

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b> | Vorlagen-Nr.: <b>VO/6793/2019</b> |
|                         | Status: öffentlich                |
|                         | Datum: 25.04.2019                 |

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

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

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg:  
Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 12/3 für den  
Bereich Rinnacker im Stadtteil Ginseldorf**

Beschlussvorschlag:

Für den im beiliegenden Übersichtsplan umgrenzten Bereich „Rinnacker“ im Stadtteil Ginseldorf wird die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 12/3 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 und zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst werden. Damit soll 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 getragen werden.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dies entspricht dem Charakter der angrenzenden Bebauung südöstlich des Ginseldorfer Ortskerns.

Das 9.272 m<sup>2</sup> große Flurstück 19/4 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.

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.

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 m<sup>2</sup> große Grundstück, das im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, soll daher in das anstehende Bauleitplanverfahren für die insgesamt knapp 1 ha umfassende Fläche einbezogen werden.

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:

| <b>FBL 6</b> | <b>FD 61</b> |
|--------------|--------------|
| K            | B            |

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



Übersichtsplan zur FNP – Änderung 12/3  
"Rinnacker" im Stt. Ginseldorf