



MARBURG

Die Universitätsstadt

Bebauungsplan 9/42, 2. Änderung „Franz-Tuczek-Weg/Cappeler Straße/Frauenbergstraße“

in Marburg

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Planteil mit textlichen Festsetzungen

Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Marburg, Juni 2024

Anlage

- Artenschutzfachbeitrag

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	3
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Räumliche Lage und Geltungsbereich	4
1.4	Verfahrensablauf	6
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
2.1	Rechtsgrundlagen	8
2.2	Bodenschutz und Vorrang der Innenentwicklung	8
2.3	Regionalplan Mittelhessen	9
2.4	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	10
2.5	Gewerbeentwicklungskonzept	11
2.6	Landschaftsplan der Universitätsstadt Marburg	11
2.7	Klimaökologische Beurteilung	12
3	Bestandssituation	19
3.1	Struktur im Stadtteil Südbahnhof	19
3.2	Erschließung	20
3.3	Natur und Umwelt	20
4	Städtebauliche Vorkonzeptionen	21
4.1	Machbarkeitsstudie	21
4.2	Städtebaulicher Ideenwettbewerb	22
4.3	Realisierungswettbewerb mit Ideenteil	25
5	Planungskonzept	28
5.1	Städtebauliche Zielsetzung	28
5.2	Freiflächenplanung	28
5.3	Vorgesehene Gebäudenutzung	30
5.4	Verkehrliche Erschließung	30
5.5	Ver- und Entsorgung	31
5.6	Energiekonzept	32
5.7	Bodenordnende Maßnahmen	32
5.8	Flächenbilanz	32
6	Auswirkungen der Planungen	33
6.1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	33
7	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans	34
7.1	Art der baulichen Nutzung	35
7.1.1	Urbane Gebiete	35
7.1.2	Soziale Wohnraumförderung	36
7.2	Maß der baulichen Nutzung	37

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	37
7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	37
7.2.3 Zahl der Vollgeschosse	38
7.2.4 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage bei Festsetzungen	38
7.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	39
7.3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	39
7.3.2 Bauweise	39
7.3.3 Baugrenzen	39
7.3.4 Baulinien	40
7.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	40
7.4.1 Nebenanlagen	40
7.4.2 Stellplätze und Garagen	40
7.5 Verkehrsflächen	42
7.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	42
7.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	42
7.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Bereiche für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen	42
7.5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Nachbarschaftsplatz	42
7.5.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	43
7.6 Grünflächen sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	43
7.6.1 Zu pflanzende Bäume	43
7.6.2 Zu erhaltende Bäume	44
7.6.3 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksfläche	44
7.6.4 Begrünung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Nachbarschaftsplatz	44
7.6.5 Dachflächenausnutzung und Dachbegrünung	45
7.6.6 Fassadenbegrünung	45
7.7 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien	45
7.8 Oberflächenentwässerung und deren Verwendung	46
7.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	46
7.10 Örtliche Bauvorschriften	46
7.10.1 Gestaltung der Grundstücksflächen	47
7.10.2 Dächer und Dachformen	47
7.10.3 Gestaltung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	47
7.11 Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	47
8 Klimaschutz und Klimaanpassung	48
9 Gesamtabwägung	52

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9/42, 2. Änderung „Franz-Tuczek-Weg/Cappeler Straße/Frauenbergstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des Plangebietes, von einem derzeitigen Gewerbegebiet zu einer Fläche für Urbane Gebiete, geschaffen werden. Dabei wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9/42 geändert.

Seitens der Universitätsstadt Marburg besteht aufgrund der seit Jahren zu verzeichnenden hohen Nachfrage nach Wohnungen im Stadtgebiet und der angespannten Situation des Wohnungsmarktes ein hohes Interesse an der Schaffung von neuen Wohnangeboten. Hierzu zählen insbesondere zukunftsfähige Wohnformen, wie barrierefreies Wohnen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels im urbanen Umfeld sowie in städtebaulich integrierten Lagen. Daneben gilt der Schaffung von gefördertem Sozialwohnungs- sowie preisgünstigem Wohnungsbau höchste Priorität. Zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage sollen im Plangebiet vorwiegend baulich dichte Bauformen angestrebt werden, um im Sinne der Nachhaltigkeit, vorhandene Flächenpotentiale optimal zu nutzen. Neben Urbanen Gebieten, die vorrangig der Wohnnutzung dienen, wird auch ein Urbanes Gebiet als hauptsächlich gewerblich genutzter Bereich geplant. Das durchmischte urbane Stadtquartier mit dem neuen Hauptsitz der Sparkasse Marburg-Biedenkopf als großflächige gewerbliche Nutzung bildet hier den gewerblichen Schwerpunkt.

Bislang nicht genutzte Entwicklungspotentiale innerhalb des Plangebiets sowie eine Entwicklungsdynamik im Süden von Marburg, welche sich um die Flächen des Planungsgebiets konzentriert, soll mit dieser Planung aufgegriffen und nachhaltig fortgeführt werden. Parallel dazu fanden in den vergangenen Jahren hochwertige städtebauliche Entwicklungen östlich des Planungsgebiets, an der Friedrich-Ebert-Straße statt. Dort wurden neben 40 Wohneinheiten rund 200 Wohnungen auf dem Vitos-Gelände in der Cappeler Straße realisiert. So soll auch die Konversion des untergenutzten Gewerbebestandes in ein gemischtes, urbanes und zentrumsnahes Stadtquartier mit hohem Wohnanteil erfolgen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Da die Planung inhaltlich die materiellen Bedingungen des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB erfüllt, kann eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfallen. Zur Kompensation und Ausschluss einer Gefährdung von schutzwürdigen Tierarten wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der im Vorfeld mögliche Konflikte und Auswirkungen betrachtet.

1.2 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Im Jahr 2014 erteilte die Universitätsstadt Marburg den Auftrag zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie, die eine Entscheidungs- und Orientierungshilfe, städtebauliche Leitbilder und Zielvorgaben für formelle Planungen beinhaltet. Das Ergebnis der Studie stellt dar, dass trotz der vorhandenen Restriktionen innerhalb des Gebiets sowie seiner Randbereiche die Zielsetzung eine Wohnnutzung, mithilfe eines geänderten Planungsrechts (Bebauungsplanänderung) zu entwickeln, umgesetzt werden kann. Die Machbarkeitsstudie bildet somit die analytische und konzeptionelle Grundlage für die hier vorliegende städtebauliche Planung (s. 4.6.1). Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen der in der Machbarkeitsstudie genannten Kriterien.

Im Jahr 2017 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9/42, die damals ein größeres Plangebiet umfasste. Der Geltungsbereich wurde von den Straßenzügen der Temmlerstraße, der Johann-Konrad-Schäfer-Straße, des Franz-Tuczek-Wegs, der Cappeler Straße und der Südspange umschlossen.

Im Jahr 2020 hat die Sparkasse Marburg-Biedenkopf die Liegenschaft der 3U-Holding erworben, auf jenen Flächen die Hauptverwaltung der Sparkasse neu verortet werden soll.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9/42 reduziert. Aufgrund von unterschiedlichen Eigentümerverhältnissen und Planungsinteressen südwestlich der Frauenbergstraße war nicht abzusehen, das im Jahr 2017 gestartete Bauleitplanverfahren kurzfristig abschließen zu können. So wurde das hier behandelte Planungsgebiet aus der Gesamtbetrachtung herausgelöst und in ein eigenständiges Bauleitplanverfahren (2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9/42) überführt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 29.01.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung gefasst (VO/7771/2020). Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich weiter verändert.

1.3 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das ca. 2 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand der Universitätsstadt Marburg im Übergang zum Stadtteil Cappel (s. Abb. 1). Die Straßenverläufe des Franz-Tuczek-Wegs im Norden, der Cappeler Straße im Osten und der Frauenbergstraße im Westen begrenzen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Südlich grenzt das städtische Grundstück an. Im Wesentlichen besteht das Grundstück aus zwei Flurstücken.

Die nördliche Parzelle stellt den Standort der 3U-Holding dar. Das südlich anschließende keilförmig-verlaufende Grundstück ist im Eigentum der Universitätsstadt Marburg. Beide Grundstücke befinden sich innerhalb des Bebauungsplans

Nr. 9/42, der seit 1974 rechtskräftig ist. Sie sind als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Topografisch ist Plangebiet bewegt und bildet einen Übergangsbereich zwischen der Lahntalebene und dem angrenzenden Richtsberg. Dabei sind Höhenunterschiede von drei (Ecke Frauenberg-/Cappeler Straße zu Franz-Tuczek-Weg) bis sechs (Ecke Frauenbergstraße/Franz-Tuczek-Weg zur Cappeler Straße) Metern vorhanden. Die Höhenbewegungen verlaufen dabei in verschiedene Richtungen.



Abbildung 1 Räumliche Lage und Geltungsbereich – Luftbild 2022, Quelle: Universitätsstadt Marburg, Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz, Auszüge aus BürgerGIS

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst zum Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligung nun nicht mehr das gesamte keilförmige, städtische Flurstück 7/22 zwischen Frauenberg- und Cappeler Straße. Hinsichtlich einer Entwicklung für einen neuen Stadtverwaltungsbau auf diesem Flurstück sind derzeit noch keine Hochbauplanungen vorhanden. Dieser nun exkludierte Teil des Geltungsbereichs wird in das sich parallel in der Entwicklung befindliche Verfahren über den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9/42 eingegliedert. Es wird erwartet eine zielgerichtetere Entwicklung über den Auftakt in das Südbahnhof-Quartier bei gemeinsamer Betrachtung mit den Entwicklungen westlich der Frauenbergstraße realisieren zu können. Veränderungen an der Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Bauflächen auf den angrenzenden Flurstücken können auf der Basis einer solchen städtebaulichen Konzeption vorgenommen werden und den Auftakt neugestalten.

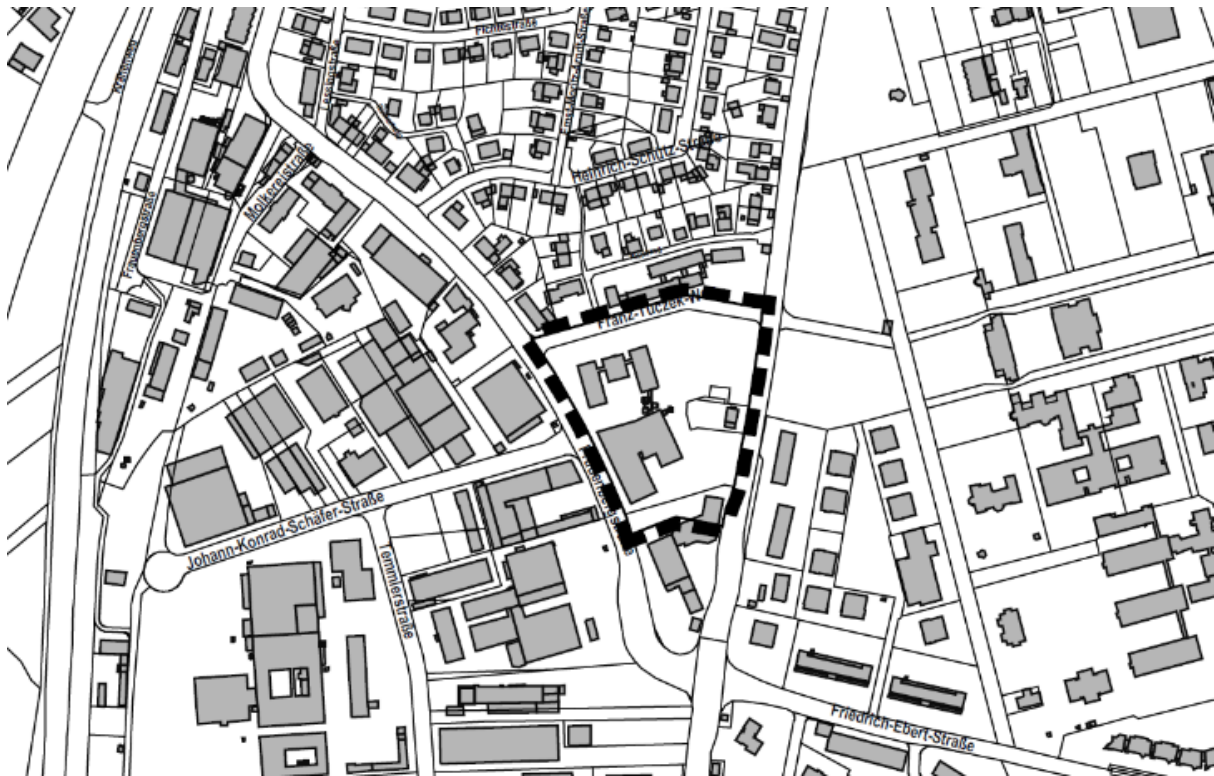


Abbildung 2 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9/42, 2. Änderung „Franz-Tuczek-Weg/Cappeler Straße/Frauenbergstraße, Quelle: Universitätsstadt Marburg, Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz, Auszüge aus BürgerGIS

1.4 Verfahrensablauf

Die Planung dient der Nachverdichtung innerhalb des planungsrechtlich geordneten Siedlungskörpers. Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da die Planung inhaltlich die materiellen Rahmenbedingungen des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB erfüllt und insofern auch die Vorteile des beschleunigten Verfahrens in Anspruch genommen werden kann. Die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO soll mit weniger als 20.000 m² festgesetzt werden. Das beinhaltet auch, dass keine Umweltprüfung (Umweltbericht) nötig wird.

