

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/3803/2015 Status: öffentlich Datum: 02.02.2015	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Karin Storm-Bölle	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 5/15 Ockershäuser Allee II
(ehemaliges Gelände der Sprengstoff & Kunststoff GmbH) in Ockershausen**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den Bebauungsplanentwurf Nr. 5/15 „Ockershäuser Allee II“ (ehemaliges Gelände der Sprengstoff & Kunststoff GmbH) mit Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung beschlossen (in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und 3 BauGB). Im beschleunigten Verfahren wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Begründung

Das Gelände der Sprengstoff & Kunststoff GmbH (SKV) befindet sich südlich der Ockershäuser Allee sowie östlich und westlich der gleichnamigen Stichstraße und hat eine Größe von 9.920 qm. Da der Betrieb einen Standortwechsel vorgenommen hat, soll das frei werdende Areal umgenutzt werden.

Bereits die städtebauliche Rahmenplanung für Ockershausen aus dem Jahr 2008 kam zu dem Ergebnis, dass für das SKV-Gelände Überplanungsbedarf besteht. Als Ziel wurden die Verlagerung des Gewerbebetriebes und die Entwicklung zu Wohnzwecken unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur in der Ockershäuser Allee formuliert.

Entsprechend der Zielvorstellungen aus der Rahmenplanung Ockershausen wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Es sieht vor, die vorhandenen Gebäude abzureißen und das Plangebiet zu einem qualitätsvollen Wohnquartier zu entwickeln, das die charakteristischen Wesensmerkmale der verdichteten, villenartigen Bebauung aus der Gründerzeit im Bereich der Ockershäuser Allee aufnimmt und gleichzeitig die starke Durchgrünung der Blockinnenbereichsflächen einbezieht. 50 bis 70 neue Wohneinheiten sind geplant. Als identitätsstiftendes Merkmal und in Anlehnung an den historischen Charakter des Ortes, sollen die Gebäude Ziegelfassaden erhalten.

Auf dem Gelände befindet sich das ehemalige Ziegeleigebäude, in dem ein Ringofen stand. Das Gebäude ist nicht als Kulturdenkmal ausgewiesen. Es soll dennoch erhalten bleiben und umgenutzt werden.

Die vorhandene Erschließung wird beibehalten, soll aber durch eine neue Gestaltung aufgewertet werden. Für die Parkierung ist eine Tiefgarage vorgesehen, oberirdisch gibt es lediglich Stellplätze für Besucher und Anlieferung.

Darüber hinaus erfolgt die Schaffung eines Platzes, der südöstlich durch das ehemalige Ziegeleigebäude und nordwestlich durch einen Neubau definiert wird.

Der Magistrat hat auf Grundlage des Antrages des Eigentümers mit Beschluss vom 19.11.2012 der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag zugestimmt.

Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, um eine Grundlage für eine rechtlich gesicherte Bebauung zu schaffen. Ziel ist die Festsetzung eines Wohngebietes. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB hat in der Zeit vom 07. bis 17.04.2014 stattgefunden, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 07.04. bis 17.04.2014. Ergänzend wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung am 10.04.2014 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Planungen im Gestaltungs- und Denkmalbeirat sowie im Ortsbeirat vorgestellt. Der Ortsbeirat hat in seiner Sitzung am 06.05.2014 zugestimmt. Insgesamt sind in dem Beteiligungsverfahren keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht worden.

Zur Offenlage erfolgte eine Überarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs. Grundlage waren u. a. Anregungen, die von Bürgern, Träger öffentlicher Belange und berührter Behörden eingegangen sind.

Das Konzept für die Neugestaltung der im Geltungsbereich befindlichen Stichstraße Ockershäuser Allee wurde parallel zur Überarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs erstellt. Die Straßenplanung sieht einen verkehrsberuhigten Bereich vor. Beidseitig der Zufahrtsstraße befinden sich ca. 2,5 m breite Grundstückstreifen im Eigentum der SKV. Dadurch ist es möglich, auch die bislang unattraktive Zufahrt durch eine straßenbegleitende Bepflanzung gestalterisch aufzuwerten und ein ansprechendes Entree in das neue Wohnquartier zu schaffen. Im Zufahrtbereich sind im westlichen Bereich Baumpflanzungen sowie 2 Parkplätze, im östlichen Bereich Heckenpflanzungen vorgesehen.

Die Kosten für die Straßenplanung sowie für den Ausbau soll der Vorhabenträger übernehmen und dies über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.

Damit der Straßenausbau der Stichstraße direkt an die Ockershäuser Allee anbinden kann, ist der Geltungsbereich geringfügig in Richtung Ockershäuser Allee vergrößert worden.

In der Überarbeitungsphase wurde geprüft, ob das alte Ziegeleigebäude erhalten und umgenutzt werden kann. Konzeptionelle Überlegungen des Vorhabenträgers hinsichtlich Erhalt und Umnutzung sind im Gestaltungs- und Denkmalbeirat sowie im Ortsbeirat diskutiert und befürwortet worden. Es wird jetzt vom Erhalt des Gebäudes ausgegangen, das durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan dokumentiert wird.

Die Nutzung der Gebäude nordöstlich der Stichstraße steht bisher noch nicht sicher fest, wobei jedoch geplant ist, hier ebenfalls eine Wohnnutzung, z. B. in Form einer Seniorenresidenz, eines Hotels oder privaten Wohngebäuden, zu etablieren. Die Festsetzungen hier entsprechen denen des Wohngebietes 1.

