

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/2063/2013 Status: öffentlich Datum: 18.02.2013	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Monika Brüning	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

**Bauleitplanung der Stadt Marburg
Bebauungsplan Nr. 2/5 Campus Firmanei, Deutscher Sprachatlas
hier: Offenlagebeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2/5 „Campus Firmanei, Deutscher Sprachatlas“ wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB zugestimmt.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26. November 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/5 für den Bereich „Campus Firmanei, Deutscher Sprachatlas“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Da es sich um eine Teiländerung innerhalb eines bereits beplanten Gebietes mit einer Fläche von rd. 1,14 ha und somit weniger als 20.000 m² überbaubarer Grundfläche handelt, wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/5 ist gleichzeitig eine Teiländerung des seit dem 07.05.1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1-2/30a. Dieser setzt die für den zweiten Baustein des innerstädtischen Campusprojektes vorgesehene Fläche – das ehemalige Gelände der Marburger Brauerei - insgesamt als Mischgebiet fest sowie eine Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen, Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,9. Dies entspricht nicht den bereits im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs formulierten Zielsetzungen einer gesamtkonzeptionellen Planung, die insbesondere auch die Berücksichtigung von Freiraumqualitäten und Wegebeziehungen beinhaltet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB bzw. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 19. November 2012 bis 14. Dezember 2012 in Form eines öffentlichen Aushangs stattgefunden. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; diese hatten Gelegenheit, sich bis zum 31. Dezember 2012 zu der Planung zu äußern. Darüber hinaus war der Vorentwurf des Bebauungsplans am 28. November 2012 in einer gemeinsamen öffentlichen Informationsveranstaltung des Magistrats der Stadt Marburg und der Philipps-Universität vorgestellt worden.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen insbesondere vom Landesamt für Denkmalpflege, der Straßenverkehrsbehörde und dem Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der IHK eingegangen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat festgestellt, dass gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken aus naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht bestehen. Die eingegangenen Stellungnahmen von Versorgungsträgern (Stadtwerke, Telekom) werden im Zuge der weiteren Planung durch die Universität berücksichtigt.

Die Straßenverkehrsbehörde hat darauf hingewiesen, dass eine Parkhaus-Zufahrt von Süden erhalten bleiben soll. Nach Realisierung des 2. Bauabschnitts kann die Zufahrt nicht mehr über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen. Zwischenzeitlich ist durch den Fachbereich Tiefbau in Abstimmung mit den Stadtwerken und der Straßenverkehrsbehörde nachgewiesen, dass durch Umbauten im Straßenraum eine Parkhaus-Zufahrt von Süden geschaffen werden kann.

Das Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der IHK hat Bedenken gegen den Wegfall von Parkplätzen vorgebracht. Die Nutzung des Geländes als Parkplatz ist allerdings eine Interimslösung, die mit dem Land Hessen als Grundstückseigentümer und der Stadt Marburg durch einen Gestattungsvertrag geregelt ist. Eine langfristige Lösung soll hier im Zuge des derzeit in Arbeit befindlichen Verkehrskonzeptes für die Nordstadt entwickelt werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat Bedenken gegen den ersatzlosen Abbruch des Schornsteins vorgebracht und regt an, den Schornsteinsockel aufgrund seiner historischen Bedeutung in die Planung zu integrieren bzw. an eine geeignete Stelle zu versetzen. Letzteres kann planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Eine Beibehaltung des Schornsteinstandorts hätte einen völlig anderen Zuschnitt des Baufelds für das Sprachatlas-Gebäude zur Folge. Dies ist nicht gewollt, da der Erhalt des Schornsteinsockels im Plangebiet weder den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs noch denjenigen des nachfolgenden Auswahlverfahrens nach den Vorgaben der VOF (Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen) entspricht.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Anregungen zu den Themenbereichen Verkehr/Stellplätze, Schutz des Alten Botanischen Gartens sowie zur städtebaulichen Konzeption vorgebracht.

Die Philipps-Universität Marburg hatte in Abstimmung mit dem Magistrat der Stadt Marburg und basierend auf den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs das o. g. Auswahlverfahren durchgeführt. Gefordert war ein Vorentwurf für das Forschungszentrum Deutscher Sprachatlas einschließlich eines Konzeptes für das gesamte ehemalige Brauereigelände mit Freiflächen und einer weiteren Bauungsmöglichkeit. Die Entscheidung unter Beteiligung der Fachpreisrichter F. Heide (Architekt) und A. S. Schmidt (Landschaftsarchitekt), die bereits im städtebaulichen Wettbewerb Fachpreisrichter waren, erfolgte am 17.10.2011. Eine Präsentation der Ergebnisse fand im Januar 2012 statt. Ausgewählt wurde der Entwurf des Architekturbüros Bär, Stadelmann, Stöcker aus Nürnberg, dessen Beitrag auch im städtebaulichen Wettbewerb als eine der 3 positiv

herausgestellten Arbeiten bewertet worden war. Dieser Entwurf ist Grundlage für den Bebauungsplanentwurf.

Zu geäußerten Bedenken hinsichtlich einer „schluchtartigen“ Wirkung der Freifläche zwischen den beiden Baufeldern sowie im Bereich des Parkhauses am Pilgrimstein durch die vorgesehene Straßenrandbebauung ist anzumerken, dass gerade das Thema „Verdichtung und Aufweitung von Räumen“ als Leitmotiv des ausgewählten Entwurfes von den Preisrichtern positiv herausgestellt worden war. Die Wettbewerbsvorgabe, dass die Höhe des ehemaligen Sudhauses der Brauerei nicht überschritten werden soll, ist eingehalten.

