



| | | |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Beschlussvorlage | Vorlagen - Nr.: VO/0395/2009 Status: öffentlich Datum: 08.06.2009 | TOP |
| Stadtverordnetenversammlung Marburg | | |
| <u>Dezernat:</u> | II | |
| <u>Fachdienst:</u> | 61 - Stadtplanung | |
| <u>Sachbearbeiter/in:</u> | Michelsen, Rose-Linde (FD 61) | |
| <u>Beratende Gremien:</u> | Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg | |

Bauleitplanung der Stadt Marburg Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/5 "Fronhof"

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr., 4/5, Bereich Fronhof, gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Begründung:

Der ca. 20.000 m² große Planbereich wird durch die Universitätsstraße, die Gutenbergstraße, die Schulstraße und die Straße Am Grün begrenzt.

Aufgrund verschiedener Nutzungsabsichten im Bereich Fronhof und einem sich daraus ergebenden Planerfordernis wurde bereits 1998 ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Der Bebauungsplan wurde intensiv mit den verschiedenen Eigentümern, den Schulen, dem Kulturzentrum und der Universität kommuniziert, sowie mit einer umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Ziel der Bebauungsplanaufstellung war neben der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Nutzungs- und Baustruktur die Festlegung einer zusätzlichen Gemeinbedarfsfläche zur Realisierung eines Mehrzweckgebäudes für schulische und kulturelle Zwecke an der Schulstraße, in Nachbarschaft zur Otto-Ubbelohde-Schule, sowie eine Neuausweisung von Wohnbauflächen im Blockinnenbereich.

Der Bebauungsplan wurde 2003 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Da die zur schulischen Nutzung festgelegte Gemeinbedarfsfläche nicht in städtischem Besitz war, wurden bereits während des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens zahlreiche Verhandlungen mit dem Eigentümer zur Umsetzung der Planungsziele geführt. Es wurden

Gespräche und Verhandlungen über Grundstückskauf, Flächentausch und eine gemeinsame Projektumsetzung geführt, die letztendlich jedoch scheiterten. Auch die Einleitung eines Umlegungsverfahrens nach Abschluss der Planung konnte aufgrund der mangelnden Teilnahmebereitschaft des Eigentümers nicht erfolgreich durchgeführt werden. Der Grundstückseigentümer untersagte der Stadt per Gerichtsentscheid, auf dem als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Grundstück Probebohrungen zur vorbereitenden Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

Andererseits wurden vom betreffenden Grundstückseigentümer verschiedene Bauanfragen gestellt, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprachen und auch aus denkmalschutzrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig waren und daher abgelehnt werden mussten.

Auch eine nochmalige Kontaktaufnahme mit dem Privateigentümer seitens des Bürgermeisters Herrn Dr. Kahle in 2005 führte nicht zu einer Wiederaufnahme der Grundstücksverhandlungen.

Die Konflikte um den 2003 beschlossenen Bebauungsplan und die dem Bebauungsplan und dem Denkmalschutzrecht entgegenstehenden Bauanfragen werden derzeit in zwei parallel laufenden Gerichtsverfahren ausgetragen.

Nach einem für die Stadt positivem Urteil des Verwaltungsgerichtes Gießen kam der Verwaltungsgerichtshof (VGH) Kassel in der mündlichen Verhandlung zum Normenkontrollverfahren am 03. Juni 09 zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 4/4 aufgrund formaler Punkte rechtlich nicht Stand hält.

Nach dem mündlichen Urteil des VGH Kassel – das schriftliche Urteil steht noch aus – ist der Bebauungsplan Fronhof aufgehoben. Die Folge ist, dass der gesamte Bereich rechtlich auf die davor bestehende planungsrechtliche Situation zurückfällt. Für den Bereich Allianzhaus und Universitätsgebäude mit Otto-Ubbelohde-Schule existieren zwei „alte“ Bebauungspläne, die weitestgehend die Bestandssituation absichern. Für den Bereich östlich von Universität und Schule existiert kein ehemaliger Bebauungsplan, so dass der für eine Neubebauung vorgesehene Bereich der derzeitigen Stellplatzanlagen mit der Bebauung entlang der Straße Am Grün gemäß § 34 BauGB als „unbeplanter Innenbereich“ zu beurteilen ist – eine planungsrechtlicher Situation, in der eine gezielte und gesteuerte städtebauliche Entwicklung kaum möglich ist.

Im Februar d.J. wurde im Zuge des Gerichtsverfahrens in einem Magistratbeschluss festgehalten, *„dass die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke weiterhin unverzichtbar ist, und dass keine Absicht besteht, die Gemeinbedarfsfläche aufzugeben“*. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von dem kurzfristig nicht umsetzbaren Bau einer Mehrzweckhalle der Erhalt der Gemeinbedarfsfläche als Existenzsicherung der Schulfunktion erforderlich ist.

Seit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/4 haben sich aufgrund gesamtstädtischer Entwicklungen die Rahmenbedingungen auch für den innerstädtischen Bereich Fronhof verändert.

Die Planungen für den Campus Firmanei als zentralem Bestandteil des Hochschulinvestitionsprogramms HEUREKA der Hessischen Landesregierung führen zusammen mit dem Neubau der zentralen Universitätsbibliothek und der Bebauung des Brauereigeländes, dem Lückenschluss in der ehemaligen Kinderklinik sowie der Sanierung der übrigen alten Klinikgebäude zu einem äußerst attraktiven Campus in zentraler Innenstadtlage.

