

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.:	<b>VO/1183/2023</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	07.03.2023
<b>Dezernat:</b>	IV	
<b>Fachdienst:</b>	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
<b>Sachbearbeitung:</b>	Klug, Manuela	

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

## **Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg**

### **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9/42, 3. Änderung für den Bereich "Frauenbergstraße/Molkereistraße"**

#### **Beschlussvorschlag**

Für den im beiliegenden Übersichtsplan umgrenzten Bereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9/42, 3. Änderung für das Gebiet „Frauenbergstraße, Molkereistraße“ 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**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Universitätsstadt Marburg, im unmittelbaren Umfeld des Südbahnhofes. Die Straßenverläufe der Frauenbergstraße, der Molkereistraße und der Frauenbergstraße (westlicher Seitenarm – Sackgasse) begrenzen den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Grundstück der ehemaligen Molkerei besteht aus 13 Flurstücken, drei weitere Flurstücke der öffentlichen Erschließungsanlagen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Der seit dem 06.04.1974 rechtskräftige Bebauungsplan setzt für

den östlichen Plangebietsbereich Gewerbegebiet fest. Zusätzlich befindet sich der östliche Bereich innerhalb eines Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplans „Gewerbeflächen“ (Rechtskraft seit 30.12.1999), der Festsetzungen zu Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO enthält. Der westliche Bereich des Plangebietes befindet sich im so genannten unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Das gesamte Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung ist das Vorhaben nur mit einer Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans realisierbar.

Planungsziel ist in erster Linie die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (einschließlich 30% gefördertem Wohnraum) in Kombination mit Gewerbenutzung im südlichen Innenstadtbereich mit optimaler ÖPNV-Anbindung am Südbahnhof. Von besonderer Bedeutung ist die Schaffung einer neuen öffentlichen Verbindung zwischen den Erschließungsstraßen „Molkereistraße“ und „Frauenbergstraße“ (Sackgasse parallel der Bahnstrecke). Dies ermöglicht die Sperrung des Südbahnhof-Vorplatzes für den Durchgangsverkehr und eine attraktive Platzgestaltung mit sicheren Umsteigemöglichkeiten im Umweltverbund (Fuß-, Radverkehr, ÖPNV). Insgesamt umfasst der vorgesehene Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine Fläche von 11.266,2 m<sup>2</sup>.

Nach der Planungsintensivierung soll das Gebiet zu einem „Urbanen Gebiet“ nach § 6a Baunutzungsverordnungen (BauNVO) entwickelt werden. Diese Gebietskategorie wurde 2017 mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeführt, um in geeigneten städtischen Lagen eine höhere Dichte und ein breites Spektrum an Nutzungsmischungen zuzulassen. Das „Urbane Gebiet“ dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Es entspricht dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege, Arbeitsplätze vor Ort und einer guten sozialen Mischung.

Das Projekt ist bereits durch den vom Bauherren beauftragten Architekten Reinhard Schneider (Norden) zweimal, am 23.02.2022 und zuletzt am 11.05.2022 im Beirat für Stadtgestaltung der Universitätsstadt Marburg vorgestellt und beraten worden; Empfehlungen des Beirates sind in die Weiterentwicklung der Planung eingeflossen.

Mit Schreiben vom 14. April 2022 hatte die Eigentümerin der Grundstücke der ehemaligen Molkerei in der Frauenberg- und Molkereistraße die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt. Geplant ist nach Abbruch der bestehenden Gewerbebauten der ehemaligen Molkerei eine Neubebauung mit insgesamt vier Baukörpern und einer öffentlichen Straßenverbindung im südlichen Plangebietsbereich, zwischen Frauenbergstraße (westlicher Seitenarm – Sackgasse) und Molkereistraße. Der erste Baukörper an der Frauenbergstraße im nördlichen Areal des Geltungsbereiches ist als Businesscenter mit verschiedenen Nutzungen vorgesehen, z.B. Coworking-Space mit Büronutzungen, Kleingewerbe, Bistro, Arztpraxis, mobile Pflege (Betreuungs-

und Pflegestation) usw. Die drei weiteren Baukörper sind als reine Wohngebäude mit ca. 150 Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnungsgrößen für verschiedene Zielgruppen vorgesehen. Zwischen den Gebäuden ist im Blockinnenbereich eine Grünzone geplant, welche die Kaltluftströmung in Nord-Süd-Richtung begünstigen wird. Die Grünzone soll den Nutzer\*innen mit unterschiedlichen Nutzungsqualitäten zur Verfügung stehen, z.B. Kommunikationsplatz, Spielplatz, Quartiersgarten und Obstbauwiese. Der ruhende Verkehr soll entsprechend der Topographie über den kürzesten Erschließungsweg unter den nördlich geplanten Gebäudekörper platziert werden. In dieser Tiefgarage sollen neben PKW-Stellplätzen auch Abstellanlagen für Fahrräder und Lastenräder entstehen. Ein reduzierter PKW-Stellplatzschlüssel soll angesetzt werden. In die Entwurfsplanung wurden bereits Gründächer, Photovoltaik-Anlagen und Fassadenbegrünung integriert.

#### Verfahrensweg:

Nach positiver Beschlussfassung über den Antrag durch den Magistrat, voraussichtlich in seiner Sitzung am 13.03.2023, soll nun der entsprechende Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst werden.

Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, sind die wesentlichen Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens erfüllt.

Die Belange des Immissionsschutzes (Schallgutachten), des Natur- und Artenschutzes sowie der Mobilität werden im Verfahren abgearbeitet. Der Vorhabenträger wurde darüber informiert, dass der Bebauungsplan Festsetzungen zu Klimaschutz und Klimaanpassung, wie Dach- und Fassadenbegrünung, Solarenergienutzung und Durchgrünung der Freiräume enthalten muss. 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 gewerbliche Baufläche 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 der öffentlichen Straßenverbindung zur Erschließung im südlichen Bereich zwischen der Frauenbergstraße (westlicher Seitenarm – Sackgasse) und der Molkereistraße.

Dr. Michael Kopatz  
Stadtrat

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Anlage/n**

- 1      Übersichtsplan Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- 2      Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 9-42