Bebauungsplan	8
4	Verkehrsneuordnung.....	9
5	Machbarkeitsstudie Parkhaus in der Ernst-Giller-Straße.....	10
6	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	11
6.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	11
6.2	Flächennutzungsplan (FNP)	11
6.3	Bebauungsplan	11
6.4	Denkmalschutz.....	12
6.5	Lärmschutz.....	13
7	Festsetzungsinhalte.....	15
7.1	Nutzungsgliederung	16
7.1.1	Mischgebiete	17
7.1.2	Kerngebiete (MK 1 und MK 2).....	21
7.1.3	Gewerbegebiet.....	23
7.1.4	Ausschluss von Vergnügungsstätten	23
7.2	Maß der baulichen Nutzung	25
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	28
7.3.1	Bauweise.....	28
7.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	28
7.4	Lärmschutzkonzeption	29
7.4.1	Aufschiebende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	31
7.5	Besonderer Nutzungszweck - Parkhaus	31
7.6	Verkehrsflächen	31
7.7	Stellplatzflächen / Private Grünflächen	32
7.8	Fläche für Versorgungsanlagen	32
7.9	Grünordnung	32
7.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	33
7.10.1	Dachgestaltung	33
7.10.2	Material der Außenhaut.....	33
7.10.3	Gestaltung der Einfriedungen	33
7.10.4	Werbeanlagen.....	34
7.11	Berücksichtigung des Klimaschutzes	34
7.12	Berücksichtigung von Umweltbelangen	35
7.12.1	Artenschutz	36
8	Flächenbilanz	36

9	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen	37
9.1	Denkmalpflege / Denkmalschutz.....	37
9.2	Altlasten / Bodenkontaminationen.....	37
9.3	Kampfmittelbelastung und -räumung	37
9.4	Außenbeleuchtung	38
9.5	Ver- und Entsorgung	38
10	Beispielhafte Pflanzliste	38
11	Begriffsbestimmungen	40

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Plangebiet auf Basis der TK25</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: Verkehrsneuordnung – Ing.-Büro Gringel / Schulze + Schulze</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 5: Grundstückssituation, Anbindung – (aus Gutachten: integrale Planung)</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 6: Regionalplan Mittelhessen 2010.....</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 7: Flächennutzungsplan - Ausschnitt</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 8: Bebauungsplan – Planteil</i>	<i>15</i>
<i>Abbildung 9: Nutzungsgliederung</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 10: MI 1 – Zimmermannstraße.....</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 11: MI 1 – Mauerstraße.....</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 12: MI 1 – Neue Kasseler Straße.....</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 13: MI 1 – Innenhofsituation.....</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 14: MI 2 – südlicher Abschnitt.....</i>	<i>18</i>
<i>Abbildung 15: MI 2 – nördlicher Abschnitt</i>	<i>18</i>
<i>Abbildung 16: MI 2 – Hinterliegernutzung</i>	<i>18</i>
<i>Abbildung 17: MI 2 – Bebauungslücke</i>	<i>18</i>
<i>Abbildung 18: MI 3 – Gewerbenutzung.....</i>	<i>19</i>
<i>Abbildung 19: MI 3 – Gewerbehof</i>	<i>19</i>
<i>Abbildung 20: MI 3 –Wohnhof.....</i>	<i>19</i>
<i>Abbildung 21: MI 3 – Wohnbebauung.....</i>	<i>19</i>
<i>Abbildung 22: MI 4 – Neue Kasseler Straße.....</i>	<i>20</i>
<i>Abbildung 23: MI 4 – Bebauungslücke</i>	<i>20</i>
<i>Abbildung 24: MI 4 – Hausnummer 3</i>	<i>20</i>
<i>Abbildung 25: MI 4 – Durchgang</i>	<i>20</i>
<i>Abbildung 26: MK 1 – Kopfbau West.....</i>	<i>21</i>
<i>Abbildung 27: MK 2 – Geschäftshaus.....</i>	<i>22</i>
<i>Abbildung 28: MK 2 – Geschäftszeile</i>	<i>22</i>
<i>Abbildung 29: GE – Busunternehmen</i>	<i>23</i>
<i>Abbildung 30: GE – Fachmarkt.....</i>	<i>23</i>
<i>Abbildung 31: Maß der baulichen Nutzung.....</i>	<i>25</i>
<i>Abbildung 32: Lärmschutzkonzeption</i>	<i>29</i>
<i>Abbildung 33: Parkhausstandort.....</i>	<i>31</i>
<i>Abbildung 34: private Stellplätze.....</i>	<i>32</i>

Anlage zum Bebauungsplan:

Schalltechnische Untersuchung Altstadtsanierung Marburg, Sanierungsgebiet "Nordstadt / Bahnhoﬂsquartier, Bebauungsplan 6/15 "der Mauerstraße" (09/2012) - MÖHLER + PARTNER INGENIEURE AG, Beratende Ingenieure für Schallschutz und Bauphysik, München.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Bauleitplanung

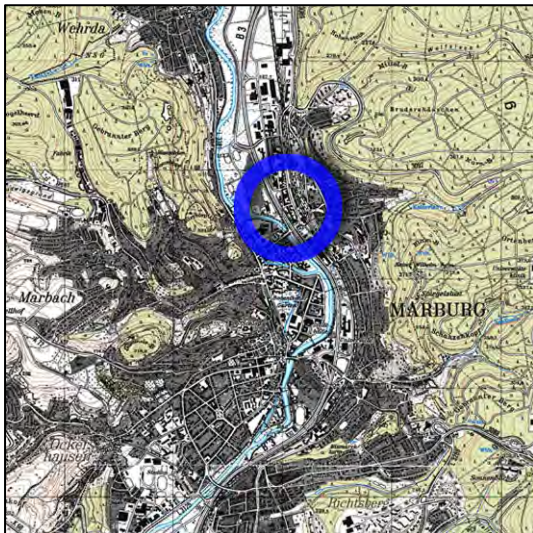


Abbildung 1: Plangebiet auf Basis der TK25

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Marburg hat in ihrer Sitzung am 28.03.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 6/15 „Mauerstraße“, in der nördlichen Kernstadt gefasst.

Das rd. 2,8 ha umfassende, zwischen Ernst-Giller-Straße und Neue Kasseler Straße gelegene Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes Nordstadt / Bahnhofsquartier und wird im Süden durch den Bahnhofsvorplatz, im Norden durch die Zimmermannstraße begrenzt.

Zur Sicherung der Sanierungsziele und um die Investitionssicherheit für private Bauvorhaben zu erhöhen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. In der

Vergangenheit hat sich gezeigt, dass gerade in diesem Gebiet mit seinen heterogenen Nutzungsstrukturen und der besonderen Lärmimmissionsproblematik aufgrund der Lage zwischen B 3 und Bahnlinie die Anwendung des § 34 BauGB zur Beurteilung von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich eine eher unzureichende rechtliche Grundlage bildete. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes mit gemischten Nutzungen unter besonderer Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Wohnfunktion geschaffen werden.

Für den durch einen hohen Anteil von Wohnnutzungen gekennzeichneten Teilbereich südlich der Mauerstraße hat im Zuge der Sanierung Nordstadt das Büro ANP, Kassel, im Jahr 2006 eine Entwicklungsstudie erstellt, die die Wiederherstellung einer geschlossenen Blockrandbebauung empfiehlt und für die Blockinnenbereiche und die Stellplatzproblematik verschiedene Lösungsmöglichkeiten aufzeigt. Diese Empfehlungen einschließlich der Festsetzung einer Fläche für ein Parkhaus an der Ernst-Giller-Straße sollen im Bebauungsplan umgesetzt werden.

Hierbei ist v.a. die Lärmproblematik in Verbindung mit der Trasse der Bundesstraße 3, aber auch mit dem innerstädtischen Verkehrsaufkommen, zu berücksichtigen. Seitens der Straßenverkehrsbehörde gilt die Bundesstraße als planfestgestellt, insofern ist aus deren Sicht ein Handlungsbedarf nicht erkennbar. Da ein aktiver Lärmschutz entlang der Trasse für die Stadt Marburg zu kostenaufwändig ist, sollen nun passive Lärmschutzmaßnahmen zu einer verträglichen Wohn- und Arbeitssituation in der Marburger Nordstadt führen. Dazu liegt eine, unter Einbeziehung der durch die im Zuge der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes geänderte Verkehrsführung, erstellte schalltechnischen Untersuchung¹ vor.

¹ Möhler + Partner Ingenieure AG, München, September 2012

Insofern wurde seitens der Universitätsstadt Marburg ein öffentliches Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplans festgestellt.

1.2 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich liegt in der Marburger Nordstadt, unmittelbar nordwestlich des Hauptbahnhofs zwischen Lahn und Bahngelände. Die Fläche wird durch die umlaufenden Stadtstraßen begrenzt, die "Ernst-Giller-Straße" im Westen, die "Zimmermannstraße" im Norden, die "Neue Kasseler Straße" im Osten und die "Bahnhofstraße"/ den Bahnhofsvorplatz im Süden.

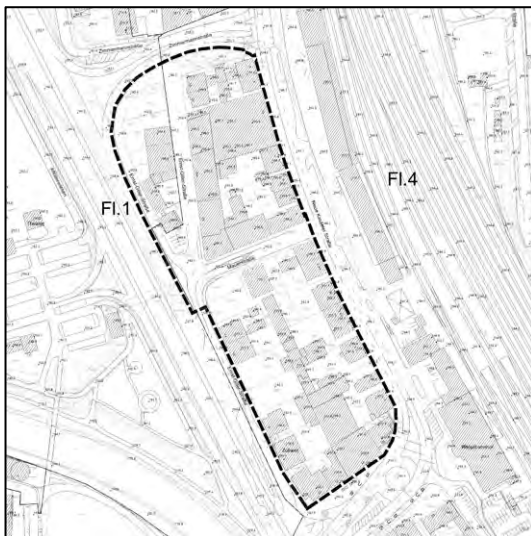


Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von rd. 2,8 ha.

2 Verfahren

Seit dem Inkrafttreten des BauGB 2007 sowie in den darauf folgenden Gesetzesnovellen erfährt die Zielausrichtung des Baugesetzbuches eine zunehmende Fokussierung auf die Innenentwicklung.

Insbesondere mit dem neu integrierten § 13a BauGB soll zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt werden.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m² muss die Ge-

meinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.²

Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel³:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Gebietstypen	Misch- gebiete MI 1 + 2	Misch- gebiet MI 3	Misch- gebiet MI 4	Kernge- biete MK 1 + 2	Gewer- begebiet GE	Park- haus
Maßgebende Grundstücksflächen in qm	10.861	2.725	3.914	1.869	2.290	1.310
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	0,6	0,7	1,0	0,8	1,0
Zulässige Grundflächen in qm	8.689	1.635	2.740	1.869	1.832	1.310
Zulässige Gesamtgrundfläche in qm						18.075

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 qm Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen in der dicht bebauten nördlichen Kernstadt von Marburg. Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Gliederung unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten und der Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Damit soll einerseits in dem Gebiet ein gesundes Wohnen sichergestellt werden und zum anderen durch die Bereitstellung dringend benötigter Parkplatzflächen die Rahmenbedingung für die erfolgreiche Umsetzung der Ziele der Stadtsanierung geschaffen werden. Der Bebauungsplan dient folglich Maßnahmen der Innenentwicklung und damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB gegeben.

² ebenda

³ aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

3 Rahmenplanung Sanierungsgebiet Neue Kasseler Straße⁴

Für den durch einen hohen Anteil von Wohnnutzungen gekennzeichneten Teilbereich südlich der Mauerstraße wurde, im Zuge der Sanierung Nordstadt, durch das Büro ANP, Kassel, im Jahr 2006 eine Entwicklungsstudie erstellt, aus der im folgenden die wesentlichen Kernaussagen zitiert werden.

