

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/5582/2017
	Status: öffentlich
	Datum: 17.05.2017
Dezernat:	II
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Storm-Bölle, Karin

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Vorberatung	Nichtöffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 5/24, 4. Änderung,
"Gisselberger Straße/Willy-Mock-Straße"**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den Bebauungsplanentwurf Nr. 5/24, 4. Änderung, „Gisselberger Straße/Willy-Mock-Straße“, mit Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung beschlossen (in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und 3 BauGB).

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Sachverhalt:

Begründung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15. Juli 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5/24, 4. Änderung, „Gisselberger Straße/Willy-Mock-Straße“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des Plangebietes von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet zu schaffen.

Der Planbereich liegt im Stadtteil Ockershausen. Er umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans „Schwangasse - Sportfeld“ und stellt sich als bebaute Innenbereichsfläche mit einer Größe von rd. 17.000 m² dar, die über die Gisselberger Straße und Willy-Mock-Straße erschlossen wird. Die Begrenzung erfolgt durch die Gisselberger Straße im Süden und der Willy-Mock-Straße im Westen, nördlich und östlich durch Sportplatzflächen sowie einer Parkplatzfläche.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5/24 „Schwangasse - Sportfeld“ aus dem Jahr 1965 weist für das Plangebiet Gewerbefläche aus. Da das Gebiet aber bereits eine Mischnutzung

aufweist und damit die Festsetzung nicht der tatsächlichen Nutzung entspricht, soll eine Bebauungsplanänderung vorgenommen werden.

Die Ausweisung als Mischgebiet ermöglicht zudem die Entwicklung von Wohnbauflächen, die im Stadtgebiet dringend benötigt werden.

Im Wohnraumversorgungskonzept vom 22.10.2015 wird diese Fläche als perspektivisches Wohnungsbaupotenzial in den Stadtlagen gesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die geeigneten Standorte für den geförderten Wohnungsbau weitgehend ausgeschöpft sind und die Universitätsstadt Marburg zukünftig nur die Möglichkeiten hat, weitere Konversionsprojekte, wie innenstadtnahe Gewerbe- und Mischbauflächen, in den Fokus zu nehmen, die eine perspektive Standortqualität aufweisen. Dem Standort wurde eine gute Eignung zugeschrieben.

Auch städtebauliche Studien haben ergeben, dass sich dieses Gebiet zur Entwicklung von Wohn- und Mischbauflächen eignet. Gründe dafür sind die Nähe zur Innenstadt und die gute Verkehrsanbindung. Dafür spricht auch, dass sich im Geltungsbereich bereits Wohnungsbau befindet und darüber hinaus dieser Gebietscharakter bereits im weiteren östlichen Verlauf der Gisselberger Straße vorhanden ist. Die umliegenden Grünräume und insbesondere der Flussraum der Lahn bieten ein Naherholungsangebot. Das Sportzentrum ergänzt das Angebot im Sport- und Freizeitbereich. Auch der Schulstandort mit vielschichtigen Bildungsangeboten befindet sich in unmittelbarer Nähe. Bushaltestellen sind in der Gisselberger Straße und Willy-Mock-Straße vorhanden.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist es, das Quartier als attraktiven Ort zum Wohnen und Arbeiten weiter zu entwickeln. Geplant ist eine langfristige Realisierung, die schrittweise unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksgrenzen und vorhandenen Bebauung umgesetzt werden kann. Das städtebauliche Konzept legt Bauzonen fest, in denen sich Wohn- und Mischgebietsnutzung etablieren kann. Die Anordnung der Neubauten ergibt sich zudem aus der Lärmbelastung durch den Verkehr der Gisselberger Straße und Willy-Mock-Straße, der angrenzenden Sportanlagen und vorhandenen Betriebe.

Zur Umstrukturierung des Gebietes gehört neben der Nutzungsänderung zu mehr Wohnungsbau auch ein qualitätvolles Umfeld. Das soll durch eine stärkere Durchgrünung der zurzeit hoch versiegelten Flächen erreicht werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Es hat eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB in der Zeit vom 09.01. bis 10.02.2017 stattgefunden sowie eine Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB ebenfalls in der Zeit vom 09.01. bis 10.02.2017. Ergänzend wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der Ortsbeiratssitzung am 24.01.2017 durchgeführt und eine Informationsveranstaltung für die betroffenen Eigentümer am 30.01.2017. Die Planung wurde zudem am 22.03.2017 im Gestaltungsbeirat vorgestellt.

Der Ortsbeirat hat zum derzeitigen Planungsstand keine Einwände oder Bedenken. Der Gestaltungsbeirat begrüßt und würdigt die Intention der Universitätsstadt Marburg, ein neues, gemischt genutztes Quartier zu initiieren und neue Potenziale für Wohnnutzung zu erschließen.

