

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/7771/2020</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 21.12.2020
Dezernat:	I
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Goldhorn, Astrid

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

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg  
Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 9/42, 2. Änderung Franz-Tuczek-  
Weg/Cappeler Straße/Frauenbergstraße in Marburg**

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, 2. Änderung Franz-Tuczek-Weg/Cappeler Straße/Frauenbergstraße beschlossen.  
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Sachverhalt:

Das ca. 2 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand der Universitätsstadt Marburg im Übergang zum Stadtteil Cappel. Die Straßenverläufe des Franz-Tuczek-Wegs, der Cappeler Straße und der Frauenbergstraße begrenzen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Wesentlichen besteht das Grundstück aus zwei Flurstücken. Die nördliche Parzelle war in der Vergangenheit viele Jahre der Standort der 3U-Holding. Das südlich anschließende keilförmig-verlaufende Grundstück ist im Eigentum der Universitätsstadt Marburg. Das vorhandene Gebäude beherbergt neben dem Stadtbüro weitere Einrichtungen der Stadtverwaltung. Beide Grundstücke befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes 9/42, der seit 1974 rechtskräftig ist. Sie sind als Gewerbegebiet (GE-Gebiet) festgesetzt.

Am 30.06.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung für einen Teilbereich von ca. 8 ha, die 1. Änderung des Bebauungsplanes 9/42 beschlossen.

Das Änderungsgebiet wird durch die Straßenzüge der Temmlerstraße, der Johann-Konrad-Schäfer-Straße, des Franz-Tuczek-Wegs und der Cappeler Straße umschlossen. Nach der

Planungsintention soll das Gebiet zu einem „Urbanen Gebiet“ nach § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Diese Gebietskategorie wurde 2017 mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeführt, um in geeigneten städtischen Lagen eine höhere Dichte und ein breiteres Spektrum an Nutzungsmischungen zuzulassen. Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Es entspricht dem Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung.

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanvorentwurf wurde bereits die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.09.2019 bis 02.10.2019 durchgeführt. Nach den wesentlichen städtebaulichen Merkmalen des Vorentwurfes, sollen auf dem Gebiet westlich der Frauenbergstraße vier Höfe mit einer vorherrschenden Wohnnutzung und untergeordneten Flächen für Dienstleistungen entstehen. Östlich der Frauenbergstraße, entlang der Cappeler Straße ist ein linearer Wohnriegel, südlich anschließend ein kompaktes öffentlich nutzbares Gebäude geplant.

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind verschiedene Untersuchungen und Gutachten vorzunehmen bzw. zu erstellen, die sich aus der Lage des Gebietes und der gewerblichen Nutzung in der Vergangenheit ergeben.

Die Zahl der sich zur Planung geäußerten Bürger\*innen war überschaubar. Grundsätzliche Bedenken zur Änderung des Gebietes wurden im Rahmen der Anhörung nicht vorgebracht.

Auch die 10 betroffenen Grundstückseigentümer zeigten sich in den geführten Gesprächen aufgeschlossen und begrüßten die geplante Änderung des Gebietscharakters.

Allerdings wurde die Voraussetzung zur Umsetzung des Bebauungsplanes, eine Neuordnung der vorhandenen Grundstücke innerhalb des gesamten Plangebietes, über den Weg einer freiwilligen Umlegung sowie die anteilige Beteiligung an den Kosten und der Bereitstellung der Grundstücksflächen für die öffentlichen Erschließungseinrichtungen (Straßen und Plätze), von nahezu allen Gesprächspartnern skeptisch bis ablehnend betrachtet. Außerdem schien vorerst keiner der Eigentümer Willens bzw. dazu in Lage zu sein den notwendigen Prozess der freiwilligen Umlegung anzustoßen bzw. einzuleiten.

Seit Mitte des Jahres 2020 ändern sich durch den Verkauf verschiedener Einzelgrundstücke an einen Miteigentümer im westlichen Teil des Plangebietes, zwischen Frauenbergstraße und Temmlerstraße, die Eigentumsverhältnisse. Die Stadtverwaltung wird über diesen Prozess regelmäßig in Kenntnis gesetzt. Damit besteht die berechtigte Hoffnung, dass eine wesentliche Hürde - die Grundstücksverfügbarkeit - für die Fortsetzung des weiteren Planungsprozesses, zumindest in Teilbereichen, überwunden werden kann.

Des Weiteren haben sich auch die Eigentumsverhältnisse für das Grundstück in der Frauenbergstraße 31-33 geändert. Wie öffentlich bekannt wurde, hat die Sparkasse Marburg-Biedenkopf die Liegenschaft der 3U-Holding erworben. Nach ihren Plänen soll auf diesem ca. 15.000 qm großen Grundstück die Hauptverwaltung der Sparkasse neu verortet werden. Als ergänzende Bausteine sollen auf den weiteren verfügbaren Bauflächen Gebäude mit einer Mischung von Wohnungsbau und untergeordnetem Gewerbe ihren Platz finden.

