

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0678/2011 Status: öffentlich Datum: 27.10.2011	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Bernd Kintscher	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Teiländerung des Flächennutzungsplans Nr. 6/5 im Bereich der Kernstadt; Ortenberg**

**hier: Fortführung des Verfahrens in 2 Abschnitten
Beschluss zur Offenlage für den 1. Verfahrensabschnitt (südlicher Teilbereich)**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die am 29.06.2007 beschlossene Teiländerung Nr. 6/5 des Flächennutzungsplanes wird in zwei Verfahrensabschnitten - für die Teilbereiche südlich = 1. Verfahrensabschnitt und nördlich des Jägertunnels = 2. Verfahrensabschnitt - fortgeführt.
2. Dem Entwurf der Teiländerung Nr. 6/5, 1. Verfahrensabschnitt (südlicher Teilbereich) wird zum Zwecke der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB zugestimmt.

Begründung:

Für die am 29.06.2007 - in Reaktion auf die formelle Freistellung der Bahnflächen vom Eisenbahnrecht - beschlossene Teiländerung Nr. 6/5 „Kernstadt, Ortenberg“ des Flächennutzungsplans, wurde im Zeitraum vom 30.05.2011-30.06.2011 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Der ausgelegte Vorentwurf der Flächennutzungsplan-Änderung spiegelte die im Zuge des Aufstellungsbeschlusses formulierten städtebaulichen Zielsetzungen, genauso wie die im September 2010 vom Magistrat beschlossenen Inhalte des Kooperationsvertrages zwischen der Stadt Marburg und der aurelis-Real-Estate GmbH & Co. KG wider: Wohnbaufläche und Grünflächen südlich des Jägertunnels, gewerbliche Bauflächen und eine Sonderbaufläche für einen Lebensmittelbetrieb für die Flächen nördlich des Jägertunnels.

Während die Planungen und Verhandlungen zur Entwurfsausarbeitung für den Teilbereich nördlich des Jägertunnels, wo gewerbliche Bauflächen und eine Sonderbaufläche für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel inmitten bestehender gewerblicher Nutzungen angeordnet werden sollen, noch nicht hinreichend konkret für eine Entwurfsplanung vorliegen, sind die Planungs- und Realisierungsabsichten für den als Wohnbaufläche darzustellenden südlichen Teilbereich dagegen so weit fortgeschritten, dass dem Planentwurf hier ein abgestimmtes städtebauliches Gesamtkonzept zu Grunde liegt. Damit für die Realisierungsabsichten im Bereich südlich des Jägertunnels – Wohnbebauung, Grünflächen und Wegeverbindung – die planungsrechtlichen Voraussetzungen zeitnah geschaffen werden können, wird vorgeschlagen, das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 6/5, in Reaktion auf die beschriebenen Ungleichzeitigkeiten bei der Formulierung konkreter Planungsinhalte zur Offenlage, in zwei Verfahrensabschnitte zu trennen: für den nördlichen Teilbereich wird die Offenlage der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 6/5, 2. Verfahrensabschnitt, mit dem entsprechenden Bebauungsplanverfahren genauso im Parallelverfahren – zeitlich versetzt gegenüber dem südlichen Teilbereich – durchgeführt, wie für den südlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanung parallel zum Bebauungsplan nun im 1. Verfahrensabschnitt geändert wird.

Weniger infolge der Anregungen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Behörden, als vielmehr den sich ständig verändernden Flächenzuschnitten der nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnanlagen geschuldet, hat sich zum Zeitpunkt der Entwurfsausarbeitung die Größe der Grünfläche zwischen Gleiskörper und geplanter Wohnbaufläche geringfügig geändert. Ansonsten bleiben die Planungsziele – Wohnungsbau und Wegeverbindung innerhalb von Grünflächen – mit den gewählten Darstellungen im Planentwurf umsetzbar; der parallel geänderte Bebauungsplan lässt sich entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der Umweltbericht inklusive artenschutzrechtlichem Fachbeitrag liegt ebenfalls dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 6/12 „Ortenberg, Bahnflächen, 1. Verfahrensabschnitt (südlicher Teilbereich)“ bei.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen:

- Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 6/5, 1. Verfahrensabschnitt (Entwurf)
- Begründung (Entwurf) zur Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 6/5, 1. Verfahrensabschnitt

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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