

| | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Beschlussvorlage | Vorlagen-Nr.: VO/6792/2019 |
| | Status: öffentlich |
| | Datum: 25.04.2019 |

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

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

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg:
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12/7 für den Bereich Rinnacker im
Stadtteil Ginseldorf**

Beschlussvorschlag:

Für den im beiliegenden Übersichtsplan umgrenzten Bereich im Stadtteil Ginseldorf wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12/7 „Rinnacker“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.07.2018 hatte die Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg mbH (SEG) für das Flurstück 19/4 in der Flur 5 der Gemarkung Ginseldorf die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes beantragt. Nach positiver Beschlussfassung über den Antrag durch den Magistrat soll nun der entsprechende Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst werden.

Ziel ist die Ausweisung eines Wohngebietes, um dem in den letzten Jahren mehrfach vom Ortsbeirat des Stadtteils Ginseldorf bestätigten Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser sowie dem Interesse an einer Fläche für ein barrierefreies, seniorengerechtes Gemeinschaftswohnprojekt im Stadtteil Rechnung zu tragen.

Das 9.272 m² große Flurstück wird bisher landwirtschaftlich genutzt (Ackerland) und liegt in südöstlicher Ortsrandlage im Bereich der Straßen Schönbacher Weg, Seelheimer Weg und Gunzelinweg. Die Fläche bietet Platz für ca. 8 Einfamilienhausgrundstücke und ein größeres Baugrundstück für ein Gemeinschaftswohnprojekt.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche grenzt rückwärtig an die überwiegend 2-geschossige Wohnbebauung am Schönbacher Weg und am Seelbacher Weg an. Im Osten bildet ein Wirtschaftsweg den Übergang zu weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. zur

freien Landschaft. Im Süden grenzt ein Wirtschaftsweg als Hohlweg mit wertvollem Baumbestand an. Südöstlich verläuft die Radwegverbindung durch die Feldflur nach Bauerbach (2 km).

Zur Anbindung des geplanten Baugebietes an das örtliche Straßennetz bzw. den Seelheimer Weg bietet sich das südwestlich angrenzende städtische Flurstück Nr. 238 an. Damit könnte ein Eingriff in den wertvolleren südlichen Hohlweg vermieden werden. Das 651 m² große Grundstück, das im seit dem 16.05.1979 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/1 (1. Änd.) als von Bebauung freizuhaltende Fläche ausgewiesen ist, soll daher in das anstehende Bauleitplanverfahren einbezogen werden. Der neu aufzustellende, eine Fläche von insgesamt knapp 1 ha umfassende Bebauungsplan Nr. 12/7 wird damit auch eine Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 12/1 (1. Änd.) beinhalten.

Da die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist und somit im Außenbereich liegt, ist parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch der Flächennutzungsplan zu ändern. Das Bauleitplanverfahren ist einschließlich Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Mit Schreiben vom 23.10.2018 hat das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz bestätigt, dass das geplante Baugebiet nicht in Konkurrenz zur Innenentwicklung steht und dass die Bauleitpläne während der Laufzeit des Dorfentwicklungsprogramms erarbeitet werden können.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:

Um die Planung und Realisierung des Baugebietes für den Haushalt der Universitätsstadt Marburg kostenneutral umzusetzen, soll mit der SEG als Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen werden.

Anlagen:

Übersichtsplan

Beteiligung an der Vorlage durch:

| FBL 6 | FD 61 |
|--------------|--------------|
| K | B |

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



Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 12/7
"Rinnacker" im St. Ginseldorf