

| | | | |
|--|---|---------------------|------------|
| Beschlussvorlage | Vorlagen - Nr.: | VO/4893/2016 | TOP |
| | Status: | öffentlich | |
| | Datum: | 06.06.2016 | |
| Stadtverordnetenversammlung Marburg | | | |
| <u>Dezernat:</u> | II | | |
| <u>Fachdienst:</u> | 61 - Stadtplanung und Denkmalschutz | | |
| <u>Sachbearbeiter/in:</u> | Storm-Bölle, Karin | | |
| <u>Beratende Gremien:</u> | Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg | | |

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5/24, 4. Änderung,
Gisselberger Straße/Willy-Mock-Straße**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, den folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/24, 4. Änderung, für den Bereich Gisselberger Straße/Willy-Mock-Straße wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Begründung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des Plangebietes von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet geschaffen werden.

Der Planbereich liegt im Stadtteil Ockershausen. Er wird begrenzt durch die Gisselberger Straße im Süden und der Willy-Mock-Straße im Westen, nördlich und östlich durch Sportplatzflächen sowie einer Parkplatzfläche. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan (siehe Anlage) entnommen werden. Es handelt sich dabei um eine bebaute Innenbereichsfläche mit einer Größe von rd. 17.000 m². Erschlossen wird sie über die Gisselberger Straße und Willy-Mock-Straße.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5/24 „Schwangasse - Sportfeld“ aus dem Jahr 1965 weist für dieses Gebiet Gewerbefläche aus. Ein Bebauungsplanausschnitt ist als Anlage beigefügt. Da das Gebiet aber derzeit bereits eine Mischnutzung aufweist und damit die Festsetzung nicht der tatsächlichen Nutzung entspricht, soll eine Bebauungsplanänderung

vorgenommen werden. Auch der Flächennutzungsplan (siehe Anlage) aus dem Jahr 1984 sieht bereits für diesen Bereich Mischgebietsnutzung vor.

Die Ausweisung als Mischgebiet ermöglicht zudem die Entwicklung von Wohnbauflächen, die im Stadtgebiet dringend benötigt werden.

Im Wohnraumversorgungskonzept vom 22.10.2015 wird diese Fläche als perspektivisches Wohnungsbaupotential in den Stadtlagen gesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die geeigneten Standorte für den geförderten Wohnungsbau weitgehend ausgeschöpft sind und die Universitätsstadt Marburg zukünftig nur die Möglichkeiten hat, weitere Konversionsprojekte, wie innenstadtnahe Gewerbe- und Mischbauflächen, in den Fokus zu nehmen, die eine perspektivische Standortqualität aufweisen. Dem Standort wurde eine gute Eignung zugeschrieben.

Auch städtebauliche Studien haben ergeben, dass sich dieses Gebiet zur Entwicklung von Wohn- und Mischbauflächen eignet. Gründe dafür sind die Nähe zur Innenstadt und die gute Verkehrsanbindung. Dafür spricht auch, dass sich im Geltungsbereich bereits Wohnungsbau befindet und darüber hinaus dieser Gebietscharakter bereits im weiteren nordöstlichen Verlauf der Gisselberger Straße vorhanden ist. Die umliegenden Grünräume, insbesondere der Flussraum der Lahn, stellen ein Naherholungsangebot dar. Das Sportzentrum ergänzt das Angebot im Sport- und Freizeitbereich. Auch der Schulstandort mit vielschichtigen Bildungsangeboten befindet sich in unmittelbarer Nähe. Bushaltestellen sind in der Gisselberger Straße und Willy-Mock-Straße vorhanden.

Aus dieser Gemengelage resultiert die städtebauliche Notwendigkeit, bestehende Lärmkonflikte im anstehenden Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt, da er der Innenentwicklung dient und die in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen

- Übersichtsplan für den Aufstellungsbeschluss, Bebauungsplan Nr. 5/24, 4. Änderung, Gisselberger Straße/Willy-Mock-Straße
- Orthofoto
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5/24
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Beteiligung an der Vorlage durch:

| | | | |
|--------------|--------------|--|--|
| FBL 6 | FD 61 | | |
| | | | |

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