Der nördliche der Mauerstraße gelegene Teilbereich weist ähnliche Strukturmerkmale auf, so dass die nachfolgend aufgeführten Auszüge/Zitate zur Bestandsbeschreibung und Bewertung aus der o.g. Rahmenplanung auch auf diesen nördlichen Bereich übertragbar sind.

3.1 Historische Entwicklung

Die Entstehung des Untersuchungsgebietes ist eng mit dem Bau der Main-Weser-Bahn und des Bahnhofes sowie der räumlichen Ausdehnung der Universität ab Mitte des 19. Jahrhunderts verbunden.

Initiiert von der im Auenbereich jenseits der Lahn verlaufenden Bahntrasse mit ihren umfangreichen Bahnhofs- und Bahnbetriebswerksanlagen erfolgte in der Gründerzeit eine Stadterweiterung in der Tallage nordöstlich der auf einer Anhöhe liegenden historischen Altstadt Marburgs (Oberstadt) im Anschluss an den Deutschordensbezirk. In diesem Zusammenhang wurden auch Flächen nördlich und östlich der Lahn besiedelt und bebaut.

Im Laufe der Zeit entstand hier eine Mischung aus mehrgeschossigen Wohngebäuden und gewerblich genutzten Bauten, wobei die Zerstörungen im Zuge des 2. Weltkrieges eine deutliche Zäsur darstellten.

Von den insgesamt 30 Gebäuden stammen nur noch drei aus dem 19. Jahrhundert. Weitere zwölf wurden zwischen 1900 und 1945 errichtet. Die Hälfte des Gebäudebestandes wurde erst nach dem 2. Weltkrieg erbaut, vorwiegend in der Wiederaufbau- und Modernisierungszeit bis 1970. Dabei wurde die klassische Blockrandbebauung aufgebrochen und bis heute nicht wiederhergestellt.

Für den Funktionswandel bzw. Verlust an städtebaulichen Qualitäten prägend war der Bau der B3 in den siebziger Jahren des vorigen Jahrhunderts.

3.2 Einbindung in das städtebauliche Umfeld

Aus der historischen Entwicklung und aufgrund seiner heutigen Funktionen ist das Bahnhofsquartier als heterogenes Gebiet mit differenzierten Prägungen und Qualitäten zu charakterisieren. Es stellt sich als typische Gemengelage dar, in der einzelne Teilquartiere und Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungsprofilen und Freiraumsituationen aufeinander stoßen.

Der Bereich des Baublockes "Neue Kasseler Straße" ist geprägt durch die Nähe zur Lahn sowie die Lage zwischen den harten städtebaulichen Zäsuren, die die Verkehrsstrassen der aufgeständerten B 3 und der Bahnanlagen bilden. Beide belasten stark das gesamte Untersuchungsgebiet durch ihre Emissionen.

⁴ die in *Kursiv* gesetzten Textpassagen dieses Kapitels stellen Zitate dar aus der: **"Rahmenplanung Sanierungsgebiet Neue Kasseler Straße Marburg/ Nordstadt" - ANP - Architektur + Nutzungsplanung, Kassel**

Der Bahnhof und sein engeres Umfeld haben für das jenseits der Bahnanlagen gelegene Wohngebiet Ortenberg eine große Bedeutung als Nahversorgungsbereich und Zugangspunkt zu allen Angeboten des öffentlichen Verkehrs. Umgekehrt übernimmt der Ortenberg die Versorgungsfunktion im Bereich der Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen, da im Bahnhofsquartier keine Kindergärten und Schulen existieren.

Der Bahnhofsvorplatz, die Bahnhofstraße und die denkmalgeschützte Lahnbrücke bilden insbesondere auch unter dem touristischen Aspekt das Eingangstor zur Altstadt.

Aus der vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet Nordstadt / Bahnhofsquartier geht hervor, dass die Misch- und Wohngebiete zwischen B 3 und Bahnhofsa-real an der Neuen Kasseler Straße aufgrund ihrer hohen Wohnumfeldmängel und dem erheblichen Modernisierungstau als nicht geeignet eingestuft werden, ihre heutigen Funktionen langfristig weiterhin zu erfüllen.

3.3 Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur ist von einer kleinteiligen Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Handel geprägt. Von den insgesamt knapp 20.000 m² Geschossfläche sind ca. 6.000 m² Wohnräume, 6.400 m² Büro- oder Gewerbeflächen und 1.350 m² Einzelhandelsgeschäfte. Den Rest – nahezu ein Drittel – bilden Lager- und Abstellräume, Garagen und andere Nebenflächen (z.B. Treppenhäuser).

Die 13 zu Wohnzwecken genutzten Gebäude weisen insgesamt 86 Wohneinheiten auf, wovon alleine 25 auf das Appartementhaus Ernst-Giller-Straße 12 entfallen.

Die Freiflächen im Blockinnenbereich und die Baulücken sind weitgehend ungeordnet. Sie werden häufig als Lagerplätze, Parkplätze oder Müllsammelstellen genutzt.

Nutzungskonflikte lassen sich in einer solchen Struktur nicht immer vermeiden, störende Gewerbebetriebe befinden sich aber nicht innerhalb des Blockes oder in seinem unmittelbaren Umfeld.“

3.4 Grün- und Freiraumstruktur

Öffentliche Freiräume sind abgesehen von den angrenzenden Straßenräumen nicht vorhanden, diese sind zudem weitgehend ungestaltet und nicht begrünt. Sie werden aufgrund der geringen Frequentierung und der fehlenden sozialen Kontrolle in der vorbereitenden Untersuchung zum großen Teil als Angsträume charakterisiert. Die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld ist entsprechend gering.

Durch die Barrierewirkung der Bahnanlagen und der B 3 ist die Verknüpfung mit angrenzenden Stadt- und Freiräumen stark eingeschränkt. Auch das Ufer der Lahn ist zum großen Teil nicht zugänglich bzw. als Erholungsraum nicht nutz- und erlebbar und gerade für Kinder stehen keine sicheren Frei- und Spielräume zur Verfügung, ein Kinderspielplatz ist nicht vorhanden.

3.5 Erschließungssituation

Es handelt sich um einen klassischen gründerzeitlichen Baublock mit ursprünglich geschlossener Straßenrandbebauung an allen vier Seiten und einem halböffentlichen Blockinnenbereich. Die Gebäude am Blockrand werden von der jeweils angrenzenden Straße erschlossen, zum Blockinnenbereich führen lediglich mehrere schmale Durchfahrten, die die Zugänglichkeit der rückwärtigen Bebauung einschränken.

Ein zentrales Problem stellt der ruhende Verkehr dar. Das vorhandene Stellplatzangebot ist insbesondere für die gewerblichen Nutzungen zu gering. Nutzungsintensivierungen oder bauliche Ergänzungen sind deshalb nur vertretbar, wenn hierfür ausreichend Parkraum innerhalb des Blockes zur Verfügung gestellt werden kann.

Die sehr gute Erschließung im öffentlichen Personennahverkehr durch die unmittelbare Nähe zum zentralen Busbahnhof ist ein wichtiger Pluspunkt des Blockes und könnte sich auch hinsichtlich einer Reduzierung des Stellplatzbedarfes gewerblicher Nutzungen positiv auswirken.

Mit den aktuell erfolgten Veränderungen der Verkehrsführung im Bahnhofsbereich wurde die Neue Kasseler Straße zwischen Mauerstraße und Bahnhofstraße abgehängt, so dass nun die Fahrzeugmengen in der Ernst-Giller- und der Mauerstraße erheblich zugenommen haben.

3.6 Entwicklungskonzept

Auf der Basis der Bestandsanalyse und der Diskussion möglicher Entwicklungsperspektiven für den Block "Neue Kasseler Straße" wurden drei verschiedene Entwicklungskonzepte ausgearbeitet.

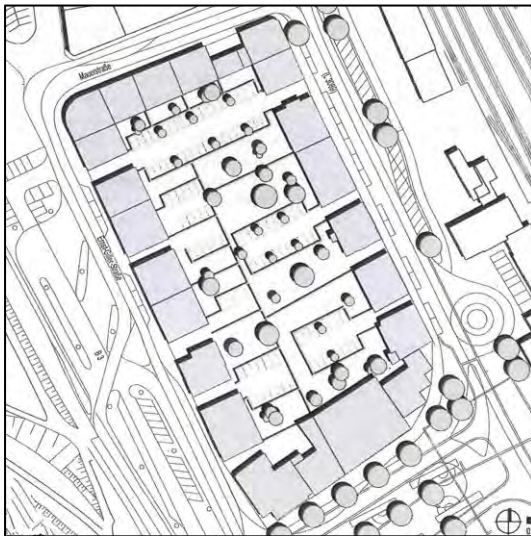
Sie unterscheiden sich in erster Linie in den Maßnahmenschwerpunkten

- *Organisation des ruhenden Verkehrs und*
- *Freiraumzuordnung halböffentlich / privat im Blockinnenbereich.*

Allen drei Entwicklungskonzepten gemeinsam sind die städtebaulichen Maßnahmenschwerpunkte

- *Entkernung des Blockinnenbereiches und*
- *Wiederherstellung der historischen Blockstruktur durch Baulückenschließung.*

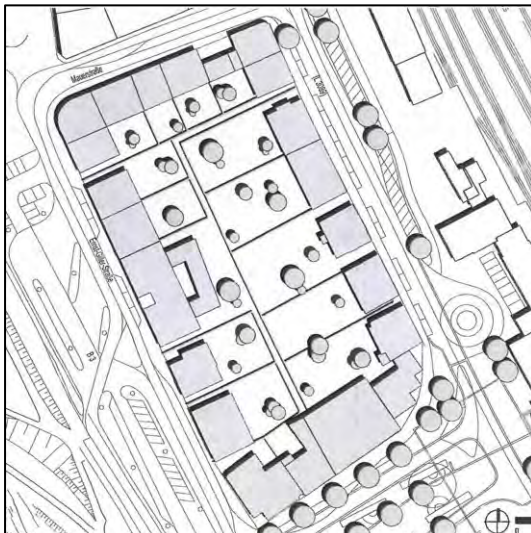
Ebenso für alle drei Varianten gilt, dass für die neu zu errichtenden Gebäude Tiefgaragen vorgesehen sind, die vor dem Hintergrund der beengten Platzverhältnisse im Bestand den jeweiligen Stellplatzbedarf vollständig abdecken müssen. Je nach Variante und abhängig von der Nutzungsstruktur sind dies insgesamt ca. 40 - 70 Stellplätze.



Variante: „Parken auf Privatflächen“

Verzicht auf eine gemeinschaftliche Fläche im Blockinneren - stattdessen Organisation des Anwohnerparkens für die Bestandsgebäude auf den Privatgrundstücken in Verbindung mit der Organisation der Durchfahrten zum Blockinnenbereich.

Es verbleibt ein Stellplatzbedarf von rd. 210 Stellplätzen, zusätzlich müssen Neubauten den jeweiligen Stellplatzbedarf vollständig abdecken.

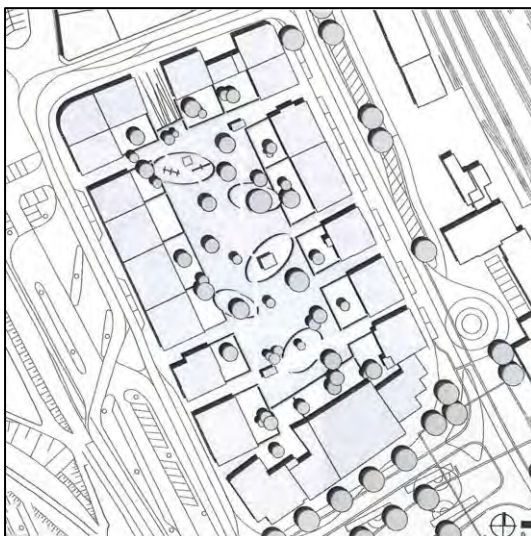


Variante: „Hochgarage“

Neubau einer Hochgarage ("Parkhaus") mit 6 bis 7 Ebenen an der Ernst-Giller-Straße in Verbindung mit

- a) großzügigen, den einzelnen Gebäuden zugeordneten Privatgärten oder*
- b) eine zentralen, halböffentlichen Freifläche und kleineren Privatgärten.*

Es verbleibt ein Stellplatzbedarf von rd. 130-150 Stellplätzen, zusätzlich müssen Neubauten den jeweiligen Stellplatzbedarf vollständig abdecken.



