

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/0588/2022
	Status:	öffentlich
	Datum:	01.03.2022
Dezernat:	I	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Cakir, Mert	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Erörterung	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Erörterung	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	öffentlich

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 18/17, 1. Änderung

"Feuerwehrstützpunkt und Jugendfeuerwehrausbildungszentrum" im Stadtteil Cappel

Beschlussvorschlag

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 18/17, 1. Änderung "Feuerwehrstützpunkt und Jugendfeuerwehrausbildungszentrum" gelegenen Grundstücke Gemarkung Cappel, Flur 2, Flurstücke 161/6 und 163/3 (Gewerbegebiet und Erschließungsstraße), wird die gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentliche Auslegung beschlossen.

Sachverhalt

Ziel und Zweck der Planung:

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18/17 „Gewerbegebiet Süd II“ ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Aufgrund der Notwendigkeit im Jahr 2015 ad hoc eine Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete im Marburger Stadtgebiet einzurichten, wurde diese öffentliche Grünfläche zur Errichtung von Unterkunftsgebäuden bereits genutzt. Die errichteten Unterkunftsgebäude in Leichtbauweise aus Holz standen nach der dezentralen Verteilung der Geflüchteten im Stadtgebiet leer.

Das Land Hessen beabsichtigt, diese Unterkunftsgebäude für das Jugendfeuerwehrausbildungszentrum (JFAZ) samt Geschäftsstelle der Hessischen Jugendfeuerwehr nach zu nutzen. Eine entsprechende Baugenehmigung für die Umbaumaßnahmen wurde bereits erteilt, die Maßnahmenumsetzung wurde bereits begonnen.

Die südlich der ehemaligen Erstaufnahmeeinrichtung angrenzende Fläche soll als Gewerbefläche festgesetzt werden. Im Regionalplan Mittelhessen (2010) und im Gewerbeentwicklungskonzept der Universitätsstadt Marburg ist der Bereich südlich des Bebauungsplans Nr. 18/17 als Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes „Cappel Süd III“ dargestellt.

Die vorgesehene Gewerbefläche wird einen Übergang zwischen dem künftigen Jugendfeuerwehrausbildungszentrum des Landes Hessen und der künftigen Gewerbegebietserweiterung „Cappel Süd III“ bilden.

Die Erschließung der Gewerbefläche soll über die bestehenden Erschließungsstraßen „Lintzingsweg“ und „Zu den Sandbeeten“ erfolgen. Ein Direktanschluss an die Umgehungsstraße ist in diesem Bereich nicht vorgesehen, um eine dichte Folge von Zufahren zu vermeiden.

Verfahrensweg:

Am 14.12.2018 ist der Aufstellungsbeschluss zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18/17, 1. Änderung gem. § 2 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Der Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 29.01.2021 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Offenlagezeitraum war von 01.03. bis einschließlich 31.03.2021 zusammen mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Der Ortsbeirat Cappel ist ebenfalls beteiligt worden. Für die anfängliche Planerstellung bzw. -vertiefung wurde vom 21.10. bis 01.11.2019 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Von den Bürger*innen sind keine Stellungnahmen eingegangen. Der Ortsbeirat Cappel hat der Planung zugestimmt. Von Seiten der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sind Anregungen und Bedenken vorgetragen worden.

Angebrachte Anregungen und Bedenken wurden gewichtet und in die Bauleitplanung eingebracht, sodass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann. Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen wurden in Einklang gebracht (s. Anlagen). Aus der Abwägung heraus formulierten sich aufgrund baulich und planerisch notwendiger Anpassungen in der Entwurfsentwicklung der Bauobjekte, redaktionelle Ergänzungen in der Bauleitplanung. Diese sind im Einzelnen:

- Flurstück 161/3 (Feuerwache):
 - o Anpassung der maximalen Firsthöhe von ursprünglich 7 m auf nun 9,5 m
- Flurstück 161/4 (Hessische Landesfeuerweherschule und Jugendfeuerwehrausbildungszentrum):
 - o Anpassung der maximalen Firsthöhe von ursprünglich 14 m auf nun 15 m sowie

Ergänzung um den Hinweis, „Technische Aufbauten wie bspw. Antennen-, Lüftungs- oder Kommunikationsanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe von 15,00 m um max. 2,50 m überschreiten“

- o Anpassung der Flächen für Nebenanlagen gemäß Freiflächenplan aus dem Vorhaben
- o Zeichnerische Darstellung von Bäumen

Aufgrund den Erfahrungen in der pandemischen Lage wurde von der Deutschen Post DHL Group signalisiert, dass die Planungen nicht mehr den Bedarf entsprechen und verändert werden müssen.

