

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/5863/2017</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 11.10.2017

Dezernat:	I
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Brüning, Monika

Beratungsfolge:		
<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
Magistrat	Erörterung	Nichtöffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Erörterung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg  
Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19/6 für das Gebiet  
"Die Hofweiden" im Stadtteil Gisselberg**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, den folgenden Beschluss zu fassen:

Für den im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19/6, 1. Änderung für das Gebiet „Die Hofweiden“ im Stadtteil Gisselberg gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Sachverhalt:

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 31.10.2016 den Beschluss zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Teiländerung des seit dem 02.03.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19/6 „Die Hofweiden“ im Stadtteil Gisselberg für die südlich der Straße „An den Weiden“ gelegenen, noch unbebauten Grundstücke gefasst. Hintergrund war ein entsprechender Antrag der Grundstückseigentümer, die auf der Fläche überwiegend Wohnungsbau realisieren möchten.

Der seit dem 02.03.2000 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19/6 weist die Fläche als Gewerbegebiet aus bzw. als Mischgebiet mit Ausschluss von Wohnnutzungen. Die seinerzeit in der Planung prognostizierte gewerbliche Entwicklung hat bislang an diesem Standort nur in geringem Umfang stattgefunden. Vor dem Hintergrund der hervorragenden Anbindung Gisselbergs an die Innenstadt (Rad, Bus, PKW) und der insgesamt hohen Wohnqualität des Stadtteils bietet sich hier die Chance, dem akuten Bedarf an Flächen für Wohnungsbau Rechnung zu tragen.

Der vorgesehene Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst mit den Baugrundstücken (ca. 15.000 m<sup>2</sup>) sowie den für die Verbesserung der Fußwegverbindungen einzubeziehenden Randbereichen eine Fläche von insgesamt ca. 18.930 m<sup>2</sup>. Geplant ist die

Ausweisung eines Mischgebietes für Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe. Die Festsetzung der Baufenster und der zulässigen Gebäudehöhen erfolgt unter Berücksichtigung eines bereits vorliegenden, aktuellen klimaökologischen Gutachtens. Für den Wohnungsbau soll eine anteilige Sozialbindung entsprechend der von der Stadtverordnetenversammlung am 14.10.2016 beschlossenen Quotenregelung vorgegeben werden.

Ein erstes Bebauungskonzept hatte der vom Antragsteller beauftragte Architekt im Sommer 2016 im Ortsbeirat des Stadtteils Gisselberg vorgestellt. Der derzeit in Arbeit befindliche Vorentwurf zur Bebauungsplanänderung wird unter Berücksichtigung der Anregungen aus dem Ortsbeirat erstellt und war bereits in dessen Sitzung am 06.09.2017 Gegenstand der Beratungen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit zulässiger Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im bereits beplanten Bereich handelt, sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung gegeben. Der Flächennutzungsplan kann nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss stattfinden.

Die Realisierung des Baugebietes einschließlich der Optimierung der Fußwegverbindungen zur bestehenden Siedlung ist über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Universitätsstadt Marburg und den Vorhabenträgern vorgesehen.

Dr. Thomas Spies  
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:  
Keine

Anlage:  
Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan-Nr. 19/6, 1. Änderung

Beteiligung an der Vorlage durch:

<b>FBL 6</b>	<b>FD 61</b>		

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