Nachweis der festgesetzten Fläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	
Größe des Geltungsbereichs des B-Plans	ca. 1,8 ha
Art der baulichen Nutzung	MU
Bestehende GRZ	0,8
Geplante GRZ	0,7 bis 1,0

Zulässige Grundfläche / voraussichtlich versiegelte Fläche:

Nettobauland 18.083 m²

MU1 3.182 m² x 1,0 = 3.182 m²

MU2 2.723 m² + MU3 2.427 m² x 0,7 = 3.605 m²

Nach § 19 Abs. 2 BauNVO soll eine maximal zu überbauende Fläche von insgesamt 3.605 m² festgesetzt werden. Somit ist die Anforderung nach § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB erfüllt. Ein Verfahren im beschleunigten Verfahren und die Inanspruchnahme der im Gesetzestext festgehaltenen Inhalte sind somit zulässig.

Verfahrensschritte	Datum Zeitraum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	29.01.2021
Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	11.06. – 28.06.2024
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen gilt es gemäß Baugesetzbuch (BauGB) u. a. die Belange von Freizeit und Erholung, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes, Hochwasserschutzes und der Landschaftspfleg – insbesondere des Naturhaushaltes (§ 1 Abs. 6 Nr. 3, 5 und 7 BauGB) – und der Mobilitätswende (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) zu berücksichtigen. In § 1a sind weitere Verpflichtungen zum Umweltschutz enthalten:

- § 1a Abs. 2 BauGB: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begründung der Notwendigkeit bei Umwidmung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen
- § 1a Abs. 3 BauGB: Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft ist in die Abwägung einzubeziehen.
- § 1a Abs. 5 BauGB: Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes.

2.2 Bodenschutz und Vorrang der Innenentwicklung

Der Belang des Bodenschutzes ist in der Bauleitplanung von besonderer Bedeutung. Stetig steigende Flächenansprüche stellen eine der größten Belastungen für den Boden und seine Funktion in der Natur dar. Siedlungs- und Verkehrsflächen bilden den größten Faktor ab. Die Bundesregierung hat daher in den 1990er Jahren das nachhaltige Planungsziel formuliert den Eingriff in den Boden und Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Dieses Mindestmaß wurde mit dem „30-Hektar-Ziel“ als Nachhaltigkeitsstrategie formuliert. Der damalige Umfang der Flächeninanspruchnahme von 120 Ha pro Tag sollte auf ¼ reduziert werden.

Neben den bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen auch weitere Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt werden, um auch die Infrastrukturfolgekosten zu reduzieren. Daher wurden mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2013 in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen vorgenommen. Als Grundsatz für mögliche städtebauliche Entwicklungen gilt der Vorrang der Innenentwicklung:

- § 1 Abs. 5 BauGB *„Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innentwicklung erfolgen.“*
- § 1a Abs. 2 BauGB *„Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...]“*

Somit werden hiermit die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „schonenden Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel)“ gestärkt.

Überdies hat das Land Hessen sich ihrerseits das Ziel eines nachhaltigen Flächenverbrauches gesetzt und begrenzt bis zum Jahr 2020 die Flächeninanspruchnahme auf maximal 2,5 Hektar pro Tag. (gl. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz*, <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/naturschutz/eingriff-kompensation/flaechenverbrauch>; Zugriff: 03.09.2021)

Eine nachhaltige Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des Siedlungskörpers werden mit dieser Planung analog der gesetzten Ziele verfolgt.

2.3 Regionalplan Mittelhessen

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 hat die zentrale Funktion, ein fachübergreifendes, abgestimmtes Ordnungs- und Entwicklungskonzept für die Region Mittelhessen zu erstellen.

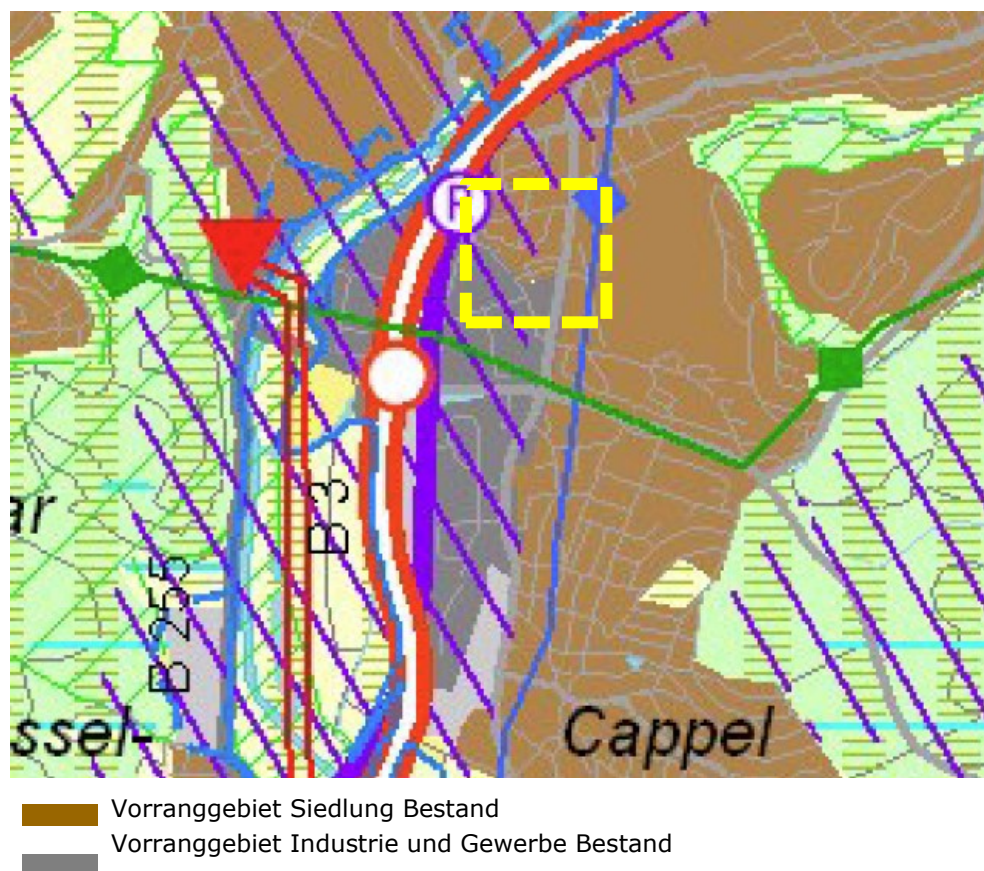


Abbildung 3 Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, Quelle: Regierungspräsidium Gießen, 2024

Im Bereich Franz-Tuczek-Weg, Cappeler Straße und Frauenbergstraße Straße in Marburg weist der Regionalplan Mittelhessen 2010 ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ und ein „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ im Geltungsbe-
reich der Bauungsplanänderung aus (s. Abb. 3).

Die „Vorranggebiete Siedlung Bestand“ sollen den Erhalt sowie die Aufwertung
des Bestandes an Siedlungsräumen sichern.

Die „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand“ sollen den Erhalt sowie die
Aufwertung des Bestandes an Industrie und Gewerbe sichern.

2.4 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 wird das Plangebiet
als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt (s. Abb. 4). Für den Geltungsbereich
existiert aus dem Jahr 1974 der rechtskräftige Bauungsplan Nr. 9/42. Der Be-
bauungsplan setzt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzungen Gewerbe-
gebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,8, einer Ge-
schossigkeit von II sowie einer GFZ von 1,6 festgesetzt. Der sog. »Einfache Be-
bauungsplan Gewerbe« aus dem Jahr 1999 regelt im gesamten Stadtgebiet die
Zulässigkeit von Einzelhandelnutzungen innerhalb festgesetzter Gewerbege-
biete. Mit der Entwicklung des geplanten Areals, können bestehende Strukturen
im direkten Umfeld aufgegriffen und somit Synergien erzeugt und genutzt wer-
den. Die Erschließung ist durch die bestehenden Straßen sowie durch die vorhan-
dene Infrastruktur gesichert.



Abbildung 4 Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Marburg, Quelle: Universitätsstadt Marburg, 2024

Gemäß § 13a Abs. 2 S. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan im Wege der Be-
richtigung nachträglich in eine gemischte Baufläche (M) angepasst werden.

2.5 Gewerbeentwicklungskonzept

Das Gewerbeentwicklungskonzept der Universitätsstadt Marburg (Stand Juni 2017) beinhaltet u.a. die Aufgabe, einen Überblick über die vorhandenen Gewerbegebiete, über verfügbare Flächen sowie über Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Darauf aufbauend werden im Rahmen des Gewerbeentwicklungskonzeptes entsprechende Handlungsempfehlungen hergeleitet. Im Gewerbeentwicklungskonzept wird für die im Geltungsbereich vorgesehene Fläche eine Weiterentwicklung des Standortes zum urbanen Mischgebiet bzw. Mischquartier angestrebt. Um den Flächenausgleich für die Gewerbebetriebe zu gewährleisten, wird in der Planung die partielle Unterbringung von Gewerbebetrieben sichergestellt.

2.6 Landschaftsplan der Universitätsstadt Marburg

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich auf dem mittleren Planteil des Landschaftsplans „Landschaftsplan Mitte“ der Universitätsstadt Marburg auf Flächen der Kategorie „Bauflächen“, „Grünland“ und „überwiegend ruderalisierte Flächen/auch Spurwege“

Zum Landschaftsbild – zusammenfassende Empfindlichkeiten:
Plangebiet liegt im Bereich „I – unempfindlich“:

- erheblich vorbelasteter und/oder wenig empfindlicher Landschaftsraum, dessen landschaftliche Wirkung durch weitere Bebauung und Zerschneidung kaum beeinträchtigt wird und/oder
- Veränderungen des Landschaftsbilds durch Bebauung können durch Ausgleichsmaßnahmen zu einer Aufwertung der derzeitigen landschaftlichen Situation führen



Abbildung 5 Auszug aus dem Landschaftsplan Mitte der Universitätsstadt Marburg mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, Quelle: Universitätsstadt Marburg, 2024

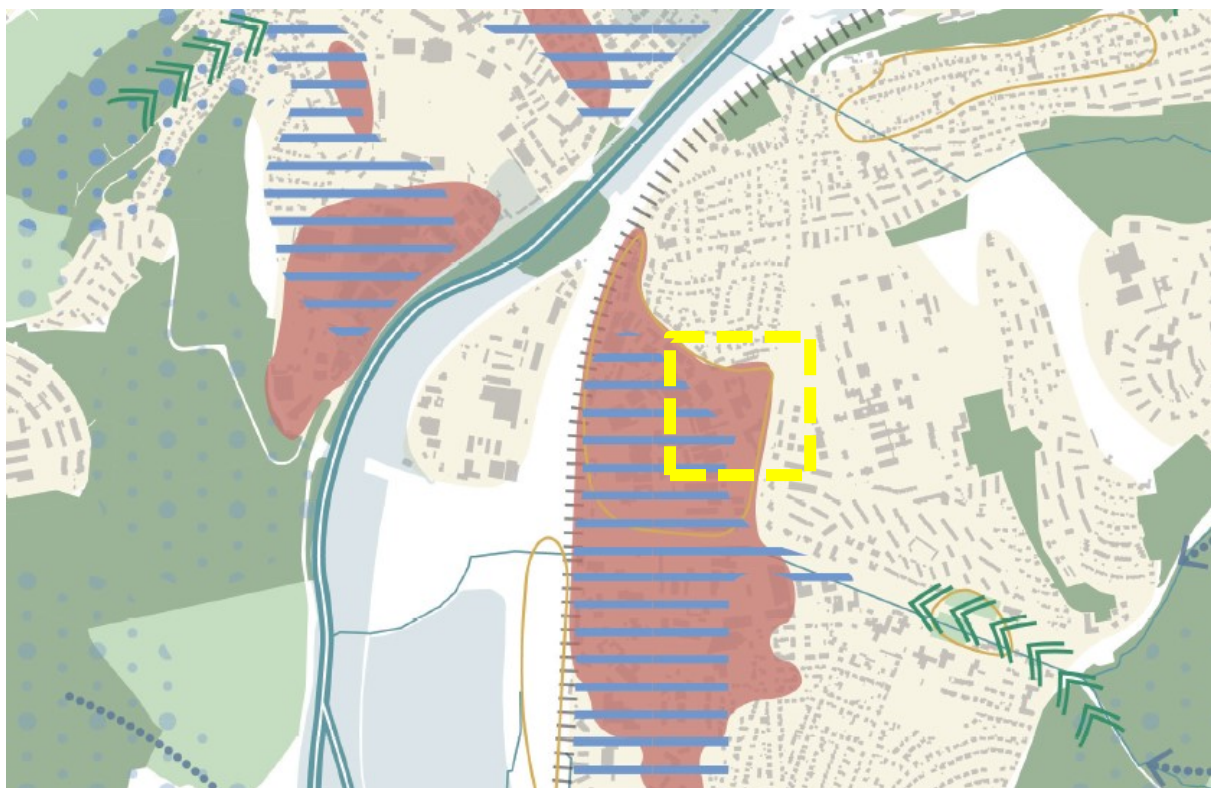
Ökologische Wertigkeit: Das Plangebiet wird als offene Mischbebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad definiert.