Variante: „Tiefgarage“

Neubau einer 2-geschossigen Tiefgarage unter dem Blockinnenbereich sowie Gestaltung des etwas höher liegenden Bereichs der Tiefgarage als halböffentliche Freifläche (intensive Dachbegrünung) und Schaffung kleiner Privatgärten in den Randbereichen.

Zusätzlicher Stellplatzbedarf ist bei der Variante nicht erforderlich, auch müssen Neubauten keine zusätzlichen Tiefgaragenstellplätze vorweisen.

3.7 Zusammenfassung

Zentrale städtebauliche Ziele der Entwicklung des Blockes "Neue Kasseler Straße" sind einerseits die Wiederherstellung der geschlossenen Blockrandbebauung und andererseits die Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes durch Entkernung und Begrünung des Blockinnenbereiches. Dadurch kann im Rahmen der Sanierungsmaßnahme "Nordstadt / Bahnhofsquartier" direkt am Bahnhof und in Innenstadt Nähe attraktiver, zeitgemäßer Wohnraum geschaffen und eine untergenutzte Fläche aktiviert werden.

Als weiterer wichtiger Aspekt bei der Aufwertung des Blockes als Wohnstandort ist das Problem des Parkens für Anwohner zu sehen. Heute werden neben den Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum sowie einzelnen privaten Garagen viele unbebaute Flächen im Baublock teilweise provisorisch als Parkplätze genutzt. Dies geschieht weitgehend ungeordnet und unkoordiniert. Ungestaltete, für andere Zwecke kaum nutzbare Freiflächen und großflächige Versiegelungen sind die Folge.

3.8 Umsetzung im Bebauungsplan

Die Rahmenplanung empfiehlt neben einer Entkernung des Blockinnenbereichs und der Wiederherstellung einer geschlossenen Blockrandbebauung eine Kombination einer eingeschossigen Tiefgarage im Blockinnenbereich und einer Hochgarage mit 6 Ebenen an der Ernst-Giller-Straße (zusammen rd. 290 Stellplätze), da diese Kombinationslösung etwas kostengünstiger ist als eine Tiefgarage mit 2 Ebenen.

Vom Ziel einer vollständigen Entkernung des Blockinnenbereichs muss jedoch Abstand genommen werden, da dieser Bereich sehr kleinteilig parzelliert ist und durch schwierige Eigentums- und Nutzungsverhältnisse gekennzeichnet ist. Ein vollständiger Flächenerwerb, der eine Grundvoraussetzung für die Umsetzung der Empfehlungen aus der Rahmenplanung darstellt, erscheint derzeit nicht realisierbar. Stattdessen soll eine realistischere Lösung verfolgt werden indem im Rahmen des Bebauungsplans darauf hingewirkt wird, dass die wenigen bestehenden Grün- und Freiflächen erhalten bzw. sukzessive vergrößert werden. Gleiches gilt für den Gehölzbestand.

In der Bebauungsplankonzeption wird das Ziel der Schließung der Blockrandbebauung im Bereich Ernst-Giller-Straße / Mauerstraße in Verbindung mit einer Nutzungsgliederung auf Grundlage einer qualifizierten immissionsschutzrechtlichen Betrachtung verfolgt. Der hohe Bedarf an Parkraum soll in einer Hochgarage an der Ernst-Giller-Straße befriedigt werden.

4 Verkehrsneuordnung

Vor kurzer Zeit wurde die verkehrsberuhigte Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes fertiggestellt. Im Vorfeld wurde bereits die Hauptverkehrsverbindung aus diesem Areal heraus in die Ernst-Giller-Straße und Mauerstraße verlegt.



Abbildung 4: Verkehrsneuordnung – Ing.-Büro Gringel / Schulze + Schulze

Folgende Änderungen im Verkehrsnetz wurden dazu umgesetzt:

1. Der Bahnhofsvorplatz wurde für den Durchgangsverkehr gesperrt und noch von öffentlichem Nahverkehr befahren.
2. Die Neue Kasseler Straße endet unmittelbar vor dem Bahnhofsvorplatz in einem Wendepunkt. Die Hauptverkehrsrichtung wurde durch Fahrbahnmarkierung und einer neuen Lichtsignalanlage an der Einmündung zur Mauerstraße in Richtung der Ernst-Giller-Straße umgelenkt

Durch diese Neuordnung wurde der Durchgangsverkehr in der Ernst-Giller-Straße und der Mauerstraße wesentlich erhöht.

Im Zuge einer dazu im Vorfeld erfolgten Schallimmissionsberechnung wurde klargestellt, dass *aufgrund der räumlichen Enge in diesen Straßenbereich keine zu bevorzugenden aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie die Errichtung von Schallschutzwällen und –wänden, umgesetzt werden können.*⁵

⁵ aus: Gutachten Nr. 1648 „Schallimmissionsberechnung für die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes in Marburg“, Schalltechnisches Büro Pfeifer, 19.12.2008

5 Machbarkeitsstudie Parkhaus in der Ernst-Giller-Straße⁶

Durch die GeWoBau GmbH wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, in der, auf Grundlage der Empfehlungen aus der anp-Rahmenplanung, die sinnvollste Lösung für eine Hochgarage in der Ernst-Giller-Straße untersucht wurde.

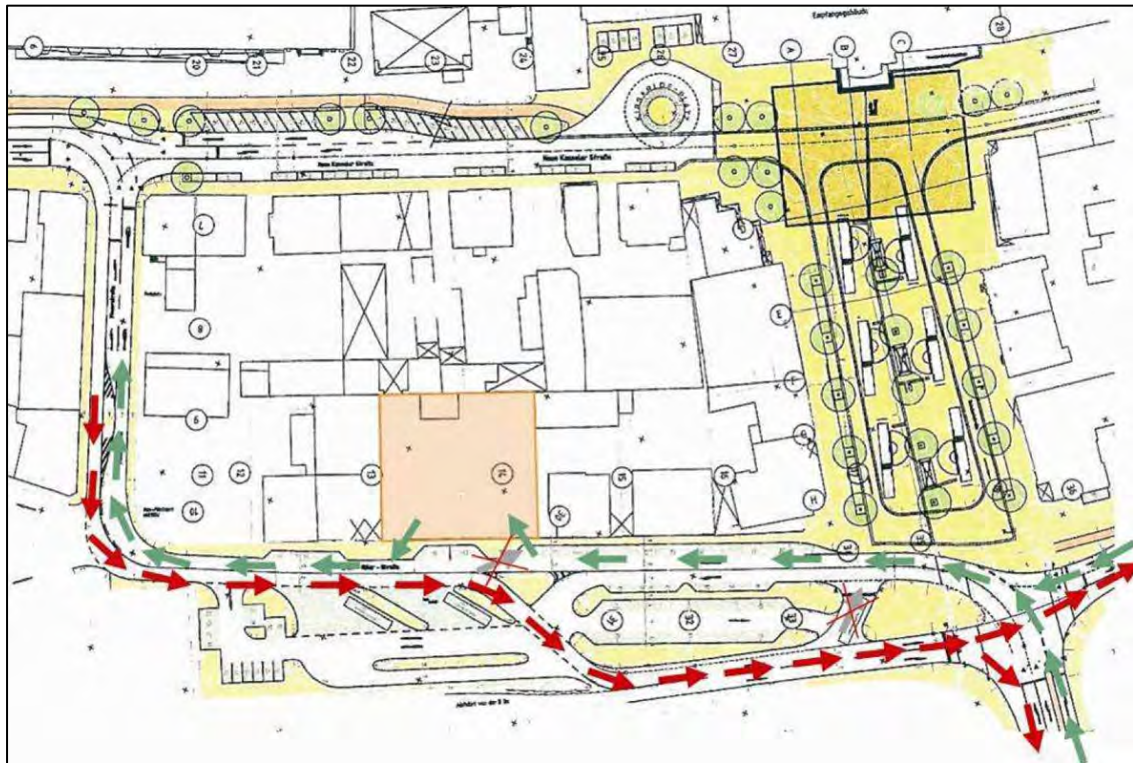


Abbildung 5: Grundstückssituation, Anbindung – (aus Gutachten: integrale Planung)

Das Grundstück, in dem die Hochgarage errichtet werden soll, befindet sich an der Ernst-Giller-Straße, ungefähr in der Mitte des Blocks. Die Verkehrserschließung kann aufgrund der neuen Verkehrsführung im Bahnhofsgelände, nur aus Richtung der Bahnhofstraße erfolgen. Die Ausfahrt kann nur in der Ernst-Giller-Straße in Richtung der Mauerstraße erfolgen.

Im Ergebnis kommt die Untersuchung zur Empfehlung einer Parkhausvariante mit Split-Level und rd. 150 Stellplätzen. Damit könnte etwa die Hälfte des in der Rahmenplanung ermittelten Stellplatzbedarfs abgeleistet werden.

⁶ „Machbarkeitsstudie Parkhaus in der Ernst-Giller-Straße, Marburg“, integrale Planung, Ockershäuser Allee 6a, Marburg, Januar 2011, im Auftrag der GeWoBau GmbH Marburg

6 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

6.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

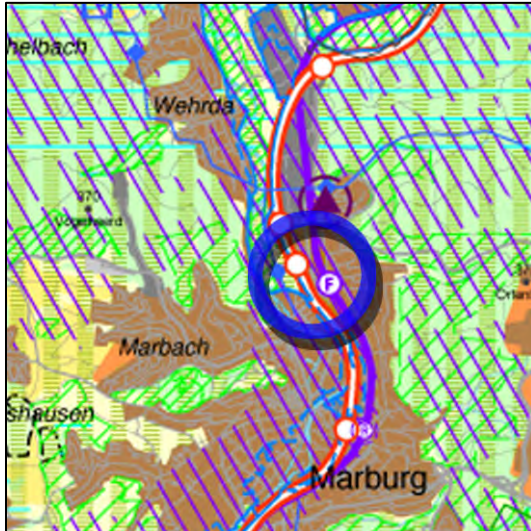


Abbildung 6: Regionalplan Mittelhessen 2010

Der RPM 2010 weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ aus.

Diese Flächenausweisung umfasst die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

6.2 Flächennutzungsplan (FNP)

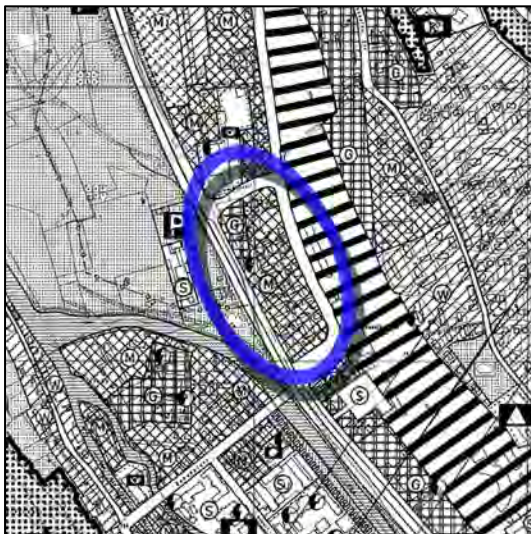


Abbildung 7: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg als „gemischte Baufläche“ (M) bzw. im Nordwesten als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt.

Diese Darstellung spiegelt die Nutzungsverteilung des Bestandes wider und entspricht darüber hinaus den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung.

