

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/7012/2019
	Status: öffentlich
	Datum: 13.09.2019

Dezernat:	I
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Klug, Manuela

Beratungsfolge:

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

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 24/5 Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Nahversorger und
Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 24/9 Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Nahversorger im Stadtteil Marbach gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

Für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird

1. die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 24/5 „Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Nahversorger“ im Stadtteil Marbach sowie
2. die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24/9 „Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Nahversorger“ im Stadtteil Marbach der Universitätsstadt Marburg

gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Sachverhalt:

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Marbach der Universitätsstadt Marburg, im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Es umfasst mit ca. 2,2 ha das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei Philipps mit Wohnhaus, Gewächshäusern, Verkaufsfläche und dazugehörigen Parkplätzen sowie die südlich angrenzende Straßenverkehrsfläche der Straße „Oberer Rotenberg“ (K 72). Im Norden und Westen grenzt ein Naherholungsbereich direkt an das Plangebiet. Im Osten wird das Plangebiet vom bestehenden Siedlungsraum begrenzt. Südlich der Straße „Oberer Rotenberg“ erstreckt sich eine mit Bäumen bepflanzte Böschung mit südlich gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie eines kleinen Wohngebietes mit 30 bis 40 Wohneinheiten im „geförderten Wohnungsbau“ und als „gemeinschaftliches Wohnen“ auf stadt eigenen Flächen bzw. auf Flächen von städtischen Gesellschaften vorgesehen. Hierzu wurde bereits von der Stadtverordnetenversammlung ein entsprechender Beschluss in der Sitzung vom 23.11.2018 gefasst.

Das Wohnraumversorgungskonzept vom 20.11.2015 konkretisiert die Inhalte der InWIS-Analyse und berücksichtigt u.a. auch die Wohnraumbedarfe der Geflüchteten. Hier wurde ein Bedarf an 700-800 WE im geförderten Wohnungsbau bis zum Jahr 2020 festgestellt.

Laut dem Wohnraumversorgungskonzept 2015 besteht der Wohnraumbedarf vorwiegend an kleinen Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 60 m² und bis zu 6,50 Euro/m², dem eine sehr hohe Nachfrage gegenübersteht. Auch erreicht nur ein geringes Angebot an Wohnungen mit einer Wohnfläche über 100 m² den Wohnungsmarkt.

Bis 2018 wurde die Gesamtzielzahl von 1.600 WE aus der InWIS-Analyse bereits erreicht bzw. befindet sich in der Realisierungsphase. Weitere WE sind an dezentralen Standorten in der Marburger Innenstadt in Planung und Realisierung. Aktuell ist davon auszugehen, dass die 450 WE im geförderten Wohnungsbau bis zum Jahr 2020 errichtet werden. Die weiteren benötigten 350 WE im geförderten Wohnungsbau bis zur Gesamtzielzahl des Wohnraumversorgungskonzeptes (800 WE) sind in weiteren künftigen Wohnungsbauprojekten und Planungen noch zu erzielen. Das Wohngebiet im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Philipps wird einen Teil dazu beitragen.

Da der Betrieb der Gärtnerei Philipps weitgehend eingestellt ist, wurde ein Großteil der Flächen an den Vorhabenträger des Lebensmittelmarktes bereits verkauft.

Mit dem Schreiben vom 21.09.2016 hat der Neu-Eigentümer die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² am Oberen Rotenberg, auf einer Teilfläche der ehemaligen Gärtnerei Philipps beantragt. Ziel ist es, einen Lebensmittelmarkt für den Marburger Stadtteil Marbach und die im Einzugsgebiet liegenden Stadtteile zu errichten. Gemäß einer Analyse des Standortes durch den potenziellen Versorger handelt es sich dabei um die Stadtteile Wehrshausen, Görzhausen, Dagobertshausen, Einhausen, Neuhöfe und zum Teil auch um Ockershausen mit insgesamt 7.000 Einwohnern im Einzugsgebiet. Der geplante Marktstandort liegt zentral in einem aktuell unterversorgten Bereich und trägt somit zu einer umfassenden Grundversorgung für die bisher unterversorgten Stadtteile bei.