Da in diesem Zusammenhang auch Baufelder der Rechts- und Wirtschaftswissenschaften auf dem Grundstück der ehemaligen Brauerei untergebracht werden sollen, kann das Universitätsgebäude (Savignyhaus) an der Universitätsstraße für andere zentrale innerstädtische Nutzungen überplant werden.

Mit der Erweiterung des bisher als Kerngebiet ausgewiesenen Gutenberg-Centers (City-Passage) auf das Universitätsgebäude, Universitätsstraße 8 (Savignyhaus), ist die Zielsetzung verbunden, den für Marburg wichtigen Einkaufsstandort Universitätsstraße um wichtige Angebotserweiterungen zu ergänzen.

Zusammen mit der Revitalisierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes an der Gutenbergstraße wird damit ein erhebliches städtebauliches wie architektonisches Modernisierungspotenzial gesehen. Die notwendigen städtebaulichen Anforderungen an Integration und Offenheit eines solchen Konzeptes werden in Folge eines derzeit erarbeiteten Masterplanes zur Einzelhandelsentwicklung und dessen Ergebnissen zu überprüfen und weiter zu entwickeln sein. Dieser Kerngebietsbereich erfüllt in jedem Fall die Standort- und Integrationsanforderungen für großflächige innerstädtische Einzelhandelsvorhaben.

Außerdem plant der Magistrat im Zuge der Umgestaltung der Universitätsstraße, der Sanierung der Weidenhäuser Brücke und der daraus resultierenden Anforderungen an eine Umgestaltung des Rudolphsplatzes für den Bereich Rudolphsplatz/Fronhof einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen, dessen Ergebnis ebenfalls Eingang in das Bauleitplanverfahren finden soll.

Zur Umsetzung des o. g. Magistratsbeschlusses vom Februar und um auf die dargestellten geänderten Rahmenbedingungen in den Bereichen Universitäts- und Einzelhandelsentwicklung eingehen zu können, wird die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für den Bereich Fronhof notwendig.

Dies entspricht auch dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.04.2007 einen Aufstellungsbeschluss für das Fronhofareal vorzubereiten und dabei alle neuen Entwicklungen im Bereich zwischen der Schulstraße und der Universitätsstraße einzubeziehen. Die Entwicklungsperspektiven für das Fronhofareal sind inzwischen soweit konkretisiert, dass eine erneute Bebauungsplanaufstellung zur Steuerung und Sicherung der baulichen Entwicklung im Bereich Fronhof möglich und sinnvoll ist.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist zum einen eine Neustrukturierung der Universitätsflächen, die entsprechend der anvisierten Einzelhandelsentwicklung gemeinsam mit dem bestehenden Allianzhaus im Bereich der Universitätsstraße als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden sollen. Aufgrund der Ausweitung der MK-Fläche kann im Blockinnenbereich die bislang vorgesehene Wohnbebauung nicht mehr realisiert werden. Weiterhin ist vorgesehen, eine Erweiterungsfläche für die Otto-Ubbelohde-Schule direkt östlich an die jetzige Schulhoffläche anzugliedern, da durch den Wegfall der Erschließung des Universitätsgebäudes die bislang gegebene Trennung der Gemeinbedarfsflächen entfällt. Die so geschaffene zusammenhängende Gemeinbedarfsfläche steht dem Bedarf entsprechend als Freifläche oder bauliche Option für eine schulische Nutzung zur Verfügung. Aufgrund des Neuzuschnittes wird der notwendige Grunderwerb aus privatem Besitz so reduziert, dass der Privateigentümer auf den bei ihm verbleibenden Flächen eine Bauoption zur Realisierung eines Wohn- oder Geschäftsgebäudes erhält. Die Gemeinbedarfsfläche grenzt an die Freifläche der derzeit vom Fachdienst Hochbau genutzten Remisen im Blockinnenbereich an, so dass auch die unter Denkmalschutz stehenden Remisen grundsätzlich für Nutzungen in Zusammenhang mit der Schule zur Verfügung stehen. Mit den geplanten Gebietsausweisungen können die bestehenden Nutzungen nachhaltig abgesichert werden – auch die vorhandenen Immissionsprobleme werden sich aufgrund der geplanten Gebietsausweisung nicht weiter verstärken – und der Privateigentümer erhält im Gegensatz zur jetzigen Planung eine zusätzliche Bauoption.

Zur Verdeutlichung der Planungsabsicht liegt dem Aufstellungsbeschluss eine flächenhafte Darstellung der jetzigen und der geplanten Gebietsausweisung bei.

Über die dargestellte geplante Gebietsausweisung bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ist eine Steuerung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung auch schon während des Bauleitplanverfahrens möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 4/5 dient der Innenentwicklung und wird dementsprechend im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. Die in Anspruch genommene Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000m². Durch die Bebauungsplanaufstellung wird kein Vorhaben begründet, das der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Darüber hinaus existiert kein Anhaltspunkt, wonach eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen

Übersichtplan für den Aufstellungsbeschluss, Bebauungsplan Nr. 4/5 Fronhof
Gebietsfestsetzung gemäß Bebauungsplan Nr. 4/4 Fronhof
Gebietsfestsetzung geplant

Beteiligung an der Vorlage durch:

| | | | | |
|--------------|--------------|--|--|--|
| FBL 6 | FD 61 | | | |
| B | B | | | |

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