

Universitätsstadt Marburg



Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/1341/2007 Status: öffentlich Datum: 03.05.2007	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Bernd Kintscher	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Bauleitplanung der Stadt Marburg Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/12

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den im beiliegenden Plan umgrenzten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/12 „Bahnflächen“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Begründung:

Mit Schreiben vom 15. März 2007 setzt das Eisenbahn-Bundesamt die Stadt Marburg darüber in Kenntnis, dass die ehemals als Bahnflächen gewidmeten und neu ausparzellierten Flurstücke der Flur 2, Flurstück-Nr. 31/36 und Flur 4, Flurstück-Nr. 18/113 von den Bahnbetriebszwecken freigestellt sind.

Mit diesem „Freistellungsbescheid“ endet das Fachplanungsprivileg der Bahn; in Konsequenz unterliegen diese Flächen (wieder) der Planungshoheit der Stadt Marburg. Da diese Flächen bisher als Bahnbetriebsanlagen der Planungshoheit der Stadt Marburg nicht unterlagen, konnten städtebauliche Zielsetzungen nicht verbindlich – mittels Bebauungsplan – formuliert werden; nach der Freistellung dieser Flächen handelt es sich planungsrechtlich nun um den sog. „unbeplanten Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB. Eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung - Erschließungssystem, Freiraumbezüge, Festlegung und klare Gliederung unterschiedlicher Nutzungsarten und Ausnutzungsziffern – ist ohne Bebauungsplan nicht möglich, die aktive Entwicklungssteuerung macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die freigestellten Flächen der Bahn – nördlich und südlich des Jägertunnels; enthalten sind auch 2 Privateigentümer (Handwerksbetrieb und gemischt genutztes Areal) und der Eisenbahnsportverein. Die Nutzung der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen wird ausreichend über den hier weiterhin geltenden Bebauungsplan Nr. 6/21 geregelt.

Der Bebauungsplan Nr. 6/21 aus dem Jahr 1966 setzt für große Teile des aktuell aufzustellenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ auf Bahnflächen fest. Allerdings ist diese undifferenzierte „Festsetzung“ auf planfestgestellten Flächen – wie oben beschrieben handelte es sich um gewidmete Bahnflächen – nach heutiger Rechtsauffassung weder haltbar noch planerisches Ziel. Die Darstellung der Entwicklungsziele und Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Ziele sowie weitergehende Informationen zur Fläche werden zum besseren Verständnis weiter unten näher erläutert. Insgesamt beträgt die Fläche des Bebauungsplanes ca. 3,9 ha, darin sind die ca. 3,3 ha der freigestellten Bahnflächen.

Bahnflächen:

Im Zuge der Bahnreform in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts wurden die für den Bahnbetrieb offensichtlich entbehrlichen Flächen an unterschiedliche Bahn (tochter-)gesellschaften verteilt. Das Muster der Verteilungsmasse bzw. die Festlegung der Grenzen zwischen zwei oder mehreren dieser neuen Eigentümer wurde oft willkürlich gezogen – es wurde weder auf bauliche noch auf städtebauliche bzw. entwicklungsplanerische Zielsetzungen Rücksicht genommen. Bereits vor Verteilung der Flächen an diese Gesellschaften waren der Bahn die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Marburg, beschrieben in dem in 1997 beschlossenen „Rahmenplan Bahnhofsquartier“, bekannt. Die Negierung der Zielsetzungen bei der eigentumsrechtlichen Verteilung der Flächen wird sicherlich einer zügigen Entwicklung nicht förderlich sein.

Vorhandene Nutzungen:

Das gesamte Plangebiet lässt sich hinsichtlich der ausgeübten Nutzungen grob in 2 Abschnitte gliedern:

- Nördlich des Jägertunnels ist das Gebiet nahezu ausschließlich gewerblich geprägt. Hier liegen verschiedene Dienstleister, Lagerflächen, ein Motorradhandel, eine Reinigungsfirma, 2 Möbelhandlungen, verschiedene Branchen und ein Handwerksbetrieb mit der Wohnung des Betriebsinhabers. Aktuell ist dieses Teilgebiet als „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen.
- Südlich des Jägertunnels ist der Gebietsteil geprägt durch Freizeitgärten, Lager- und klassische Brachflächen. Im Gegensatz zum nördlichen Teilgebiet ist diese Fläche, bis auf einige Gartenhütten, unbebaut.