Der Bebauungsplans ist daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

6.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Die Beurteilung von Vorhaben nach § 29 BauGB erfolgte bislang nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

6.4 Denkmalschutz

Die Gebäude Ernst-Giller-Straße Nr. 4 und Neue Kasseler Straße, Hausnummern 3 und 3 ½ sind als Kulturdenkmal gem. § 2 (1) Denkmalschutzgesetz (DSchG) eingetragen. Darüber hinaus sind entlang der Neuen Kasseler Straße die Gebäude Hausnummer 3 bis 9 als Gesamtanlage gem. § 2 (2) Nr. 1 DSchG eingetragen.

Nach Denkmaltopographie ist die Ausweisung wie folgt begründet:

"Die Neue Kasseler Straße wurde im Zuge der Errichtung des Bahnhofs als nach Norden gerichtete Ausfallstraße angelegt. Die Gesamtanlage am Beginn der Neuen Kasseler Straße mit den Gebäuden Nr. 3 bis 9 wird charakterisiert durch die Zeilenbebauung des ausgehenden 19. und beginnenden 20. Jhs. entlang der westlichen Straßenseite mittels zwei- und dreigeschossiger, traufständiger Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Mit Nr. 3 und 3 1/2 markieren zwei als Kulturdenkmal ausgewiesene Wohn- und Geschäftsbauten, Nr. 3 1/2 war Sitz einer Spedition, den Straßenbeginn durch ihre dem Historismus verpflichtete Baugestalt mit reicher Zier prägend. Es schließen sich zurückhaltender gestaltete Wohnhäuser an, die durch ihre Großform, zwei- bis drei Geschosse, Satteldach mit rhythmisierenden Gauben, die Fassadenstrukturierende Erkern und Fensteranordnungen, das Erscheinungsbild dieses Straßenabschnitts kennzeichnen.

Das Gebäude Nr. 7a ist ein Teil der ehemaligen Marburger Tapetenfabrik. Südlich schließt mit Nr. 7 das Verwaltungsgebäude der Fabrik an. Im Jahr 1845 eröffnete Johann Bertram Schaefer in Marburg ein Fachgeschäft für Innenausstattung. In der zweiten Generation wurde durch Kommerzienrat Konrad Schäfer 1892 in der Neuen Kasseler Straße die Fabrik errichtet, die am 5. März 1945 nahezu vollständig zerstört wurde. 1946 wurde durch Bertram Schäfer die Produktion in kleinem Rahmen wieder aufgenommen. Für einen wirklichen Neubeginn war das Gelände jedoch zu klein, so dass ab 1948 in Kirchhain eine neue Fabrik entstand. Das Doppelmietshaus 8/9 wurde 1897 für Christian Weishaupt errichtet. Der hintere Bereich des Wohnhauses Nr. 9 diente 1900 als Bäckerei und wurde 1925 weiter ausgebaut. Alle Gebäude (Nr. 7 bis 9) charakterisiert ihre Ziegelsichtigkeit. Sie bilden zur Neuen Kasseler Straße hin eine geschlossene Front.

Die Gesamtanlage bildet innerhalb eines stark von Bombenschäden des 2. Weltkriegs gezeichneten Gebiets einen wirtschaftlich geprägten Bereich, der von Wohn- und Geschäftshäusern und Gebäuden der Marburger Tapetenfabrik als auch von Arbeitermietshäusern geprägt ist. Bei der Wahl des Standortes war auch die Verkehrsanbindung ausschlaggebend, wodurch sich die Nähe zum Bahnhof erklärt. Die Gesamtanlage wurde aus wirtschafts- und siedlungsgeschichtlichen Gründen ausgewiesen."

Die Gesamtanlage sowie die Einzelkulturdenkmäler sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans entsprechend festgesetzt.

6.5 Lärmschutz

Aufgrund der Nähe zur B 3 sowie der umgebenden Nutzungen (z.B. Marburger Bahnhof, Postgebäude) wurde im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.⁷

Dabei wurden die auf die Fläche einwirkenden Schallimmissionen (Anlagen- und Verkehrslärm) rechnerisch prognostiziert und nach den einschlägigen Richtlinien beurteilt. Grundlage für die Berechnung sind der Bebauungsplanvorentwurf, verschiedene Lagepläne sowie eine Ortsbesichtigung und eine Besprechung mit der Stadt Marburg. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Hinsichtlich des Verkehrslärms sind folgende Trassen relevant:

- Angrenzende Straßenverkehrswege (Bundesstraße B3, Zimmermannstraße, Neue Kasseler Straße, Bahnhofstraße),
- Straßenverkehrswege im Plangebiet (Mauerstraße, Ernst-Giller-Straße) und
- Bahnstrecke 3900 Frankfurt am Main - Kassel Eichenberg.

Dabei kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

"Das Plangebiet unterliegt einer hohen bis sehr hohen Verkehrslärmbelastung. Hauptverursacher der Verkehrslärmeinwirkungen ist die Bundesstraße B3, so dass zwingend eine schallabschirmende Randbebauung vorgesehen werden muss, um gesunde Wohnverhältnisse im Inneren des Plangebietes sowie an den lärmabgewandten Gebäudeseiten herzustellen.

An den äußeren Fassaden, d.h. entlang der Verkehrslärmquellen, mit Überschreitung der gesundheitsgefährdenden Beurteilungspegel ist der erforderliche Lärmschutz durch eine geeignete Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) an die dem Lärm abgewandten Gebäudefassaden oder durch Schallschutzkonstruktionen (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker o.Ä.) zu gewährleisten.

Für den derzeit im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen Bereich des Plangebietes (von der Ernst-Giller-Straße umgeben) wird vorgeschlagen, auf die Errichtung von Wohnbebauung zu verzichten und diesen Bereich auch zukünftig mit der Schutzbedürftigkeit eines GE zu berücksichtigen."

Hinsichtlich der Anlagenlärmimmissionen sind folgende Quellen relevant:

- Südlich gelegenes Misch-/Kerngebiet mit Bahnhofsvorplatz (Gastronomie, Ladengeschäfte, Hotels),
- östlich gelegene Bahnflächen mit Gewerbenutzungen (Kreadomus, Güterbahnhof 12, Parkplätze),
- westlich gelegene Sondergebiete (Parkplatznutzung),
- nördlich gelegenes Mischgebiet mit Gewerbenutzungen (Küchenstudio, Pizzeria) sowie Posthof der Deutschen Post.

⁷ Schalltechnische Untersuchung Altstadtanierung Marburg, Sanierungsgebiet "Nordstadt / Bahnhofsquartier, Bebauungsplan 6/15 "der Mauerstraße" (09/2012) - MÖHLER + PARTNER INGENIEURE AG, Beratende Ingenieure für Schallschutz und Bauphysik, München.

Die Anlagenemissionen innerhalb des Plangebiets sind derzeit noch nicht hinreichend genug bekannt, so dass sie bei der Berechnung außen vor geblieben sind. Zukünftig wird aber darauf zu achten sein, dass die Anlagen innerhalb der Planfläche so gestaltet werden, *"dass diese nicht relevant zur Gesamtgeräuschsituation innerhalb und außerhalb des Plangebietes beitragen."*

Die Anlagenlärmimmissionen sind wie folgt zu beurteilen:

"Die prognostizierten Geräusche der Anlagen außerhalb des Plangebietes überschreiten an einzelnen Gebäudeseiten die maßgeblichen Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm. Ursächlich für die Überschreitungen ist die Nähe zu den benachbarten Mischgebieten und Bahnflächen mit gewerblichen Nutzungen sowie zum Posthof."

Die Berechnungsergebnisse liegen aufgrund der gewählten Emissionsansätze zu Gunsten des Planvorhabens auf der sicheren Seite, so dass tatsächlich mit geringeren Immissionen zu rechnen ist. Zudem ist zu bemerken, dass bereits in der Bestandssituation keine Lärmkonflikte bekannt sind."

Da für die betroffenen Fassadenseiten ohnehin zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, ist sichergestellt, dass in diesen Bereichen des Plangebietes der notwendige Schallschutz gegenüber Verkehrslärm auch gegenüber Anlagenlärm getroffen wird. Aus dem Anlagenlärm sind keine zusätzlichen Anforderungen zu erwarten."

Die Untersuchung kommt demnach abschließend zu folgendem Ergebnis:

"Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes wird die Gebietskategorie GE empfohlen. Der erforderliche Schallschutz kann hier für gebietstypische schutzbedürftige Nutzungen (Büros oder ähnliches) durch passive Maßnahmen (ausreichendes Schalldämmmaß der Außenbauteile) und ggf. Lüftungseinrichtungen hergestellt werden."

Für den Bereich nördlich der Mauerstraße und östlich der Ernst-Giller-Straße wird zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärmeinwirkungen empfohlen, eine geschlossene Randbebauung entlang der westlichen, nördlichen und südlichen Grenze mit einer Höhe von mindestens II Geschossen (~ 8 m, Schutzbedürftigkeit MI) bzw. III Geschossen (~10 m, Schutzbedürftigkeit WA) vorzusehen. Für den gesamten Bereich südlich der Mauerstraße wird zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärmeinwirkungen empfohlen, eine geschlossene Randbebauung entlang der westlichen, nördlichen und südlichen Grenze mit einer Höhe von mindestens III Geschossen (~ 10 m, Schutzbedürftigkeit MI) bzw. V Geschossen (~16 m, Schutzbedürftigkeit WA) vorzusehen."

An den äußeren Fassaden dieser Bereiche ist der erforderliche Lärmschutz durch Grundrissorientierung bzw. alternativ durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker o.Ä.) zu gewährleisten, so dass vor diesen Fenstern die jeweiligen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und die jeweiligen Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden."

7 Festsetzungsinhalte

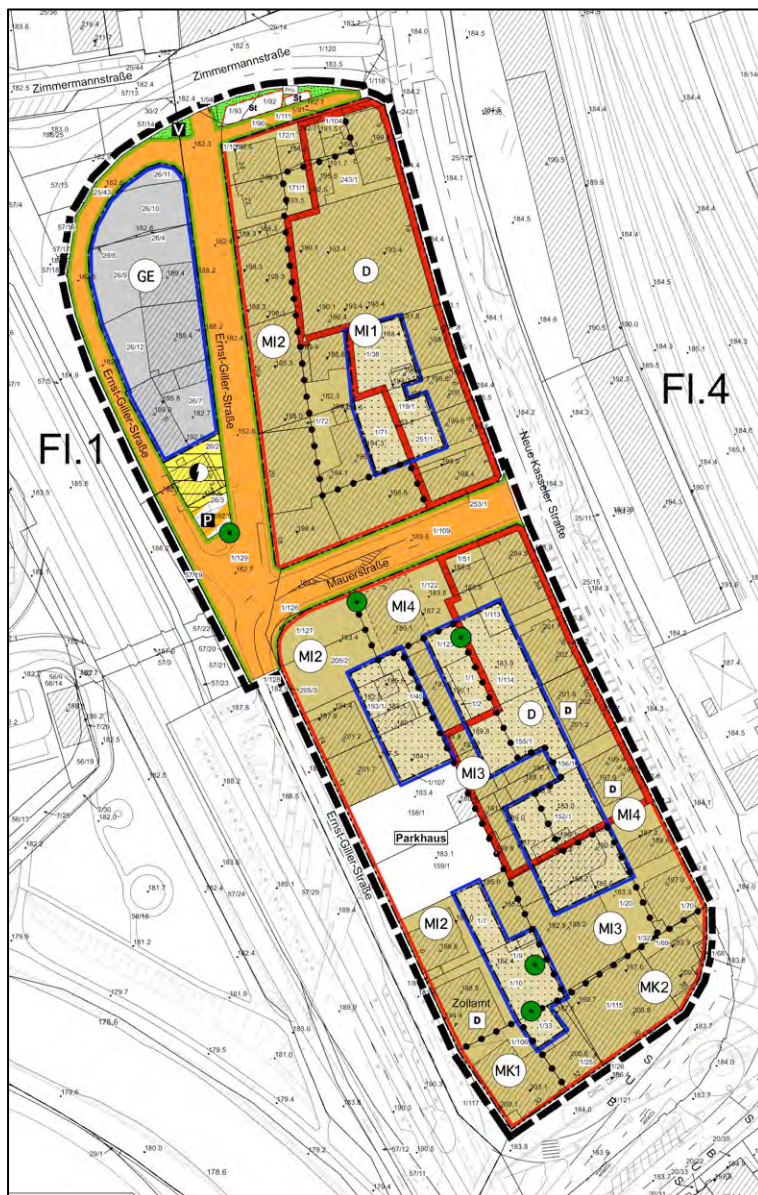


Abbildung 8: Bebauungsplan – Planteil

Die Bebauungsstruktur im Plangebiet ist charakterisiert durch eine sehr dichte, überwiegend 4-geschossige, ehemals gründerzeitliche Blockrandbebauung, die im südlichen Block, entlang der Ernst-Giller-Straße aufgerissen ist. Die im Blockinnenbereich liegenden ein- bis zweigeschossigen ehemaligen Wirtschafts- / Gewerbebauten sind z.T. zu Wohnzwecken umgenutzt. Die wenigen Freiflächen sind überwiegend als Hof- und Stellplatzflächen genutzt. Grünflächen finden sich nur in Form von nicht nutzbaren Restflächen.

