

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0677/2011 Status: öffentlich Datum: 26.10.2011	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Bernd Kintscher	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Bebauungsplan Nr. 6/12 Bahnflächen, 1. Verfahrensabschnitt
hier: Fortführung des Verfahrens in 2 Abschnitten
Beschluss zur Offenlage für den 1. Verfahrensabschnitt (südlicher Teilbereich)**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das am 29.06.2007 eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 6/12 wird in zwei Verfahrensabschnitten - für die Teilbereiche südlich = 1. Verfahrensabschnitt und nördlich des Jägertunnels = 2. Verfahrensabschnitt - fortgeführt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6/12, 1. Verfahrensabschnitt (Bahnflächen südlich des Jägertunnels) wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB zugestimmt.

Begründung:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6/12 wurde bereits in 2007, als Konsequenz der damals erfolgten Freistellung vom bahnbetriebsbezogenen Fachplanungsprivileg der im Geltungsbereich liegenden Flächen, getroffen. Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Zeitpunkt war zwingend notwendig, da andernfalls - im Rahmen des § 34 BauGB - eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur schwer umsetzbar gewesen wäre.

In den folgenden Jahren mussten die Voraussetzungen für die im Zuge des Aufstellungsbeschlusses formulierten Entwicklungsziele im Rahmen langwieriger Verhandlungen mit der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, der DB-AG und dem potentiellen

Bauherrn der geplanten Wohnbebauung ausgehandelt werden, so dass einerseits ein unter rein städtebaulich-architektonischen Aspekten befriedigender Entwurf für ein Wohnungsprojekt entwickelt werden konnte, aber auch die übrigen Bedingungen - u. a. Wegeverbindung Richtung Ortenbergsteg, Sicherung der Obstbauplantage - zur Erfüllung der Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses vorliegen. Wie in der Vorlage zur parallel durchgeführten Flächennutzungsplan-Änderung dargestellt, ist allein die Konkretisierung der baulich-funktionalen Entwicklung des Teilbereiches südlich des Jägertunnels zum jetzigen Zeitpunkt erfolgt, wohingegen für den Bereich nördlich des Jägertunnels noch diverse offene Fragen zur Nutzungsverteilung und zur internen Erschließung eine Offenlage zum jetzigen Zeitpunkt verbieten. Vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsmarktverhältnisse, der im September 2010 vom Magistrat der Universitätsstadt Marburg und der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung zur Entwicklung der Bahnflächen und nicht zuletzt vor der nicht ganz unbeträchtlichen Größe des Plangebietes mit ca. 2,5 ha, schien es deshalb gerechtfertigt, den Bebauungsplan Nr. 6/12 in zwei Teilbereiche zu unterteilen; dementsprechend wurde im Zeitraum 30.05.2011–30.06.2011 für den südlichen Teilbereich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Der städtebauliche Entwurf, welcher als Grundlage für den Vorentwurf des Rechtsplans diente, wurde mit dem Gestaltungsbeirat und selbstverständlich auch mit dem potentiellen Bauherrn bereits im Januar 2011 abgestimmt. Mit der baulichen Konzeption des einhüftig erschlossenen, viergeschossigen Lärmschutzriegels und den drei östlich lokalisierten Punkthäusern wird sowohl angemessen auf die erhebliche Lärmvorbelastung des Gebietes reagiert, als auch eine Lärminderung für den übrigen Baubestand in diesem Bereich des Ortenberges erzielt. Die Konzentration des Stellplatznachweises in einer Parkpalette hat positive Auswirkungen auf das unmittelbare Wohnumfeld der Anlage; die Parkpalette selbst, mit vorgelagerter Wandscheibe und integrierter PV-Anlage, ist ebenfalls Teil der umfangreichen Maßnahmen zum Umgang mit dem Schienenverkehrslärm.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von keinem Bürger eine Stellungnahme abgegeben; lediglich die Ortenberggemeinde äußerte sich zur Parkhausgestaltung, Wegebeziehung, Abwässer und zu einer gewünschten Bolzplatzanlage. Im Begründungstext wurde auf die Anregungen insofern reagiert, als einzelne Klarstellungen vorgenommen wurden; die Parkhausgestaltung ist Thema des nächsten Gestaltungsbeirates im November. Im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange waren ebenfalls nur kleinere, meist redaktionelle Änderungen am Planentwurf von Nöten. Dabei ist herauszuheben, dass entgegen den ursprünglichen Annahmen die Aspekte des Artenschutzes keine besondere Gewichtung erfahren müssen; die geplanten Maßnahmen für die Vernetzung von Lebensräumen auf ehemaligen Bahnflächen werden voraussichtlich den auf Bahnanlagen typischen Tier- und Pflanzenarten ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten geben. Der Bebauungsplanentwurf hat ferner den dauerhaften Erhalt der Obstbauplantage oberhalb des Jägertunnels zum Inhalt. Entgegen den ursprünglichen Planungen kann die bahnparallele Fuß-/Radwegverbindung vom Jägertunnel zum Ortenbergsteg wegen des Verbotes der Unterquerung von Fahrdrähten nicht realisiert werden; dies erscheint jedoch vertretbar, da die Hauptwegebeziehung ohnehin vom Ortenbergsteg in Richtung Alte Kasseler Straße (Ziele: Waldtal, Studentendorf, nördlicher Ortenberg) verläuft.

Mit der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG wird vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, so dass u. a. die Bereitstellung der Ausgleichs- und Verkehrsflächen, deren Herstellung sowie die Verlagerung zweier Fahrdrahtaufhängungen, als Grundvoraussetzung zur Herstellung der Fuß-/Radwegverbindung in Richtung Ortenbergsteg, gewährleistet ist. Der lang gewünschte Rückbau des kleineren Brückenbauwerkes als Teil des Jägertunnels, ist bereits auf Kosten der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG erfolgt.

Die Kosten für den Wegebau im Zusammenhang mit Bauvorhaben (Gehweg Alte Kasseler Straße, bahnparalleler Weg mit Verbindungsweg zur Alten Kasseler Straße) sind ebenfalls vom Vorhabenträger zu übernehmen; lediglich für die Realisierung des geplanten Baues der Fuß-/Radwegverbindung von der Alten Kasseler Straße zum Ortenbergsteg sind von der Stadt Marburg die Kosten in Höhe von ca. 350,- €/laufenden Meter (bei insgesamt 150 Metern Länge entspricht dies einer Summe von ca. 50 - 55.000,- €) zu übernehmen.

Weitere Kosten für die Stadt Marburg im unmittelbaren Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung sind aktuell nicht erkennbar.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen

- Bebauungsplan (Entwurf)
- Begründung inkl. Umweltbericht + Lärmgutachten (Auszüge)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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