

| | | |
|--|---|------------|
| Beschlussvorlage | Vorlagen - Nr.: VO/1239/2012 Status: öffentlich Datum: 04.05.2012 | 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, 1. Verfahrensabschnitt (Bahnflächen, südlicher Teilbereich)**

hier: - Bericht über die Ergebnisse der Prüfung der eingegangenen Anregungen
- Satzungsbeschluss
- Beschluss über die gestalterischen Festsetzungen

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1) Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB abgegebenen Stellungnahmen wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:
 - a) die unter der laufenden Nr. 7 gelistete Stellungnahme wird berücksichtigt,
 - b) die unter der laufenden Nr. 1 gelistete Stellungnahme wird nicht berücksichtigt,
 - c) die unter den laufenden Nummern 2, 3, 4, 5 und 6 gelisteten Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.
 - d) Die Grundzüge der Planung werden von den gegenüber der Entwurfsfassung vorgenommenen Planänderungen nicht berührt.
- 2) Der Bebauungsplan Nr. 6/12, 1. Verfahrensabschnitt (Bahnflächen, südlicher Teilbereich) wird einschließlich Begründung unter Bezug auf die folgende Begründung als Satzung beschlossen.
- 3) Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6/12, 1. Verfahrensabschnitt (Bahnflächen, südlicher Teilbereich) werden gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO) und § 9 BauGB für diesen Bebauungsplan beschlossen.

Begründung:

Das am 29.06.2007 eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 6/12 („Bahnflächen“) wurde mit Beschluss vom 25.11.2011 in 2 Verfahrensabschnitten - für die Teilbereiche südlich = 1. Verfahrensabschnitt und nördlich des Jägertunnels = 2. Verfahrensabschnitt - fortgeführt. Für den hier zu beschließenden 1. Verfahrensabschnitt des Bebauungsplans Nr. 6/12 wurde die Offenlage des Planentwurfs im Zeitraum 12.12.2011 bis zum 18.01.2012 durchgeführt; die zugehörige Amtliche Bekanntmachung erschien am 03.12.2011.

In Folge des sog. Parallelverfahrens - die Aufstellung des Bebauungsplan erfolgt gleichzeitig mit der (Teil-) Änderung des Flächennutzungsplans - bezogen sich die meisten Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange auf beide Bauleitplanverfahren, allerdings ohne klare Zuordnung. Im Zuge der folgenden Abwägung sind deshalb Wiederholungen mit entsprechenden Stellungnahmen beim zugehörigen Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 6/5 nicht ausgeschlossen. Die Stellungnahmen sind in Kopie der Vorlage beigelegt; die abwägungsrelevanten Inhalte sind unten aufgeführt.

| Lfd.-Nr. | Name | Inhalt | Stellungnahme |
|----------|--------------------------------------|--|--|
| 1. | Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH | Anregungen zur Verlegung von Telekommunikationslinien, Standorten zu Baumpflanzungen und koordinierter Erschließung. | Die Anregungen werden auf Ebene der Baugenehmigung bzw. -ausführung und der Herstellung der Erschließungsanlagen eingearbeitet → keine Berücksichtigung |
| 2. | DB Services Immobilien GmbH | Anregungen zur Übernahme von Regelungen aus dem Kaufvertrag (Freistellung), zur Führung von Oberflächen- und Abwässer, der Ausgestaltung von Beleuchtungsanlagen und Werbung, zum Abstand der Bepflanzung. | Die Entwässerung des Planungsgebietes ist im Freiflächenplan und Entwässerungsplan als jeweiliger Bestandteil der Baugenehmigung fixiert. Eine Beeinträchtigung der Bahnbetriebe ist ausgeschlossen. Bei der Beleuchtung öffentlicher und privater Anlagen werden im Zuge der Bauausführung die Belange der Bahn beachtet. Abstand und Art der Bepflanzung sind im Umweltbericht detailliert beschrieben. Durch regelmäßigen Pflegeschnitt ist eine Beeinträchtigung der Bahnanlagen ausgeschlossen. Eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs durch die Festsetzungen ist nicht erkennbar. → teilweise Berücksichtigung |

