

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/7753/2020
	Status: öffentlich
	Datum: 10.12.2020
Dezernat:	I
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Goldhorn, Astrid

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich
Magistrat	Erörterung	Nichtöffentlich
Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	Erörterung	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Erörterung	Öffentlich

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 6/17 "Ehemaliges Hauptpostareal
zwischen Eisenstraße und Zimmermannstraße" in Marburg**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den Bebauungsplanentwurf Nr. 6/17 „Ehemaliges Hauptpostareal zwischen Eisenstraße und Zimmermannstraße“ mit Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 und 3 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen.
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Sachverhalt:

Planungsanlass:

Die Liegenschaft der ehemaligen Hauptpost mit einer Gesamtfläche von ca. 11.000 qm, bestehend aus den Gebäudebeständen der ehemaligen Hauptpost, eines Wohngebäudes an der Eisenstraße, verschiedenen Nebengebäuden sowie aus hochversiegelten Freiflächen auf dem ehemaligen Betriebshof und einer Stellplatzanlage im Bereich der Eisenstraße, wurde veräußert.

Das ehemalige Hauptpostgebäude sowie das Wohngebäude werden weiterhin als Bürogebäude genutzt und bleiben im Bestand erhalten. Beide Gebäude sind als Einzelkulturdenkmale in der Denkmaltopographie der Universitätsstadt Marburg erfasst.

Die zentral gelegene Kfz-Wartungshalle wird zurückgebaut. Zusammen mit den benachbarten versiegelten Freiflächen können dadurch ca. 5.000 qm des Gesamtgrundstücks für eine Neubebauung akquiriert werden.

Auf dieser Fläche ist die Errichtung einer Wohnanlage innerhalb eines festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes mit fünf Gebäuden geplant. Entlang einer neu geschaffenen Anwohnerstraße, die auf die Eisenstraße führt, werden beidseitig die neuen Gebäude errichtet. Mit diesem geschaffenen Bauvolumen sollen ca. 100 neue Wohnungen zentral in der Innenstadt dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Die Wohnanlage soll als ausschließliches Vermietungsobjekt und nicht als Eigentumswohnanlage errichtet werden. Nach Angaben in der Projektbeschreibung sollen sich die Kaltmieten sozialverträglich, „(...) im ortsüblichen unteren Preissegment bewegen“. Die Planung stellt damit eine Reaktion auf das Wohnungsbauthema „bezahlbarer Wohnraum“ oberhalb des geförderten Wohnungsbaus dar. Im Gegenzug dazu wünscht die Vorhabenträgerin, die BG-Haus GmbH, von der Verpflichtung 20 % der Wohnungen als preisgebundene Sozialwohnungen zu errichten, befreit zu werden. In einem im Juni 2019 durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Spies und Herrn Ulrich Burk, Geschäftsführer der BG-Haus GmbH, unterzeichneten Letter of Intent (LOI) wird dem Ansinnen nachgekommen, wenn die formulierten Punkte 1-5 verbindlich umgesetzt werden. (siehe Anlage LOI). Hierzu ist über die vorliegende Absichtserklärung hinaus, eine vertragliche Vereinbarung spätestens vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 6/17 herbeizuführen.

Planungsstand – Verfahren:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 27.09.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Da mit dem Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung / Nachverdichtung verfolgt wird und die sonstigen Voraussetzungen für die Bebauungsaufstellung im beschleunigten Verfahren erfüllt sind, wird das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Darüber hinaus soll im beschleunigten Verfahren einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung angemessen Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 BauGB).

In der Zeit vom 23.06.2020 bis 06.07.2020 wurde die erste Beteiligung der Bürger*innen, die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung, durchgeführt.

Entgegen der vom Gesetzgeber geschaffenen Option auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu verzichten, wurden diese parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung über die Planungsabsicht der Universitätsstadt Marburg informiert. Innerhalb einer Vierwochenfrist konnten sie sich zur Planung äußern, sofern ihr Aufgabenbereich von der Planung berührt wurde.

Die Beteiligung der Bürger*innen, in Form von schriftlichen Äußerungen oder Wahrnehmung des Angebotes sich innerhalb der Stadtverwaltung über den Planungsanlass und die Zielsetzung des Bebauungsplanes unterrichten zu lassen, war sehr verhalten.