Ein entsprechend vorbereiteter Aufstellungsbeschluss wurde laut Protokoll des Bau- und Planungsausschusses, Liegenschaften vom 19.04.2018 durch den Magistrat zurückgestellt. Hintergrund war das Beteiligungsverfahren zu den potenziellen neuen Wohngebieten „Oberer Rotenberg“ und „Hasenkopf“. Eine isolierte Betrachtung der Vorhaben erschien wenig zielführend.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes soll von der bestehenden Straße „Oberer Rotenberg“ (K72) über eine neue öffentliche Erschließungsstraße erfolgen. Der Verlauf der neuen öffentlichen Erschließungsstraße soll auch eine potenzielle spätere Erschließung des im Regionalplan Mittelhessen 2010 ausgewiesenen „Vorranggebietes Siedlung Planung“ ermöglichen. Aktuell befindet sich die Zufahrt der ehemaligen Gärtnerei außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD). Im Zuge der Umsetzung ist der Beginn der Ortsdurchfahrt entsprechend zu verändern. Der entsprechende Straßenraum „Oberer Rotenberg“ ist Teil des Geltungsbereiches.

Das potenzielle Einzugsgebiet (westliche Stadtteile) sowie die mögliche verkehrliche Anbindung über eine öffentliche Erschließungsstraße mit Linksabbiegespur auf der Straße „Oberer Rotenberg“ (K72) hatte der Vorhabenträger bereits untersucht.

Der geplante Lebensmittelmarkt samt Parkplatz soll über die neue öffentliche Erschließungsstraße im Plangebiet erschlossen werden. Somit wäre lediglich ein Anschlusspunkt an die Straße „Oberer Rotenberg“ (K72) vorgesehen.

Die Verkehrsbelastung, die sich vorwiegend durch den neuen Lebensmittelmarkt ergeben wird, ist durch ein für das Bauvorhaben beauftragtes Gutachten analysiert worden. Die durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass der Anschlussknotenpunkt an die Straße „Oberer Rotenberg“ die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre des Plangebietes aufnehmen kann. Mit einem erforderlichen Aufstellungsbereich von 10 m Länge aus Richtung Wehrshausen weisen die Verkehrsströme der K72 die beste Qualitätsstufe auf. Der Standort ist auch durch den ÖPNV zu erreichen. Die Anordnung einer neuen Bushaltestelle direkt am Markt wird geprüft. Ebenfalls soll der bereits geplante Fuß- und Radweg nach Wehrshausen in die Planung aufgenommen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass der Marktstandort zur Entlastung der gesamtstädtischen Verkehrssituation beitragen wird, da sich die Wegestrecken zu Versorgungszwecken für die Bevölkerung der westlichen Stadtteile verringern wird.

Wohnungsbau und Bürger*innenbeteiligung:

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens und der Priorisierung der Wohngebietsentwicklung durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 23.11.2018 kann nun festgehalten werden, dass eine wohnortnahe Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Verbindung mit einem kleinen Wohngebiet im Marburger Westen wünschenswert ist.

Der nördliche und östliche Teilbereich des Plangebietes ist für Wohnnutzung vorgesehen. Hier sollen neben dem geförderten Wohnungsbau auch gemeinschaftliche Wohnprojekte über Konzeptvergabe entstehen. Die für den geförderten Wohnungsbau vorgesehenen Flächen sollen von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (GeWoBau) angekauft und entwickelt werden. Zur Vorbereitung der Konzeptvergabe für gemeinschaftliche Wohnprojekte sollen die entsprechenden Flächen zunächst durch die Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) erworben werden. Eine entsprechende Bürger*innenbeteiligung zur Konzeptvergabe ist aktuell in Planung. Die Vorbereitung der Konzeptvergabe wird von der SEG in enger Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz der Universitätsstadt Marburg erfolgen.

Für die gemeinschaftlichen Wohnprojekte ist die Durchführung eines über die Beteiligung im Bauleitplanverfahren hinausgehenden öffentlichen Informations- und Beteiligungsprozesses mit dem Ziel vorgesehen, gemeinschaftliche Wohnprojekte als Konzepte zu entwickeln und das soziale Zusammenleben im neuen Wohnquartier zu fördern.

Ein transparenter Informationsfluss im Projekt soll zur Stärkung der Akzeptanz und zur Bildung von guten Nachbarschaften zum bestehenden Siedlungsbereich „Höhenweg“ beitragen.

Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses ist eine Informationsveranstaltung im Ortsbeirat Marbach zur Vorstellung des Planungsvorhabens vorgesehen. In einem zweiten Schritt ist die Beteiligung von Interessierten für gemeinschaftliche Wohnprojekte sowie zur gemeinsamen Vorbereitung der Konzeptvergabe geplant. Weitere Beteiligungsmöglichkeiten sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gegeben.