Diesen vorgebrachten Veränderungswillen der Sparkasse hat die Universitätsstadt Marburg zum Anlass genommen, auch für das stadteigene Nachbargrundstück von ca. 5.500 qm weiterführende Überlegungen für eine neue Bebauung und Nutzung anzustellen. Bestärkt wurde diese Idee durch die Tatsache, dass das hier vorhandene Verwaltungsgebäude einen erheblichen Sanierungsstau aufweist und bereits in seiner bestehenden Kubatur dem erforderlichen Bedarf an Büroräumen für Bedienstete der Stadtverwaltung auf längere Sicht nicht mehr gerecht werden kann.

Darüber hinaus ist auf ein generelles Defizit an eigenen Büroflächen für die städtischen Mitarbeiter\*innen hinzuweisen. Die Anmietung verschiedener Objekte, verstreut über das gesamte Stadtgebiet, führt neben einer finanziellen Belastung auch zu langen Wegen innerhalb der Stadtverwaltung sowie für die Bürger\*innen.

Aufgrund dieser gleichgelagerten Ausgangssituation der Sparkasse und der Universitätsstadt Marburg wurde vereinbart, einen gemeinsamen Ideenwettbewerb auszuloben. Dabei sollten unterschiedliche Planungsideen hinsichtlich der Verteilung der Nutzungen auf den Grundstücken, der städtebaulichen Figur, der Bauvolumina und der Erschließung für die drei Nutzungsbausteine gefunden werden. Die Freiflächen sollten in Anlehnung an die Klimaanpassung ein nachhaltiges Bepflanzungs- und Versickerungskonzept enthalten. Sie sollten zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen und durch diese Qualität die städtebauliche Dichte austarieren.

Als Ausgangsgröße sollte das Gebäude der Sparkasse Platz für 300 Büroarbeitsplätze bieten, für die beiden Beratungszentren sollte Raum für 65 Arbeitsplätze geschaffen werden. Für beide Nutzungseinheiten wurde eine Bruttogeschossfläche von ca. 10.000 qm angestrebt. Die sonstigen Bauflächen sollten 80-100 Wohnungen aufnehmen können. 20 % hiervon für geförderten Wohnungsbau.

Die Zielvorgabe für das Grundstück der Stadt umfasste ca. 250 Arbeitsplätzen auf 11.000 qm Geschossfläche.

Für den ausgelobten Wettbewerb konnten acht Wettbewerbsteilnehmer\*innen aus dem gesamten Bundesgebiet gewonnen werden.

In der Sitzung des Preisgerichts am 17.11.2020 wurde von den Fach- und Sachpreisrichtern die eingereichte Arbeit des Büros Thomas Schüler Architekten Stadtplaner aus Düsseldorf mit dem ersten Preis prämiert.

Wie es in der Beurteilung des Preisgerichts heißt, zeichnet sich diese Arbeit durch einen ausgewogenen Städtebau aus, der stadträumliche Bezüge zu den benachbarten Quartieren aufnimmt und sinnvoll weiterentwickelt. Dichte und Geschossigkeit positionieren das Gebiet als „gewollten“ Auftakt eines neuen Stadtquartiers. Die insgesamt gute Durchlässigkeit und die innere Erschließung lassen einen guten Umgang mit den wichtigen Klimafragestellungen erwarten.

Das Preisgericht empfiehlt dem Auslober das Gebiet auf Grundlage dieses prämierten Entwurfes weiterzuentwickeln.

Nach dem bekannt gewordenen Zeithorizont zur Umsetzung der Planungsabsicht durch die Sparkasse, soll die Flächenverfügbarkeit für den ersten Baustein, dem Gebäude für die Hauptverwaltung und die Besucherzentren, bereits 2022 gegeben sein. Eine fortgeschrittene Planreife des Bebauungsplanes zu diesem Zeitpunkt ist daraus abzuleiten.

Wie dargestellt bestehen bezüglich der Weiterführung des Verfahrens für das gesamte Plangebiet mit dem Bebauungsplanes 9/42,1. Änderungen Verzögerungen, die derzeit in der fraglichen Verfügbarkeit der Bauflächen begründet sind.

Um für die Bauvorhaben der Sparkasse und der Universitätsstadt Marburg in einem überschaubareren zeitlichen Rahmen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll deshalb für dieses Gebiet ein eigener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Nach Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Damit kann der umfangreiche Nutzungskatalog nach § 6a BauNVO Anwendung finden.

Der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, sind die wesentlichen Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens erfüllt.

Dr. Thomas Spies  
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten des Planverfahrens:

Der Umfang der Kosten, die mit der Erschließung des Baugebietes auf die Universitätsstadt Marburg zukommen, sind derzeit noch nicht abzuschätzen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan, 2. Änderung
2. Ideenwettbewerb
3. Übersichtsplan, 1. Änderung

Beteiligung an der Vorlage durch:

<b>FBL 6</b>	<b>FD 61</b>		

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