Von dem beteiligten Ortsbeirat „Campusviertel“ wurde inhaltlich keine Stellungnahme abgegeben. Von der Ortenberggemeinde erreichte uns keine Reaktion.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belangen zu den Themen, Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes 2010, Belange des Immissionsschutzes, erneuerbare Energien, Überschwemmungsgebiet, Altablagerungen und Altlasten, Anpflanzung von Bäumen, wurden in der Begründung behandelt bzw. in die Planzeichnung aufgenommen.

Inhaltlich wurde der Bebauungsplan aufgrund der eingegangenen Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde, wonach sich das Plangebiet zwar nicht innerhalb eines festgesetzten oder gesicherten jedoch in einem „faktischen“ Überschwemmungsgebiet befindet, geändert.

Zuvor wurde zur Ermittlung des Retentionsraumverlustes eine Bestandsvermessung des Plangebietes durchgeführt. Angaben zu Wasserspiegellagen, die sich auf ein hundertjähriges Hochwasser (HQ₁₀₀, m.ü.NHN) beziehen wurden durch das Regierungspräsidium in Gießen zu Verfügung gestellt. Aus dem Hochwasserrisikomanagementplan konnten die extremen Wasserspiegellagen (HQ_{extrem}, m.ü.NHN) abgelesen und mit den Wasserspiegellagen des

HQ₁₀₀ verglichen werden. Mithilfe von erstellten digitalen Modellen und EDV-Programmen wurde schließlich ein Retentionsraumverlust von 993 qm ermittelt. Dieser müsste orts-funktions-und-zeitnah ausgeglichen werden, wenn keine hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt werden sollte. Unter Beachtung der Ausgangslage, nämlich, dass für das Plangebiet „nur“ faktisch von einem hundertjährigen Hochwasserereignis ausgegangen wird, wurde als Konsequenz im Sinne einer geforderten hochwasserangepassten Bauweise, auf die Errichtung einer Tiefgarage verzichtet.

Die notwendigen Stellplätze, deren Zahl aufgrund der Lagegunst des Plangebietes mit einer sehr guten ÖVNP- Anbindung auf 80 % des errechneten Stellplatzbedarfs nach der Stellplatzsatzung beschränkt wurde, werden nun überwiegend außerhalb des Plangebietes auf den benachbarten Flächen des ehemaligen Postgeländes nachgewiesen. Für die verbleibenden Freiflächen ist nicht zuletzt durch diese Verlagerung der Stellplätze und dem Verzicht der Tiefgarage gewährleistet, dass die ca. 50 neu geplanten Bäume bodenschlüssig gepflanzt werden können. Damit kann eine günstige Entwicklungsprognose abgegeben werden, weil eine gute Bodendurchwurzelung und damit eine optimalere Nährstoff- und Wasserfügbarkeit gegeben sind.

Umgang mit dem Klimanotstand und dem Ziel „Klimaneutralität bis 2030“ in der Bauleitplanung:

Mit ihrer Ausrufung des Klimanotstandes durch die Stadtverordnetenversammlung im Juni 2019 hat sich die Universitätsstadt Marburg auf den Weg zur Klimaneutralität begeben. Den Weg dorthin zeigt der Klima-Aktionsplan 2030 auf. Der Aktionsplan enthält vier Handlungsfelder, von denen im Handlungsfeld Energie die größte CO₂-Einsparung erreicht werden kann. Neben der energetischen Sanierung der Bestandsgebäude, die die wichtigste Stellschraube mit dem höchsten Einsparpotenzial darstellt, ist auch für Neubauten das Ziel Klimaneutralität im Klima-Aktionsplan ausgerufen.

Die Vorbereitung und Steuerung von Neubaumaßnahmen jeglicher Art wird durch die kommunale Bauleitplanung geregelt. Zentrales Element dafür ist der verbindliche Bauleitplan – der Bebauungsplan. Mit ihm werden die Weichen für die zukünftige Entwicklung gestellt. Allerdings nicht nur für das Ziel Klimaneutralität, sondern auch für andere Ziele der menschlichen Daseinsvorsorge, wie z. B. die Schaffung von Wohnraum für unsere Bürger*innen.

