

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/4402/2015 Status: öffentlich Datum: 21.10.2015	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
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 6/16 "Neue Kasseler Straße" in Marburg
- Kenntnisnahme des Berichts über die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
- Offenlagebeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Bericht über das Verfahren und Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6/16 „Neue Kasseler Straße“ wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB zugestimmt.

Begründung:

Für den am 25.07.2014 eingeleiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 6/16 „Neue Kasseler Straße“ ist die als ersten formalen Schritt der Bürgerbeteiligung zu bezeichnende „Beteiligung der Öffentlichkeit“ gemäß § 3 (1) BauGB bzw. die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 11.05.2015 – 10.06.2015 durchgeführt worden. Während dieses Zeitraums konnten sämtliche Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans im Stadtbauamt und im Internet eingesehen werden. Ergänzend fand am 28.05.2015 eine öffentliche Informationsveranstaltung zum geplanten Vorhaben im Bauamtssaal statt. Das Vorhaben wurde im Gestaltungs-, Radverkehrs-, Behinderten-, Denkmal- und Naturschutzbeirat besprochen.

Die öffentlich ausgelegte Vorentwurfsfassung des Vorhaben- und Erschließungsplans war Produkt eines längeren Entwurfsprozesses, der seinen Ursprung in der vom Magistrat beauftragten und in 2012 beschlossenen Machbarkeitsstudie „Neue Kasseler Straße“ hatte. Seine Fortsetzung fand der Entwurfsprozess in verschiedenen Gestaltungsbeiratssitzungen und Abstimmungsrunden zwischen dem Fachdienst Stadtplanung und dem Vorhabenträger.

Zu dem ausgelegten Vorentwurf ging seitens der Öffentlichkeit eine Anregung zu den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Lärmentwicklung im Bereich des oberen Ortenberg ein. Diese Anregung wurde mit dem Gutachter erörtert, der die Berechnungen zum Lärmschutz im Rahmen der Überarbeitung des Immissionsgutachtens um einen weiteren Immissionsaufpunkt an der Geschwister-Scholl-Straße ergänzte. Dabei wurde ermittelt, dass die Erhöhung des Bahnlärms durch die Reflexion des Bauvorhabens im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße ca. 1,3 dB(A) beträgt, mithin unterhalb der Hörbarkeitsschwelle, die bei ca. 2 dB (A) liegt.

Die Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und der Beiräte lassen sich in die Themenbereiche A) Immissionsschutz, B) Architektur/Grundrisse/Gestaltung und C) Jägertunnel/Kopfbauwerke zusammenfassen.

A) Immissionsschutz

Die Stellungnahme des RP Gießen wurde schwerpunktmäßig aus der Position der Lärminderungsplanung formuliert. Diese wiederum konzentriert sich auf Bereiche, die den Immissionen von stark befahrenen Verkehrsstraßen ausgesetzt sind. Die Neue Kasseler Straße ist aufgrund der herrschenden Verkehrsmenge mit > 3 Mio. KFZ/Jahr ein entsprechend vorbelasteter Bereich.

Die „erheblichen Bedenken“ des RP Gießen gegenüber dem geplanten Vorhaben basieren auf zwei wesentlichen Sachverhalten:

1. die Neubebauung an der Neuen Kasseler Straße widerspricht dem Vorsorgeprinzip im Rahmen der Lärminderungsplanung - es wird eine Wohnbebauung an einem lärmvorbelasteten Bereich neu geplant,
2. die durch den Straßenverkehrslärm erzeugte Lärmbelastung der künftigen Bewohner liegt mit teilweise > 10 db(A) über den einschlägigen städtebaulichen Orientierungswerten für Wohngebiete. Erschwerend wirkt, dass keine ruhigen Außenbereiche auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Vorhabens vorgesehen bzw. realisierbar sind.

Die geplanten Wohngebäude stellen somit einen neuen Konfliktpunkt dar, wobei die errechneten Werte knapp unter den zulässigen Grenzwerten, d. h. dem Grad der Gesundheitsgefährdung, liegen.

Im Zuge eines Abstimmungstermins zum Umgang mit der Anregung wurde mit der Vertreterin des RP Gießen, dem Gutachter und dem Bauherren festgestellt:

- die Gebäudeanordnung und die Grundrissgestaltung sind wirksame und gängige Mittel zum Umgang mit schwierigen Immissionssituationen,
- weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Reduzierung des Straßenverkehrslärms sind zumindest mittelfristig nicht möglich,
- der Immissionsschutz der Wohnaußenbereiche wäre nur unvollständig möglich und zudem unverhältnismäßig,
- der Baubestand an der Neuen Kasseler Straße - weit überwiegend Wohnungen – erfährt durch das Projekt spürbaren (teilweise > 10db(A)) Immissionsschutz gegenüber dem Schienenverkehrslärm.

Für die Offenlage werden die Bemühungen der Universitätsstadt Marburg und des Vorhabenträgers zum Umgang mit dem Lärm an diesem Standort auch vor dem Hintergrund der Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 10 db(A) auf der Gebäudewestseite bei gleichzeitigen Schienenlärmreduzierungen für den Bestand an der Neuen Kasseler Straße um ebenfalls bis zu 10 db(A) vom RP Gießen gewürdigt. Die Überschreitungen der Orientierungswerte liegen demnach in einem Bereich, der gegenüber den anderen städtebaulichen Belangen, die mit dieser Planung berührt werden, abgewogen werden kann.

