

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.:	<b>VO/1074/2022</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	13.12.2022
<b>Dezernat:</b>	IV	
<b>Fachdienst:</b>	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
<b>Sachbearbeitung:</b>	Nützel, Bernd	

<b>Beratungsfolge</b>		
<b>Gremium:</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
Magistrat	Erörterung	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Erörterung	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	öffentlich

## **Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg**

### **Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26/11 "Görzhäuser Hof" im Stadtteil Michelbach**

#### **Beschlussvorschlag**

1. Für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26/11 "Görzhäuser Hof" der Universitätsstadt Marburg im Stadtteil Michelbach beschlossen.
2. Für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26/11 "Görzhäuser Hof" der Universitätsstadt Marburg im Stadtteil Michelbach gefasst.

#### **Sachverhalt**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Änderungsbereich als Wald und Grünfläche dargestellt. Mit dieser Änderung soll er überwiegend in gewerbliche Baufläche überführt werden. Am südlichen Rand bleibt weiterhin ein Streifen aus Wald und Grünfläche dargestellt. Die Grünfläche ist

mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Insbesondere wird mit der Flächennutzungsplan-Änderung das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung („Innen vor Außen“) verfolgt.

Mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung wird planungsrechtlich auch der Weg geöffnet, die Stellplätze aus dem Gewerbe- und Industriegebiet Görzhäuser Hof II in dieses Areal verlagern zu können. Mit dieser Verlagerung wird es nun möglich sein, die im Bebauungsplan Nr. 26/11 Görzhäuser Hof II festgesetzten Gewerbe- und Industriebau-zonen an Stelle der Stellplätze mit Gewerbe- und Industriebauanlagen zu bebauen. Das geschieht vor dem Hintergrund des anhaltenden großen Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen am Standort. In dem parallel sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 26/4, 2. Änderung, der sich aus dieser Flächennutzungsplan-Änderung entwickelt, soll ein Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen werden. Dort soll als Zwischennutzung ein Parkdeck errichtet werden, das die verlagerten Stellplätze aus Görzhäuser Hof II aufnehmen soll. Mit Umsetzung der Mobilitätswende können dort dann ebenfalls Gewerbe- und Industriebauanlagen entstehen.

Am 17.11.2017 ist der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 26/4, 2. Änderung "Görzhäuser Hof" gefasst worden. Damals ist die Aufstellung gem. § 13a BauGB beschlossen worden. Damit sollte die Nachverdichtung als Industriegebiet planungsrechtlich vorbereitet werden. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist gem. § 13a BauGB entbehrlich, es genügt ihm im Wege der Berichtigung anzupassen.

Nunmehr ist aber die Flächennutzungsplan-Änderung planungsrechtlich notwendig, da das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 26/4 2. Änderung "Görzhäuser Hof" zu einem „Regel“-Verfahren überführt werden soll.

Das liegt darin begründet, dass bei der Erarbeitung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan nach dem Aufstellungsbeschluss Erkenntnisse gewonnen worden sind, dass die Verfahrenserleichterung gem. § 13a BauGB sowohl städtebaulich als auch aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes nicht mehr verfahrenskonform anwendbar ist.

Der nun erforderliche Umweltbericht wird gem. § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB auf den Bebauungsplan Nr. 26/4, 2. Änderung "Görzhäuser Hof" abgeschichtet. Diese 2. Änderung wird parallel aufgestellt und insofern darauf verwiesen.

Vor diesem Hintergrund ist schon mit den Vorentwürfen zum Bebauungsplan Nr. 26/4, 2. Änderung "Görzhäuser Hof" und zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26/11 "Görzhäuser Hof" die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB entsprechend dem „Regel“-Verfahren parallel durchgeführt worden. In dem Zeitraum vom

15.10.2018 bis einschließlich dem 16.11.2018 hat auch mit der Flächennutzungsplan-Änderung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Hierbei sind von verschiedenen Seiten Fragestellungen zum Vorentwurf aufgeworfen worden:

- Die Rodung des Waldes im Änderungsbereich ist in 2017 genehmigt und durchgeführt worden. Eine entsprechende Aufforstungsfläche ist forstrechtlich festgelegt worden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 26/4, 2. Änderung "Görzhäuser Hof" zu regeln.
- Die Themen einer ganzheitlichen zukünftigen Mobilitätsstrategie soll laut Stadtverordnetenbeschluss zu MoVe 35 für die gesamte Stadt entwickelt werden. Dabei sind auch die den Standort betreffenden Konkretisierungen beinhaltet. Diese Aussagen liegen allerdings noch nicht vor.

Der Ortsbeirat Michelbach hat in seiner Stellungnahme vom 06.11.2017 die Punkte Mobilitätskonzept und Beteiligung aufgegriffen.

Alles Weitere kann den beiliegenden Planunterlagen entnommen werden.

Dr. Michael Kopatz  
Stadtrat

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

### **Anlage/n**

- 1 1. Übersichtsplan
- 2 2. Entwurf
- 3 3. Begründung