Auffallend ist der hohe Anteil an Wohnnutzung in diesem durch Verkehr stark überprägten und intensiv verlärmten Quartier.

Der nördliche Abschnitt weist eine noch höhere Grundstücksausnutzung sowie eine nahezu geschlossene Blockrandbebauung auf. Die keilförmige Fläche zwischen Ernst-Giller-Straße und Bundesstraße 3 im

Nordwesten ist gewerblich geprägt. Die Bebauungsstruktur ist jedoch diffus. Ein Busunternehmen mit großer asphaltierter Hoffläche und einem großflächigen eingeschossigen Hallengebäude liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem 4-geschossigen Gebäude mit einem Fachmarkt für Bodenbeläge.

Die Nutzungsstruktur des Plangebietes ist geprägt durch eine typisch urbane Mischung aus Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich der Ernst-Giller-Straße. Die Bebauung in der Neuen Kasseler Straße hingegen wird stärker durch das Wohnen sowie Gewerbe- / Dienstleistungsnutzungen geprägt. Vereinzelt finden sich in Erdgeschoss gastronomische Nutzungen.

Zum Bahnhofsvorplatz dominieren Einzelhandel und Gastronomienutzungen die Erdgeschosssebene und vorwiegend Dienstleistungsnutzungen, durchsetzt mit Wohnen, die Obergeschosse der Bauzeile.

7.1 Nutzungsgliederung



Abbildung 9: Nutzungsgliederung

Das Plangebiet wird, entsprechend seiner bestehenden und auch künftig angestrebten Nutzungsmischung – auch unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange, überwiegend als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die im Süden unmittelbar an den Bahnhofsvorplatz angrenzende Flanke wird dabei, aufgrund ihrer besonderen Nutzungszusammensetzung als „Kerngebiet“ (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt.

Lediglich das im Nordwesten von der Ernst-Giller-Straße umschlossene Areal wird gem. § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt.

Das erforderliche Parkhaus wird durch die Festsetzung der vorgesehenen Fläche mit diesem besonderen Nutzungszweck gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB planerisch gesichert und

gleichzeitig jedwede anderweitige Nutzung damit ausgeschlossen.

7.1.1 Mischgebiete

Im Geltungsbereich werden insgesamt vier Flächen als "Mischgebiete" gem. § 6 BauNVO (**MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4**) festgesetzt.

MI 1



Abbildung 10: MI 1 – Zimmermannstraße



Abbildung 11: MI 1 – Mauerstraße



Abbildung 12: MI 1 – Neue Kasseler Straße



Abbildung 13: MI 1 – Innenhofsituation

Der Teilbereich MI 1 beschreibt die Bebauung entlang der Neuen Kasseler Straße im nördlich der Mauerstraße liegenden Baublock. Es handelt sich dabei im wesentlichen um die auch heute noch sich überwiegend in Ziegelmauerwerk darstellende Bebauung der ehem. Tapetenfabrik sowie der beidseitig angrenzenden Bebauung inkl. der Bebauung, die sich im rückseitigen Abschnitt um einen Innenhof gruppiert. Die Abgrenzung verläuft ähnlich der des nördlichen Abschnittes der nach Denkmalschutzrecht ausgewiesenen Gesamtanlage. Hier dominieren nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe im Areal gegenüber der Wohnnutzung. Der langgestreckte Baukörper der ehem. Tapetenfabrik wirkt durch seine von der Umgebung

abweichende Geschossigkeit (nur 2 Vollgeschosse) und dem sich darüber anschließenden Flachdach unfertig.

MI 2



Abbildung 14: MI 2 – südlicher Abschnitt



Abbildung 15: MI 2 – nördlicher Abschnitt



Abbildung 16: MI 2 – Hinterliegernutzung



Abbildung 17: MI 2 – Bebauungslücke

Teilbereich MI 2 umfasst die östlich an die Ernst-Giller-Straße anschließende Bebauungszeile und stellt damit den am stärksten verlärmten Bereich des Plangebietes dar. Die Nutzungsstruktur ist demzufolge stark auf Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ausgerichtet. Die Bebauung ist im südlich der Mauerstraße befindlichen Abschnitt durchsetzt mit größeren Lücken. Stark beeinträchtigend wirkt die als Hochstraße diesen südlichen Abschnitt unmittelbar tangierende Bundesstraße B 3. Im Blockinnenbereich, in lärmgeschützter Lage, ist vereinzelt Wohnnutzung vorzufinden.

Im nördlichen Abschnitt ist die Bebauung weitgehend geschlossen.

MI 3



Abbildung 18: MI 3 – Gewerbenutzung



Abbildung 19: MI 3 – Gewerbehof



Abbildung 20: MI 3 – Wohnhof



Abbildung 21: MI 3 – Wohnbebauung

Die im Blockinnenbereich südlich der Mauerstraße befindlichen, ehemals überwiegend gewerblich genutzten Hinterhöfe aus der Nach-Gründerzeit mit ihrer kleinteiligen überwiegend 1 – 2 geschossigen Bebauung werden im Teilbereich MI 3 zusammengefasst.

Während im Süden noch die gewerbliche Nutzung das Erscheinungsbild prägt, hat sich der nördliche Bereich, aufgrund seiner lärmgeschützten Lage, sowie der Kleinmaßstäblichkeit der Gebäude, zu einem zentrumsnahen Wohnstandort entwickelt. Der überwiegend gute Zustand von Gebäuden und Freiflächen in diesem Abschnitt, sind ein Indiz für die Attraktivität und die hohe Identifikation der Anwohner mit dem Standort.

MI 4



Abbildung 22: MI 4 – Neue Kasseler Straße



Abbildung 23: MI 4 – Bebauungslücke



Abbildung 24: MI 4 – Hausnummer 3



Abbildung 25: MI 4 – Durchgang

Der Teilbereich MI 4 umfasst die Bauzeile entlang der Neuen Kasseler Straße im Bau-block südlich der Mauerstraße inklusive der rückseitig angrenzenden Hof- bzw. Freiflä-chen.

Dieser Bereich beinhaltet zwei unter Denkmalschutz stehende Gebäude (Hausnum-mer 3 und Hausnummer 3 ½). Der größte Teil von MI 4 ist Bestandteil der denkmalge-schützten Gesamtanlage, ähnlich wie bei Teilbereich MI 1.

Die Nutzungsstruktur ist geprägt durch einen relativ hohen Wohnanteil, durchsetzt mit Dienstleistungs- und zu einem geringen Teil mit Gewerbenutzungen.

Die Bebauung ist überwiegend 3 – 4 geschossig, meist mit zusätzlich einem ausgebauten Dachgeschoss, überwiegend mit Sattel- oder Mansarddächern sowie Zwerchhäu- sern oder Zwerchgiebeln.

7.1.2 Kerngebiete (MK 1 und MK 2)

Die im Süden das Plangebiet abschließende Bebauungszeile bildet gleichzeitig die nördliche Bebauungsflanke des verkehrsberuhigt neu gestalteten Bahnhofsvorplatzes. Diese Bebauung besitzt die typische urbane vertikale Nutzungsstruktur einer innerstädtischen Geschäftsstraße mit kleinteiligen Läden bzw. gastronomischen Nutzungen im Erdgeschoss und überwiegend Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen, z.T. durchsetzt noch mit Wohnen. Diese Nutzungsstruktur soll auch weiterhin erhalten werden. Folglich wird dieser Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO als „Kerngebiet“ (MK) festgesetzt.

Kerngebiete dienen gem. § 7 Abs. 1 BauNVO *vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.*

Das MK-Gebiet wird hinsichtlich der Störungen im Wesentlichen schon durch den Geschäfts- und Straßenverkehr bestimmt. Gewerbebetriebe werden daher im Regelfall erst dann als störend anzusehen sein, wenn die von ihnen ausgehenden Störungen stärker bzw. belästigender sind, als die von den sonstigen zulässigen Anlagen ausgehenden Störungen und der Verkehrslärm.⁸

Da das Wohnen ... nicht zur vorrangigen Funktion des MK wird, müssen die Bewohner dort die in einem MK-Gebiet unvermeidlichen Störungen, insbes. durch den Lärm des Geschäftslebens mit allen bekannten Begleiterscheinungen, tagsüber in Kauf nehmen.⁹

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes erfolgt eine Differenzierung in zwei MK – Bereiche:

MK 1



Abbildung 26: MK 1 – Kopfbau West

Der im Westen die Bauzeile abschließende 5-geschossige Baukörper befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur in Hochtrasse verlaufenden Bundesstraße 3. Aufgrund der dadurch bestehenden sehr hohen Immissionsbelastung wird für diesen Baukörper von den Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO Gebrauch gemacht und festgelegt, dass die im Kerngebiet nach § 7 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung in diesem mit MK 1 bezeichneten Teilbereich ausgeschlossen wird.

⁸ aus: Fickert/ Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

⁹ ebenda

MK 2



Abbildung 27: MK 2 – Geschäftshaus



Abbildung 28: MK 2 – Geschäftszeile

Der sich in östlicher Richtung anschließende Bereich der Randbebauung des Bahnhofsvorplatzes wird als MK 2 festgesetzt. Der überwiegende Teil besteht aus einer traufständig 4-geschoseigen Bebauung mit Satteldach und ausgebauten Dachgeschoss, dass sich durch zahlreiche Giebel zu erkennen gibt. Den Endpunkt im Osten, an der Ecke zur Neuen Kasseler Straße bildet ein 5-geschossiges Geschäftshaus mit Flachdach, dass mit abgetreppter Fassadenfront die Ecklage akzentuiert.

Von der Möglichkeit des § 7 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauNVO zur Steuerung der Wohnnutzung im Kerngebiet wird in der Weise Gebrauch gemacht, dass Wohnen ausnahmsweise zugelassen werden kann, jedoch nur oberhalb des Erdgeschosses. Damit soll sichergestellt werden, dass keine Verdrängung der Geschäfts- / Gewerbenutzungen durch das Wohnen erfolgt und die typisch urbane vertikale Nutzungsgliederung erhalten bleibt.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird außerdem bestimmt, dass Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern, ebenfalls im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da diese aus stadtgestalterischer Sicht in diesem Areal nicht erwünscht sind, da sie kaum mit dem Ziel einer qualitätvollen Schließung der Lücken in der Blockrandbebauung vereinbar sind. Darüber hinaus würden sie vielmehr eine weitere Emissionsquelle und damit dem Kernziel der Planung, nämlich der Definition der Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Aufwertung des Areals, vorrangig unter der Prämisse der Verringerung der Immissionen, zuwider laufen.

