| Beschlussvorlage | Vorlagen - Nr.: VO/4834/2016<br>Status: öffentlich<br>Datum: 11.05.2016 | TOP |
|---|---|---|
| **Stadtverordnetenversammlung Marburg** | | |

| | |
|---|---|
| **Dezernat:** | **II** |
| **Fachdienst:** | **61 - Stadtplanung und Denkmalschutz** |
| **Sachbearbeiter/in:** | **Kintscher, Bernd** |
| **Beratende Gremien:** | **Magistrat**<br>**Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr**<br>**Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften**<br>**Stadtverordnetenversammlung Marburg** |

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg**
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6/16 "Neue Kasseler Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a (Baugesetzbuch) BauGB**

**- Bericht über die Ergebnisse der Prüfung eingegangener Anregungen**
**- Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1) Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 (2) und 4a (3) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 (2) und 4a (3) BauGB abgegebenen Stellungnahmen wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:
a) die unter den Nummern 1-5 und 8 gelisteten Stellungnahmen werden berücksichtigt; es werden keine Änderungen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans notwendig;
b) die unter den Nummern 6 und 7 gelisteten Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt; es werden keine Änderungen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans notwendig.

2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6/16 „Neue Kasseler Straße“ wird einschließlich der Begründung und des Vorhaben- und Erschließungsplans unter Bezug auf die folgende Begründung als Satzung beschlossen.

Begründung:
Für das am 25.07.2014 eingeleitete Bauleitplanverfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6/16 „Neue Kasseler Straße“ wurde am 20.11.2015 der Offenlagebeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - die Bürgerbeteiligung - und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, erfolgte im Zeitraum vom 11.12.2015 bis einschl. 26.01.2016; die zugehörige, gesetzlich vorgeschriebene „Amtliche Bekanntmachung“ erschien am 04.12.2015. Sämtliche Unterlagen zum Bauleitplanverfahren waren zudem im Internet unter www.marburg.de einsehbar.

Im Zuge der Offenlage ging eine Stellungnahme ein, die die Realisierung eines Teils des geplanten Vorhabens verhindern würde. Dieser Umstand wog umso schwerer, als damit auch die geplante und mit dem Vorhaben verquickte Aufwertung des öffentlichen Zugangsbereichs des Jägertunnels - ein langjähriges Ziel der Nordstadtentwicklung - in Frage gestellt war. Vor diesem Hintergrund und unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass eine geringfügige Überarbeitung des B-Planentwurfs im Bereich des Zugangsbereichs des Jägertunnels die Grundzüge der Planung nicht berühren würde, wurde gemäß § 4a BauGB der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erneut im Zeitraum 03.03.2016 bis einschl. 24.03.2016 öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass nur noch Stellungnahmen zum überarbeiteten Teilbereich abgegeben werden können. Die Überarbeitung des Entwurfes beschränkte sich im Detail auf die geringfügige Verkürzung des Gebäudes 5, welches über den geöffneten Abschnitt des Jägertunnels hinauskragt, und auf den verbesserten Treppenzugang für Passanten aus Richtung Norden zum Tunnel. Die Verkürzung der Bauzone bei diesem Gebäude um 4,5 m führte dazu, dass nun die Abstandsflächen zu dem südlich gelegen Nachbargrundstück eingehalten werden konnten.
Im Zuge der 2. Offenlage wurden dann keine weiteren Einwände zur Planung abgegeben.

In der Gesamtschau der Offenlage und der zusätzlich durchgeführten eingeschränkten Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB lässt sich festhalten, dass von einer Bürgerin/einem Bürger (Name ist anonymisiert) eine Stellungnahme abgegeben wurde, die letztendlich, wie oben beschrieben, zur 2. Offenlage führte.