2.7 Klimaökologische Beurteilung

Mit der Erstellung des *Handlungskonzeptes Klimaanpassung – Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Starkregenvorsorge in Marburg* aus dem Jahr 2022 wurden Analysen zum Klimawandel und dessen Auswirkungen auf das Marburger Stadtgebiet modelliert und dargestellt. Erarbeitet wurden zudem, welche Maßnahmen zur Klimaanpassung im Rahmen der Stadt-, Freiraum- und Gebäudeplanung in Marburg denkbar und sinnvoll sind.

Für das Areal des Geltungsbereiches des hiesigen Bebauungsplanes, weist das Handlungskonzept den Fokusraum Hitzevorsorge aus (s. Abb. 5).

In Siedlungsflächen die eine besonders hohe Belastung an heißen Tagen nachweisen (hellrot) bzw. die sowohl am Tag als auch in der Nacht stark überwärmt sind (dunkelrot) und als stadtklimatische Hot-Spots verstanden werden, sind als Fokusräume Hitzevorsorge ausgewiesen. Insbesondere Gewerbegebiete bilden jene Hot-Spots und stehen somit auch im Fokus der nachhaltigen Stadtentwicklung. Im Vordergrund steht die Aufenthalts- und Wohnqualität, die sowohl im Innen- als auch im Außenbereich für die dort lebende Bevölkerung elementar ist.



 **Fokusraum Hitzevorsorge**

Abbildung 6 Auszug aus der Fokusraumkarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Marburg mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, Quelle: Universitätsstadt Marburg, 2024

Um positive Entwicklungen anzustoßen, sollen Maßnahmen zur Verschattung von Straßen, Plätzen und Gebäuden sowie deren Begrünung umgesetzt werden. Zusätzlich zu jenen Maßnahmen, sollen auch Maßnahmen zur besseren Versorgung mit Kaltluft angestoßen werden (bspw. Entsiegelungen, Sicherung von Kaltluftleitbahnen). Mit den Fokusräumen Hitzevorsorge werden Siedlungsflächen mit der höchsten stadtklimatischen Handlungspriorität gekennzeichnet (vgl. *Benden/Lepold, 2022, S. 53 ff.*).

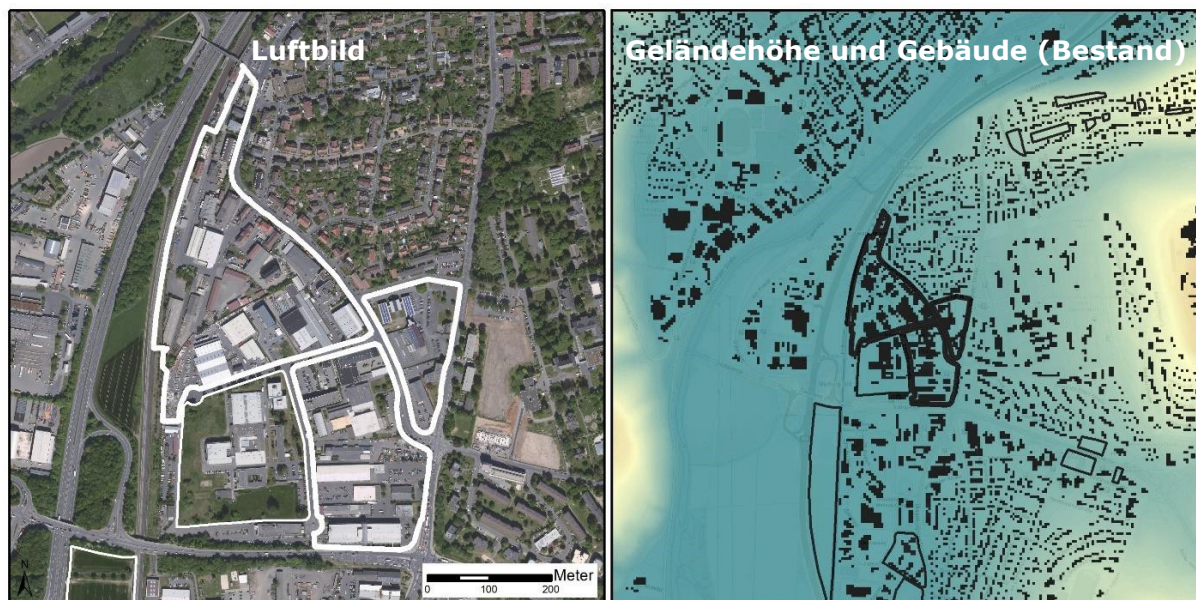
Um eine nachhaltige und vor allem klimagerechte Stadtentwicklung zu ermöglichen, müssen die Klimaanpassungsmaßnahmen konsequent und gemeinsam umgesetzt werden. So werden insbesondere in Neubauprojekten wie in diesem, Synergieeffekte gezielt angestrebt. Es gibt drei Ansätze auf städtebaulicher Ebene, mittels derer diese Effekte erreicht werden können. Zum einen kann mit der Belüftung des Stadtraumes ein deutlicher Mehrwert generiert werden. Weiterhin wird ein erheblicher Anteil der Gebäudestrukturen und Freiflächen mit Grünstrukturen aufgewertet. Hierzu werden bspw. begrünte Dach- und Fassadenflächen umgesetzt und auch ein durchdachtes Freiraumkonzept mit aufwändig gestalten Grün- und Baumstrukturen geplant. Abschließend ist eine nachhaltige städtebauliche Konzeption vorgesehen, die durch an die Topografie angepasste Höhen und Positionierungen der Gebäudekörper eine optimale Lichtentfaltung bieten (vgl. *Benden/Lepold, 2022, S. 18 ff.*).

Im städtebaulichen Fokus liegt die großflächige Entsiegelung der derzeit nahezu vollständig versiegelten Fläche. Betrachtet man diese Situation vor Ort, wird deutlich, dass aufgrund der maximalen Versiegelung eine besonders starke Hitzeentwicklung im Mikroklima zu beobachten ist. Mittels eines Rückbaus der versiegelten Fläche - in Form von unversiegelten und aufgewerteten Freiflächen, werden hier spürbare Verbesserungen des Mikroklimas im gesamten Quartier erwartet. In Kombination mit der geforderten Dach- und Fassadenbegrünung auf den Objekten sollen hier Synergieeffekte entstehen, die zusätzlich eine nachhaltige Quartiersentwicklung sicherstellen sollen. Eine Reduktion der Quartierserhitzung sowie das Zurückhalten von anfallendem Regenwasser bilden die Grundmaßnahmen für das klimaangepasste Quartier in Marburg (vgl. *Benden/Lepold, 2022, S. 25 ff.*).

Mit der Planungshinweiskarte Stadtklima im Zuge der Klimaanalyse Marburg, wurde für die Universitätsstadt Marburg ein klimafachliches Abwägungsmaterial erstellt. Das gesamte Stadtgebiet wurde hierfür näher untersucht und Aspekte wie Grün-, Freiflächen, landwirtschaftliche Flächen und Wald erfasst und bewertet. Ebenfalls wurden Kaltluftprozesse aufgenommen und auf der Karte verortet. Aufbauend darauf wurden verschiedene Handlungsprioritäten für die Stadträume definiert und gekennzeichnet. Für Entwicklungsflächen wurden Steckbriefe entwickelt, die eine tiefere und sensiblere Bewertung auf Basis der Stadtklima-

und Starkregenanalyse ermöglichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9/42 – 2. Änderung befindet sich im Entwicklungsraum W18. Nachfolgend wird diese im Original wiedergegeben.

Klimaanpassung Marburg – Bewertung städtebaulicher Entwicklungsflächen: W18 – Südbahnhof / Frauenbergstr. Auf Basis der Stadtklima- und Starkregenanalyse



Beschreibung zum Plangebiet und Vorhaben

Nutzung, Lage und Umfeld der Entwicklungsflächen:

- Die geplanten Vorhaben liegen in der südlichen Kernstadt zwischen B3, Beltershäuser Str. und Cappeler Str. bzw. Frauenbergstraße.
- Die Gewerbe-Entwicklungsfläche Temmlerstr. grenzt direkt an (Steckbrief G08).
- Derzeit handelt es sich überwiegend um gewerblich genutzte Flächen, bestehend aus Gebäuden und Parkplätzen.
- Das Plangebiet liegt ohne nennenswertes Gefälle in der Lahn-Aue.
- Südlich der Entwicklungsflächen verläuft verrohrt ein von Westen fließender Bach. Der Abstand zur westlich verlaufenden Lahn beträgt ca. 500 m Luftlinie.

Vorhabenbeschreibung:

- Rückbau der Gewerbeflächen und Umwandlung in ein urbanes Wohngebiet mit IV-geschossigen Gebäuden und einer GRZ von ca. 0,6 (Umsetzung im Stadtklima-Modell über den sog. Mischpixel-Ansatz).

- Für die Simulation der Niederschlagsabflüsse wurde das DGM großzügig geglättet, d. h. vorhandene Gebäude. Die Geländeneigung wurde nicht verändert. Für die Abbildung der Entwicklungsflächen im Modell wurde der Mischpixelansatz verwendet.



Heutiger Zustand

Szenario Starker Klimawandel

Auszug aus den Planungshinweiskarten Stadtklima für die Nacht-Situation

Stadtklimatische Einordnung der Ausgangssituation

- Aufgrund der starken Versiegelung und des geringen Grünanteils weisen die Flächen heute bereits sowohl am Tag als auch in der Nacht eine mittlere bis überwiegend hohe Wärmebelastung auf.
- Es gibt keine nennenswerten Kaltluftentstehungsgebiete im Plangebiet und kaum Bereiche mit einer relevanten Kaltluftströmung.

Stadtklimatische Auswirkungen der Planung	<ul style="list-style-type: none">- In den beiden westlich gelegenen Entwicklungsflächen führt der Rückbau von Gewerbe und Nutzung als urbanes Wohngebiet trotz Einfluss des Klimawandels zu einer Verbesserung der thermischen Situation sowohl am Tag als auch in der Nacht (grüner Rahmen in der Abb.).- In der östlich gelegenen, kleineren Fläche gleicht die Nutzungsänderung den Einfluss des Klimawandels annähernd aus (in Zukunft ähnliche Wärmebelastung wie heute).
Stadtklimatische Bewertung und Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none">- Unter Einhaltung klimaökologischer Standards ist die Entwicklung der Flächen stadtklimaverträglich möglich bzw. gewünscht, da sie zu einer Verbesserung der klimatischen Situation führt.- Angesichts der Größe der Entwicklungsflächen und ihrer Bedeutung als zentral gelegener Wohnraum sind weitere optimierende Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der stadtklimatischen Verhältnisse umzusetzen (u.a.): klimaangepasste Bäume im Straßenraum und auf Parkplätzen, begrünte Innenhöfe, öffentlich zugängliche (Pocket-) Parks mit hoher Aufenthaltsqualität, Minimierung der Versiegelung (Teilversiegelung von Parkplätzen prüfen), Dach- und Fassadenbegrünung sowie Verschattung von und Sonnenschutz an Gebäuden



Max. Wassertiefen im Ist-Zustand

Änderungen der max. Wassertiefen zum geplanten Zustand

<p>Starkregenanalyse – Einordnung der Ausgangssituation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Auf dem Plangebiet sind bei Starkregen aktuell – auch aufgrund des hohen Versiegelungsgrades – Überflutungen (< 30 cm) zu erwarten. Außerdem fließt Niederschlagswasser von den Außengebieten von Norden sowie südlich über die Beltershäuser Straße zu. - Aufgrund der topografischen Gegebenheiten fließt ein Großteil des Niederschlagswassers auf die südlich gelegene Entwicklungsfläche - „Temmlerstr.“ sowie auch die südlich der Südspange gelegene Fläche und führt dort zu großen Überflutungsflächen mit hohen Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten.
<p>Starkregenanalyse – Auswirkungen der Planung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Durch Glättung des Geländemodells breiten sich die Fließwege groß- räumiger (mit z. T. höheren Fließgeschwindigkeiten) aus. Bei Neubebauung ist mit ähnlichen Wassertiefen wie im Ist-Zustand zu rechnen. - Aufgrund der rund fünf Meter erhöhten Südspange sammelt sich das Wasser vor dem Damm und fließt auf Höhe der Bahnüberführung in das südlich gelegene Entwicklungsgebiet.

Starkregenanalyse
– Bewertung und
Empfehlungen

- An erster Stelle sollten gezielt Maßnahmen zur Retention des Niederschlagswassers realisiert werden, um die Überflutungssituation auf der Fläche südlich der Südspange nicht weiter zu verschärfen.
- Aufgrund der starken Geländeneigung sollten zudem Notabflusswege geschaffen werden, um Erosions- und Objektschäden vorzubeugen. Die Notabflusswege sollten sowohl auf dem Weg zur Südspange sowie auch auf der Südspange geplant werden.
- Der ohnehin überflutete Bereich am Rand der Bahn- gleise kann als Rückhalteraum weiterentwickelt werden. Gleichwohl könnten hier die Umsetzung der Entleerung sowie die notwendige Querung der Bahn- gleise hinderlich wirken.

3 Bestandssituation

3.1 Struktur im Stadtteil Südbahnhof

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil „Südbahnhof“. Im November 2022 hat die Universitätsstadt Marburg in Kooperation mit dem vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung eine Untersuchung zu den in Marburg vorzufindenden Milieus durchgeführt. In der Analyse lässt sich der Stadtteil Südbahnhof folgendermaßen klassifizieren:

- Die größten vorkommenden Milieus sind das Liberal-Intellektuelle Milieu (LIB), Performer (PER) und die Adaptiv-Pragmatischen (PRA)
- ca. 60 % der Bevölkerung wird von unter 40-Jährigen gebildet
- Der Stadtteil verzeichnet über die letzten 8 Jahre (Daten bis 2021 vorhanden) eine gleichbleibend hohe Bevölkerungsentwicklung
- Die Durchschnittsmieten liegen über dem Marburger Durchschnitt

Der Stadtteil Südbahnhof bildet mit 660 ansässigen Haushalten einen kleineren Stadtteil Marburgs Kernstadt ab. Im Südbahnhof befindet sich überwiegend Wohnnutzung, welche nördlich des Geltungsbereichs vom Plangebiet angrenzt.