Alle diese Ziele stehen im Baugesetzbuch (BauGB) unter §§ 1 Abs. 6, 1a Abs. 2 u. 5 BauGB zunächst gleichberechtigt als öffentliche Belange nebeneinander, z. B. die Wohnraumversorgung unter § 1 Abs. 6 Nr. 2 und der Klimaschutz unter § 1a Abs. 5. In der Regel ist für diese Belange (einschl. des Klimaschutzes) gem. § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht schon jetzt zu erstellen. Somit ist der Klimaschutz ein Bestandteil der Bauleitplanung. Insgesamt sind somit alle Belange in der Plan-Aufstellung gerecht untereinander und mit den privaten Belangen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen. Im Rahmen dieses Abwägungsvorganges sind die öffentlichen Belange auch in den Kontext gesamtstädtischer Belange – teilweise werden sogar regionale Belange berührt - einzuordnen, auch wenn auf Ebene des Bebauungsplans regelmäßig nur kleine Ausschnitte der Gesamtstadt beplant werden können.

Grundsätzlich können die öffentlichen Belange gewichtet werden. Das kann durch Bundes- und Landesgesetze geschehen. Aber auch die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg kann dies durch einen selbstbindenden Beschluss tun. Das hat sie z. B. mit dem Beschluss zum Wohnraumversorgungskonzept in 2016 getan. Damit erhält in der Bauleitplanung das kommunale Ziel „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die Bürger*innen der Universitätsstadt Marburg“ eine gewisse Gewichtung gegenüber den anderen Belangen. Mit dem Ziel „Klimaneutralität bis 2030“ ist das nun auch geschehen. Im Beschluss zum Klima-Aktionsplan hat sie definiert, dass ab dem 15.11.2020 dieser Belang deutliches Gewicht erhält.

Die neuen Bauleitpläne, die nach dem 15.11.2020 aufgestellt werden, haben den nunmehr vorrangigen Belang der „Klimaneutralität 2030“ bestmöglich zu berücksichtigen. Die Ziele des Klima-Aktionsplans 2030 sind auf die gesamte Universitätsstadt Marburg zu beziehen. Bebauungspläne werden für einen kleinen Teilbereich der Gesamtstadt erstellt, somit kann die Klimaneutralität für jeden einzelnen Bebauungsplan in sich nicht realisiert werden.

Da sich dieser Bebauungsplan, wie oben angeführt, bereits im Aufstellungsverfahren befindet und die Inhalte hinsichtlich des Klimaschutzes zum aktuellen Zeitpunkt bereits weitgehend verhandelt und abgestimmt sind (Umsetzung über Städtebaulichen Vertrag), werden die Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB mit der Gewichtung des kommunalen Ziels „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die Bürger*innen der Universitätsstadt Marburg“ angewendet.

Zur besseren Übersicht sind die klimaschutzrelevanten Festsetzungen nachfolgend aufgelistet:

Klimaschutzrelevante Inhalte in der verbindlichen Bauleitplanung	Umsetzung im Bebauungsplan Nr. 6/17 „Ehemaliges Hauptpostareal – Eisenstraße/ Zimmermannstraße
Standortwahl	
Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Flächenrecycling	Der räumliche Geltungsbereich umfasst das innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegende ehemalige Postareal mit den nicht mehr benötigten Stellplätzen und einer zurückzubauenden Kfz-Wartungshalle. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und des Flächenrecyclings.
Berücksichtigung von Kaltluftentstehungs- und Retentionsflächen	Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner Lage keine besondere Bedeutung für Frisch- und Kaltluftentstehung oder deren Abflussbahnen zu. Die Anordnung der geplanten Gebäude wurde so vorgenommen, dass der Luftaustausch zwischen Eisenstraße und Zimmermannstraße auch weiterhin uneingeschränkt möglich bleibt. Im Falle eines Extremhochwassers kann die Fläche überflutet werden. Der Retentionsraumverlust infolge der Neubebauung beträgt rd. 996 m ² . Ein Retentionsraumausgleich ist vor Ort nicht möglich.
Umweltfreundliche Mobilität/Stadt der kurzen Wege	Das Plangebiet liegt nur ca. 450 m vom Hauptbahnhof entfernt. Neben der damit gegebenen Zuganbindung können von hier aus nahezu alle Buslinien des Stadtgebietes genutzt werden. Die Innenstadt ist über die Bahnhofstraße sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.
Exposition/Topografie	Das Gelände ist nahezu eben.
Kompaktheit, Stadt der kurzen Wege, Stellung der Baukörper	Das Plangebiet ist von mehrgeschossiger Bebauung umgeben. Geplant ist eine kompakte Bebauung mit fünf Mehrfamilienhäusern, um in Hinblick auf das Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ Wohnungen in zentraler Lage anbieten zu können. Die Stellung der Baukörper ist durch die umgebende Bebauung weitgehend vorgegeben. Es entstehen zwei Bauzeilen mit einer zwischenliegenden, dem Luftaustausch dienenden Wegeverbindung / Grünzäsur.