Bisherige Betriebsabläufe und Expansionsmaßnahmen wurden neu überdacht bzw. auf die neuen An- und Herausforderungen abgestimmt. Infolgedessen stellte sich für die Deutsche Post DHL Group heraus, dass das bisher geplante Brief- und Paketzentrum in Cappel nicht für die neuen Maßstäbe ausreichen würde. Die absehbar zunehmenden Liefer- und Versandleistungen erfordern belastbarere Zustellstützpunkte, so auch in Cappel. Die neuen Planungen beanspruchen ein größeres Betriebsgrundstück sowie größere Betriebsflächen, Stellplätze und eine Gebäudeumplanung.

Die planungsrechtliche Entwicklung des Areals musste im Hinblick auf die neuen Veränderungen der Deutschen Post DHL Group, gesondert erfolgen. Daher wurde am 12.07.2021 vom Magistrat der Universitätsstadt Marburg einstimmig die formelle und materielle Teilplanreife gem. § 33 BauGB beschlossen. Dies betrifft nur die Grundstücke für die Feuerwache und das Jugendfeuerwehrausbildungszentrum sowie die Fuß- und Radwegeverbindung (Gemarkung Cappel, Flur 2, Flurstücke 160/2, 161/2, 161/4 und 161/5 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 161/6).

In dieser Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallel dazu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden ausschließlich die im Beschlussvorschlag genannten Grundstücke im südlichen Geltungsbereich behandelt (s. Anhang).

Umgang mit dem Klimanotstand und dem Ziel „Klimaneutralität bis 2030“ in der Bauleitplanung

Mit ihrer Ausrufung des Klimanotstandes durch die Stadtverordnetenversammlung im Juni 2019 hat sich die Universitätsstadt Marburg auf den Weg zur Klimaneutralität begeben. Den Weg dorthin zeigt der Klima-Aktionsplan 2030 auf. Der Aktionsplan enthält vier Handlungsfelder, von denen im Handlungsfeld Energie die größte CO₂-Einsparung erreicht werden kann. Neben der energetischen Sanierung der Bestandsgebäude, die die wichtigste Stellschraube mit dem höchsten Einsparpotenzial darstellt, ist auch für Neubauten das Ziel Klimaneutralität im Klima-Aktionsplan ausgerufen.

Die Vorbereitung und Steuerung von Neubaumaßnahmen jeglicher Art wird durch die kommunale Bauleitplanung geregelt. Zentrales Element dafür ist der verbindliche Bauleitplan – der Bebauungsplan. Mit ihm werden die Weichen für die zukünftige Entwicklung gestellt. Allerdings nicht

nur für das Ziel Klimaneutralität, sondern auch für andere Ziele der menschlichen Daseinsvorsorge, wie z. B. die Schaffung von Wohnraum für unsere Bürger*innen.

Alle diese Ziele stehen im Baugesetzbuch (BauGB) unter §§ 1 Abs. 6, 1a Abs. 2 u. 5 BauGB zunächst gleichberechtigt als öffentliche Belange nebeneinander, z. B. die Wohnraumversorgung unter § 1 Abs. 6 Nr. 2 und der Klimaschutz unter § 1a Abs. 5. In der Regel ist für diese Belange (einschl. des Klimaschutzes) gem. § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht schon jetzt zu erstellen. Somit ist der Klimaschutz ein Bestandteil der Bauleitplanung. Insgesamt sind somit alle Belange in der Plan-Aufstellung gerecht untereinander und mit den privaten Belangen gem. § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen. Im Rahmen dieses Abwägungsvorganges sind die öffentlichen Belange auch in den Kontext gesamtstädtischer Belange - teilweise werden sogar regionale Belange berührt - einzuordnen, auch wenn auf Ebene des Bebauungsplans regelmäßig nur kleine Ausschnitte der Gesamtstadt beplant werden können.