| | | | |
|----|-----------|--|---|
| 3. | RP Gießen | <p>a) Anregungen in Bezug auf Untergrundbelastungen mit Auswirkungen auf die Wirkungspfade Boden - Mensch, Boden - Nutzpflanze und Boden - Grundwasser.</p> <p>b) hohe Lärmbelastung; zu geringer Abstand der Wohnbauflächen zum Gleiskörper; Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um 5 dB(A) bleibt bei der Abwägung nach Vorliegen aller entscheidungserheblichen Prüfungsergebnisse durch den Planungsträger vorbehalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überschreitung der Orientierungswerte bei Punkthäusern. - Punkthäuser erst nach Riegelbebauung realisieren. - Anregungen zum Lärmgutachten Parkhaus. | <p>a) Nach Absprache mit dem RP Gießen ist nach Baufertigstellung und Aufschüttung unbelasteten Erdreichs der Nachweis der bodentechnischen Unbedenklichkeit zu erbringen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden - Grundwasser und Boden - Nutzpflanze treten durch die Planung keine Veränderungen zum Status quo ein. <p>Das beigelegte Gutachten „Abfalltechnische Untersuchungen“ dient der Klarstellung dahingehend, dass a) keine „erheblichen“ Belastungen der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegen, sondern b) dass die vorgefundenen Verunreinigungen abfalltechnisch zu behandeln sind.</p> <p>→ keine Berücksichtigung</p> <p>b) Aufgrund der hohen Lärmbelastung wurde eine konsequent lärmabgewandte Architektur bzw. eine konsequente städtebauliche Antwort auf die Immissionsbelange im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB unter Festsetzung Nr. 1.6. <p>→ Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lärmgutachten und darin enthaltenen Maßnahmenvorschläge (u. a. für die Punkthäuser und das Parkhaus) zum Schallschutz als Teil der Baugenehmigung. <p>→ keine Berücksichtigung</p> |
|----|-----------|--|---|

| | | | |
|----|---------------------------|---|--|
| | | <p>- Hinweis auf die vom Bahnbetrieb ausgehenden starken elektromagnetischen Einwirkungen.</p> <p>- fehlende Überprüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen.</p> | <p>Die übrigen Anregungen haben sich mit Schreiben des RP erledigt (siehe Anlage, Schreiben Nr. 1).</p> <p>„Hinweis Nr. 4.5“ zu elektromagnetischen Einwirkungen → Berücksichtigung</p> <p>- wurde nachgereicht; hat sich gemäß Schreiben des RP erledigt.</p> <p>(siehe Anlage; Schreiben Nr. 2)</p> |
| 4. | Untere Naturschutzbehörde | <p>- Flächenzuordnung: Klarstellungen bei Darstellung bzw. Festsetzungen der Ausgleichsflächen.</p> <p>- Artenschutz: Fehlendes Artdatenblatt mit Benennung von Maßnahmen zum Artenschutz.</p> <p>- Dachbegrünung: sollte festgesetzt werden.</p> | <p>- Überlagerung der Ausgleichsflächen mit „T-Linie“ und klarstellender Beschreibung der Maßnahmen im Umweltbericht. → Berücksichtigung</p> <p>- wurde nachgereicht; Maßnahmen bereits umgesetzt. → Berücksichtigung</p> <p>- Dachbegrünung auf Punkthäusern wegen Dachneigung nicht möglich. Riegelbauten mit Photovoltaik; Parkdeck mit Dachbegrünung. → teilweise Berücksichtigung</p> |
| 5. | Eisenbahnbundesamt | <p>a) Sicherstellen, dass keine Behinderungen des Bahnverkehrs infolge der Planungen eintreten. Dabei sind besonders die Belange der Entwässerung, der Bepflanzung und der Verkehrssicherung zu beachten.</p> <p>b) Die Überplanung von Flächen, die noch nicht formal vom Eisenbahnbundesamt freigestellt sind, ist möglich. Allerdings genießt weiterhin das Fachplanungsrecht Vorrang.</p> | <p>a) Siehe Stellungnahme zu Nr. 2 (DB Services Immobilien GmbH) → keine Berücksichtigung</p> <p>b) Flächen, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden sollen, sind inzwischen formal freigestellt. Im Bereich der Grünflächen bzw. der Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen geplant sind, wurden die Eisenbahninfrastrukturen zwischen-</p> |