7.1.3 Gewerbegebiet



Abbildung 29: GE – Busunternehmen



Abbildung 30: GE – Fachmarkt

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein von der Ernst-Giller-Straße umschlossener Bereich, der, neben einer Trafostation, zwei gewerbliche Nutzungen beherbergt. In einem dreigeschossigen Gebäude mit Mansarddach befindet sich ein Fachmarkt für Bodenbeläge. In nördlicher Richtung schließt sich das Betriebsgelände eines Busunternehmens an, das sich als großflächige vollversiegelte Hoffläche mit einem eingeschossigen Hallenbau darstellt, der sich parallel zur Ernst-Giller-Straße in Nord-Süd-Richtung erstreckt.

Dieser Bereich befindet sich im Bereich einer Ausfahrt von der Bundesstraße auf die Neue Kasseler Straße. In diesem Streckenabschnitt senkt sich die Bundesstraße von der Hochstraße wieder bis auf Erdgleiche ab, so dass auch die Emissionen von der Straße inklusive der Zimmermannstraße (Zu- / Abfahrt und Querverbindung zur Neuen Kasseler Straße) unmittelbar auf dieses Areal einwirken.

Den Empfehlungen des Lärmgutachtens zufolge, soll hier dauerhaft das Wohnen ausgeschlossen bleiben. Ziel ist eine, nach Möglichkeit, mehrgeschossige Gewerbebebauung, die als Schallschutzriegel den östlich angelagerten durchmischten Nutzungsbereichen vorgelagert ist.

Da die Ernst-Giller-Straße in diesem Abschnitt ohne explizit ausgewiesene Wendemöglichkeit im Norden an der B3-Zufahrt endet sollte die Etablierung von publikumsintensiven Nutzungen in diesem Bereich nach Möglichkeit vermieden werden. Aufgrund dieser eingeschränkten Verkehrserschließung wurde von den Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO Gebrauch gemacht und verkehrsintensive Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Von diesem Ausschluss nicht betroffen sind Betriebstankstellen, die als Nebenanlagen zu Gewerbebetrieben und nicht für die öffentliche Nutzung dienen.

7.1.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Für alle im Bebauungsplan enthaltenen Gebietstypen wird gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ein Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt.

Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, aber auch Einzelhandelsbetriebe mit sexuell-erotischem Angebot sind nach unstreitiger Meinung in Rechtsprechung, Literatur und wissenschaftlicher Stadtforschung geeignet, den sogenannten „Trading-Down-Effekt“ auszulösen und damit sowohl die Attraktivität, als auch die Funktionalität der Innenstadt einzuschränken.

Der in der BauNVO verwandte Begriff der „Vergnügungsstätte“ ist städtebaulicher Natur und umfasst daher nur einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Er bezieht sich auf Einrichtungen, von denen im Hinblick auf die Art der angebotenen Freizeitgestaltung bzw. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen Alkoholkonsums negative Auswirkungen auf besonders schutzwürdige Nutzungsarten, vor allem – aber nicht nur – auf die Wohnnutzung ausgehen.

Nach Fickert/Fieseler¹⁰ sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Nachlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Striptease-Lokale usw.)*
- *Diskotheiken*
- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsthöhlen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
- *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
- *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“¹¹:

Typisch für Kerngebiete sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, Ur. v. 21.2.1986).

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.¹²

¹⁰ Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

¹¹ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

¹² aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

Sex-Shops¹³:

Sex-Shops zählen planungsrechtlich nicht zu Vergnügungsstätten, sondern zu Einzelhandelsbetrieben, von denen sie sich „nur“ durch das Warensortiment ohne sonstige Wettbewerbsvorteile unterscheiden, es sei denn, dass in derartigen Läden zugleich auch Sexfilme gezeigt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

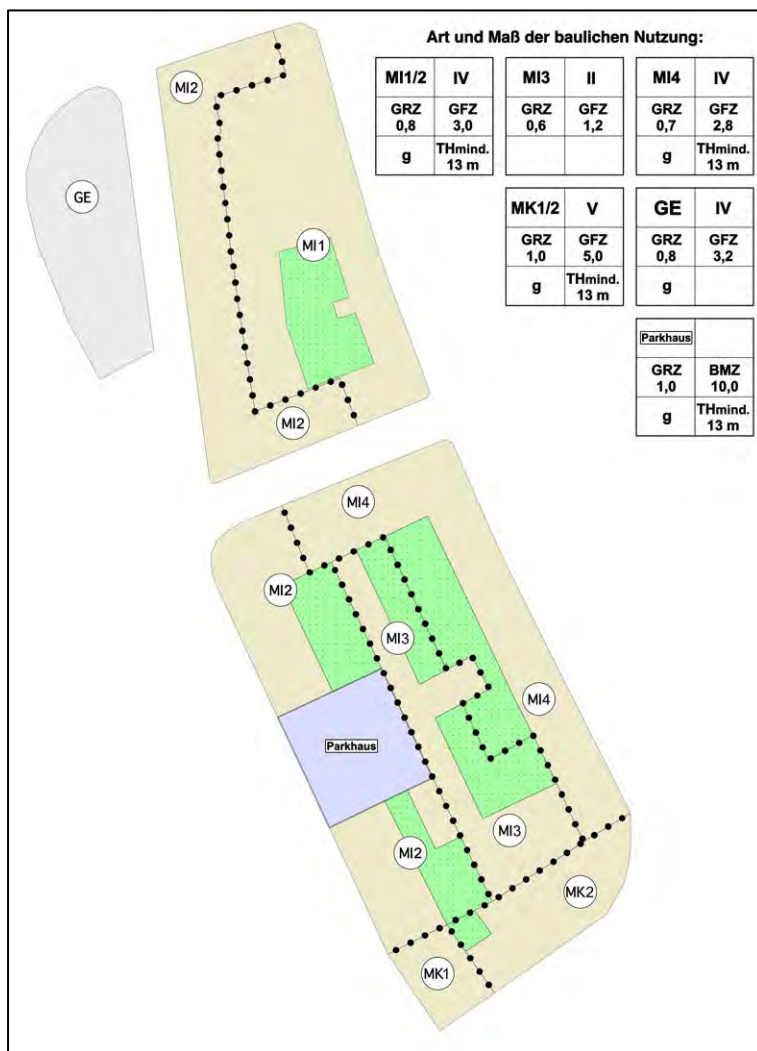


Abbildung 31: Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet weist eine, für dessen Entstehungszeit typisch sehr hohe Bebauungsdichte auf.

Grundflächenzahl

Insbesondere der nördlich der Mauerstraße liegende Baublock mit der ehemaligen Tapetenfabrik besitzt nur einen sehr geringen Anteil an nicht bebauten Grundstücksflächen (MI 1). Diese im Blockinnenbereich liegenden Flächen sind vollständig versiegelt und werden als Stellplatz- und Liefer- / Rangierflächen genutzt. Der Teilbereich MI 2 in diesem Abschnitt ist nahezu vollständig bebaut.

Der südlich der Mauerstraße liegende Baublock weist dagegen in den Mischgebietsbereichen (MI 2, MI 3 und MI 4) einen deutlich höheren Anteil an nicht bebauten Grundstücksflächen, insbesondere im Blockinnenbereich

auf. Diese Flächen stellen ehemals gewerblich genutzte Hinterhofbereiche mit meist 1 bis 2-geschossigen ehemals reinen Wirtschaftsgebäuden dar, die heute z.T. zu Wohnzwecken umfunktioniert wurden bzw. durch Neubauten ersetzt wurden. Begrünte Flächen sind nur in Form von wirtschaftlich nicht nutzbaren Restflächen vorhanden. Erhaltenswerte Gehölze finden sich spärlich nur in den Teilbereichen MI 2 und MI 3.

¹³ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

Das Ziel der Schließung der Blockrandbebauung im Bereich MI 2 erfordert daher auch künftig einen hohen Ausnutzungsgrad. Für die Bereiche MI 1 und MI 2 errechnet sich demnach eine Grundflächenzahl von 0,8, für den Bereich MI 3 von 0,6 und für den Bereich MI 4 von 0,7. Damit liegen die Werte für die Bereiche MI 1, 2 und 4 über den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Lediglich Teilbereich MI 3 schöpft die Obergrenze von 0,6 aus.

Die beiden Kerngebietsflächen sind nahezu vollständig überbaut. Insofern erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 1,0. Dies entspricht der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Das Areal welches für die Errichtung eines Parkhaus gesichert wird, soll ebenfalls die Möglichkeit einer 100%-igen Überbauung erhalten, damit der Vorschlag aus der Machbarkeitsstudie umgesetzt werden kann. Für den Festsetzungstyp des „Besonderen Nutzungszwecks“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB sind keine Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO definiert. Die Festsetzung fügt sich jedoch in die dichte urbane Struktur ein.

Für das im Nordwesten festgesetzte Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird auch hier der gesetzlich vorgesehene Ausnutzungsrahmen voll ausgeschöpft.

Geschossflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse

Ähnliches gilt für die Festsetzung der Geschossflächenzahlen.

Die in der Gründerzeit beginnende Entwicklungsgeschichte des Plangebietes begründet die heute noch vorzufindende Geschossigkeit der Baukörper, die typisch für diese Epoche ist. Die Blockrandbebauung stellt sich überwiegend in 3 – 4 geschossiger Bauweise mit Sattel- bzw. Walmdächern dar. Abweichende Geschosshöhen gleichen die Geschossunterschiede meist aus, so dass überwiegend der Eindruck einer einheitlichen Bebauungshöhe entsteht.

Die markanteste Ausnahme stellt der Baukörper der ehemaligen Tapetenfabrik dar, der 2-geschossig aus dem Blockinnenbereich bis an die Neue Kasseler Straße ragt und aufgrund des fehlenden Obergeschosses sowie der fehlenden Dachbegrenzung an den Nahtstellen zu den angrenzenden Gebäuden, unfertig wirkt.

Die Bebauung der Blockinnenbereiche ist überwiegend gewerblichen Ursprungs und 1-2 geschossig ausgeführt.

Die Geschäfts- und Dienstleistungsbebauung entlang des Bahnhofsvorplatzes besitzt mit 4 – 5 Vollgeschossen den höchsten Ausnutzungsgrad im Plangebiet und zählt strukturell auch eher zum Bahnhofsbereich.

Die bereits bestehenden Geschossigkeiten sollen durch den Bebauungsplan nicht verändert werden und die bauliche Grundstruktur des Plangebietes erhalten werden. Sowohl die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, als auch die Geschossflächenzahlen sind an den o.g. bestehenden Vorgaben orientiert festgelegt worden.

Dadurch ergeben sich auch diesbezüglich z.T. erhebliche Überschreitungen der Obergrenzen zur GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO können *„die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht*

beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Das städtebauliche Erfordernis ist im vorliegenden Fall begründet durch die baulichen Vorgaben aus der Entstehungsgeschichte des Areals, die sich noch in der 3 – 5 geschossigen Blockrandbebauung und den ehemals gewerblich genutzten Blockinnenbereichen mit 1 – 2 geschossigen Bauten widerspiegelt. Die Bereiche entlang der Neuen Kasseler Straße sind aufgrund dessen überwiegend Bestandteil einer denkmalpflegerischen Gesamtanlage.

Mit der Schließung der Baulücken im Bereich der Ernst-Giller-Straße in gleicher Höhe und Geschossigkeit, wie die bestehenden Gebäude, wird ein qualifizierter Lärmschutz für die dahinter liegenden Bereiche hergestellt. Damit wird der gesetzlich geforderte Ausgleich durch eine Maßnahme zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht.

Der hohe Ausnutzungsgrad in diesem intensiv genutzten Innenstadtquartier entspricht darüber hinaus dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der Ressource Boden und dient damit auch dem Schutz des Außenbereichs vor einer zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme.