Mit der Diskussion über die Wohnungsmarktanalyse haben Magistrat und Stadtverordnetenversammlung auch zentrale Handlungsempfehlungen zur Steigerung und Verstetigung des Wohnungsneubaus zur Kenntnis genommen.

Daher ist es erfreulich, dass der Vorhabenträger dieses nicht einfache Vorhaben mit hoher Qualität umsetzen möchte. In der Vorlage wird dargelegt, dass es sich hier um ein gewerblich und immissionsschutzrechtlich vorbelastetes Gebiet handelt, das dem Vorhabenträger verstärkt planungsrechtliche Vorleistungen abgefordert hat. Hinzu kommt, dass das städtebauliche mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmte Konzept nicht ohne eine Tiefgarage auskommt.

Außerdem sind neben dem Erhalt des alten Ziegeleigebäudes auch die Finanzierung der neu zu gestaltenden Erschließungsstraße und die Schaffung eines Platzbereiches vertraglich dem Vorhabenträger zuzuordnen.

Ein Nachbar (Ockershäuser Allee 42/44) hat um Überprüfung hinsichtlich Abstandsflächen, Verschattung und Höhe der geplanten Gebäude zu seinem Anwesen gebeten.

Die Höhe der Neubauten ist städtebaulich vertretbar, da sie sich an die Bebauung der Ockershäuser Allee orientieren. Die Abstände untereinander und zur Nachbarbebauung sind eingehalten bzw. größer als in der Hessischen Bauordnung vorgesehen. Sie entsprechen den typischen Abständen, wie man sie im innerörtlichen Ockershausen vorfindet.

Durch eine Simulation der Sonnenstände konnte festgestellt werden, dass keine Verschattung des Neubaus zum Bestandsgebäude Ockershäuser Allee 42 und 44 entsteht bzw. nur eine geringfügige im Winter bei niedrigen Sonnenstand.

Es wurden auch Bedenken geäußert, dass im Bereich der Zufahrt der Stichstraße Ockershäuser Allee die geplanten Bäume das Gebäude Ockershäuser Allee 42 verschatten. Bei der Überarbeitung der Straßenplanungen wurde die Anzahl der Bäume reduziert. Es sollen zudem Bäume gewählt werden, die keine große Krone ausbilden. Eine Bepflanzung dieses Zufahrtbereiches wird als unbedingt nötig erachtet, weil sich die bestehende Straße in diesem Bereich als viel zu breit darstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im unmittelbaren Umfeld einer archäologischen Fundstelle. Die HessenArchäologie (Landesamt für Denkmalpflege Hessen) fordert deshalb eine vorbereitende Untersuchung. Da die genaue Ausdehnung der Fundstelle unklar ist, wurde die Durchführung einer Prospektion mittels Baggerschnitten vereinbart. Dies kann baubegleitend erfolgen.

Das Plangebiet ist ein Standort mit „Altlastenverdacht“ aufgrund der Nutzung als Ziegelei und weiterer gewerblicher Nutzungen nach Stilllegung des Ziegeleibetriebes.

Das Plangebiet grenzt darüber hinaus an den Rand einer ehemaligen Müllkippe (Marburg-Schwangässchen). Diese Altablagerung wurde orientierend und vertiefend untersucht und kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt. Ein Vorliegen von abfallrechtlich zu bewertenden Auffüllungen, auch im weiteren Umfeld um diese Altablagerung, also auch auf Grundstücken, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst sind, kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Bereits im Vorfeld der Bauleitplanung wurde u. a. ein Gutachten zur Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung beauftragt. In diesem Zusammenhang erfolgten auch orientierende abfalltechnische Bodenuntersuchungen für das Bauvorhaben sowie geotechnische und abfalltechnische Untersuchungen im Plangebiet. Es sind keine Hinweise oder Erkenntnisse zu Tage getreten, die die weitere Planung und Umsetzung des Vorhabens in Frage stellen.

In den textlichen Festsetzungen ist der Hinweis aufgenommen worden, wenn im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, dennoch Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt werden, von denen eine Gefährdung für die Umwelt ausgehen kann, umgehend die Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen ist.

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen empfohlen. Diese wurden in den textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen stehen einer Zulässigkeit des

Bauvorhabens keine artenschutzrechtlichen Gründe entgegen. Da im neuen Wohngebiet die Flächenversiegelung im Vergleich zum Status quo abnimmt und der Anteil von Gehölzen und Grünflächen steigt, wird sich die Situation für Vögel insgesamt verbessern.

Aufgrund des gewachsenen Nebeneinanders von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung im unmittelbaren Umfeld wurden zwei Schallimmissionsprognosen durchgeführt.

Diese Ergebnisse wurden in der Planung insofern berücksichtigt, dass zwischen den beiden Handwerksbetrieben im Süden und der geplanten Wohnbebauung als Puffer ein Mischgebiet festgesetzt wurde. Dieses besteht aus dem Ringofengebäude sowie einem südwestlich anschließenden Gebäude, das aus Lärmschutzgründen als Querriegel mit drei Vollgeschossen konzipiert ist.

Das Ergebnis der Untersuchung ergibt, dass die Belastung der Anwohner unter o. g. Voraussetzungen durch die Umwandlung einer Gewerbegebietsfläche in eine Wohnnutzung sinkt.

Nach der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs ist vorgesehen, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der weitere Regelungen enthält, die im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen sind.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen (gesondert gedruckt)

- Bebauungsplan-Entwurf mit textlichen Festsetzungen
- Begründung
- Schallimmissionsprognose
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		
B	B		

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