| | | | |
|----|------------------------------|---|---|
| | | | <p>zeitlich zurückgebaut, so dass diese Flächen langfristig den Zwecken des Naturschutzes zur Verfügung stehen werden. Zudem werden diese Flächen in das Eigentum der Stadt Marburg übergeführt; auch für diese Flächen könnte dann die formale Freistellung beantragt werden.</p> <p>→ Anregungen haben sich teilweise erledigt; das Fachplanungsprivileg genießt bis zur formalen Freistellung weiterhin Vorrang.</p> |
| 6. | Landkreis Marburg-Biedenkopf | Verweis auf Stellungnahme vom 28.06.2011; Sicherstellen dass keine Abflussverschärfung im nachfolgenden Abflussregime entsteht. | <p>Wird im Zuge der Entwässerungsplanung, welche als Teil der Baugenehmigung gilt, geregelt.</p> <p>→ keine Berücksichtigung</p> |
| 7. | Fachdienst 60.2 | <p>Ost-West-Fußwegeverbindung und straßenbegleitender Fußweg als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ festsetzen.</p> <p>Baumstandort an Haltestelle in den Geltungsbereich legen.</p> | <p>Fläche ist als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ zur Festsetzung vorgeschlagen; auf die Fläche ist zusätzlich ein Fahrrecht zu Gunsten der DB und ein Wegerecht zu Gunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.</p> <p>→ Berücksichtigung</p> <p>Baumstandort liegt außerhalb des Geltungsbereichs; ist im Plan entfernt worden.</p> <p>→ Berücksichtigung</p> |

Infolge der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan gegenüber der Entwurfssfassung an folgenden Stellen geändert:

- Überlagerungen der „Grünflächen“ entlang der Gleiskörper mit der „T-Linie“; als Festsetzung für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“,
- Festsetzung der Ost-West-Wegeverbindung als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ mit Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit“ und „Fahrrecht zu Gunsten der DB“,
- ergänzende textliche Festsetzung zur Dachbegrünung.

Da für das hinter dem Bebauungsplanverfahren stehende Bauprojekt die Planungen zwischenzeitlich weiter detailliert wurden, konnten/mussten weitere marginale Planänderungen vollzogen werden. Diese Änderungen wurden mit sämtlichen, potentiell von den Änderungen betroffenen Behörden (Mail-Nachricht der DB-Netz vom 27.01.2012), dem

Bauherrn (u. a. im städtebaulichen Vertrag), der Ortenberggemeinde (25.01.2012), dem Obstbauverein (27.01.2012) und dem Radverkehrsbeirat (26.01.2012) besprochen und jeweils einvernehmlich abgestimmt. Die Änderungen im Einzelnen sind:

- Austausch der „privaten Grünfläche“ im Bereich des Jägertunnels in „nicht überbaubare Fläche“. Grund: planerisches Ziel wurde im Freiflächenplan umgesetzt,
- Umwidmung des westlich der Wohnbebauung gelegenen „Fuß- und Radweges“ mit zusätzlichem „Fahrrecht zu Gunsten der DB“ in einen reinen Fußweg. Grund: starke Beeinträchtigung des Wurzelbereiches einer zum Erhalt festgesetzten Linde und der Alternativen für die Zufahrt zur Bahnanlage, der Gartenanlage und für den Radverkehr,
- Verschiebung der Baufenster für den nördlichen „Riegel“ um 1 m nach Süden. Grund: Schutz des Wurzelbereiches eines zum Erhalt festgesetzten Baumes im Bereich des Jägertunnels,
- Absenkung des unteren Bezugspunktes des Parkdecks von 186 m NN auf 185 m NN, bei gleichzeitiger Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 1 m, wobei die maximal zulässige Höhe von 197 m NN gegenüber der Entwurfsfassung gleich blieb. Grund: Überdeckung des Parkdecks mit geschlossenem Dach und Dachbegrünung und Photovoltaikelementen.

Von der oben beschriebenen Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der Entwurfsfassung und der Anpassung an das geplante Bauprojekt sind keine Grundzüge der Planung betroffen.

Der Bauantrag konnte bereits gemäß § 33 BauGB im April genehmigt werden. Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, worin unter anderem geregelt ist, dass die Kosten für die Herstellung der für die Öffentlichkeit nutzbaren Wege vom Vorhabenträger übernommen werden.

Weitere Kosten für die Universitätsstadt Marburg in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauungsplanung entstehen nicht.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen (gesondert gedruckt)

- Bebauungsplan
- Begründung mit Umweltbericht, schalltechnisches Gutachten und abfalltechnische Untersuchungen
- Schreiben der Behörden mit Anregungen
- Klarstellende Schreiben des RP Gießen zu den Anregungen

Beteiligung an der Vorlage durch:

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

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