| Nr. | Inhalt | Stellungnahme |
|---|---|---|
| 1. | Vom in Aussicht gestellten Grundstücks-teilverkauf wird Abstand genommen. | Im Zusammenhang mit den bereits länger-fristig formulierten Zielsetzungen zur Auf-wertung des Zugangsbereichs des Jäger-tunnels ist der Zukauf von Flächen aus dem südlich angrenzenden Grundstück not-wendig.<br>In Vorgesprächen mit den Eigentümern der betroffenen Fläche wurde zunächst die generelle Verkaufsbereitschaft nicht zuletzt mit einer konkreten Verkaufspreisvorstel-lung untermauert. Mit dem Vorhabenträger wurde in Vorgesprächen wiederum be-sprochen, dass die Umsetzung/Finanzie-rung einzelner Bausteine zur Aufwertung des Jägertunnels von ihm übernommen wird; im gleichen Zuge würde die vom Vorhabenträger gewünschte Auskragung des Gebäudes 5 über dem Jägertunnel (Fläche ist im Eigentum der Stadt) unter-stützt, wobei die Abstandsflächen des Gebäudes 5 zum Teil auf städt. Fläche lägen und zum Teil auf den Flächen, die |

| | | |
|---|---|---|
| | | aus dem südlich gelegenen Grundstück zu erwerben wären.<br>Nachdem der Zuerwerb der Flächen gemäß Schreiben kurzfristig nicht realisiert werden kann, wurde das Gebäude 5 um ca. 4,5 m verkürzt und der künftige Zugangsbereich zum Jägertunnel geringfügig überplant. Dieser überarbeitete Teilbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde im Zuge einer 2. Offenlage ausgewählten Träger öffentlicher Belange und dem Einwender mit der Bitte um Stellungnahme zugestellt. Zu diesem überarbeiteten Entwurf ging keine Stellungnahme mehr ein.<br>**Ergebnis: Die Bauzone wird um ca. 4,5 m verkürzt, so dass die Abstandsflächen ausschließlich auf bereits öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen werden. Auf Ebene des V+E-Planes ist der Treppenzugang überarbeitet worden. Am geplanten Zuerwerb einer ca. 100 qm großen Fläche parallel zur Zugangs-rampe des Jägertunnels - festgesetzt als öffentliche Verkehrsfläche - wird festgehalten; die Ausgestaltung dieser Fläche kann zeitlich losgelöst von den übrigen Baumaßnahmen am Tunnel erfolgen; ein unmittelbarer Erwerb ist nicht zwingend**. |

Der Umgang mit den von den Behörden formulierten Anregungen wird im Folgenden detailliert dargestellt.