Seine Bebauungsstruktur ist durch Siedlungsstrukturen der 1930er/40er Jahren im Gartenstadt-Charakter mit hohem Entsiegelungsgrad geprägt. Mehrheitlich finden sich Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit zwei bis drei Geschossen. Entlang der Frauenbergstraße mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschossbereich. Im direkten Übergangsbereich nördlich des Franz-Tuczek-Wegs befinden sich vorwiegend gewerblich genutzte, ebenfalls zwei bis drei geschossige Bauformen.

Der Bereich westlich der Frauenbergstraße ist durch großflächige gewerbliche Baustrukturen mit hohem Versiegelungsgrad geprägt und der Bereich östlich der Cappeler Straße, auf den Flächen der VITOS Gießen sind neue Siedlungsstrukturen zur Wohnnutzung geschaffen worden. Daneben befindet sich eine große zusammenhängende Grün- und Freiraumfläche in diesem Bereich, welche einen bedeutenden Naherholungswert abbildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von den Straßenzügen des Franz-Tuczek-Wegs, der Frauenbergstraße und der Cappeler Straße eingefasst und vollerschlossen. Versorgungslinien (Regenwasser- und Schmutzwasserkanal) liegen in diesen öffentlichen Verkehrsflächen genauso wie sämtliche weitere leitungsgebundene Infrastruktureinrichtungen (u.a.: Wasser, Strom und Telefonleitungen).

3.2 Erschließung

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die öffentliche Verkehrsflächen Frauenbergstraße, Cappeler Straße und Franz-Tuczek-Weg. Entlang dieser Straßenzüge sind Fuß- und Fahrradverbindungen vorhanden. In direktem Anschluss südlich des Geltungsbereichs liegt die Bushaltestelle „Stadtbüro“, welche von den Linien 1, 2, 4, 6, 12, 13, 80, 81 und 86 angefahren wird. In unmittelbarer Nähe befindet sich im Norden des Geltungsbereichs der Bahnhof „Marburg Süd“, welcher das Gebiet über eine weitere Bus-Anbindung hinaus mittels der Linien RB41, RE30 und RE98 in Richtung Kassel bzw. in Richtung Frankfurt anbindet.

Die derzeit auf dem Plangebiet vorhandenen Nutzungen stellen in sich geschlossene Gewerbeeinheiten dar, welche auch räumlich von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgegrenzt sind. Die Überplanung des Geltungsbereichs zielt auch darauf ab Fußwegeverbindungen durch das Plangebiet zu etablieren und die Bereiche jenseits der Cappeler Straße mit denen jenseits der Frauenbergstraße in einen räumlichen Zusammenhang zu setzen und diese zu verbinden.

3.3 Natur und Umwelt

Artenschutzrechtliche Bewertung (Auszug aus dem Artenschutzrechtlichen Gutachten)

Bewertung der aktuellen Situation:

Das gesamte Areal weist neben dem Gebäudebestand überwiegend versiegelte oder teilversiegelte Flächen auf. Größere Baumbestände oder Grünstrukturen sind nur vereinzelt entlang des Franz-Tuczek-Wegs vorhanden. Der vorhandene als zu erhaltend festgesetzte Baum wird Teil des Gestaltungskonzepts für den Nachbarschaftsplatz.

Avifauna:

Im Rahmen der durchgeführten Brutvogelkartierung wurden insgesamt 20 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Für sechs Arten besteht ein ungünstiger Erhaltungszustand in Hessen. Weitere Arten gelten als gefährdete Art gemäß der roten Liste Deutschland und Hessen sowie mit ungünstig-schlechtem Erhaltungszustand. Es konnten im Untersuchungsgebiet unter anderem Brutnachweise, eine Brutzeitfeststellung oder ein Brutverdacht nachgewiesen werden. Besonders hervorzuheben ist der Brutverdacht des Bluthänflings sowie die 21 Brutnachweise in den Kolonien des Gebäudebrüters Haussperling. Bei der Erfassung der Fledermäuse konnte ein Quartierverdacht einer Fransenfledermaus ermittelt werden. Es wurden keine Reptilien im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Ein Abgleich mit der neuen hessischen „Roten Liste“ erfolgt im weiteren Verfahren.

4 Städtebauliche Vorkonzeptionen

4.1 Machbarkeitsstudie

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde das bereits in Nutzung befindliche Areal eingehend analysiert. Die Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2014 stellte einen Entwicklungsbedarf fest. Im Aufstellungsbeschluss aus 2017 war das südwestlich angrenzende Areal Teil des Geltungsbereichs. Die erweiterte Fläche beinhaltet das Areal um die Johann-Konrad-Schäfer-Straße, Temmlerstraße und Frauenbergstraße.

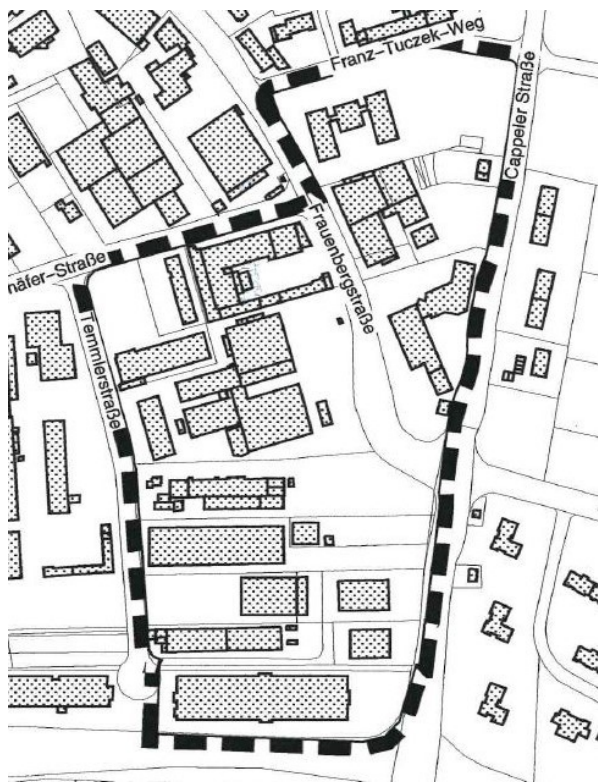


Abbildung 7 Geltungsbereich Entwicklungsstand im Vorfeld der Bauleitplanung, Quelle: Universitätsstadt Marburg, 2024

Die ursprüngliche Entwicklung der Bauleitplanung sah die Neuordnung des gesamten Plangebietes vor, die in einzelnen, unabhängig voneinander zu realisierenden Bausteinen erfolgen sollte. Ziel war es, die durch die Frauenbergstraße getrennten Areale planungsrechtlich zusammenzuführen und eine gemeinsame Entwicklung zu ermöglichen. Um eine nachhaltige Standortentwicklung umsetzen zu können, wurde eine spezifische Ortsanalyse durchgeführt. Mit der Darstellung der Stärken und Schwächen sowie Potenziale und Risiken in dem Gebiet, sollten mögliche Planungsentwicklungen fachlich fundiert umgesetzt werden. Um die Integration des neuen Quartiers in das städtische Gebiet optimal zu gestalten, wurde auch das erweiterte Umfeld näher betrachtet und in die Planungen mitein-

bezogen. Somit konnten nicht nur die Nutzungsarten und deren Größen bestimmt, sondern auch infrastrukturelle und grünordnerische Aspekte Berücksichtigung finden. Zudem wurden für die Wohnentwicklung benötigte Einrichtungen im näheren Umfeld betrachtet und eine durchweg gute Nahversorgung festgestellt. Das zukünftige Quartier beruht auf dem Prinzip der kurzen Wege. Es befinden sich Arbeitsplätze, Frei- und Erholungsflächen sowie ÖPNV Angebote (Bus und Bahn) mit dem Marburger Südbahnhof in unmittelbarer Nähe. Zudem werden alternative Mobilitätskonzepte im Quartier angeboten, wie bspw. Bike- und Car-Sharingpoints. In unmittelbarer Nähe westlich des Plangebiets befindet sich das Lahnufer, welches zur Naherholung geeignet ist. Ausgestattet mit Fuß- und Radwegeverbindungen, dient es als Ergänzung zur innerstädtischen Verbindung. In östlicher Richtung grenzt die Parkfläche der VITOS Klinik Gießen an, von diesem gehen grünordnerische Impulse aus, parallel zu der Funktion als Naherholungsort.

Das Plangebiet weist derzeit eine Unternutzung auf. Eine geordnete Entwicklung ist nicht eindeutig ablesbar. Vorhandene Wohnstrukturen ordnen sich den wenigen Gewerbestandorten unter und werden zudem vom MIV, Lärm und Schmutz immissionstechnisch belastet. Diese belastenden Einwirkungen können von den kaum vorhandenen Grünflächen nicht aufgefangen werden. Erschwerend kommt hinzu, dass der hohe Versiegelungsgrad die positiven Wirkungen der Grünstrukturen nahezu vollständig absorbiert.

Die Machbarkeitsstudie stellte dar, dass vorhandene positive Entwicklungstendenzen weiter gestärkt und an die vorgesehene Urbane Nutzung angepasst werden sollten. Beeinträchtigende Entwicklungsansätze im Areal wurden definiert und gezielt in den Fokus genommen, sodass mittels einer zukünftigen Planung, eine attraktive Stadtlandschaft geschaffen werden kann. Für eine optimale Umsetzung und Neustrukturierung des gesamten Areals, wurde ein Bauleitplanungsprozess eingeleitet, der auf der Machbarkeitsstudie basiert.

4.2 Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Da sich das südliche Stadtgebiet entlang der Achse zum Südbahnhof derzeit noch geprägt von Gewerbe und Unternutzungen, im Fokus der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung befindet, wurde für das Gesamtareal zwischen Franz-Tuczek-Weg, Cappeler Straße und Frauenbergstraße ein städtischer Ideenwettbewerb ausgelobt. Die städtebauliche Figur sollte künftigen Entwicklungen in dem südlichen Stadtgebiet gerecht werden und gleichzeitig die Grundlage für den folgenden Realisierungswettbewerb für den neuen Hauptverwaltungsbau der Sparkasse Marburg-Biedenkopf bilden.

Im November 2020 fand die Preisgerichtssitzung zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb statt.

Die Kategorien der Bewertung sind wie folgt:

- Städtebauliche Einbindung, Quartiersbildung
- Gestalterische und räumliche Qualität von Städtebau, Freiraum und Gebäudetypen
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen
- Ökologische Qualitäten, Nachhaltigkeit, Klimaanpassung
- Verkehrliche Funktionalität

Unter besonderer Beachtung einer zukunftsfähigen vielfältigen und zugleich robusten städtebaulichen Struktur und Quartiersentwicklung, wurde Siegerentwurf geehrt.

Der Entwurf zeichnet sich durch einen ausgewogenen Städtebau aus, der stadträumliche Bezüge der benachbarten Quartiere aufnimmt und sinnvoll weiterentwickelt. Von großer Bedeutung ist die einheitlich erkennbare städtebauliche Struktur, obwohl die einzelnen Nutzungsbausteine sich selbstbewusst darstellen. Auch hier ist die besondere Bedeutung des Quartiersplatzes erkannt und hervorgehoben wurden. Dieser ist in seiner Dimension und Grünstruktur richtig gewählt und ermöglicht nachhaltige Entwicklungen. Positiv bewertet wurde auch, dass die Tiefgarage sich der Grundfläche der Sparkasse Marburg-Biedenkopf anpasst. Eine geringere Versiegelung und somit eine attraktivere Platzgestaltung ist die Folge.



Abbildung 8 Städtebaulicher Ideenwettbewerb – Siegerentwurf, Quelle: Protokoll Preisgerichtssitzung, BSMF, 2020

4.3 Realisierungswettbewerb mit Ideenteil

Die Hauptverwaltung der Sparkasse Marburg-Biedenkopf bedarf einer Neustrukturierung, um die Anforderungen an einen modernen Verwaltungssitz zu erfüllen. Darüber hinaus sind die Kapazitäten im bestehenden Verwaltungsbau in der Universitätsstraße in Marburg ausgeschöpft. Ziel des Realisierungswettbewerbs war es einen architektonisch und funktional hochwertigen Entwurf zu ermitteln, der sich in den städtebaulichen Rahmen des Siegerentwurfs aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb einfügt und somit den baulichen Auftakt und Impuls zur Entwicklung des Quartiers darstellt. Im Ideenteil wurden Entwürfe zum nördlichen Wohn- und Geschäftsviertel ermittelt. Ein gelungenes Zusammenspiel dieser Stadtbausteine stellte die Grundvoraussetzung für einen hochwertigen Quartiersauftakt dar.

Im Februar 2022 fand die Preisgerichtssitzung statt. Die Kategorien der Bewertung sind wie folgt:

- Städtebauliche Konzeption / Einbindung und Architektur
- Klimaanpassung und Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit

Nachfolgend wird der weiterverfolgte Entwurf aus dem Realisierungswettbewerb dargestellt.