Die Initiativegruppe Marburger Stadtbild e. V. (IG MARSS) hat neben der Forderung nach einer intensiveren Beteiligung der Öffentlichkeit verschiedene Anregungen zu Details der Planung des Sprachatlas-Gebäudes vorgebracht sowie vor dem Hintergrund der noch nicht definierten Nutzung des zweiten Gebäudes die Fortführung des Bauleitplanverfahrens in Frage gestellt.

Nach dem derzeitigen Planungsstand der Universität (Februar 2013) soll das Gebäude für den Deutschen Sprachatlas aufgrund vorliegender Förderzusagen kurzfristig realisiert werden. Im zweiten Baufeld soll zu einem späteren Zeitpunkt ein weiteres Institutsgebäude der Universität entstehen, wobei gegenwärtig noch nicht feststeht, welcher Fachbereich dort einziehen soll. Bezüglich des zweiten Baufelds hat hier also der Bebauungsplan den Charakter einer klassischen Angebotsplanung. Gleichzeitig enthält er die wichtigsten städtebaulichen Festsetzungen und damit die Vorgaben für die spätere Konkretisierung der Planung in Form eines Realisierungswettbewerbs (ausgelobt durch die Universität) unter Beteiligung der Stadt Marburg.

Die in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf eingefügten Ansichten des Sprachatlas-Gebäudes stellen den Planungsstand vom Januar 2013 dar. Dazu hatte sich der Beirat für Stadtgestaltung in seiner Sitzung am 16. Januar 2013 zustimmend geäußert. Der Denkmalbeirat hat in seiner Sitzung am 05. Februar 2013 noch Überarbeitungen in der Fassaden- und Freiflächengestaltung einschließlich der Versetzung des Brauereischornsteins angeregt. Bezüglich der für die Festsetzungen im Bebauungsplan wichtigen städtebaulichen Aspekte, wie Lage der Baufelder und Freiflächen, Wegeverbindungen, Gebäudehöhen und Dachformen sind von Seiten des Denkmalbeirats keine Bedenken geäußert worden. Die zwischen den beiden Beiräten strittigen Punkte sind planungsrechtlich nicht relevant. Die Beiräte werden weiterhin auch außerhalb des Bauleitplanverfahrens in den Planungsprozess eingebunden, ebenso wie der Runde Tisch Hoch- und Tiefbaumaßnahmen mit Vertretern des Behindertenbeirats. Bei widerstreitenden Ergebnissen muss der Magistrat im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entscheiden.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten bietet sich vom Pilgrimstein aus die Möglichkeit einer zusätzlichen barrierefreien Wegeverbindung (für den Radverkehr nicht benutzbar) in den Alten Botanischen Garten. Diese wurde vom Behindertenbeirat der Stadt Marburg gefordert. In der öffentlichen Informationsveranstaltung zu den Campusplanungen am 28. November 2012 wurde dies vor dem Hintergrund des Ziels, eine stärkere Frequentierung des Alten Botanischen Gartens nach Möglichkeit zu vermeiden, kontrovers diskutiert. Dabei wurde von Seiten des Magistrats deutlich gemacht, dass hier eine Lösung gefunden werden muss, die beiden Belangen Rechnung trägt. Einen wesentlichen Beitrag dazu werden die bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 2/4 „Campus Firmanei, Universitätsbibliothek“ vorgesehenen Maßnahmen, wie der Umbau der Johannes-Müller-Straße zu einer Hauptwegeverbindung sowie die Neuaufstellung eines Parkpfliegerwerkes (durch die Universität bzw. das Land Hessen als Eigentümer) für den Alten Botanischen Garten leisten. Die genaue Ausgestaltung der Zuwegung kann nicht auf Bebauungsplanebene festgelegt werden, sondern bedarf später einer Detailplanung, die mit der Universität, dem Behindertenbeirat und dem Freundeskreis Alter Botanischer Garten sowie dem Denkmalschutz abgestimmt werden muss.

Die überarbeitete Fassung des Bebauungsplanentwurfes zur Offenlage enthält in der Planzeichnung eine dem aktuellen Planungsstand angepasste Fläche für Versorgungsanlagen, da zwischenzeitlich der künftige Trafostandort zwischen der Universität und den Stadtwerken abgestimmt wurde. In den textlichen Festsetzungen wurde klargestellt, dass die Neubauten mit geneigten Dächern zu versehen sind. Darüber hinaus erfolgten keine Änderungen gegenüber dem Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend dem fortgeschrittenen Planungsstand, den bisher erfolgten Abstimmungen mit dem Denkmalbeirat und dem Beirat für Stadtgestaltung und unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet bzw. ergänzt.

Näheres ist dem anliegenden Bebauungsplanentwurf und der Begründung zu entnehmen.

Für Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ergeben sich für die Stadt Marburg keine Kosten, da es sich um universitäre Flächen im Eigentum des Landes Hessen handelt. Der Gestattungsvertrag zwischen der Philipps-Universität und der Stadt Marburg regelt Details zum Parkplatz-Rückbau bzw. hinsichtlich der Sonderkündigung von Teilflächen, da die Vertragslaufzeit ursprünglich bis mindestens Ende 2016 vorgesehen war. Die entsprechenden Vereinbarungen einschließlich möglicher Entschädigungsleistungen aufgrund der verkürzten Nutzungsdauer werden zwischen der Universität und den Stadtwerken als Betreiber des Parkplatzes getroffen werden.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen

1. Bebauungsplan Nr. 2/5 einschl. textlicher Festsetzungen (Entwurf)
2. Begründung (Entwurf)

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		
B			

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