| Nr. | Name | Inhalt | Stellungnahme |
|---|---|---|---|
| 2. | FD Straßen-verkehr und Tiefbau | Anregungen<br>a) zur Ausgestaltung der Grundstückszu-/aus-fahrten | zu a) Die Anregungen werden im Zuge der Erarbeitung der Freiraumplanungen und der Wegeplanung eingearbeitet. Der V+E-Plan wird an dieser Stelle ent-sprechend angepasst, der Rechtsplan selbst ist nicht betroffen und bleibt unverändert. |
| | | b) Fahrradabstellplätze | zu b) Die Abstellanlagen werden über-dacht und abschließbar ausgeführt. Die Anregungen zur Absenkung der Bord-steine und zur Realisierung weiterer Stellplätze im öffentlichen Raum werden im Zuge der Wegeplanung berück-sichtigt. |
| | | c) Behindertenparkplätze | zu c) Stellplatzflächen auf dem Grund-stück zu Gebäude 4 stehen nicht zur Verfügung; im öffentlichen Verkehrsraum können auf der Ostseite der Neuen Kasseler Straße keine Stellplätze einge- |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | richtet werden. In unmittelbarer Nachbarschaft werden 2 Behindertenstellplätze auf dem Gelände des Gebäudes 5 hergestellt; diese können bei Bedarf angemietet werden. Der Bebauungsplan ist von dieser Maßnahme nicht berührt. Der Behindertenbeirat befasste sich bereits am 01.12.2015 mit dem Vorhaben; es wurden keine Anregungen zum Thema Stellplatz abgegeben. |
| | | d) zum Jägertunnel | zu d) Die Stütze ist im Zuge der Überarbeitungen weggefallen. Die Ausgestaltung der Verkehrsfläche bleibt der Entwurfsplanung vorbehalten.<br>**Fazit: Die Stellungnahmen werden berücksichtigt; sie führen zu keiner Änderung des Bebauungsplans gegenüber der Entwurfsfassung.** |
| 3. | Telekom | Hinweis auf Stellungnahme vom Mai 2015: im Plangebiet liegen Leitungen, die Anpassungen erfordern. | Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger übermittelt. Dieser hat mit der Telekom eine vertragliche Regelung getroffen, die den Trassenverlauf grundbuchrechtlich/privatrechtlich sichert.<br>**Die Stellungnahme wird berücksichtigt; sie führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans gegenüber der Entwurfsfassung.** |
| 4. | FD Brandschutz | Anregungen zum Brandschutz und Rettungswegen | Die Anregungen werden auf Ebene der Baugenehmigung und im Zuge der Wegeentwurfsplanung eingearbeitet.<br>**Die Stellungnahme wird berücksichtigt; sie führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans gegenüber der Entwurfsfassung.** |
| 5. | Lkr. MR-BID: FB Bauen, Wasser, Naturschutz | Hinweis auf Notwendigkeiten im Zusammenhang mit Einleitung von Niederschlags- und Abwasser | Im Zuge der Baugenehmigung wird auf die Anregungen im Rahmen der gesonderten Entwässerungsgenehmigung eingegangen.<br>**Die Stellungnahme wird berücksichtigt; sie führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans gegenüber der Entwurfsfassung.** |
| 6. | FD Stadtgrün, Umwelt und Natur | a) Einbeziehung der Straßenbaumreihe in den Bebauungsplan. | zu a) Die Einbeziehung der Baumreihe auf öffentlicher Verkehrsfläche in den Rechtsplan widerspricht dem Prinzip der planerischen Zurückhaltung. Die Anregung zum Baumschutz- und pflege und Ersatzpflanzung wird explizit in den städtebaulichen Vertrag übernommen. |
| | | b) Baumerhalt im Widerspruch zur Ausnutzung der Strahlungsenergie. | zu b) Anlagen zur Nutzung der Strahlungsenergie werden konzentriert auf dem Parkdeck realisiert; Konflikte mit Verschattung durch Bäume sind somit ausgeschlossen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | c) Pflanzempfehlung für Bäume auf Privatflächen<br><br>d) Anregungen zum Artenschutz | zu c) Die Pflanzempfehlung ist im V+E-Plan eingearbeitet.<br><br>zu d) Hinweise zum Artenschutz sind im städtebaulichen Vertrag explizit beschrieben und Teil der Baugenehmigung.<br>**Fazit: Die Stellungnahmen werden zum Teil berücksichtigt; sie führen zu keiner Änderung des Bebauungsplans gegenüber der Entwurfsfassung.** |
| 7. | RP Gießen | a) Die Herstellung der Freianlagen ist aus nachweislich unbelasteten und kulturfähigen Boden herzustellen.<br>Der Baugrunduntersuchungsbericht ist dem RP vorzulegen.<br><br>b) Hinweis auf Beachtung des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ für die ordnungsgemäße Einstufung und Entsorgung von Erdaushub und anfallenden Abfällen. Bei Schadstoffverdachtsfällen ist zur Beurteilung ein geeignetes Fachbüro einzuschalten.<br><br>c) Hinweis auf die problematische Verkehrslärmsituation mit teilweise erheblicher Überschreitung einschlägiger Orientierungswerten. Aus Sicht der Lärmaktionsplanung entsteht ein neuer Lärmkonfliktpunkt. Hinweis darauf, dass an 21 Messpunkten nachts ein Lärmpegel von > 60 dB(A) errechnet wird. | zu a) Die Hinweise des RP Gießen sind dem FD Bauaufsicht zugeleitet worden. Die Umsetzung der Hinweise wird mittels Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung gewährleistet.<br><br>zu b) Die Hinweise des RP Gießen sind dem FD Bauaufsicht zugeleitet worden. Die Umsetzung der Hinweise wird mittels Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung gewährleistet.