Da die Bahnflächen aufgrund der betriebsbezogenen und teilweise auch wegen der Folgenutzungen in den letzten Jahrzehnten insgesamt als „Altstandorte“ einzustufen sind, müssten im Zuge der formalen Freistellungen auch Untersuchungen über Bodenverunreinigungen durchgeführt worden sein. Die Ergebnisse liegen der Stadt Marburg nicht vor; im Zuge des Bauleitplanverfahrens muss jedoch dieser Belang eingehend und abschließend u. a. durch den Verursacher bzw. Eigentümer abgearbeitet werden.

Städtebauliche Zielsetzungen:

Die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen für dieses Gebiet basieren auf dem in 1997 beschlossenen „Rahmenplan Bahnhofsquartier“. Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde auf die großen Entwicklungsmöglichkeiten der Bahnflächen für die Gesamtstadt hingewiesen; an dieser Einschätzung hat sich aus planerischer Sicht bis heute nichts geändert. Weitere Konkretisierung erfahren die rahmenplanerischen Zielsetzungen im Zuge der „Vorbereitenden Untersuchungen“ zum Sanierungsgebiet „Nordstadt/Bahnhofsquartier“ und durch ein im Jahr 2005 in Zusammenarbeit mit DBSimm und Aurelis (beides Eigentümer der „Bahnflächen“) erstelltes Freiraum- und Erschließungskonzept für den gesamten Bereich zwischen Rudolf-Bultmann-Straße und Jägertunnel, als Anlage beigelegt.

Diesen Entwicklungsplanungen gemeinsam ist das Nutzungsprofil für die Teilflächen des Waggonhallenareals – Soziokultur, Handwerk, kein Wohnen – die Wegeverbindung zwischen Waggonhalle, Ortenbergsteg (hier ist der Verknüpfungspunkt schon baulich berücksichtigt) und Alter Kasseler Straße bzw. Jägertunnel. Infolge der veränderten Markt- bzw. Vermarktungsverhältnisse ist für den Teilbereich zwischen Alter Kasseler Straße (südlicher Teil)

und dem Jägertunnel inzwischen eine Wohnbebauung (Reihenhäuser hinter vorgelagertem Lärmschutz unter Integration des Obstgartens der „Bahnlandwirte“) eine zeitgemäße Entwicklungsoption.

Nördlich des Jägertunnels sollte die städtebauliche Entwicklung an der gewerblichen Vorprägung dieses Gebietes anknüpfen.

Wie oben angedeutet, ist eine zügige und zielgerichtete Entwicklung der nun auch formal freigestellten Flächen so schwierig, weil die entbehrlichen Flächen der Bahn im Eigentum verschiedener (Verwertungs-) Gesellschaften sind.

Eine zielorientierte Entwicklung kann aber nur mit beiden Eigentümern durchgeführt werden, da das strategische Verhandlungsziel der Stadt Marburg auf die Realisierung der Verknüpfung des Wegesystems am Hangfuß mit dem Ortenbergsteg gerichtet sein sollte - immobilienwirtschaftlich eine wenig ertragreiche Option für den Eigentümer dieser Flächen – und nicht die davon losgelöste Verteilung von Baurechten. Ähnlich dem gesetzlich geregelten Umlegungsverfahren müssten die Eigentümer der unterschiedlich ertragsreichen Flächen ihre Grundstücke zu einer Verteilungsmasse vereinigen, so dass ertragsarme mit ertragsreichen Flächen aufgewogen werden könnten.

Folgen und Kosten:

Kosten in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss fallen nicht an. Im Zuge der Umsetzung können Kosten (-anteile) für Erschließungsmaßnahmen anfallen, deren Höhe zur Zeit nicht abzuschätzen ist.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen

Geltungsbereich

Freiraum- und Erschließungskonzept 2005 mit Auszug aus dem Erläuterungsbericht (-Zielsetzungen)

Beteiligung an der Vorlage durch:

FB 6	FD 61		

A: Anhörung; B: Beteiligung; K: Kenntnisnahme; S: Stellungnahme