Für die Offenlage wurde das beiliegende Immissionsgutachten ergänzt: zunächst wurde die aktualisierte Architektur als Grundlage für die Berechnungen genommen. Zudem wurden, wie bereits oben erwähnt, weitere Immissionsaufpunkte berechnet, um u. a. auf die eingegangene Anregung nachvollziehbar antworten zu können.

B) Architektur/Grundrisse/Gestaltung

Vom Behindertenbeirat wird im Zusammenhang mit der Prüfung des Gebäudes IV (in diesem Gebäude soll der „geförderte Wohnraum“ zum überwiegenden Teil im rollstuhlgerechten Standard angeboten werden) die Anlage von 5 Behindertenstellplätzen empfohlen. Zudem wird kritisiert, dass einzelne Wohnungen ausschließlich nach Norden orientiert seien.

Ausgangspunkt ist, dass die Wohnungen im Gebäude IV primär für „autofreies Wohnen“ zur Verfügung gestellt werden. Mit dem Bauherrn wurde jedoch in Reaktion auf die Anregungen des Behindertenbeirates besprochen, dass im (südlich) benachbarten Gebäude V bei Bedarf weitere 5 Behindertenstellplätze hergestellt werden. Diese müssen jedoch bei Nachfrage/Bedarf von Interessenten angemietet werden. Diese Maßnahme hat keine Auswirkungen auf den Rechtsplan; der Sachverhalt wird im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Der angeregten Einrichtung von einem extra Stellplatz für Pflegedienste im öffentlichen Straßenraum stehen dagegen verkehrsrechtliche Gründe entgegen.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde auch auf eine Anregung zu den Wohnungsgrundrissen in Kombination mit anderen Anregungen zur Gebäudegestalt reagiert. Dabei wurde der ursprünglich asymmetrische Gebäudegrundriss modifiziert mit der Konsequenz, dass bei verschiedenen Wohnungen Grundrissmodifikationen umgesetzt werden konnten. Die städtebauliche Wirkung der überarbeiteten Gebäude II und IV wird durch die Erhöhung eines Gebäudeflügels um ein Staffelgeschoss - Stichwort Ausbildung von Torsituationen - unterstrichen. Dem Gestaltungsbeirat wurde diese Überarbeitung bereits präsentiert und fand hier seine Zustimmung. Ein weiterer Nebeneffekt dieser Überarbeitung ist, dass im Gebäude IV gegenüber der Vorentwurfsplanung zwei weitere Wohnungen entsprechend den Vorgaben des „geförderten Wohnungsbaus“ angeboten werden können; die Nutzfläche des Gebäudes IV steigt von 1.107 qm auf 1.240 qm.

Städtebau und Architektur des Vorhabens wurden von Denkmalbeirat und Gestaltungsbeirat unterschiedlich bewertet. Nachdem jedoch weder unmittelbare Belange des Denkmalschutzes durch das geplante Vorhaben betroffen sind, noch die Anregungen des Denkmalbeirates sich auf denkmalpflegerische Inhalte beschränken, gibt der hier vorgelegte Entwurf den mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmten Stand wieder.

C) Jägertunnel/Kopfgebäude

Im Zuge der Beteiligungsphase wurde von verschiedenen Seiten die statische Verankerung des Gebäudes V mittels einer in den Jägertunnel hineinragenden Stütze bemängelt. Durch diese Stütze würde der Radverkehr behindert und zudem die Sichtachsen für Fußgänger eingeschränkt. Als sinnvolle Maßnahmen zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Tunnels wurden dagegen die vorgeschlagene Verbreiterung der Zugangsrampe und die Öffnung der Tunnelüberdeckung um ca. 7,5 m erachtet.

Der überarbeitete Entwurf des Gebäudes V verzichtet nun auf die Stütze in der Tunnelachse. Stattdessen krägt der Baukörper auf Höhe des ersten Geschosses frei schwebend über die Tunnelachse aus. Im Bereich der Auskrägung wird die Tunnelüberdeckung zurück gebaut, so dass der Jägertunnel quasi um ca. 7,5 m natürlich belichtet bzw. verkürzt wird. Für Passanten in der Neuen Kasseler Straße aus Richtung Norden mit dem Ziel Ortenberg wird eine Passerelle errichtet, die über den geöffneten Tunnel liegt und mit einer Wendeltreppe zur Tunnelbasis führt.

Die Tunnelflächen, welche durch das Gebäude V überbaut werden, sind im Eigentum der Universitätsstadt Marburg. Da diese Flächen nicht nur baulich genutzt werden, sondern auch als Berechnungsgrundlage für das bauliche Maß herangezogen werden, ist eine finanzielle Entschädigung entsprechend den in Marburg allgemein angewendeten Regeln - auch vor dem Hintergrund, dass die Funktionalität des Tunnels nicht eingeschränkt wird - angemessen; weitere Details zu diesem Sachverhalt werden im städtebaulichen Vertrag und im Durchführungsvertrag zum V+E-Plan geregelt.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen (gesondert gedruckt)

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Begründung (Entwurfssfassung)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Entwurfssfassung)
- Immissionsgutachten (Auszüge; Stand Oktober 2015)
- Protokolle Denkmal-/Gestaltungsbeirat

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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