Mikroklima/Entsorgung	
Dach- und Fassadenbegrünung	Eine 30 %-ige Dachbegrünung ist festgesetzt. Eine Fassadenbegrünung ist aufgrund des nutzungsbedingt hohen Fensteranteils und der festgesetzten umfangreichen Anpflanzung von Laubgehölzen nicht verbindlich vorgegeben.
Grün- und Freiflächen (inkl. Ausgleich)	Das Plangebiet umfasst neben dem ehemaligen Wohngebäude entlang der Eisenstraße, indem die Errichtung eines Kindergartens geplant ist, nur die ehemaligen Stellplätze, die zum Teil hochversiegelt sind und die Kfz-Wartungshalle. Grün- und Freiflächen, die mikroklimatisch von besonderer Bedeutung wären, sind nicht vorhanden. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.
Erhalt und Anpflanzung von Grünstrukturen	Derzeit sind ca. 25 Bäume, überwiegend Platanen, auf der Gewerbebrache vorhanden. Diese wurden durch einen Sachverständigen begutachtet. Ein Erhalt ist nicht möglich. Als Ausgleich ist die Anpflanzung von mehr als 50 Bäumen festgesetzt, wobei die Artenwahl auch die zu erwartenden klimatischen Veränderungen berücksichtigt. Weiterhin sind „Kies-/Splitt- und Schotterschüttungen“ auf den Freiflächen unzulässig.
Regenwassermanagement	Neben der festgesetzten Dachbegrünung und den umfangreichen Gehölzpflanzungen ist der Bau mehrerer Rigolen vorgesehen, um vor Ort anfallendes Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern.
Entsorgung	Keine Festsetzungen
Energieversorgung	
Solarenergetische Optimierung	Eine solarenergetische Optimierung durch ein speziell auf diesen Belang abgestelltes Erschließungskonzept und Vorgaben zur Gebäudestellung ist aufgrund der räumlich beengten Situation, insbesondere durch die bebauten Blockränder, nur bedingt möglich. Durch die gewählte Anordnung in zwei Baureihen mit einer nord-süd-verlaufenden Mittelachse ist aber gewährleistet, dass zumindest die Obergeschosse aller Wohnhäuser von Süden und Südwesten unmittelbar besonnt werden können.
Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien ¹⁾	Die Errichtung von Anlagen zur aktiven Nutzung von Strahlungsenergie ist auf 30 % der Dachfläche festgesetzt.

¹⁾ In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass Konzepte zur regenerativen Energieversorgung nur festgeschrieben werden können, wenn zu dem Bebauungsplan ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen wird oder wenn es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB handelt. In dem jeweiligen Vertragswerk können die notwendigen Modalitäten (wie z. B. der erforderliche Anschluss aller Gebäude) geregelt werden. In einem normalen „Angebots“-Bebauungsplan ist das nach höchstrichterlicher Entscheidung nicht möglich. Der abschließende Festsetzungskatalog in § 9 Abs. 1 BauGB gibt dazu enge Grenzen vor.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens, spätestens vor Satzungsbeschluss, ist ein Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Universitätsstadt Marburg zu unterzeichnen. Bestandteil dieses Vertragswerk ist die Übernahme aller Planungskosten, die Verpflichtungen zur Inbetriebnahme der technischen Anlage für die Solarenergienutzung, Regularien zur

Umsetzung des vorliegenden Freiraumkonzeptes sowie ggf. sonstige Vereinbarungen deren Umfang derzeit noch nicht bekannt ist.
Inwieweit auch der Inhalt des oben angeführten LOI Bestandteil dieses Vertrages sein kann, muss abschließend mit dem FD Rechtsservice geklärt werden.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:
Keine

Anlagen:

- Planzeichnung Bebauungsplan
- Begründung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Freiraumkonzept
- Berechnung - Retentionsraum
- Gutachten zu den vorhandenen Bäumen
- LOI

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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