Grundsätzlich können die öffentlichen Belange gewichtet werden. Das kann durch Bundes- und Landesgesetze geschehen. Aber auch die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg kann dies durch einen selbstbindenden Beschluss tun. Das hat sie z. B. mit dem Beschluss zum Wohnraumversorgungskonzept in 2016 getan. Damit erhält in der Bauleitplanung das kommunale Ziel „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die Bürger*innen der Universitätsstadt Marburg“ eine gewisse Gewichtung gegenüber den anderen Belangen. Mit dem Ziel „Klimaneutralität bis 2030“ ist das nun auch geschehen. Im Beschluss zum Klima-Aktionsplan hat sie definiert, dass ab dem 15.11.2020 dieser Belang deutliches Gewicht erhält.

Die neuen Bauleitpläne, die nach dem 15.11.2020 aufgestellt werden, haben den nunmehr vorrangigen Belang der „Klimaneutralität 2030“ bestmöglich zu berücksichtigen. Die Ziele des Klima-Aktionsplans 2030 sind auf die gesamte Universitätsstadt Marburg zu beziehen. Bebauungspläne werden für einen kleinen Teilbereich der Gesamtstadt erstellt, somit kann die Klimaneutralität für jeden einzelnen Bebauungsplan in sich nicht realisiert werden.

Da sich dieser Bebauungsplan bereits im Aufstellungsverfahren befindet (Aufstellungsbeschluss vom 14.12.2018) und die Inhalte hinsichtlich des Klimaschutzes zum aktuellen Zeitpunkt bereits weitgehend verhandelt und abgestimmt sind, werden die Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB mit der Gewichtung des Ziels der Daseinsvorsorge für die Bürger*innen der Universitätsstadt Marburg angewendet.

Zur besseren Übersicht sind die klimaschutzrelevanten Festsetzungen nachfolgend aufgelistet.

Klimaschutzrelevante Inhalte in der verbindlichen Bauleitplanung	Umsetzung im Bebauungsplan „Feuerwehr und Jugendfeuerwehrausbildungszentrum“ Nr. 18/17, 1. Änderung
Standortwahl	
Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Flächenrecycling	Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Innenentwicklung von zum Teil brachliegenden Flächen gefördert und die Umnutzung leerstehender Gebäude (ehemalige Erstaufnahmeeinrichtung) planungsrechtlich gesichert.
Berücksichtigung von Kaltluftentstehungs- und Retentionsflächen	Luftzirkulation im Lahntal wird durch die geplanten Grünstrukturen durch das Plangebiet geleitet.
Umweltfreundliche Mobilität/Stadt der kurzen Wege	Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Innenbereiches und ist voll erschlossen. Mit der Lage an der Umgehungsstraße und der direkten Anbindung über die Südspange an die B3 werden die Verkehre über kurze Wege von den überregionalen Trassen in das Plangebiet geführt. ÖPNV-Haltestellen befinden sich im direkten Umfeld an der Umgehungsstraße.
Exposition/Topografie	Das Plangebiet liegt unterhalb des Niveaus der Erschließungsstraßen „Linzingsweg“ und „Zu den Sandbeeten“. Zur besseren Entwässerung in das Kanalsystem und zur Befahrung mit Lastverkehr, insbesondere für den Feuerwehrbetrieb, sind die Bau- und Verkehrsflächen auf den Grundstücksflächen auf das Niveau der Erschließungsstraße aufzuschütten. Von der Aufschüttung ausgenommen ist das Sonstige Sondergebiet „JFAZ“, da hier der Großteil bereits bebaut ist, Aufgrund der Dringlichkeit für die Errichtung der damaligen Erstaufnahmeeinrichtung keine Geländeaufschüttung durchgeführt werden konnte.
Kompaktheit, Stadt der kurzen Wege, Stellung der Baukörper	Die Höhenfestsetzungen für die geplanten Gebäude sind so gewählt, dass es eine Höhenstaffelung zwischen den Erschließungsachsen mit Grünstrukturen und den zentralen Bereichen im Plangebiet erzielt wird. Somit kann eine gute

