



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/2683/2013 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 24.09.2013	<b>TOP</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>		
<b><u>Dezernat:</u></b>	II	
<b><u>Fachdienst:</u></b>	61 - Stadtplanung	
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	Monika Brüning	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	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"**

- Bericht über die Ergebnisse der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss
- Beschluss über die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

1) Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:

- a) Die unter den Nummern 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 1.5 in der Anlage 1 angeführten Anregungen werden berücksichtigt.
- b) Die unter den Nummern 2.1 und 2.2 in der Anlage 1 angeführten Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
- c) Die unter der Nummer 1.6 in der Anlage 1 angeführten Anregungen werden nicht berücksichtigt.
- d) Die Grundzüge der Planung werden von den gegenüber der Entwurfsfassung vorgenommenen Planänderungen nicht berührt.

2) Der Bebauungsplan Nr. 2/5 „Campus Firmanei, Deutscher Sprachatlas“ einschließlich Begründung wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**3)** Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2/5 „Campus Firmanei, Deutscher Sprachatlas“ werden gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO) und § 9 BauGB für diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24. Februar 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/5 „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 m<sup>2</sup> 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. Mai 1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1-2/30a, dessen Festsetzungen für das ehemalige Gelände der Marburger Brauerei nicht den bereits im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs zum Campus Firmanei formulierten Zielsetzungen einer gesamtkonzeptionellen Planung entsprechen, die insbesondere auch die Berücksichtigung von Freiraumqualitäten und Wegebeziehungen beinhalten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB bzw. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 19. November bis 14. Dezember 2012 in Form eines öffentlichen Aushangs stattgefunden. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 22. März 2013 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 29. April bis einschließlich 07. Juni 2013 statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Oberhessischen Presse vom 20. April 2013. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung stand während des Offenlagezeitraums auch im Internet zur Verfügung.

In der als Anlage 1 beigefügten Tabelle, die Bestandteil dieser Beschlussvorlage ist, sind die Kernaussagen der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger, die im Zuge der Offenlage Anregungen zu der Planung vorgebracht haben, zusammengestellt. Die Abwägungsvorschläge sind diesen gegenübergestellt. Kopien der Stellungnahmen sind dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt.

Von Seiten des Regierungspräsidiums Gießen, des Landkreises Marburg-Biedenkopf, der Straßenverkehrsbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde und Hessen Archäologie wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht, die bereits im Bebauungsplan berücksichtigt sind bzw. in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Das Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der IHK hält an der bereits im Zuge des vorangegangenen Beteiligungsverfahrens vom Dezember 2012 vorgebrachten Stellungnahme fest. Ohne die Ergebnisse der bereits parallel zum Bauleitplanverfahren für den Neubau der Universitätsbibliothek erstellten Verkehrsgutachten sowie das in Arbeit befindliche Verkehrskonzept Nordstadt zu würdigen, werden Befürchtungen hinsichtlich des Wegfalls der Parkplätze durch die künftige Bebauung des ehemaligen Brauereigeländes geäußert. Da die vorgebrachten Anregungen, wie z. B. die Forderung nach einem höheren Parkplatzangebot im Geltungsbereich, den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans und dem damit verbundenen Verkehrskonzept nicht entsprechen, können sie nicht berücksichtigt werden (s. unter 1.6 in Anlage 1).

Die aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen zum Thema „Schutz des Alten Botanischer Gartens“ sind zum Teil bereits berücksichtigt. Teilweise sind sie nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und werden daher eher im Zuge des noch von der

Philipps-Universität zu erstellenden Parkpfliegerwerks zu berücksichtigen sein (s. unter 2.2 in der Anlage 1).

Die IG MARSS hat im Zuge der Offenlage ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wiederholt. Die vorgebrachten Anregungen sind zum Teil berücksichtigt (s. unter 2.1 in der Anlage 1).

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen sowie ein Ortstermin mit Vertretern des Bau- und Planungsausschusses, der Verwaltung sowie Herrn Bürgermeister Dr. Kahle am 22. Mai 2013 hatten ergeben, dass zur Vermeidung einer u. a. von der IG MARSS befürchteten räumlichen Enge zwischen dem Parkhaus und dem Baufeld 2 am Pilgrimstein die Rücknahme der Baugrenze, die im Entwurf zur Offenlage entlang der Grundstücksgrenze verläuft, um ca. 4 m nach Osten hilfreich sein könnte. Der Fachdienst Tiefbau der Stadt Marburg hat zwar nachgewiesen, dass der erforderliche Straßenumbau zur Anbindung des Parkhauses von Süden innerhalb der bestehenden Straßenparzelle realisierbar ist. Gleichwohl ist eine größere Bewegungsfläche für Fußgänger entlang der Fassade des künftigen Institutsgebäudes am Pilgrimstein wünschenswert.

Mit Schreiben vom 14. Juni 2013 wurde die Philipps-Universität Marburg gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB um Stellungnahme zu einem geänderten Bebauungsplanentwurf gebeten, der die Verschiebung der Baugrenze um 4,00 m wie oben beschrieben und damit entsprechende Reduzierung des Baufensters vorsah. Auf Grundlage eines von der Philipps-Universität beauftragten Testentwurfes hat die Universität mit Schreiben vom 11. Juli 2013 mitgeteilt, dass das für die Rechtswissenschaften vorgesehene Raumprogramm in der reduzierten Grundfläche nicht optimal unterzubringen ist, bei einer Verschiebung der Baugrenze um 2,50 m hingegen möglich erscheint. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend angepasst, so dass nun sowohl den Belangen der Universität Rechnung getragen wird als auch eine funktionale und gestalterische Optimierung des Straßenraumes zwischen dem Parkhaus Pilgrimstein und dem Institutsgebäude erreicht werden kann.