Zusätzlich wird gem. § 20 Abs. 3 BauNVO bestimmt, dass *„die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.“*

Dabei sind Aufenthaltsräume Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Somit muss jeder Raum, der nach der Zweckbestimmung seitens des Bauherrn zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden soll, mitgerechnet werden (und den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an einen Aufenthaltsraum entsprechen). Ein objektiv für Aufenthaltszwecke geeigneter Raum ist auch dann zu berücksichtigen, wenn er nach der Zweckbestimmung (angeblich) anders genutzt werden soll. Die Einschränkung „nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt“ schließt Räume aus, in denen sich Menschen nur kurzfristig aufhalten können und die auch nur für einen solchen Aufenthalt bestimmt sind. „Nicht nur vorübergehend“ bedeutet aber nicht „dauernd“.¹⁴

Mit dieser Regelung soll klar gestellt werden, dass, angesichts der festgesetzten hohen Ausnutzungskennziffern, ein weiteres Überschreiten durch den Ausbau von Nicht-Vollgeschossen ausdrücklich nicht erwünscht ist und ausgeschlossen werden soll.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen entstammen aus dem Lärmschutzkonzept und orientieren sich dabei an den Höhen der bestehenden Bebauung. Die Festsetzung ist aus Gründen des Lärmschutzes als Mindesthöhe definiert. Damit soll sichergestellt werden, dass nach Schließung der Bebauungslücken in der Ernst-Giller-Straße die prognostizierten Verbesserungen auch tatsächlich eintreten. Aus stadtbildgestalterischer Sicht soll auch die Volumenstruktur der nachgründerzeitlichen Blockrandbebauung wieder in geschlossener Form erlebbar werden.

¹⁴ aus: König, Roeser, Stock – Baunutzungsverordnung, 3. Auflage 2014

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist innerhalb der "Flächen für besonderen Nutzungszweck - Parkhaus" sowie in den Mischgebieten MI 1, 2 und 4 und in den Kerngebieten MK 1 und 2 eine Traufhöhe (TH) von mindestens 13 m festgesetzt. Bezugshöhe für die Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straßenoberfläche (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden Linie.

Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie). Bei Flachdächern entspricht die Höhe der Oberkante der baulichen Anlage der Traufhöhe. Abweichend gilt bei Gebäuden mit Staffelgeschoss als Trauflinie die Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

7.3.1 Bauweise

In den städtebaulich wirksamen Bereichen entlang der öffentlichen Straßen, die auch gleichzeitig die Blockrandbebauung umfasst, wird aus stadtgestalterischer aber auch aufgrund der Empfehlungen des Lärmgutachtens die „geschlossene Bauweise“ (g) gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

Damit soll sichergestellt werden, dass der erwünschte Lärmschutz durch den baulichen Lückenschluss entlang der Ernst-Giller-Straße auch umgesetzt werden kann.

Von dem Grundsatz, dass die Gebäude in der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, wird abgewichen, wenn die vorhandene Bebauung dies erfordert. Die Funktion dieser Einschränkung im Rahmen der Festsetzung der geschlossenen Bauweise entspricht im Wesentlichen derjenigen des in 15 Abs. 1 S. 2 normierten Gebots der Rücksichtnahme für die Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebieten. Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt, die Voraussetzungen des „Erforderns“ – in Anlehnung an den Maßstab für die Prüfung des Rücksichtnahmegebots – aufgrund einer Abwägung zwischen den auf der vorhandenen Bebauung beruhenden, objektiv für ein Abrücken von einer seitlichen Grundstücksgrenze sprechenden Gründen auf der einen und dem Interesse des Bauherrn, die an sich gegebene Möglichkeit des Grenzanbaus auszunutzen, auf der anderen Seite zu bestimmen (VGH Kassel Beschl. v. 16.4.2009 – 3 B 273/09, ESVGH 60, 62 = BRS 74 Nr. 91)¹⁵

7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO und Baulinien gem. § 23 (2) BauNVO räumlich definiert.

Zur Wahrung der historischen Blockrandbebauung sowie zur Umsetzung des Lärmschutzkonzeptes wurden die Außengrenzen der Bebauung entlang der Öffentlichen Straßen als Baulinien festgesetzt.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im

¹⁵ aus: König, Roeser, Stock – Baunutzungsverordnung, 3. Auflage 2014

Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.¹⁶

In den Blockinnenbereichen werden zur Sicherung der nicht bebauten Grundstücksflächen Baugrenzen festgesetzt.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.¹⁷

7.4 Lärmschutzkonzeption¹⁸

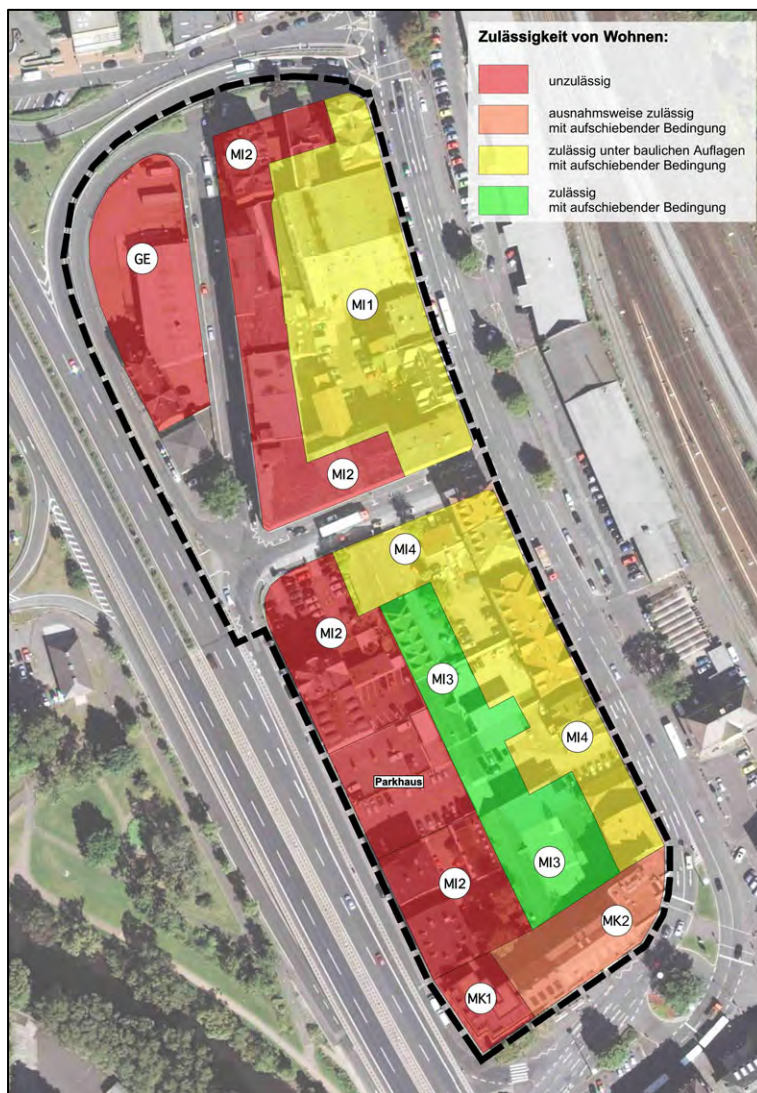


Abbildung 32: Lärmschutzkonzeption

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen stark befahrenen Straßen- und Schienenverkehrswegen treten im gesamten Plangebiet hohe bis sehr hohe Verkehrslärmpegel auf, so dass im Vorfeld ein Schallgutachterbüro mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt wurde. Ziel des Gutachtens war die Erarbeitung von Empfehlungen, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im gesamten Plangebiet zu gewährleisten.

Bestandsdarstellung

Die höchsten Verkehrslärmpegel treten entlang der Bundesstraße B3 (westlicher Geltungsbereich) mit bis zu 77/69 dB(A) tags/nachts auf. Entlang der Bahnstrecke (östlicher Geltungsbereich) betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bis zu 70/63 dB(A) Tag/Nacht, entlang des südlichen

¹⁶ zitiert aus: § 23 Abs. 2 BauNVO

¹⁷ zitiert aus: § 23 Abs. 3 BauNVO

¹⁸ Zitate aus: Schalltechnische Untersuchung, Altstadtsanierung Marburg, Sanierungsgebiet „Nordstadt / Bahnhofsviertel“, Bebauungsplan 6/13 „nördlich / südlich der Mauerstraße“, Bericht Nr. 700-3467-Stufe 1, Möhler + Partner Ingenieure AG, München, September 2012

Geltungsbereiches bis zu 74/66 dB(A) Tag/Nacht und entlang des nördlichen Geltungsbereiches bis zu 72/64 dB(A) Tag/Nacht.

An den lärmabgewandten Gebäudeseiten des Vorkonzeptes, d.h. an in Richtung Plangebietsinnerem orientierten Gebäudeseiten, kommen Abschirmeffekte der Bebauung zum Tragen, so dass die Beurteilungspegel bis zu 64/57 dB(A) Tag/Nacht betragen.

Im ebenerdigen Freiraum (Berechnungshöhe $h = 2\text{ m}$) im Inneren des Plangebietes treten Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 63 dB(A) tags auf. Nacht entsteht im ebenerdigen Freiraum keine Betroffenheit.

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) Tag/Nacht) und Parkanlagen (55 dB(A) tags) im gesamten Plangebiet überschritten.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete (60/50 dB(A) Tag/Nacht) und Gewerbegebiete (65/55 dB(A) Tag/Nacht) werden im gesamten Plangebiet an den lärmzugewandten Gebäudeseiten tags und nachts überschritten und in Teilbereichen des Plangebietes an den lärmabgewandten Gebäudeseiten eingehalten.

Lärmschutzkonzept

Für den derzeit im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Bereich des Plangebietes (von der Ernst-Giller-Straße umgeben) wird vorgeschlagen, auf die Errichtung von Wohnbebauung zu verzichten und diesen Bereich auch zukünftig mit der Schutzbedürftigkeit eines GE zu berücksichtigen.

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes wird in dem entlang der Ernst-Giller-Straße zur B3 orientierten Bebauungszeile (MI 2 und MK 1) das Wohnen ausgeschlossen.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.

In den Mischgebieten MI 1 und 4 sowie im Kerngebiet MK 2 ist die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne der DIN 4109 an den Fassaden entlang der Mauerstraße, der Neuen Kasseler Straße, der Zimmermannstraße sowie entlang des Bahnhofvorplatzes nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Prallscheiben o.Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64/54 dB(A) Tag/Nacht und durch Anlagenlärm von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (einschließlich der Berücksichtigung des sog. Spitzenpegelkriteriums) nicht überschritten wird. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein.

Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden im übrigen Plangebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnräumen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 64 dB(A) tags oder 54 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.

Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Büroräumen und Ähnlichem sind bei Aufenthaltsräumen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Das Parkhaus ist zum Blockinnenbereich geschlossen (lärmgeschützt) zu gestalten. Lüftungseinrichtungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

7.4.1 Aufschiebende Bedingung (§ 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 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.

7.5 Besonderer Nutzungszweck - Parkhaus



Abbildung 33: Parkhausstandort

Im Bereich der Flurstücke 158/1 und 159/1 ist die Errichtung eines Parkhauses als Baustein der geplanten Schließung der Blockrandbebauung vorgesehen.

Da die Fläche ausschließlich dieser Nutzung vorbehalten bleiben soll, wird die planungsrechtliche Grundlage dafür durch die Festsetzung des besonderen Nutzungszweckes „Parkhaus“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB definiert.

Die Mindesttraufhöhe wird, analog zum angrenzenden Bereich auf 13m Traufhöhe festgelegt. Da das Parkhaus die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch nehmen soll, wird die GRZ auf 1,0 und eine Baumassenzahl (BMZ) vom 10 in „geschlossener Bauweise“ festgelegt.

