

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.:	VO/4152/2015	TOP
	Status:	öffentlich	
	Datum:	02.07.2015	
Stadtverordnetenversammlung Marburg			
<u>Dezernat:</u>	II		
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung		
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Storm-Bölle		
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg		

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 5/15
Ockershäuser Allee II (ehemaliges Gelände der Sprengstoff & Kunststoff
GmbH)
in Ockershausen**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

1. Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 5/15 „Ockershäuser Allee II“ wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:
Die unter den Nummern 1, 2, 3, 4, 6 in der Abwägungstabelle aufgeführten Anregungen werden berücksichtigt.
Die unter Nummer 5 in der Abwägungstabelle aufgeführte Anregung wird nicht berücksichtigt.
Die Grundzüge der Planung werden von den gegenüber der Entwurfsfassung vorgenommenen Änderungen nicht berührt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 5/15 „Ockershäuser Allee II“ einschließlich Begründung wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/15 werden als Gestaltungssatzung gemäß § 81 Hessische Bauordnung beschlossen.

Begründung

Plangebiet

Das Gelände der Sprengstoff & Kunststoff GmbH (SKV) befindet sich südlich der Ockershäuser Allee sowie östlich und westlich der gleichnamigen Stichstraße. Die Größe beträgt rd. 9.000 m². Es liegt im Innenbereich und ist erschlossen. Bis vor einigen Jahren wurde es als Großhandelsfläche mit Lager-, Verkaufs- und Büroflächen genutzt. Da der Betrieb einen Standortwechsel innerhalb von Marburg vorgenommen hat, soll das Gelände nach Abbruch der bestehenden Gebäude umgenutzt werden.

Bebauungskonzept

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 formuliert. Entsprechend dieser Zielvorstellung wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das vorsieht, das Plangebiet zu einem qualitätsvollen Wohnquartier zu entwickeln.

Geplant sind 4-geschossige Punkthäuser mit Staffelgeschoss, die sich im durchgrünten Blockinnenbereich befinden. 50 - 70 Wohneinheiten können realisiert werden.

Auf dem Gelände befindet sich ein ehemaliges Ziegeleigebäude, in dem ein Ringofen stand. Es soll erhalten und in das Konzept integriert werden, weil es zur Dokumentation des ursprünglichen Areals als Ziegelei dient. Die Art der Nutzung des Gebäudes ist noch nicht abschließend entschieden. Die Umsetzung der Bebauung östlich der Stichstraße ist in einem zweiten Bauabschnitt vorgesehen.

Die bestehende Straße soll neu gestaltet und als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Für die bislang unattraktive Zufahrt ist eine straßenbegleitende Bepflanzung vorgesehen.

Der Ausbau der Straße wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zudem soll ein Platz geschaffen werden, der durch die Alte Ziegelei und einem Neubau definiert wird.

Weitere Informationen zum Bebauungskonzept können aus dem anliegenden Bebauungsplan und der Begründung entnommen werden.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15/5 „Ockershäuser Allee II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben beschriebene Wohnbebauung geschaffen werden.

Das Verfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Verfahrensablauf

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

Am 22.03.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5/15 „Ockershäuser Allee II“ von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Im Vorfeld der öffentlichen Auslegung erfolgten eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und eine Beteiligung der Behörden. Ergänzend dazu fand eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Parallel dazu wurden die Planungen im Gestaltungs- und Denkmalbeirat sowie im Ortsbeirat vorgestellt. Der Ortsbeirat hatte in seiner Sitzung am 06.05.2015 der Planung zugestimmt. Insgesamt sind in dem Beteiligungsverfahren keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht worden.

Den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs hat die Stadtverordnetenversammlung am 27.02.2015 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 (2) fand in der Zeit vom 16.03. bis einschließlich 24.04.2015 statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu wurde am 07.03.2015 in der Oberhessischen Presse veröffentlicht. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB. Der Bebauungsplanentwurf stand während des Offenlagezeitraums auch im Internet zur Verfügung.

Auswertung der Stellungnahmen/Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs

Die eingegangenen Stellungnahmen betrafen zum größten Teil die Ausführungsebene und müssen dort berücksichtigt werden. Aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Behörden waren die meisten Anregungen und Hinweise in den Planungsunterlagen bereits enthalten. Die nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommene Überarbeitung der Planunterlagen gegenüber der Entwurfsfassung zur Offenlage umfasst neben den Änderungen in den textlichen Festsetzungen zum Punkt Hinweise und nachrichtliche Übernahmen lediglich redaktionelle Ergänzungen bzw. Klarstellungen in der Begründung.

Insgesamt ergeben sich durch die nach Offenlage erfolgte Überarbeitung keine Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren.

Die Kernaussagen der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die im Zuge der Offenlage Anregungen zu der Planung vorgebracht haben, sind in einer Tabelle zusammengefasst und als Anlage beigefügt. Die Abwägungsvorschläge sind diesen gegenübergestellt. Kopien der Stellungnahmen befinden sich ebenfalls in der Anlage.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürger sind nicht eingegangen.

Der Ortsbeirat Ockershausen hat in seiner Sitzung am 17.03.2015 im Rahmen der Offenlage den Bebauungsplanentwurf behandelt. Da es keine Bedenken gab, hat er keine weitere Stellungnahme abgegeben.

In den Sitzungen des Magistrats vom 09.02.2015 und des Bau- und Planungsausschusses vom 19.02.2015 wurde darauf hingewiesen, dass im Zuge der früheren Nutzung des Geländes als Ziegelei eine Beschäftigung von Zwangsarbeitern verschiedener Nationalitäten erfolgte. Die Thematik wird in der Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Zur Erinnerung soll eine Informationstafel am Alten Ziegeleigebäude angebracht werden.

2014 wurde ein Realisierungswettbewerb auf dem Grundstück der Elisabethschule ausgelobt. Die Planung sieht nach Abriss des vorhandenen Turnhallenkomplexes auf der südlichen Grundstücksfläche eine Campus-Halle mit Sport- und Kulturnutzungen sowie Außenspielflächen im nördlichen Bereich vor. In der Begründung des Bebauungsplans wird eine Aktualisierung zur Entwicklung an der Elisabethschule vorgenommen.

Städtebaulicher Vertrag

Es soll ein städtebaulicher Vertrag bis zur Stadtverordnetenversammlung nach der Sommerpause abgeschlossen werden. Dieser wird weitere Regelungen enthalten, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen (gesondert gedruckt)

Tabelle Stellungnahmen/Abwägungsvorschläge
Stellungnahmen mit Anregungen
Bebauungsplan Nr. 5/15 einschließlich textlicher Festsetzungen

Begründung

Schallimmissionsprognose, Teil I + Teil II

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag + Nachtrag

Auszug Abbruch- und Entsorgungskonzept einschließlich Schadstoffkataster

Auszug Gebäudeschadstoffuntersuchung Ringofengebäude

Auszug Baugrund- und Gründungsgutachten

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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