Insgesamt sind in dem Beteiligungsverfahren keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht worden.

Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte eine Überarbeitung des Vorentwurfs. Grundlage waren u. a. Anregungen, die von Bürgern, Träger öffentliche Belange und berührter Behörden im Rahmen der Beteiligung eingegangen sind.

Da der Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM) für den Planbereich ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausweist, wurde eine Klimaökologische Stellungnahme durch ein Fachbüro erarbeitet. Es kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung keine Schwächung der Klimaökologischen Vorbehaltsfläche „Lahntal“ zu erwarten ist.

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebietes der Lahn und ist im RPM 2010 als „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt. Da innerhalb des Plangebietes die Verdichtung der Bebauung und die Versiegelung gegenüber dem aktuellen Zustand verringert werden soll, wird sich die Situation insgesamt verbessern. In den textlichen Festsetzungen ist ein Hinweis aufgenommen, wie Neubauten hochwasserangepasst auszuführen sind.

Das Plangebiet ist ein Standort mit „Altlastenanfangsverdacht“, da auf den Flächen Gewerbetriebe angesiedelt sind bzw. waren, die mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen sind.

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden Vermeidungsmaßnahmen empfohlen, die in den textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen wurden. Einer Zulässigkeit von Bauvorhaben stehen bei Umsetzung dieser Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Gründe entgegen. Da im Plangebiet die Flächenversiegelung im Vergleich zum Status quo abnimmt und der Anteil von Gehölzen und Grünflächen steigt, wird sich die Situation insgesamt verbessern.

Im Plangebiet bestehen Immissionsbelastungen durch Fahrzeugverkehr, vorhandene Betriebe und den angrenzenden Sportanlagen. Um die Immissionen beurteilen zu können, wurde ein Immissionsgutachten erstellt, in dem die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche berechnet und bewertet wurden. Entsprechend der Ergebnisse sind dann Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen erarbeitet worden.

Es werden Lärmpegelbereiche zur Gisselberger Straße und Willy-Mock-Straße festgesetzt. Zu den Sportanlagen schlägt der Gutachter einen vollständig geschlossenen Gebäuderiegel am östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes vor. Die vorgegebenen Eigentumsverhältnisse lassen jedoch diesen Riegel nicht zu. Auch spricht die notwendige Durchlüftung des Gebietes dagegen. Festgesetzt wird deshalb im östlichen Planbereich ein geschlossener Gebäuderiegel als Schallschutzbebauung zum Sportplatz. Da bei den Gebäuden im nördlichen Bereich aufgrund der v. g. Vorgaben kein geschlossener Riegel festgesetzt werden kann, der Immissionsrichtwert aber überschritten wird, sind hier bei Neubauten, die die vorgegebenen Schallschutzwerte nicht einhalten können, bauliche Maßnahmen der Lärminderung vorzusehen, so dass ein gesundes Wohnen gewährleistet werden kann.

Bei den Betrieben innerhalb des Plangebietes ergeben sich Überschreitungen der Werte zur Nachtzeit. Die bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz. Deshalb sind bei der Errichtung von Neubauten, die nicht die nötigen Schallschutzwerte zu den emittierenden Bestandsgebäuden einhalten können, Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Bei Abriss dieser Gebäude und der Errichtung eines Neubaus an deren Stelle entfallen die bisherigen Emissionen.

Die von außen in das Plangebiet einwirkenden zulässigen Immissionswerte durch gewerblichen Geräuschentwicklung werden nicht überschritten.

Es wurden die Dichtewerte und Höhenentwicklung des Quartiers mit Eigentümern und dem Gestaltungsbeirat diskutiert.

Der für das Plangebiet zurzeit noch gültige Bebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 vor. Damit ein qualitativvolles Umfeld entstehen kann, das im Gegensatz zur jetzigen Nutzung eine stärkere Durchgrünung erhalten soll, wird für den gesamten Bereich die Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Während im Bebauungsplan-Vorentwurf eine 4-Geschossigkeit ohne Staffelgeschoss zur Gisselberger Straße und im Bereich zu den Sportflächen eine 3-Geschossigkeit mit Staffelgeschoss vorgesehen war, wird jetzt eine 4-Geschossigkeit für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Die GFZ von 1,2 ergibt sich aus der festgesetzten Geschossigkeit, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert. Um nicht den Eindruck einer 5-Geschossigkeit zu erhalten, werden keine Staffelgeschosse zugelassen.

Da in der Universitätsstadt Marburg laut Stadtverordnetenbeschluss mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll, ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen, dass in Wohngebäuden 20 % der Wohneinheiten entsprechend der Quotenregelung für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen sind.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen
- Begründung
- Artenschutzfachbeitrag
- Immissionsgutachten
- Klimaökologische Stellungnahme