

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/1626/2010 Status: öffentlich Datum: 04.11.2010	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Monika Brüning	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

**Bauleitplanung der Stadt Marburg
Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26/7 "Neubaugebiet Michelbach-Nord"**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26/7 (2. Änderung) für den Bereich „Neubaugebiet Michelbach-Nord“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Begründung:

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 20.09.2010 den Sachstandsbericht 2009 der SEG zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Michelbach-Nord zur Kenntnis genommen.

In den bereits erschlossenen Bauabschnitten 1 und 2 sind die Baugrundstücke weitgehend abverkauft, so dass nunmehr nur noch einzelne für die Bebauung mit Einfamilienhäusern geeignete Grundstücke zur Verfügung stehen. Somit steht insbesondere vor dem Hintergrund der von der SEG festgestellten Nachfrageentwicklung auch durch die Beschäftigten der im Gewerbegebiet „Görzhäuser Hof“ ansässigen Unternehmen die Erschließung eines 3. Bauabschnitts an. Allerdings sind aufgrund von Veränderungen verschiedener Rahmenbedingungen sowohl die Erschließung als auch die Vermarktung der Flächen auf Basis des seit dem 29.01.1997 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26/7 nicht ratsam. Die 1. Änderung des Bebauungsplans von 2004 umfasste lediglich den 2. Bauabschnitt sowie einzelne Restflächen im 1. Bauabschnitt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans für den Bereich „Am Waldacker“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des 3. Bauabschnitts der Entwicklungsmaßnahme und die Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnbaugrundstücken geschaffen werden.

Der vorgesehene Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst einen Teil des ursprünglich als 3. Bauabschnitt der Entwicklungsmaßnahme Michelbach-Nord konzipierten Bereiches, wobei es sich ausschließlich um solche Flächen handelt, die sich bereits im Eigentum der HLG als Treuhänder der Stadt Marburg befinden. Dieser, insgesamt knapp 2 ha umfassende Teilbereich kann daher kurzfristig erschlossen und bebaut werden. Die HLG hat dieser Verfahrensweise zugestimmt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26/7 setzt am Standort des jetzigen Kindergartens eine Fläche für ein Blockheizkraftwerk fest sowie daneben eine Gemeinbedarfsfläche für ein evangelisches Gemeindezentrum. Für beide Einrichtungen besteht aus heutiger Sicht kein Bedarf, so dass nun eine größere Fläche für Wohnbebauung zur Verfügung steht. Analog zur 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise bedarfsgerecht angepasst werden. Die Erschließung soll aufgrund der Begrenzung des Realisierungsabschnitts im Süden und vor dem Hintergrund bereits abgestimmter Änderungen im Bereich des Spielplatzes „Am Bachrücken“ ebenfalls geändert werden.

Da es sich um ein bereits beplantes Gebiet mit einer Fläche von rd. 2 ha und somit weniger als 20.000 m² überbaubarer Grundfläche handelt, wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan kann nachträglich im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Parallel zur Bebauungsplanänderung erfolgt die Erschließungsplanung durch die SEG, so dass bei zügigem Verfahrensablauf (Planreife gemäß § 33 BauGB im Spätsommer 2011, Satzungsbeschluss im Frühherbst) mit der Herstellung der Erschließungsanlagen im Herbst 2011 begonnen werden kann.

Die Erschließung wird über das Treuhandkonto der HLG für die Entwicklungsmaßnahme finanziert. Aufgrund von bereits erfolgten und noch zu erwartenden Vormerkungen von Interessenten kann mit einem zügigen Abverkauf der Baugrundstücke gerechnet werden, was sich günstig auf die Kostenentwicklung des städtebaulichen Entwicklungsverfahrens Michelbach-Nord auswirken wird.

Egon Vaupel
Oberbürgermeister

Anlage:

Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 26/7, 2. Änderung

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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