



Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/2077/2013 Status: öffentlich Datum: 21.02.2013	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Karin Storm-Bölle	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

**Bauleitplanung der Stadt Marburg
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/15 Ockershäuser Allee II (ehemaliges Gelände der Sprengstoff & Kunststoff GmbH) in Ockershausen**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/15 für den „Bereich Ockershäuser Allee II“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Begründung:

Das Gelände der Sprengstoff & Kunststoff GmbH (SKV) befindet sich südlich der Ockershäuser Allee sowie östlich und westlich der gleichnamigen Stichstraße. Die Größe beträgt rund 9.000 m². Es liegt im Innenbereich und ist erschlossen. Derzeit wird es als Großhandelsfläche mit Lager-, Verkaufs- und Büroflächen genutzt.

Da der Betrieb einen Standortwechsel innerhalb von Marburg vornimmt, soll das frei werdende Areal umgenutzt werden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

Die städtebauliche Rahmenplanung für Ockershausen aus dem Jahr 2008 kam bereits zu dem Ergebnis, dass für das SKV-Gelände Überplanungsbedarf besteht. Als Ziel wurde die Verlagerung des Gewerbetriebes und die Weiterentwicklung zu Wohnzwecken formuliert. Der behutsamen Integration der neu entstehenden Bebauung in das städtebauliche Umfeld wurde dabei besondere Bedeutung beigemessen. Die vorhandene villenartige Wohnbebauung der Ockershäuser Allee mit Vorgärten und großen Gärten im rückwärtigen Bereich soll auch zukünftig das Stadtbild prägen.

Das entspricht auch den Planungsintentionen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 5/14 für den angrenzenden östlichen Bereich der Ockershäuser Allee. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans und die weiteren angrenzenden Bereiche existieren keine Bebauungspläne. Ein weiteres geplantes Gebäude in der Baulücke an der Ockershäuser Allee kann nach § 34 BauGB genehmigt werden und hat bereits die Zustimmung des Gestaltungs- und Denkmalbeirates erfahren. Die Einbeziehung in das Bebauungsplanverfahren ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

Da durch die Verlagerung des Betriebes die Chance besteht, das Areal der SKV neu zu ordnen, soll ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden und darauf aufbauend ein Bebauungsplan.

Vorgesehen sind ca. 70 Wohneinheiten. Die Wohnform bleibt dem weiteren Verfahren vorbehalten.

Die vorhandene Erschließung soll beibehalten, aber durch eine neue Gestaltung aufgewertet werden. Für die Parkierung ist eine Tiefgarage vorgesehen, oberirdisch gibt es lediglich Stellplätze für Besucher und Anlieferung.

Auf dem Gelände befindet sich ein ehemaliges Ziegeleigebäude, in dem ein Ringofen stand. Das Gebäude ist nicht als Kulturdenkmal ausgewiesen, es eignet sich aber zur Dokumentation der ursprünglichen Nutzung des Areals als Ziegelei. Die Planungsvarianten lassen es zu, das ehemalige Ringofengebäude zu erhalten. Ob Erhalt und Umnutzung möglich sind, wird geprüft.

Es liegen bereits konzeptionelle Überlegungen des Architekturbüros Integrale Planung (s. Anlagen 2-4) vor, die sowohl im Gestaltungs- und Denkmalbeirat als auch im Ortsbeirat Ockershausen diskutiert und grundsätzlich befürwortet wurden.

Der Magistrat der Stadt Marburg hat auf Grundlage des Antrages des Eigentümers mit Beschluss vom 19.11.2012 der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag zugestimmt.

Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, um eine Grundlage für eine rechtlich gesicherte Bebauung zu schaffen. Ziel ist die Festsetzung eines Wohngebietes. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Es wird kein Vorhaben begründet, das der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die Erschließung des Planungsbereiches soll über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt werden, der die Stadt Marburg ermächtigt, die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf einen Vertragspartner zu übertragen. Kosten, die für die Planerstellung und Erschließungsmaßnahmen entstehen, werden vom Eigentümer getragen. Auch weiter erforderlich werdenden Gutachten und die daraus resultierenden Maßnahmen sind durch die Grundstückseigentümer zu finanzieren.

Der Stadt Marburg entstehen für die Planerstellung und Erschließungsmaßnahmen daher keine Kosten.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen

Übersichtsplan mit Geltungsbereich
Schwarzpläne mit Varianten
Lagepläne und Schnitte

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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