Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: **VO/5611/2017** Status: öffentlich Datum: 31.05.2017
Dezernat: Fachdienst: Sachbearbeiter/in:	II 61 - Stadtplanung und Denkmalschutz Astrid Goldhorn

Beratungsfolge:

Gremium	**Zuständigkeit**	**Sitzung ist**
Magistrat	Kenntnisnahme	Nichtöffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Kenntnisnahme	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

Städtebauliche Machbarkeitsstudie für den Bereich Frauenbergstraße/Cappeler Straße

Beschlussvorschlag:
Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

> Für den im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich Frauenbergstraße/Cappeler Straße der Universitätsstadt Marburg wurde eine Machbarkeitsstudie, mit der Zielsetzung eine Orientierungshilfe und eine Entscheidungsgrundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des in Rede stehenden Gebietes aufzuzeigen, erarbeitet.
> Die Machbarkeitsstudie wird zur Kenntnis genommen; das Bebauungsplanverfahren zur Änderung des geltenden Planungsrechts soll eingeleitet werden.

Sachverhalt:
Der ca. 8 ha große Untersuchungsraum befindet sich am südlichen Rand der Gemarkung Marburg im Übergang zur Gemarkung Cappel. Die Begrenzung des Gebietes in südlicher und östlicher Richtung erfolgt durch die tangierende Beltershäuser Straße und die Cappeler Straße. Im Westen umschließen die Temmlerstraße und im Norden die Johann-Konrad-Schäfer-Straße und der Franz-Tuczek-Weg das Plangebiet.

In unmittelbarer Nähe zu diesem Plangebiet werden auf dem Vitos-Gelände mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 10/1, 3. Änderung von 2017 die Realisierung von bis 200 Wohneinheiten (WE) ermöglicht. Mit der bereits vollzogenen städtebaulichen Ergänzung mit knapp 40 Wohneinheiten durch die GWH, entlang der Friedrich-Ebert-Straße nahe der Cappeler Straße, ist es stadtplanerisch konsequent, das westlich zur Cappeler Straße anschließende Quartier in Überlegungen für neue Perspektiven hinsichtlich einer Neuordnung und einer geänderten Nutzung einzubeziehen. Darüber hinaus wird im vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept herausgearbeitet, dass das Angebot geeigneter Standorte für geförderten Wohnungsbau innerhalb des Stadtgebietes nahezu

erschöpft ist und Potenziale zur Wohnraumversorgung nur durch Konversion von innenstadtnahen Gewerbe- und Mischbauflächen mit geeigneten Standortvorteilen generiert werden können. Der untersuchte Bereich ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes 9/42 von 1974, der das Gesamtgebiet als Gewerbegebiet festsetzt.

Mit der beauftragten Machbarkeitsstudie sollen die Entwicklungsmöglichkeiten für ein Nebeneinander von Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten unter Beachtung des vorhandenen Nutzungsbestandes untersucht werden. Das erarbeitete Konzept, als "städtebauliches Leitbild", soll eine flexible/zeitlich gestufte und integrierte Umsetzung aufzeigen. Im Vorfeld dazu erfolgte unter verschiedenen Gesichtspunkten eine Bestandserhebung, die als Anforderungen und Restriktionen in die weitergehende Betrachtung eingingen. Aus beiden Schritten ableitend, wurden die unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes als Systementwürfe untersucht, aus der eine Vorzugsvariante herausgestellt wurde.

Auf der Gesamtfläche des Betrachtungsraumes sind 10 unterschiedliche Grundstückseigentümer vertreten. Ein nicht unwesentlicher Anteil des Areals von ca. 1,7 ha ist im Eigentum der Universitätsstadt Marburg. Im Gebäude Frauenbergstraße 35 befinden sich das Stadtbüro, der Fachdienst Hochbau, die Straßen- und Ausländerbehörde sowie das Standesamt; gegenüber, Frauenbergstraße 24 bzw. Temmlerstraße 5, die Werkstatt des Fachdienstes Hochbau mit angrenzender Fertigungshalle, das Stadtarchiv, die Ballsporthalle und ein Verwaltungsgebäude. Nach der erarbeiteten Analyse haben die stadteigenen Flächen aufgrund ihrer Verfügbarkeit die Initialkraft, "… die Entwicklungen auf diesen Grundstücken zu forcieren und somit zentrale Impulse für die zukünftige Quartiersentwicklung voranzutreiben." Die Tatsache, dass sowohl das Verwaltungsgebäude in der Frauenbergstraße 35, als auch der Gebäudekomplex Frauenbergstraße 24/24a, einen erheblichen Sanierungstau aufweisen, kann den Veränderungsprozess nochmals beschleunigen.

