

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/2176/2013 Status: öffentlich Datum: 21.03.2013	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

- **Beschluss zur Aufstellung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans Nr. 6/13-1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB**
- **Kenntnisnahme des Berichts der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**
- **Offenlagebeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen – im Sinne des § 12 BauGB - Bebauungsplans Nr. 6/13-1 „Alte Gärtnerei“ als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß §13a BauGB wird beschlossen; eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.
2. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6/13-1 „Alte Gärtnerei“ wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB zugestimmt.

Begründung:

Mit Schreiben vom 26.04.2012 beantragt die S + S Grundbesitz GmbH beim Magistrat der Universitätsstadt Marburg die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Basis der dem Schreiben beigelegten Unterlagen (Anlage 1). Das ca. 7.000 qm große Grundstück, auf dem das von der S + S Grundbesitz GmbH beabsichtigte Vorhaben realisiert werden soll, liegt zwischen der Schützen- und der Alten Kasseler Straße am Ortenberg und weist aufgrund der bewegten Topografie unterschiedliche „Lagen“ auf.

Bereits am 28.01.2011 wurde für dieses Grundstück und das nördlich daran anschließende Gebiet zwischen der Alten Kasseler Straße und der Schützenstraße der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 6/13 beschlossen. Nachdem das Grundstück von der Philipps-Universität schon über einem längeren Zeitraum zum Verkauf angeboten wurde, waren mit diesem Aufstellungsbeschluss primär zwei Zielsetzungen verbunden: 1. da für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des im „unbeplanten Innenbereich“ liegenden Gärtnergrundstücks der § 34 BauGB zu wenig Steuerungsmöglichkeit im Hinblick auf die öffentliche Wegeverbindung, dem Erhalt bzw. die Entwicklung der zentralen Grünzone und den relativ moderaten Dichtewerten böte, soll dieser Bereich qualifiziert überplant werden, und 2. soll das nördlich an dieses Grundstück anschließende Gebiet, welches im Bebauungsplan Nr. 6/21 aus dem Jahr 1968 als „Gewerbegebiet“ festgesetzt ist, in Richtung Bestandsnutzung (nahezu ausschließlich Wohnen an der Schützenstraße, gemischte Nutzung an der Alten Kasseler Straße) entwickelt werden; damit verbunden war und ist die Aufarbeitung der Gemengelageproblematik mit den letzten vorhandenen Gewerbebetrieben im Gebiet. Bei dem beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich quasi um den ersten Verfahrensabschnitt des Bebauungsplans Nr. 6/13; in diesem Falle ist ein eigenständiges Planverfahren allerdings auch Ausdruck der Besonderheit des Vorhabenbezugs und steht zudem dem Ziel der Verfahrensbeschleunigung nicht entgegen.

Das im Antrag vom 26.04.2012 beschriebene Vorhaben umfasst noch 117 Ein- und Zwei-Zimmerappartements, verteilt auf 3 bzw. 5 Gebäude mit jeweils 3 Vollgeschossen. Die Nutzungsart wäre demnach mit „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) zu beschreiben und würde baugebietstypologisch im Wesentlichen der näheren Umgebung entsprechen. Ebenso bewegen sich die im Antrag dargestellten Werte zum Maß der baulichen Nutzung im Bereich der allgemeinen Zulässigkeit, entsprächen der Lage und wären (als abstrakter Wert) unter städtebaulichen Aspekten gebietsverträglich.