Durch die geringfügige Verschiebung der Baugrenze des Baufelds 2 um 2,50 m werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass von einer erneuten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes abgesehen werden kann. Betroffen von der Änderung des Entwurfs im Sinne des § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist lediglich die Philipps-Universität Marburg, deren Zustimmung mit dem o. a. Schreiben vorliegt.

Die nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommenen Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplans zur Offenlage umfassen neben der Verschiebung der Baugrenze lediglich redaktionelle Änderungen bzw. Klarstellungen sowie Layoutoptimierungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Diese sind nachfolgend aufgeführt.

Planzeichnung und textliche Festsetzungen:

Die Planzeichnung selbst ist gegenüber dem Entwurf zur Offenlage nach Abstimmung mit der Philipps-Universität wie folgt verändert worden:

Die westliche Baugrenze für das Baugebiet 2 ist um 2,50 m nach Osten verlagert worden. Zur Klarstellung der jeweiligen Bezugsflächen für die festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) für die Baufelder 1 und 2 wurde eine Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung eingefügt.

Die textlichen Festsetzungen sind gegenüber dem Entwurf zur Offenlage nicht verändert worden.

Das Layout des Bebauungsplans bzw. der Plankopf mit Übersichtsplan und Verfahrensvermerken wurde entsprechend den übrigen Bebauungsplänen der Stadt Marburg angepasst.

Begründung:

Die Flächenbilanz am Schluss der Begründung wurde hinsichtlich der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen entsprechend der Änderung der Baugrenze in der Planzeichnung angepasst. Gleichzeitig wurden geringfügige Rechenfehler, die z. T. aus Messungenauigkeiten resultierten, korrigiert. Wesentliche Änderungen ergeben sich dadurch nicht.

Darüber hinaus wurden nur kleinere redaktionelle Änderungen aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes und zur Optimierung der Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen vorgenommen. Die Flächenangabe zum Geltungsbereich wurde korrigiert (rd. 1,15 ha); Der Hinweis aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der verfüllten Keller der ehemaligen Brauerei wurde eingearbeitet (S. 5). In den Kap. A 5 (S. 10) und B 2 (S. 14) wurden die Aussagen zu Tiefgaragen bzw. Untergeschossen aktualisiert. Von Seiten der Philipps-Universität ist weiterhin keine Tiefgarage geplant. Der Testentwurf der Universität für das Baufeld 2 zeigt aber, dass zumindest für einen Teil des Hörsaals eine Geschossebene unterhalb des Straßenniveaus notwendig wird.

Insgesamt ergeben sich durch die nach der Offenlage erfolgte Überarbeitung des Bebauungsplans einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung keine Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren.

Parallel zum Bauleitplanverfahren und darüber hinaus wird die Planung und Vorbereitung des Neubaus für das Institutsgebäude Deutscher Sprachatlas durch die Philipps-Universität fortgeführt. Dabei sind im gesamten Planungsprozess u. a. der Beirat für Stadtgestaltung und der Denkmalbeirat eingebunden sowie der Behindertenbeirat im Zuge der Besprechung von Hoch- und Tiefbaumaßnahmen am „Runden Tisch“. Die in der Begründung zum Bebauungsplan eingefügten Ansichten des Sprachatlas-Gebäudes stellen den Planungsstand vom Januar 2013 dar. In einer Pressekonferenz am 26. April 2013 mit Vertretern des Magistrates, der Philipps-Universität, des Denkmalbeirats und des Beirats für Stadtgestaltung wurde von dem beauftragten Architekten Bär aus Nürnberg die bis dahin weiterentwickelte Planung mittels Visualisierungen (s. Anlage 6) vorgestellt und fand allgemein Zustimmung.

Auf Basis des noch rechtskräftigen Bebauungsplans wurde die Abbruchgenehmigung für den Rückbau des Schornsteinsockels der ehemaligen Brauerei erteilt mit der Auflage, hierzu eine Dokumentation zu erstellen. Nachdem der Schornstein Anfang September abgebrochen wurde, haben die archäologischen Untersuchungen auf dem Gelände begonnen.

Die Frage der Realisierung eines Institutsgebäudes im Baufeld 2 ist weiterhin offen, so dass der Bebauungsplan hier den Charakter einer klassischen Angebotsplanung hat. 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.

Bei umfänglicher Bebauung des Standorts soll die Anfahrbarkeit des Parkhauses Pilgrimstein von Süden erhalten bleiben. Dies wird mit einem Umbau der Straße Pilgrimstein im Bereich der Parkhaus-Zufahrt verbunden sein.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Stellplatzkonzeptes für den Campus Firmanei sollen mit der Inbetriebnahme des Sprachatlas-Gebäudes die dafür von der Philipps-Universität nachzuweisenden Stellplätze an der Wilhelm-Röpke-Straße bereit stehen.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

**Anlagen** (gesondert gedruckt)

1. Tabelle Stellungnahmen/ Abwägungsvorschläge (= Bestandteil der Beschlussvorlage)
2. Im Zuge der Offenlage eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen
3. Anschreiben an die Philipps-Universität Marburg und Stellungnahme hinsichtlich einer Verschiebung der Baugrenze entlang der Straße Pilgrimstein
4. Bebauungsplan Nr. 2/5 einschl. textlicher Festsetzungen
5. Begründung
6. Visualisierungen Gebäude Deutscher Sprachatlas

Beteiligung an der Vorlage durch:

<b>FBL 6</b>	<b>FD 61</b>		

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