Nach den Aussagen der Studie kann trotz der Restriktionen und Anforderungen die Zielsetzung, eine Wohnnutzung im Plangebiet zu realisieren, mithilfe eines geänderten Planungsrechtes (Bebauungsplan), umgesetzt werden. Neben der Festsetzung Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" am südlichen Randbereich, wo bereits ein Lebensmittelmarkt existiert, soll zukünftig ein Mischgebiet festgesetzt werden, das eine Pufferzone zwischen dem westlich des Betrachtungsraums anzutreffenden und weiter fortbestehenden Gewerbegebiet und dem östlich der Cappeler Straße beginnenden Wohngebieten vermittelt. Die Mischgebietsfestsetzung selbst soll entlang der Temmlerstraße einen Schwerpunkt für nicht störendes Gewerbe vorgeben, die Hauptausrichtung für eine Wohnnutzung soll im Bereich der westlichen Frauenbergstraße planungsrechtlich verankert werden. Im Bereich des heutigen Standortes des Bürgerbüros und der 3U Holding ist eine Mischgebietsfestsetzung nach dem Katalog der Baunutzungsverordnung denkbar, ohne dabei einem Nutzungszweck den Vorrang zu geben.
Zu beachten sei, dass mit einer Mischgebietsausweisung bestehende Gewerbebetriebe in ihrer Nutzung theoretisch eingeschränkt werden könnten. Die Existenz eines derartigen Gewerbebetriebes sei derzeit nicht bekannt. Eine verbindlichere Aussage dazu sowie zu der Belastung durch den Verkehrslärm müsste im weiteren Verfahren durch Gutachten belegt werden.

Als Ergebnis der erfolgten Bearbeitungsschritte ergeben sich unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes. Nach Prüfung verschiedener Typologien unter Berücksichtigung der Analyse kommt für den fraglichen Stadtraum nur eine städtische Bebauung infrage.
Die Höhenentwicklung der Gebäude wird innerhalb des Plangebietes mit maximal 4 Geschossen vorgesehen. An den Rändern, südlich der Cappeler Straße und auf dem Grundstück des Stadtbüros soll die Bebauung eine Fünfgeschossigkeit nicht überschreiten. Die erarbeiteten Entwürfe bauen auf dem vorhandenen Erschließungssystem auf. Zur

Entlastung der Erschließung für den Einzelhandelsstandort wird im Kreuzungsbereich Beltershäuser Straße/Cappeler Straße eine Rechtsabbiegespur als Zufahrt zum Hercules-Markt vorgeschlagen.

Aus 5 erarbeiteten Varianten (Kamm, Schlange, offene Höfe, Solitäre und Zeilen) wurde die Vorzugsvariante, kombinierte Formen, festgelegt.
Im Wesentlichen umfasst dieser Entwurf eine Bebauung durch aufgelöste Blockstrukturen entlang der vom Verkehrslärm stark betroffenen Bereiche, wie die Kreuzung Cappeler Straße/Frauenbergstraße/Friedrich- Ebert-Straße, Franz-Tuczek-Weg und Frauenbergstraße. Dadurch sollen die Immissionen so minimiert werden, dass eine Entwicklung von Wohnen und Arbeiten sowie die Anforderungen eines gemischten Quartiers erfüllt werden können. Darüber hinaus lässt diese Konzeption eine stufenweise Umsetzung zu. Die durch die Bebauung geschaffenen Raumkanten signalisieren die städtebaulichen Veränderungen über den Betrachtungsraum selbst hinaus und führen den eingeleiteten städtebaulichen Veränderungsprozess für den Stadtteilbereich fort.
Aus den ermittelten städtebaulichen Kennwerten ergeben sich für die Vorzugsvariante folgende Daten:
Nettobauland Mischgebiet gesamt: 3,7 ha;
Zahl der Wohneinheiten 215 (Sozialquotenanteil 43);
Zahl der notwendigen Stellplätze 471.

Zusammenfassung:
Nach dem Untersuchungsergebnis der Machbarkeitsstudie kann der in Rede stehende Betrachtungsraum zu einem Mischgebiet, also einer Mischung aus Gewerbe und Wohnen, entwickelt werden. Es wird empfohlen, die neue Gebietsausweisung in drei Abschnitte mit unterschiedlichen Schwerpunkten (Gewerbe und Wohnen) aus dem Katalog der Baunutzungsverordnung zu gliedern. Aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke wird der Entwicklung den stadteignen Flächen obere Priorität bei der Umsetzung eingeräumt. Für die Realisierung des Gesamtkonzeptes werden 3 Zeitstufen vorgeschlagen.
Die Aufstellung eines neuen bzw. geänderten Bebauungsplanes ist erforderlich.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	**FD 61**		
B	B		

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

Finanzielle Auswirkungen:
Es sind keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

Anlagen:
Städtebauliche Machbarkeitsstudie Cappeler Straße/Frauenbergstraße