Am 25.06.2012 wurde in der Magistratssitzung der Beschluss zur „Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB bzw. eines Bebauungsplanes mit städtebaulichen Vertrag im Bereich Schützenstraße (Flur 4, Flurstück 4/1)“ befürwortet. Seit diesem Zeitpunkt wurden die Planungen des Vorhabenträgers infolge der Anregungen des Magistrats - vertreten durch den Fachdienst Stadtplanung - und den Anregungen aus dem Gestaltungsbeirat, welcher sich in seinen Sitzungen am 14.08.2012 und am 07.11.2012 mit dem Vorhaben beschäftigte, mehrfach überarbeitet, um annähernd den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich zu entsprechen. Eine Beteiligung des Denkmalbeirates – wie von der AG Nachhaltige Stadtentwicklung und der Ortengberggemeinde angeregt – erübrigte sich, da keinerlei Anhaltspunkte für Interessenkonflikte mit den Belangen des Denkmalschutzes erkennbar sind. Ebenso ist ein städtebaulicher Wettbewerb für das Gebiet von der „Alten Gärtnerei“ bis zum Jägertunnel (= B-Plan-Gebiet 6/13), wie von verschiedener Seite gewünscht, wenig sinnvoll, da das Gebiet zum weit überwiegenden Teil schon baulich genutzt ist, die Nutzungsmöglichkeiten der noch vorhandenen Freiflächen wenig Spielraum zulassen und vor dem Hintergrund der aktuell angespannten Wohnungssituation ein weiterer zeitlicher Verzug den Wohnungsmarkt noch weiter anspannen würde.

Städtebauliche Ziele:

Die städtebaulichen Zielvorstellungen für den Bereich zwischen der Schützenstraße und der Alten Kasseler basieren grundsätzlich auf zwei Ebenen:

- a) auf Ebene der Gesamtstadt betrachtet handelt es sich um einen der wenigen zentral gelegenen Standorte, die für Geschosswohnungsbau in verdichteter Bauweise qualifiziert sind,
- b) auf Ebene des Mikrostandortes sind für den Entwurf die folgenden Faktoren bestimmend:
 - die Bebauung an der Schützenstraße: Geschosswohnungsbau, wobei der Zeilenbau des Marburger Bau- und Sparvereins in der Schützenstraße Nr.15-25 allenfalls im Hinblick auf die Höhenentwicklung als Maßstab herangezogen werden soll,

- die zwischen der Alten Kasseler- und Schützenstraße zusammenhängenden Grünflächen vom Gefällebach bis zur Nordgrenze des Plangrundstücks,
- die straßenbildprägende Bebauung des „Campus III“ an der Alten Kasseler Straße.
Bei der Formulierung städtebaulicher Zielvorstellungen für das Vorhabengebiet müssen allerdings auch die Leit motive für das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 6/13, welches die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen zwischen Alter Kasseler Straße und Schützenstraße umfasst, Berücksichtigung erfahren. Primäre Zielsetzung gemäß Aufstellungsbeschluss ist die herrschende Konfliktbewältigung (Gemengelagenproblematik) durch Änderung der Nutzungsart vom formal festgesetzten Gewerbe- in ein Wohn- bzw. Mischgebiet. Damit ist wiederum mittelbar die Reduzierung der im noch gültigen B-Plan Nr. 6/21 festgesetzten Grundflächenzahl in Höhe von 0,6 auf einen, für den Ortenberg verträglicheren Wert von 0,4 verbunden. Eine weitere Zielsetzung liegt im Freihalten des Blockinnenbereichs und im Umkehrschluss dazu in der Konzentration der Bebauung in Form straßenparalleler Bauzonen für eine dreigeschossige Bebauung. Schließlich ist das Fußwegenetz durch eine Verbindung zwischen Alter Kasseler Straße und Schützenstraße zu komplettieren.

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB):

Der Bebauungsplan hat die Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich zum Ziel; als klassische Maßnahme der Innenentwicklung kann der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist, dass die durch den Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Ferner ist mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vorliegen, sind alle Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt. Beim „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Frühzeitige Beteiligung:

Der im Zeitraum vom 10.12.2012 - 11.01.2013 im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (im Sinne der §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) ausgelegte Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 6/13-1 vom 22.11.2012 (Anlage 2) hatte die oben beschriebenen Zielsetzungen im Wesentlichen zum Inhalt; lediglich die beiden unmittelbar an der Alten Kasseler Straße positionierten Baukörper weisen in Analogie zur gegenüberliegenden Bebauung IV Vollgeschosse auf; ansonsten bewegt sich das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,85 und 1,0 unter den Dichtewerten des oben erwähnten alten Bebauungsplans Nr. 6/21, dessen Geltungsbereich unmittelbar nördlich angrenzt. In Folge der überarbeiteten Gebäudekonfiguration verringerte sich die Zahl der geplanten Wohneinheiten von 117 auf 111. Bei der Nutzungsart wird zwischen den von der Schützenstraße erschlossenen Flächen, Vorschlag Allgemeines Wohngebiet, und dem von der Alten Kasseler Straße erschlossenem Gebiet, Vorschlag Mischgebiet, aufgrund der hier noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen, differenziert. Der notwendige Stellplatznachweis soll in Form zweier Tiefgaragenanlagen, 4 oberirdischen Stellplätzen an der Schützenstraße und - so ist es die Absicht des Vorhabenträgers - mittels Befreiung für mindestens 10 Stellplätze erbracht werden.

Die Phase der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung des Vorentwurfs erfolgte in Form eines öffentlichen Aushangs und in der Aufbereitung sämtlicher Unterlagen im Internet auf „marburg.de“. Im Zuge einer öffentlichen Informationsveranstaltung zu den Entwicklungen am Ortenberg wurde das Vorhaben in seinen Grundzügen bereits am 05.11.2012 erstmals öffentlich diskutiert.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Vorentwurf wurden Anregungen von lokalen Interessengruppen, Bürgern und Behörden abgegeben. Da insbesondere von Vertretern der Interessengruppen zumindest unterschwellig behauptet wird, das Bauleitplanverfahren verlief weder transparent noch ergebnisoffen, soll bereits zu diesem Verfahrensschritt und nicht erst im Zuge der Satzungsbeschlussfassung auf die nachstehend in Themenschwerpunkten zusammengefassten Anregungen und Kritikpunkte näher eingegangen werden. Anhand der etwas ausführlicheren Darstellung der einzelnen Sachverhalte wird zudem der Entwurf näher erläutert.

Die eingegangenen Anregungen lassen sich im Wesentlichen in drei Punkten zusammenfassen:

1. Verkauf/Vermarktung der Wohnungen vor Genehmigung stellt Verfahren in Frage

Tatsache ist, dass der Vorhabenträger auf Basis des Vorentwurfes den Verkauf der Wohnungen betreibt.

Dies geschieht auf dessen Risiko, da ein Bauleitplanverfahren grundsätzlich ergebnisoffen ist, d. h. auch wenn im Zuge des Verfahrens Änderungen notwendig werden, liegt die Last beim Vorhabenträger bzw. im Verhältnis Verkäufer/Käufer. Eine irgendwie geartete Einflussnahme auf Art und Zeitpunkt der Vermarktung mittels Planungs- bzw. Baurecht ist nicht möglich.

2. Baumasse/Bauhöhe/Bauflucht

Die Ortenberggemeinde, Interessengruppen und in Teilbereichen auch der Nachbar empfinden die Bebauung als zu dicht und zu hoch. Als Maximum werden drei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoß vorgeschlagen, bzw. das Gebäude Schützenstraße Nr. 8-10a (mit Zugängen ca. 2 m unter dem Straßenniveau Schützenstraße, einer Art Walmdach und einer viergeschossigen Westfassade) soll als Vorbild im Hinblick auf Dachform und Höhenentwicklung für die angrenzende Bebauung dienen. Ferner sollte auf die beiden Gebäude an der Alten Kasseler Straße verzichtet werden, und somit die Baugrenze in ca. 22 m Entfernung zur Straßenbegrenzung festgesetzt werden. Der südliche Nachbar an der Alten Kasseler Straße regt an, das vorderste Gebäude an der Alten Kasseler Straße entweder mit drei Vollgeschossen auszubilden, oder die Absenkung des Tiefgaragensockels, verbunden mit einer Staffelung des vierten Geschosses.