<br><br>zu c) Nachdem aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden aus städtebaulichen und auch aus funktionalen Gründen ausschied, hat der Magistrat bereits im Vorfeld der eigentlichen Entwurfsplanungen insofern auf die bekannt problematische Immissionssituation reagiert, als konsequent geregelt wird, dass in den geplanten Gebäuden in Richtung Bahntrasse keine Wohnräume orientiert werden. Diese sog. Lärmschutzbebauung der geplanten Gebäuderiegel, vom RP Gießen in der Stellungnahme ausdrücklich gewürdigte Maßnahme, wirkt nicht nur lärmmindernd für die Neubauwohnungen, sondern schafft für den Wohnungsbestand an der Neuen Kasseler Straße spürbaren Lärmschutz und damit einen nicht unerheblichen Gewinn an Wohnqualität. Insbesondere unter Abwägung des Lärmschutzes für das gesamte Quartier und besonders für den Wohnungsbestand an der Neuen Kasseler Straße - hier sind die |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | Wohnräume weit überwiegend in Richtung Straße und Schienentrasse orientiert - mit aktuellen nächtlichen Lärmbelastungen von beinahe durchgehend weit über 60 dB(A), können auch die starken Lärmbelastungen der Außenwohnbereiche und die Lärmwerte an der Außenseite der künftigen Wohnungen vertreten werden. Diese (Außen-) Werte werden nach Realisierung der Lärmschutzbebauung, und dies ist besonders zu würdigen, im gesamten Straßenraum der Neuen Kasseler Straße weit niedriger liegen, als aktuell beim heutigen Baubestand an der Neuen Kasseler Straße; sie werden im Wesentlichen den künftig reduzierten Werten des gegenüber liegenden Wohnungsbestandes entsprechen. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass im geplanten Vorhaben die Wohnungen mit dem aus den Gutachten entwickelten adäquaten (passiven) Lärmschutzeinrichtungen versehen werden, um uneingeschränkt gesunde Wohnverhältnisse in den Innenräumen zu ermöglichen - diese der Situation angemessenen Lärmschutzmaßnahmen sind dagegen im Wohnungsbestand leider nur längerfristig zu erwarten. Im Rahmen der Baugenehmigung ist der, der jeweiligen Immissionssituation angepasste Nachweis der zugehörigen Lärmschutzmaßnahme an den 21 Meßpunkten zu erbringen.<br>Wie in der Stellungnahme aufgeführt, schließt sich die Universitätsstadt Marburg in diesem Falle auch der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aus 2007 an, die besagt, dass die „Ausweisung eines neuen Wohngebietes auch bei Lärmbelastung durch einen vorhandenen Verkehrsweg deutlich oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht per se abwägungsfehlerhaft“ ist.<br>**Fazit: Die Stellungnahmen werden zum Teil berücksichtigt; sie führen zu keiner Änderung des Bebauungsplans gegenüber der Entwurfsfassung.** |
| 8. | DB Immobilien | a) Verweis auf die Gültigkeit der Stellungnahmen vom 25.06.2015 und 28.07.2015, die weiterhin beachtet werden müssen. Inhaltlich bezogen sich | zu a) Das Einverständnis des Eisenbahnbundesamtes liegt vor. Bedenken zur Gleisentwässerung der eingeschränkten Zugänglichkeit des Jägertunnels nach Durchführung des Bauvorhabens und zur Lage von Leitungen |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | diese Stellungnahmen auf das notwendige Einverständnis des Eisenbahn´-bundesamts zu der Maßnahme am Jägertunnel, die Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Gleisentwässerungskanals, Hinweisen zur Bauausführung von Einfriedungen im Bereich der Oberleitungsmasten, Befürchtungen zur erschwerten Zugänglichkeit im Bereich des Jägertunnels zu Wartungszwecken, Hinweisen zu Emissionen unterschiedlicher Art, Hinweisen zu möglichen Leitungen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers, Hinweisen zu Auflagen bei Neuanpflanzungen und zu Beleuchtungsanlagen im Nahbereich von Bahnanlagen, Hinweisen zum Abschluss einer Baudurchführungsvereinbarung zwischen DB Netz AG und Bauherren, Verlauf von Kabeltrassen der DB im Grenzbereich der geplanten Bebauung, möglicher Beeinflussung des Bahnfunknetzes durch die Baumaßnahmen.<br><br>b) notwendiger Standsicherheitsnachweis und Beweissicherung für Rampe im Norden des Plangebietes.<br><br>c) Eintragung von Zuwegungsrechten für Wartungsarbeiten. Die Eintragung einer Baulast im Hinblick auf die Übernahme von Abstandsflächen wird abgelehnt. | konnten im Zuge verschiedener Ortstermine mit Vertretern der DB ausgeräumt werden.<br>Die Hinweise zur Bauausführung von Einfriedungen im Bereich der Oberleitungsmasten, zu Neuan-pflanzungen und Beleuchtungsanlagen liegen dem Bauherrn vor und werden von dort direkt mit der DB abgestimmt.<br>Lärmemissionen und Erschütterungen durch Bahnverkehr wurden gutachterlich ermittelt; zu den elektromagnetischen Feldern durch Bahnstrom wurde vom RP Gießen eine Stellungnahme – Einhaltung der zulässigen Grenzwerte – abgegeben.<br>Die Bedenken hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des Bahnfunknetzes wurden mit Schreiben der DB Netz AG vom 28.08.2015 zurückgenommen.<br><br>zu b) Rampe ist Eigentum des Vorhabenträgers. Die Anregung basiert, nach Rücksprache mit der DB-Netz, auf falschen Annahmen.<br><br>zu c) Die grundbuchrechtliche Eintragung eines Zuwegungsrechts zu Gunsten der DB ist bereits erfolgt. Der Vertrag zu Nachweis der Abstandsflächen auf Bahngelände liegt der Fachabteilung der DB AG zur Ermittlung des Entgelts und zur anschließenden Unterschrift vor (Stand: 27.04.2016). Dem Bauvorhaben kann im Rahmen der Baugenehmigung seitens der Bahn ohnehin nur nach Unterschrift zugestimmt werden.<br><br>zu d) Der Tunnel ist mittlerweile im Auftrag des Vorhabenträgers neu vermessen worden. Der Nachweis der Durchführbarkeit der Baumaßnahmen |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | d) Empfehlung zur Vermessung und zum Nachweis der Durchführbarkeit der Baumaßnahmen im Bereich der Gleisentwässerung am Tunnel.<br><br>e) Abstimmung der konkreten Baumaßnahmen mit der DB Netz AG. | liegt der bereits eingereichten Baugenehmigung bei.<br><br>zu e) Erfolgt durch den Bauherrn im Zuge der Baugenehmigung und der Bauausführung.<br>**Fazit: Die Stellungnahmen werden berücksichtigt; sie führen zu keiner Änderung des Bebauungsplans gegenüber der Entwurfsfassung.** |