Abbildung 9 *weiterverfolgter Entwurf aus dem Realisierungswettbewerb Ansicht Hauptverwaltungsgebäude, Quelle: Protokoll Preisgerichtssitzung, BSMF, 2022*



Abbildung 10 weiterverfolgter Entwurf aus dem Realisierungswettbewerb Lageplan, Quelle: Protokoll Preisgerichtssitzung, BSMF, 2022

Neben der Bewertung des Realisierungswettbewerbs für die Hauptzentrale der Sparkasse Marburg-Biedenkopf, wurde auch für das im Norden angrenzende Wohn- und Geschäftsviertel ein Ideenteil entwickelt und bewertet. Dieser ist in seiner Ausarbeitung und Detailschärfe geringer ausgeprägt wie der Realisierungswettbewerb, beinhaltet jedoch moderne Entwicklungsansätze für das Viertel.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die grundsätzliche Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklung sieht die Etablierung eines urbanen Gebietes als neuen Stadtbaustein vor und als Teil der Gesamtentwicklung des Gebietes südlich des Südbahnhofs. Die Gestaltung orientiert sich an der Entwurfskonzeption aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb aus 2020. Dieser Stadtbaustein soll sich in die bereits begonnene Entwicklung östlich der Cappeler Straße einfügen und bildet eine Übergangszone zwischen der Nutzung Wohnen und dem umliegenden gewerblichen Schwerpunkt aus. Um dies zu erreichen, werden in unterschiedlichen Bereichen des Plangebiets Akzente in der Nutzungsverteilung gesetzt. Das Plangebiet besteht aus drei urbanen Gebieten. Das zentral gelegene urbane Gebiet dient der gewerblichen Nutzungsverordnung und wird von den nördlich gelegenen urbanen Gebieten ergänzt. Hier werden gezielt Wohnformen für junge Erwachsene, Familien oder Senioren geschaffen. Es wird darüber hinaus in den nördlichen urbanen Gebieten ein Flächenangebot für Dienstleistungen und weitere nichtstörende gewerbliche Nutzungen in der Erdgeschosszone realisiert. Zusätzlich wird es städtisch geförderten Wohnungsbau geben. Es wird somit ein vielfältiges Wohnraumangebot in einer dem Charakter des urbanen Gebietes gemäßen Ausprägung geschaffen. Unterschiedliche Lebensentwürfe, wie die Struktur des direkten Umfelds es bereits widerspiegelt, werden bei der räumlichen Ausgestaltung im Plangebiet Berücksichtigung finden. Die geplante bauliche Dichte und Bauweise im Plangebiet orientieren sich im direkten Umfeld und greifen die städtebauliche Zielsetzung einer verdichteten Bauweise auf. Bei der Gesamtbetrachtung des Plangebietes wird ein Durchschnittswert baulicher Dichte erreicht, der dem Orientierungswert aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für urbane Gebiete entspricht. Die gewählten Dichtewerte ordnen sich dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden unter.

Die geplanten Baufelder sind so gewählt, dass sowohl die geplanten Nutzungen zielgerichtet verortet werden können als auch eine Flexibilität in der Ausgestaltung vorhanden ist. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) führt zu einer städtebaulichen Figur, die eine Durchlässigkeit ermöglicht und fördert. Somit ist eine notwendige Robustheit des Bebauungsplanes gegeben.

5.2 Freiflächenplanung

Da die Erdgeschosszonen voraussichtlich überwiegend gewerblich genutzt werden ergeben sich in den den Baufeldern vorgelagerten Bereichen urbane Misch- jedoch keine Grünflächen. Wohnungsbezogener privater Freiraum innerhalb der Baufelder ist nur in der nicht überbaubaren Fläche der urbanen Gebiete 2 und 3 (MU 2 und MU 3) realisierbar. Hier wird allerdings eine halböffentliche Nutzungs-

mischung mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 50 % angestrebt. Die geschaffenen Innenhöfe bilden einen untergeordneten Teil der Freiflächenplanung, sind für die mikroklimatische Betrachtung allerdings von essenzieller Bedeutung im Hinblick auf die Klimaanpassung. Die gegenüber dem Bestand entsiegelte Fläche dient aktiv der Starkregenvorsorge und führt zu einer Entlastung der öffentlichen Kanäle. Zusätzlich bilden diese Flächen Aufenthaltsflächen aus. Die räumliche Gliederung der Innenhöfe kann durch wohnungsnah erforderliche Nebenanlagen erfolgen.



Abbildung 11 Freianlagenplanung Hauptverwaltungsgebäude und Nachbarschaftsplatz, Quelle: Wewer Landschaftsarchitektur, Freiraumgestaltung Abschlussbericht Vorplanung LP2, 2024

Zwischen dem urbanen Gebiet 2 und dem urbanen Gebiet 3 (MU 2 und MU 3) wird ein Nachbarschaftsplatz mit hohem Entsiegelungsgrad von 50 % vorgesehen. Besonderes Element des Nachbarschaftsplatzes stellt der zu erhaltende Bestandsbaum am Franz-Tuczek-Weg dar. Der Wurzelbereich wird als Bestandteil der Freiflächenkonzeption besondere Bedeutung erhalten. Zusammen mit dem des Hauptverwaltungsgebäudes der Sparkasse Marburg-Biedenkopf vorgelagerten Quartiersplatz bildet der Nachbarschaftsplatz das Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Nutzungen im urbanen Gebiet 1 (MU 1) und den urbanen Gebieten 2 und 3 (MU 2 und MU 3). Hochwertig gestaltete öffentliche und halböffentliche Freiflächen sollen die hohen Anforderungen an die Grün- und Freiflächen im Hinblick auf die Klimaanpassung berücksichtigen. Dazu trägt ein intelligentes Regenwassermanagement bei, welches das anfallende Oberflächenwasser zur Bewässerung der anzupflanzenden Grünstrukturen genutzt werden kann. Verdunstungseffekte durch ein Fontänenfeld auf dem Quartiersplatz haben in Kombination mit einer festgesetzten Fassadenbegrünung einen positiven Effekt auf das Mikroklima. Daneben schafft es eine Aufenthaltsqualität zu erzeugen.

5.3 Vorgesehene Gebäudenutzung

Die derzeitige Hauptverwaltung der Sparkasse Marburg-Biedenkopf in der Universitätsstraße der Universitätsstadt Marburg wird den künftigen Anforderungen an einen modernen Verwaltungssitz nicht mehr gerecht wird, sodass eine Neuplanung im Geltungsbereich erforderlich wird. Die neue Hauptverwaltung im urbanen Gebiet 1 (MU 1) soll insgesamt auf ca. 10.000 m² Bruttogeschossfläche Platz für ca. 300 Arbeitsplätze erhalten.

In den urbanen Gebieten 2 und 3 (MU 2 und MU 3) soll überwiegend Wohnungsbau realisiert werden, wobei in der Erdgeschosszone gewerbliche Nutzungen gewünscht und zulässig sind. Derzeit wird von einer Realisierung von etwa 90 Wohneinheiten (WE) ausgegangen. Diese Annahme liegt dem Realisierungswettbewerb planerisch zugrunde und wurde mit den Wettbewerbsergebnissen belegt. Für die spätere Realisierung der mit dieser Bauleitplanung geschaffenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen müssen bodenordnende Maßnahmen ergriffen und Anpassungen an Flurstücksgrenzen vorgenommen werden.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der urbanen Gebiete 1 bis 3 (MU 1 – MU 3) erfolgt über die bestehenden Straßenzüge. Der motorisierte Verkehr wird nur innerhalb der dafür vorgesehenen Straßenverkehrsflächen erfolgen. Lediglich zur Andienung und Versorgung der gewerblichen Nutzungen ist ein kleinflächiger, verkehrsberuhigter Bereich von der Frauenbergstraße vorgesehen. Entlang der umliegenden Straßenzüge befinden sich darüber hinaus (Kurzzeit-) Stellplatzanlagen für den motorisierten Individualverkehr neben Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte

Benutzer*innen und Abstellanlagen für Bike-Sharing-Angebote. Dies erhöht für den Franz-Tuczek-Weg, der in seiner Gesamtheit als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, die Möglichkeiten der Umgestaltung des Straßenraums bis hin zur Entwicklung von mehr Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Straßenraum. Unterhalb des Hauptverwaltungsgebäudes der Sparkasse Marburg-Biedenkopf wird eine Tiefgarage für die gewerbliche Nutzung errichtet. Sonstige Flächen für den ruhenden Verkehr in Form von Tief- oder Sockelanlagen sind nicht vorgesehen. Im Rahmen der Gesamtbetrachtung der Entwicklung westlich und östlich der Frauenbergstraße, soll der Bedarf an PKW-Stellplätzen in einer Quartiersgarage aufnehmen. Diese soll relativ zentral angeordnet und somit leicht zugänglich sein für Bewohner*innen, Arbeiter*innen und Besucher*innen. Im Quartier sollen ergänzend auch Angebote zur Förderung der Mobilitätswende wie beispielsweise eine Mobilitätsstation (idealerweise in der Quartiersgarage) und attraktive Abstellplätze für Fahrräder bereitgehalten werden. Insgesamt wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel vorgesehen, der auch als Anreiz für eine autoarme oder autofreie Ansiedlung dient.

An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs entlang der Frauenbergstraße befindet sich die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle über die eine Anbindung an den Marburger Südbahnhof und darüber hinaus in die Marburger Kernstadt erfolgen kann. Des Weiteren befindet sich an den Räumlichkeiten des Stadtbüros die nächstgelegene Car-Sharing-Infrastruktur, die als alternatives Mobilitätsangebot eine autoarme oder autofreie Ansiedlung ermöglicht. Der öffentliche Personennahverkehr stellt in Verbindung mit Car-Sharing-Angebote einen konzeptionellen Bestandteil des Mobilitäts- und Verkehrskonzeptes (Move35) im Hinblick auf die zukünftige verkehrliche Erschließung des Plangebietes und letztlich zu einer Mobilitätswende dar.

Zur Steigerung der fußläufigen Erschließung und zur Verbesserung der Durchlässigkeit des Quartiers wird der innere Teil des Plangebietes ausschließlich für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen ausgeführt, wobei die Belange der Barrierefreiheit berücksichtigt werden. Die Zuwegungen und Zufahrten in das Plangebiet sind barrierefrei gestaltet, innerhalb des Plangebietes wird die Ausgestaltung der Treppen- und Rampenanlagen barrierearm vorgesehen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die umliegenden in den Straßenzügen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

5.6 Energiekonzept

Im weiteren Verfahren sind die Inhalte regenerativer Energieversorgung innerhalb des Plangebiets mittels eines Energiekonzeptes zu erstellen.

5.7 Bodenordnende Maßnahmen

Im Geltungsbereich sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

5.8 Flächenbilanz

Die künftige Nutzung des Plangebietes sieht die folgende Flächenverteilung vor:

	Fläche	Anteil
MU1 Urbanes Gebiet 1	3.182 m ²	17,60 %
MU2 Urbanes Gebiet 2	2.723 m ²	15,06 %
MU3 Urbanes Gebiet 3	2.427 m ²	13,42 %
Verkehrsfläche	9.750 m ²	53,92 %
GESAMT	18.083 m²	100 %

6 Auswirkungen der Planungen

6.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Artenschutzrechtliche Bewertung (Auszug aus dem Artenschutzrechtlichen Gutachten)

Maßnahmenplanung:

Vermeidungsmaßnahmen: wie etwa die zeitliche Beschränkung des Abrisses von Gebäuden sowie der Gehölzentfernung auf den Zeitraum 1. Oktober bis 28./29. Februar, also außerhalb der sommerlichen Brutphase der Vögel und der Wochenstubenzeit der Fledermäuse. Dadurch wird die Verletzung bzw. Tötung von Individuen sowie die Zerstörung genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden.

Zum anderen können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor Baubeginn bzw. Abriss der Gebäude getroffen werden, die den vom Vorhaben betroffenen Gebäudebrütern oder Fledermäusen Ausweichmöglichkeiten an Nachbargebäuden in Form von entsprechenden Ersatzkästen oder Ersatzquartieren bieten.

Das Artenschutzrechtliche Gutachten wurde für das im Kapitel 4.6.1 beschriebene Gesamtplangebiet in der ursprünglichen Form erstellt. Aufgrund der Trennung in zwei eigenständige Plangebiete, ist die artenschutzrechtliche Aussage auf das Plangebiet zu reduzieren.

Eine konkrete Maßnahmenplanung ist noch nicht möglich. Beim Vorliegen konkreter Einzelplanungen, insbesondere der abzureißenden Gebäude, müssen nach einer aktuellen Bestandserfassung, entsprechend den Ergebnissen, artbezogene Maßnahmen konzipiert werden. Dazu müssen Abriss- und Bauzeitenpläne vorliegen sowie die konkreten Planungen der neuen Gebäude, um ein spezifisches Maßnahmenkonzept erstellen zu können.

Hinweis für die Grünordnung:

Die Freiflächengestaltung sollte den Ansprüchen der nachgewiesenen Avifauna und der Schmetterlingsgemeinschaft entgegenkommen.

7 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans



MARBURG
Die Universitätsstadt



Abbildung 12 Planzeichnung - Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 9/42, 2. Änderung, Quelle: Universitätsstadt Marburg, 2024

7.1 Art der baulichen Nutzung

Eine Mischung aus Wohn- und anderen dem Quartier dienenden sozialen, kulturellen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen bilden das Nutzungskonzept für das Plangebiet.

