

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/1026/2022
	Status:	öffentlich
	Datum:	16.11.2022
Dezernat:	IV	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Brüning, Monika	

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

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2/1, 2. Änderung für den Bereich "Rosenstraße"

Beschlussvorschlag

Für den im beiliegenden Übersichtsplan umgrenzten Bereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/1, 2. Änderung für das Gebiet „Rosenstraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 07.03.2022 hatte die Wilhelm Felden GmbH & Co KG als Eigentümerin der Grundstücke des ehemaligen Edeka-Marktes in der Rosenstraße die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beantragt. Geplant ist nach Abbruch des bestehenden Gebäudes eine Neubebauung mit Lebensmitteleinzelhandel im Erdgeschoss und Wohnungen in den oberen Geschossen sowie in ergänzenden Neubauten. Nach positiver Beschlussfassung

über den Antrag durch den Magistrat in seiner Sitzung am 18.07.2022 soll nun der entsprechende Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst werden.

Das Projekt ist bereits durch den vom Bauherrn beauftragten Architekten Felix Feldmann (Gießen) zweimal im Beirat für Stadtgestaltung vorgestellt und beraten worden; Empfehlungen des Beirats sind in die Weiterentwicklung der Planung eingeflossen.

Der seit dem 15.01.1981 rechtskräftige Bebauungsplan weist das Gebiet als Mischgebiet aus; die Baugrenzen werden durch das Vorhaben großflächig überschritten. Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von über 900 m² in Kombination mit Wohnnutzung, die zudem direkt an ein Gewerbegebiet angrenzt (Gelände der Firma Seidel), ist das Vorhaben nur mit einer Änderung des Bebauungsplanes realisierbar.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes Nordstadt. Nach Abstimmung der Planungsidee der Antragsteller im Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz mit dem Sanierungsbüro und der Unteren Denkmalschutzbehörde soll die vorhandene Bebauung entlang der Nordwestseite der Bahnhofstraße von den Hausnummern 8 bis 16 einschließlich der rückwärtigen Grundstücksbereiche in die Bebauungsplanänderung einbezogen werden.

Planungsziel ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (einschl. 30 % geförderter Wohnungsbau) in Kombination mit Einzelhandel im zentralen innerstädtischen Bereich, der durch optimale ÖPNV-Anbindung gekennzeichnet ist. Die Sanierungsziele hinsichtlich der Neuordnung der nicht überbauten Flächen bzw. der derzeitigen ungeordneten Stellplätze in Richtung Schaffung von attraktiveren Freiräumen werden in die Bebauungsplanänderung einbezogen. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Schaffung einer direkten Fußwegverbindung von der Bahnhofstraße in Höhe der Bushaltestelle zu den künftigen Wohnungen und zum Einzelhandel zwischen den Gebäuden Bahnhofstraße 12 b und 14. Insgesamt umfasst der vorgesehene Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine Fläche von 10.663 m².

Das Bauleitplanverfahren soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Belange des Immissionsschutzes (Schallgutachten), des Natur- bzw. Artenschutzes sowie wasserrechtliche Belange aufgrund der unmittelbaren Lage am Mittelwasser werden im Verfahren abgearbeitet. Ebenso sind im Zuge der Bebauungsplanänderung die von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer

Sitzung am 30.09.2022 beschlossenen Leitlinien zum klimaneutralen und sozialverträglichen Bauen sowie zur klimaneutralen und klimawandelangepassten Flächennutzung zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Mischbaufläche bzw. in einer kleinen Teilfläche im Nordosten Gewerbefläche aus. Der Flächennutzungsplan kann nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Umsetzung der Planung soll über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB erfolgen. Danach trägt der Vorhabenträger die Kosten für die Bauleitplanung und Fachgutachten sowie für die Realisierung des Vorhabens einschließlich öffentlich nutzbarer Durchwegung im Bereich Bahnhofstraße 12 b und 14.

Dr. Michael Kopatz

Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Übersichtsplan Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- 2 Auszug rechtskräftiger B.-Plan Nr. 2/1