	Luftströmung in Nord-Südrichtung im westlichen und östlichen Bereich des Bebauungsplans erzielt werden.
Mikroklima, Entsorgung	
Dach- und Fassadenbegrünung	Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung und der Fassadenbegrünungen an den nach Süden und Westen ausgerichteten Fassadenflächen enthalten. Alternativ können die Fassadenflächen vertikal begrünt werden. Holzfassaden sind von der Fassadenbegrünung ausgenommen. Sie binden CO ₂ .
Grün- und Freiflächen (inkl. Ausgleich)	Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen für Zuwegung und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen. Zufahrten können in wasserundurchlässiger Bauweise errichtet werden, wenn eine wasser-durchlässige Bauweise durch die entsprechende Frequentierung und Belastung nicht geeignet ist. Dies ist entsprechend darzustellen und zu begründen. Die Baumscheiben der neu anzupflanzenden Bäume sind als extensive Wiesenflächen anzulegen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.
Erhalt und Anpflanzung von Grünstrukturen	Nach dem Prinzip „Erhaltung vor Neupflanzung“ sollen die bestehenden Bäume und Grünstrukturen im nördlichen Bereich des Plangebietes weitgehend erhalten und durch Neuanpflanzungen von hochstämmigen, großkronigen, einheimischen Bäumen ergänzt werden. Die im Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18/17 vorgesehenen Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Gebietes wurden mit dieser Bebauungsplanänderung aufgegriffen und festgesetzt.
Regenwasser-management	Versickerungsmöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken, Regenwasserrückhaltung durch extensive Dachbegrünung und Drosselung des anfallenden Niederschlagswassers soll durch Stauraumkanäle realisiert werden.
Entsorgung	Die Entsorgung wird durch die zum Großteil bestehende Infrastruktur sowie durch die Herstellung weiterer

	Entwässerungskanäle im Plangebiet hergestellt.
Energieversorgung¹⁾	
Solarenergetische Optimierung	Im Bebauungsplan werden Flachdächer zugelassen. Bei der Errichtung von Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bauliche und sonstige technische Anlagen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30 % der Dachflächen, vorzusehen.
Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien	Für den Feuerwehrstützpunkt ist die energetische Versorgung durch Erdwärmesonden (Geothermie) geplant. Die hierzu vorgesehenen Flächen sind im Bebauungsplan als Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Erneuerbare Energien (EE) festgesetzt. Für das Jugendfeuerwehrausbildungszentrum ist ein Pellet-System vorgesehen. Für den Zustellstützpunkt wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe als Heizsystem geplant.

¹⁾ In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass Konzepte zur regenerativen Energieversorgung nur festgeschrieben werden können, wenn zu dem Bebauungsplan ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen wird oder wenn es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag gem.

²⁾ § 12 BauGB handelt. In dem jeweiligen Vertragswerk können die notwendigen Modalitäten (wie z. B. der erforderliche Anschluss aller Gebäude) geregelt werden. In einem normalen „Angebots“-Bebauungsplan ist das nach höchstrichterlicher Entscheidung nicht möglich. Der abschließende Festsetzungskatalog in § 9 Abs. 1 BauGB gibt dazu enge Grenzen vor.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Für die Herstellung der Stichstraße zur Erschließung der Gewerbefläche wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Universitätsstadt Marburg und der DHL Deutsche Post Group geschlossen.

Anlage/n

- 1 Planzeichnung
- 2 Begründung
- 3 Spezielle Artenschutzprüfung
- 4 Schalltechnische Untersuchung
- 5 Schalltechnisches Gutachten
- 6 1. Ergänzung zu Schalltechnisches Gutachten
- 7 Verkehrstechnische Untersuchung
- 8 Abwägungsergebnis