7.1.1 Urbane Gebiete

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Da die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss und nicht vorab festgesetzt werden muss, wird hierdurch eine nachhaltige Transformation des schon vorherrschenden Nutzungsgefüges hin zu wohnlichen oder dem Wohnen dienenden Nutzungen möglich. Die Flächen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 sind nach Lage und Umfang geeignet, die Nutzungsvielfalt und Kleinteiligkeit als Voraussetzung für ein lebendiges und identitätsstiftendes Quartier zu fördern.

Die Urbanen Gebiete lassen sich hinsichtlich ihrer hohen baulichen Ausnutzung charakterisieren, die es ermöglichen, durch eine adäquate Bebauung großzügige, qualitätsvolle Freibereiche zu schaffen, die ein qualitativ hochwertiges Wohnen an hochfrequentierten Bereichen gewährleistet.

Nach dem Leitbild der 15-Minuten Stadt sind gewerbliche, kulturelle und soziale Nutzungen sowie Versorgungseinrichtungen und Wohnen enger zusammenzubringen bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse.

Im nachbarschaftlichen Nebeneinander bestehender gewerblicher Nutzungen und neuem Wohnen kann mit der Festsetzung von Urbanen Gebieten die Voraussetzung geschaffen werden, mit einem höheren, aber noch wohnverträglichen Störgrad die Bestandsgarantie gegenüber den Betrieben zu gewährleisten. Planerisch können somit wünschenswerte Nutzungsmischungen gefördert werden, die bisher allenfalls in einem Mischgebiet i.S.v. § 6 BauNVO möglich gewesen wären, dort aber durch die unflexible Vorgabe der Balance zwischen Wohnen und Gewerbe nach sich gezogen hätte.

Dennoch ist bei der Betrachtung der Urbanen Gebiete als Gesamtheit ein Mindestmaß an Nutzungsmischung zu ermöglichen. Die Erforderlichkeit dieser Baugebietsfestsetzung soll im Folgenden für die einzelnen Gebietsteile belegt werden.

Der Bebauungsplan sieht eine bauliche Einteilung in drei Baufenster vor. In allen Baufenstern wird ein Urbanes Gebiet i.S.v. § 6a BauNVO festgesetzt. Die Urbanen Gebiete 1 bis 3 zwischen Frauenbergstraße und Cappeler Straße sind umgeben von faktischen Wohngebieten im Norden, einem Allgemeinen Wohngebiet WA im Osten sowie dem Gewerbegebiet „Temmlerstraße“ GE im Westen und Süden. In dieser Schnittstelle zwischen Gewerbegebiet und Wohnquartieren soll sich die Nutzungsvielfalt, die der Gebietstyp Urbanes Gebiet ermöglicht, etablieren können. Daher wurde neben einer horizontalen Gliederung von Nutzungen gleichzeitig ebenfalls vertikale Regelungen für Nutzungen ausgesprochen, um ein durchmischtes Quartier auf mehreren räumlichen Ebenen zu etablieren.

Das Urbane Gebiet 1 (MU 1) ist im Süden des Geltungsbereiches verortet und schränkt den Nutzungsschwerpunkt ausschließlich auf wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen ein. Durch die ausschließliche Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, soll der Attraktivität des Standortes für gewerbliche Nutzungen Rechnung getragen werden, welche aus der guten Verkehrsanbindung geschuldet ist. Daher sind im Urbanen Gebiet 1 (MU 1) Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften (nur im Erdgeschoss) und Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig. Unzulässig sind Wohngebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die Urbanen Gebiete 2 und 3 (MU 2 und MU 3) liegen im Norden des Plangebietes und verkörpern den Wohnungsschwerpunkt für das Quartier in Verbindung mit einer belebten Erdgeschosszone entlang des Franz-Tuczek-Wegs, der Frauenberg- und Cappeler Straße. Der hohe Wohnanteil wird durch die räumliche Nähe zu bereits bestehenden Wohnquartieren im Norden und Osten begründet. In diesem Teilbereich ist das Konflikt- und Störpotential zu bereits bestehenden Wohnlagen am geringsten. Daher sind in den Urbanen Gebieten 2 und 3 (MU 2 und MU3) Wohngebäude ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Im Erdgeschoss sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind unzulässig. Ziel dieser Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzungen ist es wohnverträgliche Gewerbenutzungen im Urbanen Gebiet 1 (MU 1) zu konzentrieren. Daher ist dort die Wohnnutzung unzulässig. Der Wohnschwerpunkt soll im Gegenzug in den Urbanen Gebieten 2 und 3 (MU 2 und MU 3) über dem Erdgeschoss liegen. Die vertikale Nutzungsgliederung ist für die Wahrung eines durchmischten Quartiers von Nöten. Bei der Betrachtung des gesamten Baugebietes kann daher angenommen werden, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Urbanes Gebietes i.S.v. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 6a Abs. 1 BauNVO gewahrt bleibt.

7.1.2 Soziale Wohnraumförderung

Die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum hat in der Universitätsstadt Marburg höchste Priorität und ist durch die Stadtverordnetenversammlung validiert worden. Auf Flächen, auf denen Bauvorhaben mit ≥ 10 Wohneinheiten (WE) realisiert werden sollen, wird der/die Vorhabenträger*in/Bauherr*in verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten. Die Verpflichtung sieht vor mindestens 30 % der Wohneinheiten vertraglich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu sichern.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, in welchem Verhältnis eine bebaute Grundfläche je Quadratmeter zur anrechenbaren Grundstücksfläche steht. Die Grundflächenzahl stellt die maximal mögliche Ausnutzung eines Baufeldes dar. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundstücksfläche maßgebend. Hierzu zählen die überbaubare Grundstücksfläche sowie die nicht überbaubare Grundstücksfläche im jeweils ausgewiesenen Bereich.

Die GRZ i.S.v. § 19 BauNVO wird im urbanen Gebiet 1 (MU 1) auf 1,0 festgesetzt. Dieser Wert ist zum einen auf die geplante Konzentration der wohnverträglichen Gewerbebetriebe und den daraus resultierenden Raumanforderungen zurückzuführen und zum anderen aus der Tatsache, dass das Baufeld komplett mit öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung umschlossen ist. Dies hat den städtebaulichen Hintergrund, eine klare Trennung zwischen öffentlichem und privatem Raum zu schaffen. Darüber hinaus werden die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes durch diese Regelungen nicht wesentlich beeinträchtigt. Dieser Wert überschreitet den nach § 17 BauNVO für urbane Gebiete genannten Orientierungswert. Innerhalb der urbanen Gebiete 2 und 3 (MU 2 und MU 3) wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für urbane Gebiete liegt bei 0,8. Die festgesetzte GRZ der urbanen Gebiete 2 und 3 (MU 2 und MU 3) wird bewusst eingehalten und bleibt hinter dem Orientierungswert zurück.

Mit der Festsetzung von GRZ-Werten zwischen 0,7 für die urbanen Gebiete 2 und 3 (MU 2 und MU 3) und 1,0 für das urbane Gebiet 1 (MU 1) wird den Bebauungsdichten im städtebaulichen Entwurf Rechnung getragen. In der Betrachtung der GRZ des gesamten Geltungsbereichs wird ein Durchschnitts-Wert von 0,82 erreicht, der wiederum dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO entspricht. Die unterschiedlichen GRZ zwischen den unterschiedlichen Gebieten sind auf die differenzierten Hauptnutzungen zurückzuführen. Die festgesetzten GRZ innerhalb des Geltungsbereichs tragen zu einer gewollten städtebaulichen Verdichtung und Weiterentwicklung des Areals, unter Berücksichtigung der angestrebten Struktur und Lage des Plangebietes, bei.

7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, in welchem Verhältnis eine Geschossfläche je Quadratmeter zur anrechenbaren Grundstücksfläche steht. Die Geschossflächenzahl stellt die maximal mögliche Ausnutzung eines Baufeldes dar. Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die Grundstücksfläche und die Grundfläche maßgebend. Hierzu zählt die überbaubare Grundstücksfläche im jeweils ausgewiesenen Bereich.

Die GFZ i.S.v. § 20 Abs. 2 BauNVO wird im urbanen Gebiet 1 (MU 1) auf 4,6 festgesetzt. Im Sinne des schonenden Umgangs mit Böden und der Versiegelung von Flä-

chen soll in diesem Baugebiet daher eine großzügige Ausnutzung der Fläche ermöglicht werden, um weitere Versiegelungen zu verhindern. Die geplante Staffelung der Geschossigkeit in der vorgesehenen Nutzung begünstigt die Ausnutzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen in Teilbereichen des Baufeldes, wenn andere Teilbereiche hinter der festgesetzten Geschossflächenzahl von 4,6 zurückbleiben. Dieser Wert überschreitet den Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für urbane Gebiete. Innerhalb der urbanen Gebiete 2 und 3 (MU 2 und MU 3) wird eine Geschossflächenzahl von 2,8 festgesetzt. Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für urbane Gebiete liegt bei 3,0.

Dem Entwurf des Hauptverwaltungsgebäudes der Sparkasse Marburg-Biedenkopf aus dem Realisierungswettbewerb wird mit der festgesetzten Geschossflächenzahl im urbanen Gebiet 1 (MU 1) Rechnung getragen. Der städtebauliche Entwurf für die urbanen Gebiete 2 und 3 (MU 2 und MU 3) liegt der festgesetzten GFZ zugrunde. In der Betrachtung der GFZ des gesamten Geltungsbereichs wird ein Durchschnittswert von 3,5 erreicht, der wiederum den Orientierungswert nach § 17 BauNVO überschreitet. Durch die geplante Staffelung der Geschossigkeiten im urbanen Gebiet 1 (MU 1) und der Ausnutzung der maximal festgesetzten Zahl der Vollgeschosse in den urbanen Gebieten 2 und 3 (MU 2 und MU 3) wird eine homogene bauliche Struktur und Dichte im Geltungsbereich erzielt.

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird im südlich verorteten urbanen Gebiet 1 (MU 1) mit sechs Vollgeschossen festgesetzt. Die übrigen urbanen Gebiete 2 und 3 (MU 2 und MU 3) gliedern sich mit vier zulässigen Vollgeschossen unter. Vollgeschosse sind i.S.v. § 2 Abs. 5 S. 3 HBO „oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben“. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist aus dem städtebaulichen Entwurf für die urbanen Gebiete 2 und 3 (MU 2 und MU 3) entwickelt sowie aus dem Realisierungswettbewerb für das Hauptverwaltungsgebäude der Sparkasse Marburg-Biedenkopf im urbanen Gebiet 1 (MU 1) hergeleitet. Dies ermöglicht die gewünschte städtebauliche Entwicklung baulich und eine angepasste Höhengliederung an die Umgebung zu fassen.

7.2.4 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage bei Festsetzungen

Um eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung zu ermöglichen wurde neben der Anzahl der zulässige Vollgeschosse ebenfalls für alle Baugebiete maximale Gebäudehöhen (GH max.) über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt i.S.v. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO. Der obere Höhenbezugspunkt gemessen an 186,00 m über NHN, wurde für das Urbane Gebiet 1 (MU 1) auf 213,50 m NHN festgesetzt. Der Baukörper des MU 2 gliedert sich mit einer GH max. von 201,50 m über NHN sowie das Baufeld des MU 3 mit einer GH max. von 202,50 m über NHN dem urbanen Gebiet 1 (MU 1) städtebaulich unter.

Die zulässigen Höhen sind so festgesetzt, dass sie die städtebaulichen Entwicklungen in der Nachbarschaft zum baulichen Bestand aufnehmen sowie für Neuplanungen als

Orientierungswert fungieren. Aufgrund der stark variierenden topografischen Verhältnisse im gesamten Bereich, ist eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung notwendig. Verschattungen und nachteilige Belichtungssituationen für den Bestand sollen so vermieden werden. Hierzu wird auch in den zukünftigen Bebauungsplänen ein Bezugspunkt festgesetzt, an dem sich hinsichtlich einer Höhenstaffelung orientiert wird.

Die Dachflächen der geplanten Neubauten sollen begrünt oder als Freiraum nutzbar sein. Die Festsetzung zum Maß zulässiger Technikaufbauten zielt daraufhin ab. Damit diese Wirkung und Nutzung nicht zu sehr beeinträchtigt wird, sind Technikaufbauten in ihrer Höhe nur begrenzt zulässig (bis 3,50 m über GH max) und müssen um ihr Höhenmaß zurückspringen. Um die Höhenentwicklung städtebaulich verträglich zu gestalten, soll eine Einhausung der Aufbauten vorgesehen werden.

7.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

7.3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gliedern die Baufelder gemäß der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption. Diese gründet auf dem städtebaulichen Wettbewerb. Durch die Einteilung in überbaubare und in nicht überbaubare Flächen werden Zonierungen realisiert und Nutzungen gezielt gebündelt. Freiflächen, im Falle der urbanen Gebiete 2 und 3 (MU 2 und MU 3), die der Erholung und Rückzugsmöglichkeit der umliegenden Bebauung dienen, werden als freizuhaltende Flächen mit Aufenthaltsqualität vorgehalten.

7.3.2 Bauweise

Es gilt die gemäß Planeintrag festgesetzte geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO. Hauptkriterium der geschlossenen Bauweise stellt die Möglichkeit dar, Gebäudelängen von über 50 m Kantenlänge zu realisieren. Die geplante städtebauliche Entwicklung hin zu einer verdichteten Bauweise begünstigt die Festsetzung der geschlossenen Bauweise. Darüberhinaus ermöglicht die geschlossene Bauweise eine Bebauung der Baufelder ohne seitlichen Grenzabstand, sodass hierüber die städtebauliche Konzeption des städtebaulichen Entwurfs realisierbar ist.