Stadtbildprägend an der Schützenstraße ist neben dem langgestreckten Riegel des Marburger Bau- und Sparvereins (drei Vollgeschosse + Dachgeschoß) die sogenannte „Knüppelsburg“ – ein Ensemble aus mehrgeschossigen Wohnhäusern mit steilem Dach, erbaut zur vorletzten Jahrhundertwende und in den 1950iger Jahren.

Die im Vorentwurf für den Standort Schützenstraße vorgeschlagene Bebauung mit drei Vollgeschossen + Staffelgeschoß in Kombination mit einem Flachdach und ebenerdigen Zugängen entspricht „der näheren Umgebung“; die Maximalhöhe der freistehenden Einzelhäuser liegt in etwa auf Traufhöhe des erwähnten Gebäuderiegels an der Schützenstraße und unterhalb einzelner Firsthöhen der „Knüppelsburg“. Eine Verringerung der Gebäudehöhe entspräche weder der Umgebung noch dem Ziel der Schaffung innerstädtischen Wohnraums in ausgewogenem Maße.

An der Alten Kasseler Straße wirkt die Bebauung des „Campus III“ mit den bis zu vier Vollgeschossen straßenbildprägend und dient als Maßstab für die künftige Bebauung an diesem sehr gut erschlossenen Standort. Unter Berücksichtigung der Anregungen, der Empfehlung des Gestaltungsbeirats und der gegenüberliegenden Bebauung wird deshalb im Bebauungsplanentwurf eine Reduzierung auf drei Vollgeschosse + Staffelgeschoß und Flachdach für den Gebäudeteil an der Alten Kasseler Straße vorgeschlagen.

An der Bauflucht wird aus Gründen der Straßenraumbildung festgehalten.

3. Geförderter Wohnungsbau/Zahl der Wohneinheiten

Von verschiedener Seite wird die Berücksichtigung familiengerechter Sozialwohnungen angeregt. Durch diese Maßnahme würde die hohe Anzahl der untereinander sehr ähnlichen (Klein-)Wohnungen verringert und potentiell ein Beitrag zum Ziel ausgewogener Bewohnerstrukturen am Ortenberg geleistet.

Der Vorhabenträger wurde seitens des Magistrats aufgefordert, ein Angebot zur Integration von gefördertem Wohnungsbau in das Gesamtprojekt zu unterbreiten. In Reaktion auf dieses Angebot wurde verhandelt, dass im Projekt „Alte Gärtnerei“ kein geförderter Wohnungsbau angeboten wird und – quasi als Kompensation - in dem in Kürze anstehenden Projekt „Neue Kasseler Straße“ (Präsentation der Machbarkeitsstudie im Bauausschuss am 16.05.2012; Kenntnisnahme der Stadtverordneten am 25.05.2012; voraussichtliche Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Mai 2013) insgesamt ca. 25 Sozialwohnungen integriert werden; dies würde einen 10%igen Anteil aus der Gesamtsumme der geplanten Wohnungen in der „Alten Gärtnerei“ und der Neuen Kasseler Straße entsprechen.

Fazit:

Anregungen zum Immissionsschutz und zur Geschossigkeit an der Alten Kasseler Straße erfahren im Entwurf Berücksichtigung. Die Verlagerung der Baugrenze von der Alten Kasseler Straße nach Osten in das Grundstück und eine wesentliche Reduzierung des Bauvolumens ist vor dem Hintergrund der geschilderten Zielsetzungen nicht berücksichtigt worden.

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans wird geregelt, dass sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung der Planung der Vorhabenträger übernimmt. Ebenso erfolgt die Übertragung der Fläche für den Fußweg und die Herstellung desselben für die Universitätsstadt Marburg unentgeltlich.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen (gesondert gedruckt)

Antrag der Firma S + S Grundbesitz GmbH (Auszüge)
Bebauungsplan mit Begründung incl. Immissionsgutachten (Entwurfssfassung)
Vorhaben- und Erschließungsplan (Entwurf)

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		
gez.			

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