Begründung zum Verfahrensweg:

Beim Plangebiet handelt es sich aktuell um eine Fläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Während des aktiven Gärtnereibetriebes war die Gärtnerei Philipps gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich. Mit Betriebsaufgabe ist diese Privilegierung weggefallen.

Im Flächennutzungsplan wird dieser Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Eine Änderung des rechtssicheren Flächennutzungsplans ist im Zuge der Bebauungsplanaufstellung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung soll die Grundlage für eine rechtlich gesicherte Bebauung geschaffen werden. Ziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes für den Lebensmittelmarkt, eines Wohngebietes sowie die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Erschließung. Aufgrund der aktuellen Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ist für die Bebauung dieser Fläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen. Das Bebauungsplanverfahren soll im Regelverfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurden die Planungen zum Lebensmittelmarkt mit den Ortsbeiräten Marbach und Wehrshausen erörtert. Nachdem diese ein positives Votum abgegeben hatten, wurde das Projekt des Lebensmittelmarktes in einer weiteren gemeinsamen Ortsbeiratssitzung am 29.03.2017 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Themen, die Einzugsgebiete, Nahversorgung, Verkehrsbelastung, aber auch das Thema des angrenzenden Naherholungsgebietes werden im Planverfahren erörtert. Sie werden Grundlage des Bauleitplanverfahrens sein.

Die Erarbeitung eines Bebauungsplans und die Erschließung des Plangebietes sollen über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) erfolgen. Damit wird die Stadt Marburg ermächtigt, die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf einen Vertragspartner zu übertragen.

Da innerhalb des Plangebietes neben dem Lebensmittelmarkt auch Wohnbebauung für unterschiedliche Zielgruppen errichtet werden soll, fanden im Vorfeld Abstimmungsgespräche zwischen den Projektbeteiligten u.a. zur Kostenaufteilung statt.

Kosten, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren sowie für die Erschließungsmaßnahmen des Lebensmittelmarktes entstehen, werden vom Vorhabenträger übernommen. Auch weiter erforderlich werdende Gutachten und die daraus resultierenden Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger zu finanzieren und über einen Vertrag abzusichern.

Die Kosten zur Erstellung des Umweltbereiches im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden von der Universitätsstadt Marburg getragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ein entsprechender Kostenansatz von 15.000,- Euro für die Umweltprüfung samt Umweltbericht ist für das Jahr 2020 im städtischen Haushalt bereits eingestellt.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Anlagen:

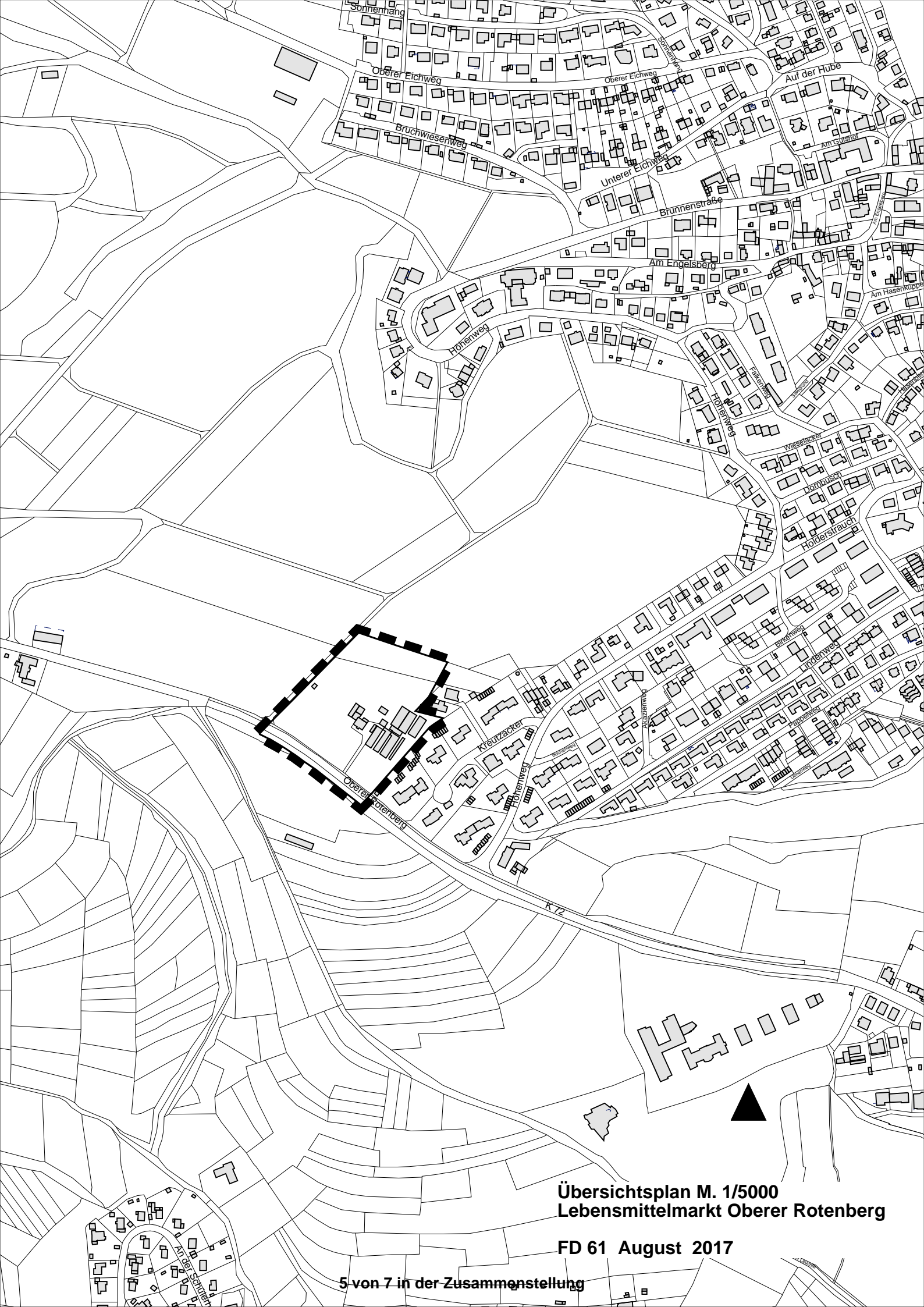
Übersichtsplan

Plan: Oberer Rotenberg - Ehemalige Gärtnerei Philipps, Variante 6

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61
K	B

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



**Übersichtsplan M. 1/5000
Lebensmittelmarkt Oberer Rotenberg**

FD 61 August 2017



Flächenermittlung:

	3790 qm
	4170 qm
	850 qm
	1880 qm
	7380 qm
	1600 qm
	190 qm

**Oberer Rotenberg - Ehemalige Gärtnerei Philipps
Variante 6**

FD Stadtplanung und Denkmalschutz, Juli 2019

M 1 : 1000

Ergänzungsantrag

der Fraktion B90/Die Grünen

zum TOP 6

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 24/5 Wohnquartier Oberer Rotenberg mit
Nahversorger und
Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 24/9 Wohnquartier Oberer Ro-
tenberg mit Nahversorger im Stadtteil Marbach gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB)
(VO/7012/2019)**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Begleitend zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 24/9 Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Nahversorger im Stadtteil Marbach werden vom Magistrat die bilanziellen Treibhausgaswirkungen der geplanten Bebauung in einem Gutachten unter Beachtung verschiedener Szenarien einschließlich einer Nullvariante und einer Vollkompensationsvariante für entstehende Treibhausgasemissionen vor einer Beschlussfassung über den Bebauungsplan aufgezeigt.

Mit diesem modellhaften Vorgehen entwickelt der Magistrat auch ein Instrument, wie die im Klimanotstandsbeschluss geforderte Klarheit über die Klimafolgen einer Entscheidung vor einer Beschlussfassung - in diesem Fall über einen möglichen Bebauungsplan - vorhanden ist.

Begründung:

Vor einer Beschlussfassung über einen Bebauungsplan Oberer Rotenberg sollten neben weiterer Untersuchungen, wie z.B. zur Klimaökologie, die Klimawirkungen in Form einer Abschätzung über die Treibhausgasbilanz bekannt sein. Dies legt insbesondere die Beschlussfassung zum Klimanotstand nahe. Je nach Ausgestaltung des Baugebietes ist mit sehr unterschiedlichen Auswirkungen auf die Treibhausgasbilanz zu rechnen. Entsprechend sollten im Zuge der Begutachtungen auch verschiedene Szenarien untersucht werden.

Hans-Werner Seitz

Christian Schmidt