7.3.3 Baugrenzen

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen u.a. durch Baugrenzen definiert. Baugrenzen definieren den Bereich innerhalb dessen eine Bebauung zulässig ist. Das städtebauliche Konzept gemäß städtebaulichem Entwurf bildet die Grundlage für die Lage der Baufelder und deren Abgrenzung durch Baugrenzen. Darüberhinaus orientieren sich die Baugrenzen an dem nördlich gelegenen Straßenverkehrsfläche des Franz-Tuczek-Wegs. Baugrenzen dürfen durch auskragende Einfriedungen, Balkone, Überdachungen von Außenbereichen sowie durch Vordächer bis max. 3,0 m überschritten werden. Dies gilt auch für den Fall, dass diese Bauteile

mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen ist dies nur unter Einhaltung des erforderlichen Lichtraumprofil gemäß RAS 06 zulässig.

7.3.4 Baulinien

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen u.a. durch Baulinien definiert. Baulinien geben, ähnlich der Baugrenzen, vor in welchem Bereich des Baufeldes eine Bebauung zulässig ist. Darüberhinaus definieren sie städtebaulich relevante Kanten im öffentlichen Raum die zu bebauen sind. Gegenüber der Baugrenzen, die als Option zu verstehen sind, stellen Baulinien eine Verpflichtung dar entlang dieser eine Bebauung zu errichten.

Die Baulinien entlang der Cappeler Straße für das urbane Gebiet 1 (MU 1) und das urbane Gebiet 3 (MU 3) bilden die städtebauliche Raumkante und liegen in Fortführung der Bebauungsfluchten der nördlich gelegenen Baukörper entlang der Cappeler Straße. Die Baulinie entlang der Frauenbergstraße für das urbane Gebiet 2 (MU 2) folgt der Bebauungslinie der nördlich gelegenen Bestandsbauten.

7.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

7.4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in Form von Gebäuden nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen mit entsprechend festgesetzter Zweckbestimmung zulässig. Vorgesehen sind u.a. Stellplätze und barrierefreie Stellplätze für Kfz sowie Fahrradabstellanlagen für Bike-Sharing. Die Festlegung definierter Standorte im Plangebiet bezweckt eine Bündelung untergeordneter, raumbelegender Nutzungen und ermöglicht so eine städtebauliche Steuerung, so dass eine geordnete Entwicklung der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen gegeben ist. Die Standorte sind dabei so gewählt, dass eine gegliederte Verteilung im Plangebiet gewährleistet ist und der öffentliche Raum weitgehend von Stellplätzen freizuhalten und zu entlasten.

7.4.2 Stellplätze und Garagen

Zur Bündelung des ruhenden Verkehrs und Erhöhung der städtebaulichen Qualität auf der aktuell größtenteils versiegelten Fläche sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend ihrer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg in ihrer jeweils gültigen Fassung (in Kraft getreten am 01.02.2023) findet hier Anwendung.

Das städtebauliche Konzept sieht im urbanen Gebiet 1 (MU 1) vor, den ruhenden Verkehr in der unterhalb der überbaubaren Fläche und in Teilen unterhalb nicht

überbaubarer Grundstücksfläche geplanten Tiefgarage zu bündeln. Die vorgehaltenen Flächen dienen ausschließlich der Nutzergruppen des urbanen Gebiets 1 (MU 1). Dort werden ca. 77 Pkw-Stellplätze realisiert, davon vier barrierefreie Stellplätze. Zudem bietet die Tiefgarage Platz für bis zu 90 Fahrradabstellanlagen.

Entlang des Franz-Tuczek-Wegs und der Frauenbergstraße wird eine geringe Anzahl Pkw-Stellplätze sowie Stellplätze vorgesehen. Zur Befriedigung der wohnungsnahen Pkw-Abstellplätze für mobilitätseingeschränkte Personenkreise sowie mobilitätseingeschränkte Nutzer*innen der gewerblichen Einheiten und für die An- und Ablieferung gibt es die Möglichkeit, an weiteren Stellen im Plangebiet gemäß Planzeichnung Stellplätze für Pkw von Personen mit Behinderung vorzusehen.

Über dieses Angebot hinaus sind innerhalb des Plangebietes keine privaten Pkw-Stellplätze geplant. Dies wird hergeleitet aus der Zielsetzung des Grundsatzbeschlusses zum Klimanotstandsbeschluss und dem daraus hervorgegangenen „Klima-Aktionsplan 2030“, der eine zukunftsorientierte und autoreduzierte Mobilität als elementaren Baustein sieht. Diese Konzeption stellt damit auch die Grundlage für das städtische Mobilitäts- und Verkehrskonzept (Move35) dar.

Darüber hinaus anfallender Stellplatzbedarf wird außerhalb des Plangebietes in der zentral angeordneten Quartiersgarage aufgefangen und untergebracht. Diese wird im Zuge der Konzeption für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9/42 mitgeplant. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich ÖPNV Haltestellen und Car-Sharing- und Bike-Sharing-Angebote, über die eine autoreduzierte Mobilität komfortabel für die Nutzer*innen der urbanen Gebiete 1 bis 3 (MU 1 bis MU 3) umsetzbar ist. Im Plangebiet werden Stellplatzanlagen für Bike-Sharing festgelegt. Die Festlegung sichert Standorte für Angebote, die Anreize setzen können, umweltschonende Mobilitätsformen zu nutzen sowie ein autofreies oder autoreduziertes Wohnen in den urbanen Gebieten 2 und 3 (MU 2 und MU 3) zu ermöglichen.

Die Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg in ihrer aktuell gültigen Fassung bietet die Möglichkeit, die notwendige herzustellende Anzahl an Stellplätzen zu reduzieren. Das Plangebiet liegt in der in Anlage 2 definierten „Gebietszone 1“, die eine Reduzierung der Stellplatzherstellungspflicht nach § 4 Abs. 1 Stellplatzsatzung um 70 % ermöglicht. Die Lage der so herzustellenden Stellplätze darf sich in direktem Umfeld befinden, sofern sie in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück liegt. Des Weiteren besteht die Möglichkeit bei begründetem Vorhandensein alternativer Mobilitätsangebote, die Herstellungspflicht um jeweils weitere 10 % zu reduzieren.

In den urbanen Gebieten 2 und 3 (MU 2 und MU 3) sollen gemäß städtebaulicher Konzeption etwa 90 Wohneinheiten entstehen. Bei Anwendung der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg würde ohne Abminderung durch die Einteilung der Gebietszonen eine Herstellungspflicht von etwa 100 Pkw-Stellplätzen erwachsen. Durch die Abminderung um 70 % sind 30 Pkw-Stellplätze herzurichten. Diese werden in der Quartiersgarage untergebracht. Die eingangs genannten weiteren Mobilitätsbausteine würden, in Abstimmung mit der städtebaulichen Konzeption im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, eine weitere Abminderung rechtfertigen.

7.5 Verkehrsflächen

7.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Für die verkehrliche Erschließung der Grundstücke dienen die bereits vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Private Straßenverkehrsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorgesehen. Eine Ausnahme hiervon bildet die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich für die Versorgung der gewerblichen Nutzungen innerhalb der urbanen Gebiete 1 bis 3 (MU 1 bis MU 3).

7.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Aufgrund der Lage der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich, die an die unter 7.5.2 beschriebene Platzsituation unmittelbar angrenzt wird ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die überwiegende Funktion dient dem Aufenthalt auf der beschriebenen Platzsituation. Um eine Versorgung der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu gewährleisten ist eine ausnahmsweise Nutzung dieser definierten Fläche durch Kfz zulässig. Die Anzahl der Kfz ordnet sich dem Aufkommen von Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen unter, sodass die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich der städtebaulichen Konzeption zur Nutzung dieser Fläche entspricht.

7.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Bereiche für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Bereiche für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen dient die überwiegende Nutzung dem Aufenthalt. Die städtebauliche Konzeption sieht die Festlegung von drei Baufeldern vor sowie die Einbindung dieser in eine Verkehrsfläche, die ausschließlich von Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen genutzt wird, bei der zusätzlich eine hohe Durchwegbarkeit des Plangebietes angestrebt wird. Gefördert werden soll der Fuß- und Radverkehr, um neben der Minimierung der Lärm- und Schadstoffemissionen, auch die Aufenthalts- und Wohnqualität zu stärken.

7.5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Nachbarschaftsplatz

Zur Befriedung der wohnortnahen Erholungsfunktion wird der Platz zwischen dem urbanen Gebiet 2 und 3 (MU 2 und MU 3) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Nachbarschaftsplatz festgelegt. Die Gestaltung dieser Fläche wird, als Beitrag zum Klimaschutz und als Element des Schwammstadtprinzips (Starkregenvorsorge), zu 50 % als unversiegelte und wasserdurchlässige Vegetationsfläche ausgeführt.

7.5.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Aufgrund der unterhalb des urbanen Gebiets 1 (MU 1) befindlichen Tiefgarage wird zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung der Tiefgarage ein Ein- bzw. Ausfahrtsbereich zur Frauenbergstraße festgesetzt. Des Weiteren wird zur Erschließung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, welcher zur Versorgung der gewerblichen Nutzungen der urbanen Gebiete 1 bis 3 (MU 1 bis MU 3) dient, ebenfalls zur Frauenbergstraße hin orientiert, festgesetzt. Zwischen diesen festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen fügt sich eine Platzsituation ein, welche sich zwischen dem urbanen Gebiet 1 (MU 1) im Osten, dem urbanen Gebiet 2 (MU 2) im Norden und der Frauenbergstraße im Westen aufspannt. Über die gesamte Kantenlänge entlang der Frauenbergstraße, mit Ausnahme von zwei Kfz-Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Menschen, ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz festgesetzt. Auf der beschriebenen Platzsituation wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen festgesetzt. Ein Nutzungskonflikt wird so vermieden.

7.6 Grünflächen sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Aus ökologischen und klimatischen Gründen sind Grünstrukturen in Form von großkronigen Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Geplante und vorhandene Grünzüge im direkten Umfeld wurden aufgenommen und im Plangebiet fortgeführt.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden sowohl für private als auch öffentliche Flächen getroffen und dienen neben einer Reduzierung der Planauswirkungen der Steigerung der ökologischen Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes im Quartier.

7.6.1 Zu pflanzende Bäume

Im Geltungsbereich sind räumlich verortete Baumpflanzungen vorgesehen. Die Planzeichnung bildet dies in ihrer Darstellung ab. Darüberhinaus sind weitere Pflanzungen textlich festgesetzt. Diese sind unter Wahrung der verkehrlichen und erschließungstechnischen Anforderungen sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen als standortgerechte und klimaresiliente, großkronige und hochstämmige Laubbäume zu wählen. Der Stammumfang soll mind. 16-18 cm betragen. Aus gestalterischer Sicht sind mehrstämmige Laubbäume, die der vorgenannten Qualität entsprechen, zulässig. Anzupflanzende Bäume sind in einer unbefestigten Baumscheibe fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall, Abgang oder Entfernung zu ersetzen. Die Größe der offenen, wasserdurchlässigen und belüfteten Baumscheibe beträgt mindestens 6 m². Im Untergrund sind für die Pflanzgrube mindestens 10 m³ ungestörter Wurzelraum bereitzustellen und nachhaltig gegen Überfahren zu sichern. Eine Verschiebung der im Plan verzeichneten Baumstandorte ist unter Einhaltung der festgesetzten Gesamtzahl im räumlichen Zusammenhang ist begründet um max. 5 m zulässig.

Zur fachgerechten Baumpflanzung kann der Einbau von speziellen Wurzelschutz- oder Wurzelführungselementen gehören. Das trifft insbesondere auf Neupflanzungen in der Nähe der Tiefgarage und für unterirdische Versorgungsanlagen und -Leitungen zu, um einen dauerhaften Schutz zu gewährleisten.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Urbanen Gebiete 2 und 3 (MU 2 und MU 3) sowie den Nachbarschaftsplatz sind jeweils mindestens 5 Bäume (gem. obenstehender Festsetzung) vorzusehen.

Für die in der Planzeichnung mit der Ordnungszahl „1“ vorgesehenen zu pflanzenden Bäume entlang der Frauenbergstraße ist eine Verschiebung außerhalb des Geltungsbereiches unter Einhaltung der festgesetzten Gesamtzahl im räumlichen Zusammenhang begründet zulässig. Dies ist in Abhängigkeit der parallel mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9/42 geplanten Straßenraumgestaltung der Frauenbergstraße zu bewerten.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen hat eine städtebauliche Relevanz. Neben den Aspekten des ökologischen Ausgleichs, der Erholungsfunktion für Besucher*innen, Anwohner*innen und Arbeiter*innen wird ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet. Das mit den anzupflanzenden Bäumen festgesetzte Maß der offenen, unversiegelten und wasserdurchlässigen Baumscheibe ist ein weiterer Baustein des Schwammstadtprinzips und dient der Starkregenvorsorge auf einem derzeit größtenteils vollflächig versiegelten Plangebiet und führt zur Aufwertung des Schutzguts Boden.

7.6.2 Zu erhaltende Bäume

Im Bereich des Nachbarschaftsplatzes zwischen den urbanen Gebieten 2 und 3 (MU 2 und MU 3) befindet sich ein gemäß Baumschutzsatzung der Universitätsstadt Marburg zu erhaltender Baum. Die im Bestand vorhandene Baumscheibe wird als Gestaltungselement im Nachbarschaftsplatz integriert.

