Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: **VO/6081/2018** Status: öffentlich Datum: 24.01.2018
Dezernat: Fachdienst: Sachbearbeiter/in:	I 61 - Stadtplanung und Denkmalschutz Storm-Bölle, Karin

Beratungsfolge:

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

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 5/24, 4. Änderung, "Gisselberger Straße/Willy-Mock-Straße"

Beschlussvorschlag:
Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 5/24, 4. Änderung, "Gisselberger Straße/Willy-Mock-Straße" wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:
   Die unter den Nummern 1,2,3,5 und 6 in der Abwägungstabelle aufgeführten Anregungen werden berücksichtigt.
   Die unter der Nummer 7 in der Abwägungstabelle aufgeführten Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
   Die unter der Nummer 4 in der Abwägungstabelle aufgeführte Anregung wird nicht berücksichtigt.
   Die Grundzüge der Planung werden von den gegenüber der Entwurfsfassung vorgenommenen Änderungen nicht berührt.

2. Der Bebauungsplan Nr. 5/24, 4. Änderung, "Gisselberger Straße/Willy-Mock-Straße" einschließlich Begründung wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

3. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5/24, 4. Änderung, werden als Gestaltungssatzung gemäß § 81 Hessische Bauordnung beschlossen.

Sachverhalt:
Ziel der Bebauungsplanaufstellung
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15. Juli 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Ockershausen. Er umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes "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.

Grundlagen
Im Wohnraumversorgungskonzept vom 22. Oktober 2015 wird diese Fläche als perspektivisches Wohnungsbaupotenzial in den Stadtlagen gesehen. Da geeignete Standorte für den geförderten Wohnungsbau weitgehend ausgeschöpft sind, besteht zukünftig nur die Möglichkeit, weitere Konversionsprojekte, wie innenstadtnahe Gewerbe- und Mischbauflächen, die eine perspektivische Standortqualität aufweisen, in den Fokus zu nehmen. Dem Standort Gisselberger Straße/Willy-Mock-Straße 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 dieses 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 Konzept
Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes 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.
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.
Einer besonderen Bedeutung kam der Auseinandersetzung mit den Lärmbelastungen durch den Verkehr der Gisselberger Straße und Willy-Mock-Straße, der angrenzenden Sportanlagen und vorhandenen Betriebe zu. Um die Immissionen beurteilen zu können, wurde ein Gutachten erstellt, in dem die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche berechnet und bewertet wurden. Entsprechend der Ergebnisse wurden dann Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen erarbeitet und im Bebauungsplan festgesetzt.
Während des Planverfahrens erfolgte auch eine intensive Auseinandersetzung hinsichtlich möglicher Gebäudehöhen und Dichtewerten sowie Dachformen für die zukünftige Neubebauung. Um eine gewisse Einheitlichkeit in der bestehenden Gemengelage zu erhalten, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, wie zum z.B. eine 4-Geschossigkeit und Flachdächer für das gesamte Gebiet. Das deckt sich mit den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates, der vier Geschosse für städtebaulich vertretbar hält und darauf hinweist, dass sich die Geschossigkeit und Höhen der Gebäude des neuen Quartiers aus sich heraus an den Proportionen der neuen Zwischen- und Erschließungsräume entwickeln muss.

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

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden fand in der Zeit vom 9. Januar bis 10. Februar 2017 statt. Ergänzend wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der Ortsbeiratssitzung am 24. Januar 2017 durchgeführt und eine Informationsveranstaltung für die betroffenen Eigentümer am 30. Januar 2017. Die Planung wurde zudem am 22. März 2017 im Gestaltungsbeirat vorgestellt.
Der Ortsbeirat hatte zum derzeitigen Planungsstand keine Einwände oder Bedenken. Der Gestaltungsbeirat begrüßte und würdigte 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.
Den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hatte die Stadtverordnetenversammlung am 30. Juni 2017 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 fand in der Zeit vom 24. Juli bis 25. August 2017 statt. Die amtliche Bekanntmachung hierzu wurde am 15. Juli 2017 in der Oberhessischen Presse veröffentlicht. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplanentwurf stand während des Offenlagezeitraums auch im Internet zur Verfügung.

Auswertung der Stellungnahmen/Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes
Die eingegangenen Stellungnahmen betrafen zum Teil die Ausführungsebene und müssen dort berücksichtigt werden. Aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Behörden waren die Anregungen und Hinweise in den Planungsunterlagen zum Teil bereits enthalten. Die nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommene Überarbeitung der Planunterlagen gegenüber der Entwurfsfassung zur Offenlage umfasst neben Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen, redaktionelle Ergänzungen bzw. Klarstellungen in der Begründung.
Insgesamt ergeben sich durch die nach der Offenlage erfolgte Überarbeitung keine Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren.
Die Kernaussagen der Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger, der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die im Zuge der Offenlage Anregungen zu der Planung vorgebracht haben, sind in einer Tabelle zusammengefasst. Die Abwägungsvorschläge sind diesen gegenübergestellt. Die Abwägungstabelle sowie die ungekürzten Stellungnahmen befinden sich in der Anlage.

Dem Ortsbeirat Ockershausen wurde der Bebauungsplan-Entwurf im Rahmen der Offenlage zugesandt. Er hat keine Bedenken geäußert.
Der Bebauungsplan-Entwurf wurde am 13. September 2017 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Er sieht das Projekt sehr positiv und befürwortet eine Umsetzung der Planung für die Gisselberger Straße 47.

Für das Grundstück Gisselberger Straße 47, Flurstücke 425/128 und 426/128, ist inzwischen ein überarbeiteter Bauantrag für den Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäuser eingereicht worden. Es sind insgesamt 50 Wohneinheiten geplant, davon sollen 11 im geförderten Wohnungsbau realisiert werden. Da von einer Vereinbarkeit des beantragten Bauvorhabens mit den zu erwartenden Festsetzungen ausgegangen werden kann, kann das Bauvorhaben nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) beurteilt werden.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:
Keine.

Anlagen:
Tabelle Stellungnahmen/Abwägungsvorschläge
Stellungnahmen mit Anregungen
Bebauungsplan Nr. 5/24, 4. Änderung, mit textlichen Festsetzungen
Begründung
Artenschutzfachbeitrag
Immissionsgutachten
Klimaökologische Stellungnahme

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61
K	B

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