7.6 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich enthaltenen Abschnitte der „Ernst-Giller-Straße“ sowie der „Mauerstraße“ werden entsprechend ihrer aktuellen und künftigen Funktion als „Straßenverkehrsflächen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Damit erfasst werden

die Flächen, welche in öffentlicher Hand verbleiben sollen und auch zur Erschließung weiterer Grundstücke dienen.

7.7 Stellplatzflächen / Private Grünflächen



Abbildung 34: private Stellplätze

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Privatweg, an dessen Nordseite einige private Stellplätze angelegt wurden, die umgeben sind von gestalteten privaten Grünflächen.

An dieser Nutzung und Gestaltung soll nichts geändert werden, insofern werden die Stellplätze im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB als „Stellplatzfläche“ festgesetzt.

Die umgebenden gestalteten Grünflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „private Grünflächen“ planungsrechtlich definiert.

7.8 Fläche für Versorgungsanlagen

Die im Plangebiet im Einmündungsbereich Mauerstraße / Ernst-Giller-Straße bestehende Trafostation wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB in ihrem Bestand als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen sind hierfür nicht erforderlich.

7.9 Grünordnung

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume sowie unversiegelte Grünflächen in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an das innerstädtische Leben angepasste Tierarten sowie für die Grundwasserneubildung.

In einem derart hochverdichtet genutzten Areal beschränken sich Grünflächen oft auf nicht verwertbare Restflächen. Dennoch besitzen auch derartige Nischen als Trittsteine eine hohe stadtökologische Bedeutung und sind nach Möglichkeit zu ergänzen oder zu vernetzen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind im Baugebiet vorgesehen:

- Begrenzung der Flächenversiegelung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Als Ziel wird dabei formuliert, dass mindestens 20% dieser Flächen als Grünflächen anzulegen sind.
- Erhalt von standortgerechten Gehölzbeständen
- Begrünung flachgeneigter Dächer (Verminderung von Aufheizeffekten, Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser, Lebensraum für Tiefe und Pflanzen)

7.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 81 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

7.10.1 Dachgestaltung

Es werden Regelungen getroffen zu den zulässigen Dachformen, zur Dachneigung, zur Farbgebung sowie zu Dachaufbauten und –einschnitten, die als prägende Gestaltungsmerkmale aus dem o.g. angrenzenden Baugebiet entnommen wurden und als gestalterische Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplan definiert wurden.

Damit soll gewährleistet werden, dass auch die künftige Bebauung sich nicht als Fremdkörper darstellt, sondern – auch unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten – die angrenzend vorhandenen Strukturen aufnimmt und fortschreibt.

7.10.2 Material der Außenhaut

Zur Vermeidung grober Verunstaltungen und störender Blend-/Fernwirkungen werden – in Anbetracht der unmittelbaren Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Gesamtanlage – Mindestanforderungen zur Materialwahl und Farbgebung im Bereich der sichtwirksamen Außenmauern getroffen. Demnach sind Verkleidungen mit grellbunten bzw. hochglänzenden Materialien an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Die sichtbaren Außenmauern der Wohngeschosse der Gebäude sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

7.10.3 Gestaltung der Einfriedungen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkungen zu entfalten.

Insofern werden Mindestanforderungen zu Einfriedungen formuliert. Danach sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,75 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,5 m.

7.10.4 Werbeanlagen

Da sowohl in Misch-, als auch in Kerngebieten das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Betriebe zulässig sind, wird, zum Schutz der Wohnnutzung, die Erforderlichkeit gesehen, eine Regelung von Werbeanlagen nach § 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO in den Bebauungsplan aufzunehmen, damit insbesondere die störungsempfindliche Nutzungen nicht durch Anzahl, Größe und Emissionen aufgrund der besonderen Beschaffenheit von Werbeanlagen (z.B. Laserlichtanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, bewegliche Schaubänder, o.ä.) gestört werden.

In der Festsetzung wird klargestellt, dass Fremdwerbung generell unzulässig ist und Werbung nur an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper maximal bis zur Trauflinie errichtet werden kann. Die o.g. emittierenden Werbeanlagen sind generell unzulässig.

7.11 Berücksichtigung des Klimaschutzes

Nicht zuletzt auf Grund des Weltklimaberichts der Vereinten Nationen (UN) ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen.

Mit der BauGB Novelle 2011 („Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“) wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.¹⁹

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *„Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“* festgesetzt werden können.

Im Rahmen der Bauleitplanung können Kommunen gem. Longo 2009²⁰, auch über die Festsetzung von baulichen Maßnahmen für den Einsatz regenerativer Energien hinaus, *„im Hinblick auf Solarenergie Installationspflichten von Solarwärme- und Solar-*

¹⁹ zitiert aus: Bundestagsdrucksache 17/6076, vom 06.06.2011

²⁰ Longo, F. (2009): Sonnennutzung als Pflicht für Häuslebauer. - In: Städte- und Gemeinderat 5/2009.

stromanlagen (verbindliche aktive Solarenergienutzung)" in der Bauleitplanung festsetzen.

Der o.g. gesellschaftspolitischen und städtebaulichen Verpflichtung kommt die Stadt Marburg dadurch nach, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt wird, dass *„bei der Errichtung von Gebäuden ... bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mind. 30% der Dachflächen, vorzusehen [sind]“*.

In Anbetracht des Ensembleschutzes der benachbarten Ortslage sind dabei die Belange des Orts-/ Landschafts-/ Denkmalschutzes zu beachten²¹.

7.12 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Seit dem Inkrafttreten des BauGB 2007 sowie in den darauf folgenden Gesetzesnovellen erfährt die Zielausrichtung des Baugesetzbuches eine zunehmende Fokussierung auf die Innenentwicklung.

Insbesondere mit dem neu integrierten § 13a BauGB wurde zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt.

Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen in der dicht bebauten und verdichtet genutzten nördlichen Kernstadtlage von Marburg. Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Gliederung unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten und der Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Damit soll einerseits in dem Gebiet ein gesundes Wohnen sichergestellt werden und zum anderen durch die Bereitstellung dringend benötigter Parkplatzflächen die Rahmenbedingung für die erfolgreiche Umsetzung der Ziele der Stadtsanierung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs. Die Planung folgt insoweit der „Bodenschutzklausel“ des § 1a (2) BauGB²².

²¹ siehe dazu auch das Faltblatt der Universitätsstadt Marburg „Solarenergie und Denkmalschutz“

²² § 1a (2) BauGB – sog. „Bodenschutzklausel“: *Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

7.12.1 Artenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein nahezu vollständig bebautes innerstädtisches Areal, dass bislang nach § 34 BauGB als „Innenbereich“ bewertet wurde. Die artenschutzfachlichen Anforderungen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind auf der Vorhabenebene durch entsprechende artenschutzrechtliche Fachbeiträge abzuarbeiten.

Der Unteren Naturschutzbehörde sind Vorkommen von Mauerseglern bekannt. Aufgrund der strukturellen Rahmenbedingungen ist darüber hinaus, wie in weiten Teilen des Stadtgebietes, mit dem Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen. Um die Tötung von Gelegen und Nestlingen zu vermeiden, sollten Gebäude nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgerissen werden. Von dieser zeitlichen Vorgabe kann nur abgewichen werden, wenn durch einen fachkundigen Ornithologen bestätigt wird, dass in oder an dem zum Abriss vorgesehenen Gebäude keine Brutaktivität herrscht.

Der vorliegende Bebauungsplan dient im wesentlichen der planungsrechtlichen Gliederung dieses Gebietes unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten. Dabei steht die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Vordergrund. Die Bebauungsstruktur wird nicht wesentlich verändert. Die bestehenden Grünstrukturen sollen erhalten und vergrößert werden. Als Qualitätsziel wird dazu ein Grünflächenanteil von 20% der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Planung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen stehen.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt eine Fläche von insgesamt rd. 4,8 ha. Davon entfallen rd. 1,8 ha auf Mischgebietsflächen und 0,2 ha auf Kerngebietsbereiche. Das Gewerbegebiet im Nordwesten umfasst rd. 0,2 ha.

Nutzung	Fläche	Anteil
Mischgebiete	1,750 ha	36,8 %
davon:		
MI 1	0,464 ha	9,8 %
MI 2	0,622 ha	13,1 %
MI 3	0,272 ha	5,7 %
MI 4	0,391 ha	8,2 %
Kerngebiete	0,186 ha	3,9 %
davon		
MK 1	0,055 ha	1,1 %
MK 2	0,132 ha	2,8 %
Besonderer Nutzungszweck - Parkhaus	0,131 ha	2,8 %
Gewerbegebiet	0,229 ha	4,8 %
Versorgungsfläche	0,026 ha	0,6 %
Straßenverkehrsfläche	0,455 ha	9,6 %
Parkplatzfläche	0,010 ha	0,2 %
Verkehrsgrün	0,004 ha	0,1 %
Private Stellplatzfläche	0,012 ha	0,2 %
Private Grünfläche	0,009 ha	0,2 %
GESAMT	4,749 ha	100,0 %

9 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

9.1 Denkmalpflege / Denkmalschutz

Die Gebäude Hausnummer 3 und 3 ½ sind als Kulturdenkmal gem. § 2 (1) Denkmalschutzgesetz (DSchG) eingetragen. Darüber hinaus sind entlang der Neuen Kasseler Straße die Gebäude Hausnummer 3 bis 9 als Gesamtanlage gem. § 2 (2) Nr. 1 DSchG eingetragen.

Die Gebäude sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans entsprechend nachrichtlich dargestellt.

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu melden.

9.2 Altlasten / Bodenkontaminationen

Das Gelände der ehemaligen Tapetenfabrik (Neue Kasseler Straße 7, 7a und angrenzende Teilbereiche bis zur Ernst-Giller-Straße und Mauerstraße) sowie eine ehemalige Reinigung und Färberei in der Bahnhofstraße 36 sind als Verdachtsflächen für Bodenverunreinigungen aufgrund früherer Nutzungen eingestuft.

Für die Tapetenfabrik muss derzeit auf dem gesamten Areal aus der Dauer und der Art der gewerblichen Nutzung heraus mit Boden-, Bodenluft- oder Grundwasserbelastungen gerechnet werden. Hier gilt der Status „Altlastenanfangsverdacht“. Beim Bedrucken und Herstellen von Tapeten ist mit unterschiedlichsten, auch umweltgefährdenden, Stoffen umgegangen worden. Hier ist vorab bodeneingreifender Baumaßnahmen das Verfahren nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) mit einer ausführlichen historischen Recherche aufzunehmen. Dies gilt auch für den Standort Bahnhofstraße 36 (ehem. Reinigung und Färberei).

Für die übrigen Flächen sind Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu benachrichtigen.

9.3 Kampfmittelbelastung und -räumung

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 Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Auf die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ des Regierungspräsidiums Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird hingewiesen.

9.4 Außenbeleuchtung

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED, Natriumlampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

9.5 Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um dichtbebautes und voll erschlossenes innerstädtisches Quartier. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, Energie + Telekommunikation ist über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen bereits gesichert. Die Abwasserentsorgung ist durch den bestehenden Anschluss an die Kläranlage Cappel gewährleistet.

10 Beispielhafte Pflanzliste

Großkronige Bäume :

<i>Acer pseudoplatanus, platanoides</i>	- Berg- und Spitzahorn
<i>Tilia spc.</i>	- Winter-/ Sommerlinde
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche

Mittel- und kleinkronige Bäume :

<i>Alnus spc.</i>	- "Erlen"
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeerbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

Sträucher :

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel

<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball
(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i>)	

Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Lonicera caprinifolia</i>	- Geißschlinge
<i>Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen</i>	

Marburg

April 2015

11 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 1,0 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $2.000 \text{ qm} * 1,0 = 2.000 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 2.000 qm dürfen maximal 2.000 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 2,0 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $2.000 \text{ qm} * 2,0 = 4.000 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 2.000 qm dürfen maximal 4.000 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – III / IV

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften ($\Rightarrow$ § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie

„Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

geschlossene Bauweise - g

„In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)