7.6.3 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksfläche

Die Festsetzung eines Bodenbedeckungsgrades von 60 % als unversiegelte und wasserdurchlässige Vegetationsfläche hat eine städtebauliche Relevanz. Neben den Aspekten des ökologischen Ausgleichs, der Erholungsfunktion für Anwohner*innen, Besucher*innen und Arbeiter*innen wird ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet. Der festgesetzte Bodenbedeckungsgrad ist ein weiterer Baustein des Schwammstadtprinzips und dient der Starkregenvorsorge auf einem derzeit größtenteils vollflächig versiegelten Plangebiet und führt zur Aufwertung des Schutzguts Boden.

7.6.4 Begrünung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Nachbarschaftsplatz

Die Festsetzung eines Bodenbedeckungsgrades von 50 % als unversiegelte und wasserdurchlässige Vegetationsfläche hat eine städtebauliche Relevanz. Neben den Aspekten des ökologischen Ausgleichs, der Erholungsfunktion für Anwohner*innen, Besucher*innen und Arbeiter*innen wird ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet. Der

festgesetzte Bodenbedeckungsgrad ist ein weiterer Baustein des Schwammstadtprinzips und dient der Starkregenvorsorge auf einem derzeit größtenteils vollflächig versiegelten Plangebiet und führt zur Aufwertung des Schutzguts Boden. Die Baumscheibe des vorhandenen, zu erhaltend festgesetzten Baum, wird als Element in die Gestaltung des Nachbarschaftsplatzes integriert.

7.6.5 Dachflächenausnutzung und Dachbegrünung

Die textlichen Festsetzungen zur Dachflächenausnutzung und Dachbegrünung zielen auf eine Aktivierung wertvoller Flächen im bebauten größtenteils versiegelten Umfeld ab. Eine Nutzung als Freizeit- und Erholungsfläche z.B. als Dachterrasse, als Fläche zur regenerativen Energieerzeugung durch bspw. Photovoltaikanlagen und als Baustein des Schwammstadtprinzips hinsichtlich einer Klimaanpassung (Starkregenereignisse) ist von besonderer Bedeutung. Planungsrechtlich festgesetzt wird die Ausnutzung der kompletten Dachfläche. Ausgenommen sind u.a. Technikaufbauten. In den urbanen Gebieten 1 bis 3 (MU 1 bis MU 3) wird auf mindestens 50 % der Dachflächen eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Hiervon sind mindestens 30 % für die Erzeugung regenerativer Energien zu verwenden.

Diese Festsetzungen dienen neben der Gliederung der Dachflächen in sich der Notwendigkeit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren und einer damit einhergehenden Reduktion von CO₂-Emissionen. Des Weiteren ist Dachbegrünung i.V.m. eine Abflussbeiwert von $\leq 0,3$ als Starkregenvorsorge ein elementarer Bestandteil die öffentlichen Kanäle bereits vorsorglich vor einer Überlastung zu bewahren. Die Dachbegrünung ist als standortgerechte Vegetation auszuführen. Dafür ist blütenreiches, magerrasenartiges, zertifiziertes und gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

7.6.6 Fassadenbegrünung

Innerhalb des Bebauungsplans sind fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,00 m mit einheimischen Kletter-/ Klimm- oder Rankpflanzen zu begrünen, soweit die Funktionalität des jeweiligen Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Hierzu zählt auch die Umsetzbarkeit der Maßnahmen in Bezug auf mögliche Verschattung. Je angefangener Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Alternativ können die Fassadenflächen vertikal begrünt werden, wenn die Fassadenkonstruktion dies bedingt.

7.7 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien

Aus den von der Stadtverordnetenversammlung gefassten Beschlüsse zum Klimanotstand sowie dem Ziel einer Klimaneutralität in 2030 ergibt sich in der Bauleitplanung die Notwendigkeit Regelungen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien festzusetzen.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30 % der Dachflächen vorzusehen. Diese Festsetzung dient der Energiewende und Abkehr von fossilen Brennstoffen, wodurch eine Reduktion von CO₂-Emissionen einhergeht. Die Nutzung muss als Solar-Gründach erfolgen, da dies Synergieeffekte bewirkt. Darüber hinaus soll gemäß §1 Abs. 5 BauGB die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes treibhausgasneutral gestaltet werden.

7.8 Oberflächenentwässerung und deren Verwendung

In den überbaubaren Flächen, nicht überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie aus Gründen der Starkregenvorsorge das unbelastete Niederschlagswasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, grundsätzlich auf dem Grundstück zu verdunsten (z.B. über Retentionsdächer), zu verwenden (z.B. in Zisternen zur Bewässerung der Vegetation) oder zu versickern (z.B. in Retentionsräumen), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Darüberhinaus anfallendes Niederschlagswasser wird dem öffentlichen Kanal gedrosselt zugeführt.

Als weiteres Element des Schwammstadtprinzips führt ein geregelter Umgang mit anfallenden Regenwassermengen in Form eines Regenwassermanagements zur Vorsorge und Klimaanpassung. Der von der Stadtverordnetenversammlung gefasste Beschluss zum Klimanotstand sowie dem daraus entstandenen Handlungskonzept zur Klimaanpassung wird mit dieser Festsetzung gefolgt.

7.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zielen auf eine bedachte Nutzung von Beleuchtungen und die Beeinträchtigung des Umfeldes hiervon. Die Festsetzungen folgen damit den Inhalten des § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG).

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

7.10 Örtliche Bauvorschriften

Neben den städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften, die durch eine gesonderte Satzung erlassen wurden, in dem Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

7.10.1 Gestaltung der Grundstücksflächen

Die Beschränkung auf helle Flächenbeläge ist ein Aspekt der Klimaanpassung. Mit hellen Flächenbelegen wird eine Reduzierung der Erhitzung der Böden durch Sonnenstrahlung und allgemeinen Verringerung des Hitzestress angestrebt. Eine helle Oberfläche reflektiert mehr einstrahlendes Sonnenlicht, als dass dieses resorbiert wird und die Energie in abstrahlende Wärme wieder abgibt.

Um einer geordneten städtebaulichen Konzeption gerecht zu werden ist in jedem Baugenehmigungsverfahren von den Bauherren*innen ein Freiflächenplan darzulegen, aus dem Nutzungen und Qualitäten hervorgehen.

7.10.2 Dächer und Dachformen

Um eine vollständige Ausnutzung der Dachflächen zu erreichen, sind ausschließlich flache und flach geneigte Dächer zulässig.

7.10.3 Gestaltung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Beschränkung auf helle Flächenbeläge ist ein Aspekt der Klimaanpassung. Mit hellen Flächenbelegen wird eine Reduzierung der Erhitzung der Böden durch Sonnenstrahlung und allgemeinen Verringerung des Hitzestress angestrebt. Eine helle Oberfläche reflektiert mehr einstrahlendes Sonnenlicht, als dass dieses resorbiert wird und die Energie in abstrahlende Wärme wieder abgibt.

Um einer geordneten städtebaulichen Konzeption gerecht zu werden ist in jedem Baugenehmigungsverfahren von den Bauherren*innen ein Freiflächenplan darzulegen, aus dem Nutzungen und Qualitäten hervorgehen.

7.11 Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen

Durch das Plangebiet verlaufen unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, die im Plan räumlich verortet sind. Bei der Planung sind die Stadtwerke Marburg frühzeitig einzubeziehen, um eine Überbaubarkeit von Ver- und Entsorgungsleitungen abzuklären.

8 Klimaschutz und Klimaanpassung

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.

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 bereits im Aufstellungsverfahren befindet (Aufstellungsbeschluss vom 29. Januar 2021) werden die Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB mit der Gewichtung des Ziels der Daseinsvorsorge 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 „Franz-Tuczek-Weg/Cappeler Straße/Frauenbergstraße“ Bebauungsplan 9/42, 2. Änderung
Standortwahl	
Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Flächenrecycling	Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Innenentwicklung von zum Teil brachliegenden Flächen gefördert und die Umnutzung vorhandener Gebäude planungsrechtlich gesichert.
Berücksichtigung von Kaltluftentstehungs- und Retentionsflächen	Luftzirkulation ausgehend vom Richtsberg wird durch die geplante Gebäudeanordnung und Platzstruktur geleitet.
Umweltfreundliche Mobilität/Stadt der kurzen Wege	Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Innenbereiches und ist voll erschlossen. Mit der Lage an der Cappeler Straße und der Frauenbergstraße sowie dem Franz-Tuczek-Weg werden die Verkehre über kurze Wege von den überregionalen Trassen in das Plangebiet geführt. ÖPNV-Haltestellen sowie Car-Sharing- und Bike-Sharing-Angebote befinden sich im direkten Umfeld an der Cappeler Straße und der Frauenbergstraße.
Exposition/Topografie	Das Plangebiet ist sehr tordiert und weist entsprechen eine bewegte Topographie auf. Im südlichen Verlauf der Cappeler Straße weist das Gelände ein Gefälle von etwa 2m auf. Entlang des Franz-Tuczek-Weges etwa 6m. Im südlichen Bereich des Plangebiets jedoch nur etwa 2m.
Kompaktheit, Stadt der kurzen Wege, Stellung der Baukörper	Die Anordnung der Gebäude ist so gestaltet, dass eine hohe Durchlässigkeit im Plangebiet vorhanden ist. Mi den Grünstrukturen in zentralen Bereichen des Plangebiets und der Anordnung der Gebäude, kann eine gute Luftströmung in Ost-Westrichtung erzielt werden.

<p>Mikroklima, Entsorgung</p>	
<p>Dach- und Fassadenbegrünung</p>	<p>Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung und der Fassadenbegrünungen an den Fassadenflächen enthalten. Alternativ können die Fassadenflächen vertikal begrünt werden.</p>
<p>Grün- und Freiflächen (inkl. Ausgleich)</p>	<p>Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind analog der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 60 % mit einer offenen und wasserdurchlässigen Vegetationsschicht zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Nachbarschaftsplatz ist zu mindestens 50 % mit einer offenen und wasserdurchlässigen Vegetationsschicht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.</p>
<p>Erhalt und Anpflanzung von Grünstrukturen</p>	<p>Um eine städtebaulich nachhaltige und ökologische Quartiersentwicklung zu sichern wird festgesetzt, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Urbanen Gebiete 2 und 3 (MU 2 und MU 3) jeweils 5 Bäume anzupflanzen sind. Darüberhinaus sind Bäume in ihrer Anzahl zeichnerisch festgesetzt. Die Standorte können um bis zu 5 m variabel sein. Die Baumscheiben der zeichnerisch und textlich festgesetzten neu anzupflanzenden Bäume sind mit einer Fläche von mind. 6 m² offen, wasser- und luftdurchlässig anzulegen.</p>
<p>Regenwassermanagement</p>	<p>Innerhalb der jeweiligen Baufelder sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung soll anfallendes Regenwasser grundsätzlich verdunstet, verwendet oder versickert werden. Gedrosselte Einleitung des darüberhinaus anfallenden Regenwassers in die öffentliche Kanalisation.</p>
<p>Entsorgung</p>	<p>Die Entsorgung wird durch die bestehende Infrastruktur gewährleistet.</p>

Energieversorgung	
Solarenergetische Optimierung	Im Bebauungsplan werden Flachdächer festgesetzt. Auf diesen können grundsätzlich nach Süden oder Westen orientierte Module zur regenerativen Energiegewinnung platziert werden. Die Besonnung wird durch die geplanten Baufelder untereinander und durch den baulichen Bestand der Umgebung nicht beeinflusst.
Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien	Festsetzung zur Mindestanforderung von solarer Energienutzung auf mindestens 30% der Dachflächen

9 Gesamtabwägung

Die planerische Festsetzung von urbanen Gebieten entspricht der innerstädtischen Lage, den Anforderungen, welche durch die momentane nicht ausreichende Wohnraumversorgung, entstehen, den Beschlüssen der Universitätsstadt Marburg sowie den aktuellen Rechtsgrundlagen. Mit dieser Planung wird eine derzeit untergenutzte und größtenteils versiegelte gewerblich genutzte Fläche aufgewertet und in Teilen deutlich entsiegelt. Eine Nutzungsdurchmischung wird durch die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung erreicht. Durch Abbau und Neuordnung der baulich untergenutzten Strukturen wird eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht und ein städtebaulicher Auftakt für den Bereich zwischen Cappeler Straße und Temmlerstraße geschaffen.

Die vorhandenen Rahmenbedingungen, hierbei sind neben den Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB vordergründig die von der Stadtverordnetenversammlung gefassten Beschlüsse hinsichtlich der Klimaanpassung zu nennen, werden vollumfänglich im Plangebiet berücksichtigt. Die Planung orientiert sich an einer zukünftig zu erwartenden Umverteilung der Nutzung von Mobilitätsformen. Die großflächige Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Bereiche für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen sichert eine Stärkung des fußläufigen Verkehrs und mit dem Fahrrad zu bewältigende Durchlässigkeit des Plangebietes.

Den in Kapitel 1 beschriebenen bauleitplanerischen Zielsetzungen wird somit mit dieser Planung entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Universitätsstadt Marburg

Juni, 2024

Fachdienst 61 Stadtplanung und Denkmalschutz

Dipl.-Ing. Manuela Klug
Fachdienstleiterin

M. Sc. Florian Berkenkamp