Während auf Ebene des Bebauungsplans keine Änderungen gegenüber der Fassung der 2. (eingeschränkten) Offenlage notwendig sind, wird an dieser Stelle der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass auf Ebene des Vorhaben- und Erschließungsplans geringfügige Überarbeitungen notwendig wurden, um u. a. den Ansprüchen als Rettungsweg der Feuerwehr zu genügen.

Die Realisierung des gesamten Vorhabens wird voraussichtlich den Zeitraum Mai 2016 bis Ende 2018 beanspruchen. In diesem Zeitraum wird auch der Zugangsbereich des Jägertunnels auf der Seite der Neuen Kasseler Straße entsprechend den Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplans umgebaut werden. Ob die Universitätsstadt die Aufwertung des Tunnels dann in einem Zuge wird fortsetzen können, was unter bauökonomischen Aspekten sicher sinnvoll wäre, kann zu diesem Zeitpunkt nicht beurteilt werden, da die diesbezüglichen haushalterischen Voraussetzungen noch nicht gegeben sind.
Ebenso wie die Umsetzung der Maßnahmen im Zugangsbereich des Jägertunnels, wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages die Herstellung von 21 „Sozialwohnungen“, davon 20 als barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht konzipiert, gegenüber dem Vorhabenträger abgesichert. Das Gebäude 4, welches die genannten 21 Wohnungen beinhaltet, wird im 1. Bauabschnitt - voraussichtlich 2017 - fertig gestellt werden.
Mit der Realisierung des Vorhabens werden sich auch die Verkehrsverhältnisse im Bereich der Neuen Kasseler Straße ändern: der Ziel- und Quellverkehr von über 190 WE macht es notwendig den Gehwegbereich - nicht zuletzt auch in Folge der Baumaßnahmen - neu herzustellen. In diesem Zuge wird einerseits der Radverkehr auf die Fahrbahn der Neuen Kasseler Straße in Form eines Radstreifens verlegt werden und andererseits der Pflanzstreifen der Alleebäume saniert. Auch in diesem Falle ist eine angemessene Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers vertraglich abgesichert.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen
- Bebauungsplan mit Begründung
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Mai 2016
- Stellungnahmen

Nachfolgend aufgeführte Anlagen liegen der Stadtverordnetenvorlage nicht in Papierform bei, sondern sind im Netz einzusehen unter: ***https://www.marburg.de/bauleitplanung***

- Schalltechnische Untersuchung, Stand 15.03.2016 (Teil der Begründung)
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Stand 02.03.2015 (Teil der Begründung)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Juni 2014 (Teil der Begründung)

Beteiligung an der Vorlage durch:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **FBL 6** | **FD 61** | | |
| | | | |

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