

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/0040/2006 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 17.01.2006	<b>TOP</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>		
<b><u>Dezernat:</u></b>	II	
<b><u>Fachdienst:</u></b>	61.1 - Stadtplanung	
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	Astrid Goldhorn	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	

**Bauleitplanung der Stadt Marburg;  
Änderungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5/7 'Ockershäuser Allee/Habichtstal' und Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5/13, 'Ockershäuser Allee/Habichtstal' der Stadt Marburg**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

Für den im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird:

1. die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 5/7 „Ockershäuser Allee/Habichtstal“ der Stadt Marburg, und
2. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/13 „Ockershäuser Allee/Habichtstal“ der Stadt Marburg gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

**Begründung:**

Auf ihrer Sitzung am 07. Oktober 2004 wurde von der Betriebskommission des Dienstleistungsbetriebes der Stadt Marburg (DBM) das Thesenpapier „Umsetzungsvorschläge zur Realisierung des Weiterentwicklungskonzeptes DBM/MEG (Marburger Entsorgung-GmbH)“ verabschiedet.

Für den Standort Ockershäuser Allee 15 wurde darin festgelegt, dass erhebliche Flächenanteile dieser Liegenschaft an die Stadt Marburg zur Vermarktung übergeben werden können. Lediglich für den weiteren Betriebsablauf notwendige Büros, Unterkunftsgebiete, die Fahrzeugremisen sowie für die Ausbildung erforderliche Gärtnerflächen und bauliche Anlagen sollen danach bei DBM verbleiben.

Unabhängig von der Vorstellung, das Gesamtgrundstück nur partiell neu zu ordnen und die Voraussetzungen für eine Vermarktung zu schaffen, wurden unter stadtplanerischen Gesichtspunkten alle Flächenanteile in eine gesamtheitliche Betrachtung für die Entwicklung eines Wohngebietes einbezogen. Als eines der Ergebnisse stellten sich bei einem beabsichtigten Nebeneinander von Wohnen und gärtnerisch/gewerblicher Nutzung folgende Konfliktfelder dar:

- schwer lösbare Erschließungsproblematik, da aufgrund des Grundstückszuschnittes notwendige, getrennte Zufahrtsbereiche nicht möglich sind,

- Emissionsbelastung des Wohnstandortes, bedingt durch Betriebsabläufe auf dem Grundstück,
- planungsrechtliche Schwierigkeit Wohnen und Gewerbe unmittelbar aufeinander treffen zu lassen,
- Attraktivitätsverlust des Wohnstandortes durch gewerbliches Umfeld verbunden mit negativen Auswirkungen auf den Vermarktungspreis.

Unter Beachtung dieses Ergebnisses ist eine mittelfristige Entwicklung und Neuordnung des Gesamtareals unabdingbar.

Da eine kurzfristigere Verlagerung aller derzeitigen Nutzungen auf dem Grundstück, insbesondere der Ausbildungsstandort, der Standort für die Arbeitskolonne des Hauptfriedhofes und den hierfür erforderlichen Fuhrpark nicht erfolgen kann, ist eine abschnittsweise Realisierung eines Gesamtkonzeptes erforderlich. Dieses soll als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit unterschiedlichen Bauabschnitten herangezogen werden.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt derzeit gemäß § 34 BauGB. Nach dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan von 1984 ist der überwiegende Flächenanteil des Grundstücks als Mischbaufläche, der nördliche Grundstücksteil als Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.

Um mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) eine Neuordnung der in Rede stehenden Fläche zu einem Wohngebiet planungsrechtlich umsetzen zu können, ist eine Flächennutzungsplanänderung der Grün- und Mischbaufläche zu einer Wohnbaufläche notwendig.

Als Inhalt des Bebauungsplanes sollen folgende wesentliche Kriterien Berücksichtigung finden:

- entsprechend der Prägung in der Umgebung lockere Baudichte, die aber dem innerstädtischen Gebietscharakter entspricht,
- weitgehender Erhalt von nicht bebauten Flächen als Grünflächen,
- Festsetzung von Tiefgaragen für den ruhenden Verkehr,
- fußläufige öffentliche Durchwegung in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung,
- jeweils eine zentrale Zufahrtsmöglichkeit über die Ockershäuser Allee und die Habichtstalgarasse.

Beschlussfolgeabschätzung

Mit den Beschlüssen, als ersten Schritt zur Aufstellung des Bebauungsplanes kann aufgrund der zu diesem Zeitpunkt noch unkalkulierbaren Faktoren wie:

- weiterer Verfahrensablauf,
- Projektbeteiligte (Kosten, Verträge),
- Aufwendungen im Verfahren selbst (Gutachten),
- Haushaltsausgaben und -einnahmen,

eine Beschlussfolgeabschätzung noch nicht vorgenommen werden.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

Anlage

FD 61	FB 6