

Fachbereich: Abteilung IV - Bau, Liegenschaften, Umwelt

Verfasser: Thomas Wagner**Sachbearbeiter: Thomas Wagner**

DSNR: XII-2022-0383

Beschlussvorlage

Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 1.17 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan -Unterm Bornrain 2-“ Ortsteil Cölbe

Beratungsfolge:

Gremium	Am	Status
Gemeindevorstand	26.10.2022	beschließend
Ausschuss für Klimaschutz, Infrastruktur, Mobilität und Naturschutz	14.11.2022	vorberatend
Gemeindevertretung	24.11.2022	beschließend
Gemeindevertretung	21.12.2022	beschließend
Ausschuss für Klimaschutz, Infrastruktur, Mobilität und Naturschutz	23.01.2023	vorberatend
Ausschuss für Soziales und Integration, Sport und Kultur	23.01.2023	vorberatend
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss	25.01.2023	vorberatend
Gemeindevertretung	30.01.2023	beschließend

Beschlussvorschlag:

1.	Der Antrag vom 11.07.2022 über die Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 1.17 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Unterm Bornrain 2-“ im Ortsteil Cölbe für die Grundstücke Gemarkung Cölbe, Flur 6, Flurstücke 39/3 und 87/2, durch die Wi-Projektentwicklung GmbH, Marburg, wird zur Kenntnis genommen.
2.	Die Gemeinde beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 (1) BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.17 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Unterm Bornrain 2-“. Planungsziel ist die Änderung der im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen „gewerblichen Baufläche“ in eine „gemischte Baufläche“. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem der Beschlussvorlage beiliegenden Plan ersichtlich, der Bestandteil des Beschlusses ist.
3.	Gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) sowie des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 1.17 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan -Unterm Bornrain 2-“ gefasst. Ziel ist die Entwicklung eines Gebietes mit der Ausweisung von Neubauten für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie für eine Wohnbebauung. Die räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem der Beschlussvorlage beiliegenden Plan ersichtlich, der Bestandteil des Beschlusses ist. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

4.	Das Bauleitplanverfahren wird unter Anwendung des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) sowie des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen und öffentlich bekannt zu machen. Aufgrund der Anwendung der Verfahren nach §§ 13 und 13a BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. In der Bekanntmachung ist auf den Verzicht der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB sowie die Absehung der Umweltprüfung hinzuweisen.
5.	Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen und öffentlich bekannt zu machen.
6.	Mit dem Antragsteller ist in Verhandlungen hinsichtlich des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages und Durchführungsvertrags zu treten.
7.	Für die Einmündung in die „Kasseler Str.“ ist ein Linksabbiegestreifen vorzusehen. Für die weiteren Planungen sind alle wassertechnischen Gegebenheiten zu ermitteln und zu Grunde zu legen.

Begründung:

Mit Schreiben vom 11.07.2022 beantragt die Wi-Projektentwicklung GmbH, Marburg, für die Grundstücke Gemarkung Cölbe, Flur 6, Flurstücke 39/3 und 87/2 (Unterm Bornrain 2), die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Ausweisung einer gemischten Baufläche für die Errichtung von Neubauten für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie für eine Wohnbebauung. Die betreffenden Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen und sind im Rahmen eines Änderungsverfahrens in eine „gemischte Baufläche“ umzuwandeln.

Die geplante Umnutzung kann nur über eine verbindliche Bauleitplanung erreicht werden. Es ist vorgesehen, dies durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB zu ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.17 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan -Unterm Bornrain 2-“ bietet die Grundvoraussetzungen für eine Anwendung der Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) sowie § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Die Verfahrensbeschleunigung ergibt sich durch folgende Verfahrenserleichterungen:

- es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung,
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt,
- die Beteiligungsverfahren erfolgen in beschleunigter Form im sog. „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Voraussetzung für die Anwendung des Instruments „§ 13a BauGB“:

- Solche Bebauungspläne müssen der Wiedernutzbarmachung, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und dürfen in ihrem Geltungsbereich höchstens eine bebaubare Grundfläche von 20.000 m² festsetzen. Zulässige Grundfläche ist der

nach § 19 Abs. 1 Baunutzungsverordnung errechnete Anteil des Baugrundstücks, der - auf Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl - von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Das geplante Bebauungsplanverfahren erfüllt diese o.g. Voraussetzungen.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans soll auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages und Durchführungsvertrags umgesetzt und das Baugebiet durch den Vorhabenträger erschlossen und vermarktet werden.

Im Rahmen der gem. § 82 Abs. 3 HGO erforderlichen Anhörung wurde der Ortsbeirat Cölbe per Email vom 13.07.2022 über das geplante Vorhaben unterrichtet. Der Ortsbeirat hat in seinen Sitzungen vom 14.07.2022 und 07.09.2022 hierüber beraten. Eine Empfehlung hierüber wurde noch nicht ausgesprochen.

Ziel und Gesamtkosten bei Projekten, Kostendeckungsgrad, Deckung:

Ziel ist die Entwicklung eines Gebietes mit der Ausweisung von Neubauten für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie für Wohnbebauung. Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens, Erschließung und Durchführung des Vorhabens sollen im abzuschließenden Durchführungsvertrag auf den Vorgabenträger übertragen werden, so dass der Gemeinde Cölbe keine Aufwendungen entstehen.

Maßnahme wurde auf Förderfähigkeit geprüft:

./.

Anlagen:

1. VHB Unterm Bornrain 2
2. VHB Unterm Bornrain_Geltungsbereich

Beteiligte:

- Antragsteller, Fa. Wi-Projektentwicklung GmbH, Marburg
- Grundstückseigentümer
- Ortsbeirat Cölbe
- Abteilung IV