

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/5619/2017
	Status: öffentlich
	Datum: 01.06.2017
Dezernat:	II
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Astrid Goldhorn

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

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 9/42, 1. Änderung,
Temmlerstraße/Cappeler Straße**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes 9/42, 1. Änderung, "Temmlerstraße/Cappeler Straße" in Marburg gefasst.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Größe des Plangebietes im beschleunigten Verfahren nach § 13a, Abs.1 Nr.2 BauGB aufgestellt (Vorprüfung des Einzelfalls).

Sachverhalt:

Das ca. 8 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Gemarkung Marburg im Übergang zur Gemarkung Cappel und ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes 9/42 von 1974, der das Gesamtgebiet als Gewerbegebiet festsetzt.

Aufgrund der städtebaulichen Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung, im Bereich des Vitos-Geländes, auf dem mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan 10/1, 3.Änderung von 2017, die Realisierung von bis zu 200 Wohneinheiten (WE) ermöglicht wird und mit der bereits vollzogenen städtebaulichen Ergänzung in der Friedrich-Ebert-Straße, wo 40 WE neu entstanden sind, ist es 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.

Diese Ausgangssituation führte dazu, dass 2015 der Auftrag zur Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie, die die Entwicklungsmöglichkeiten für ein Nebeneinander von Wohn-,

Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten unter Beachtung des vorhandenen Nutzungsbestandes untersuchen sollte, vergeben wurde.

Das Ergebnis der Studie stellt heraus, dass trotz der Restriktionen und Anforderungen, die aus dem heutigen Gewerbegebiet selbst und aus Randbereichen des Untersuchungsraums resultieren, die Zielsetzung, eine Wohnnutzung im Plangebiet zu verwirklichen, mithilfe eines geänderten Planungsrechtes (Bebauungsplan), umgesetzt werden kann. Die mit der Novellierung des Baugesetzbuches von 2017 eröffnete Erweiterung des Katalogs der Baugebietsfestsetzung, als "urbane Gebiete" (§ 6a BauNVO), erscheint für die hier in Rede stehende Änderung des Planungsrechtes, zumindest in Teilbereichen, prädestiniert.

Aus den in der Studie ermittelten städtebaulichen Kennwerten für eine Vorzugsvariante ergeben sich folgende Daten:

Nettobauland Mischgebiet gesamt: 3,7 ha;

Zahl der Wohneinheiten 215 (Sozialquotenanteil 43);

Zahl der notwendigen Stellplätze 471.

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 den 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, ohne dabei einem Nutzungszweck den Vorrang zu geben, umsetzbar. Zu beachten ist, dass mit einer Mischgebietsausweisung bestehende Gewerbebetriebe in ihrer Nutzung theoretisch eingeschränkt werden könnten. Die Existenz derartiger Gewerbebetriebe ist derzeit nicht bekannt. Eine verbindlichere Aussage dazu sowie zu der Belastung durch den Verkehrslärm muss im weiteren Verfahren durch Gutachten belegt werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist 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 Überlegung eine zusätzliche Abbiegespur zur Entlastung des vorhandenen Erschließungsnetzes durch die geänderte Nutzung vorzusehen, ist unter Beteiligung der Fachbehörden im weiteren Planungsprocedere vertieft zu untersuchen.

Auf der Gesamtfläche des Betrachtungsraumes sind 10 unterschiedliche Grundstückseigentümer anzutreffen. 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 Machbarkeitsstudie haben die stadt eigenen Flächen aufgrund ihrer Verfügbarkeit die Initialkraft, "... die Entwicklungen auf diesen Grundstücken zu forcieren und somit zentrale Impulse für die zukünftige Quartiersentwicklung voranzutreiben."

Die im Übersichtsplan dargestellte Abgrenzung des Gebietes für die Bebauungsplanänderung ist nicht als statisch zu betrachten. Sollte sich im folgenden Planverfahren herausstellen, dass es mit planungsrechtlichen und städtebaulichen Anforderungen, insbesondere unter den Aspekten der vorhandenen Nutzungsstrukturen, vereinbar ist, kann der eingeleitete Prozess der Veränderung durch Änderung des Geltungsbereiches auf weitere Einzelgrundstücke verändert/ergänzt werden.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach §13a BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Aufgrund der Größe

des Plangebietes von 8 ha und einer daraus resultierenden Größe der Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist die Überschreitung des Grenzwertes von 20.000 qm zu erwarten.

Nach § 13a Abs.1 Nr.2 BauGB muss deshalb eine überschlägliche Prüfung, nach den in diesem Gesetz genannten Kriterien ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:

Planungskosten für zu beauftragendes Büro,
Kosten für Gutachten (zu untersuchende vorhandene Nutzungsstruktur – Immissionsbelastung - hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung, Verkehrsgutachten und ggf. weitere).
Der Umfang der Kosten kann derzeit noch nicht benannt werden.

Anlage:
Übersichtsplan

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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