

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/5423/2017
	Status: öffentlich
	Datum: 21.02.2017
Dezernat:	II
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Bernd Kintscher

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Erörterung	Nichtöffentlich
Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	Erörterung	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Erörterung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung Marburg	Entscheidung	Öffentlich

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 15/2 in Marburg-Moischt, nördlich "Pfungstweide"
hier: Änderungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den im beiliegenden Plan umgrenzten Bereich wird die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 15/2 in Marburg-Moischt, nördlich „Pfungstweide“ gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Begründung:

Mit Schreiben vom 17.01.2017 beantragt die „Geissler Infra GmbH“ die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes im Stadtteil Moischt, nördlich im Anschluss an das Baugebiet „Pfungstweide“. Da der wirksame Flächennutzungsplan für das geplante Baugebiet aktuell noch „Fläche für die Landwirtschaft“ ausweist, ist deshalb zunächst die Änderung des Flächennutzungsplanes in dem in der Anlage umrandeten Gebiet in „Wohnbaufläche“ notwendig; der Bebauungsplan, welcher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird in diesem Falle im sog. „Parallelverfahren“ (§ 8 Abs.3 BauGB) zeitgleich zur Flächennutzungsplan-Änderung aufgestellt.

Bereits in 2005, im Zuge der Alternativenprüfung als Teil der Stadtverordnetenvorlage zur Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen, wurde dem Gebiet nördlich der Pfungstweide die Eignung als Wohnbaugebiet zugeschrieben. Ebenso beschreibt der Landschaftsplan–Ost das Gebiet nördlich der Pfungstweide als potentiell geeignet für die Siedlungsentwicklung. Der Geltungsbereich (ca. 1,2 ha Bruttobauland) der beantragten Baugebietsentwicklung umfasst überwiegend Ackerflächen und zum untergeordneten Teil eine städtische Wegeparzelle.

Der Ortsbeirat Moischt war seit Juli 2015 über den Wunsch der Eigentümer, die betroffene Fläche als Bauland zu entwickeln informiert. Im Zuge mehrerer Informationsgespräche wurden Ortsbeirat und Alteigentümer seitens der Verwaltung über die städtischen Zielvorgaben und verschiedenen Modelle der Baulandentwicklung aufgeklärt. Der Ortsbeirat fasste darauf hin im Dezember 2015 einstimmig den Beschluss (Wohn-) Bauland im beantragten Gebiet auszuweisen.

Eine Folge des „Grundsatzbeschlusses zur Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen“ ist das Einverständnis der Eigentümer der „einwerfenden“ Grundstücke - der Alteigentümer - im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen die städtischen Zielsetzungen zur zügigen Bebauung des Gebietes ausschließlich durch Selbstnutzer, zur Übernahme sämtlicher Entwicklungskosten und den Abverkauf der baureifen Flächen zum Bodenrichtwert, anzuerkennen. Im vorliegenden Fall haben sich die Alteigentümer dazu entschlossen ihre Flächen an einen professionellen Entwickler - der Geissler Infra GmbH - zu übertragen, dem ebenfalls die städtischen Bedingungen bekannt sind und der sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet wird, diese Bedingungen und Zielvorgaben umzusetzen.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass der Stadtteil Moischt engagiert am laufenden Programm zur Dorfentwicklung teilnimmt. In diesem Zusammenhang muss regelmäßig dargestellt werden, dass ein neu auszuweisendes Baugebiet nicht mit den formulierten Zielsetzungen des integrierten Dorfentwicklungskonzeptes (IKEK) konkurriert. Deshalb wurde von vornherein das von der Flächennutzungsplan (FNP)-Änderung betroffene Gebiet auf eine Fläche von ca. 1,2 ha Bruttobauland (entspricht voraussichtlich 10-12 Bauplätze für Einfamilienhäuser) eingeschränkt, damit die Nachweise zum Bedarf und zur Angemessenheit des geplanten Baugebietes nicht mit den Zielsetzungen des IKEK kollidieren.

Kosten für die Allgemeinheit entstehen in Folge der Planung keine.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

- Anlagen
 - Übersichtsplan mit Geltungsbereich
 - Antrag der Geissler Infra GmbH

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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