

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/1356/2012 Status: öffentlich Datum: 05.06.2012	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Nützel, Bernd	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

Öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27/1 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27/4 Reitanlage Dagobertshausen, Stadtteil Dagobertshausen

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1.1 Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27/1 wird entsprechend der Kennzeichnung im Übersichtsplan reduziert.
- 1.2 Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wird für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27/1 „Reitanlage Dagobertshausen“ beschlossen.
- 2.1 Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27/4 „Reitanlage Dagobertshausen“ wird entsprechend der Kennzeichnung im Übersichtsplan erweitert. Es kommen 2 externe Teilgeltungsbereiche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich hinzu.
- 2.2 Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27/4 „Reitanlage Dagobertshausen“ beschlossen.

Begründung

Am 20. Januar 2010 hat der Vorhabenträger die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Errichtung einer Reitanlage am westlichen Ortsrand von Dagobertshausen beantragt. Das Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg hat in seiner Sitzung am 22. März 2010 diesem Antrag zugestimmt.

Im Vorfeld dazu haben Abstimmungen mit der Regionalplanung, dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen und dem Denkmalschutz stattgefunden. Als ein Ergebnis gilt es festzuhalten, dass auf ein regionalplanerisches Abweichungsverfahren verzichtet wird. Der östliche Teil des Planungsbereiches sowie der angrenzende Teil der Ortslage Dagobertshausen mit seinen 4 Einzelkulturdenkmälern stehen als Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

Für die Bauleitplanungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg am 30. April 2010 die jeweiligen Aufstellungsbeschlüsse gefasst. Im Zeitraum vom 20. September bis einschließlich 22. Oktober 2010 hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB mit den Vorentwürfen stattgefunden.

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Vorentwurf hat die Flächennutzungsplan-Änderung das geplante Areal der Reitanlage als Sonderbaufläche Reitanlage dargestellt. Die bestehende Ortsrandeingrünung aus Gärten mit Großbäumen ist als Grünfläche Obstgarten einbezogen.

Daraus ist im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Sondergebiet - Reitanlage und die private Grünfläche - Obstgarten entwickelt worden. Ergänzend ist im Übergang zur Agrarlandschaft ein Streifen für die Landwirtschaft festgesetzt worden.

Im SO-Gebiet ist eine enge, auf das Vorhaben bezogene Baugrenze mit einer abweichenden Bauweise und entsprechende Randeingrünungen festgesetzt worden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist im Umweltbericht ermittelt und planextern dargestellt worden. Er sollte damals noch alleinig über den Durchführungsvertrag gesichert werden.

Genauere Darstellungen zur architektonischen Ausgestaltung der Fassaden und der Dacheindeckung sind im Vorentwurf noch nicht enthalten gewesen, da der Vorhaben- und Erschließungsplan noch nicht vorgelegen hat.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit sind keine Bedenken und Anregungen eingegangen.

Lediglich die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme, die auf ein Votum des Naturschutzbeirates basiert, auf zu überarbeitende Punkte im Umweltbericht hingewiesen. Grundsätzlich stimmt sie den Planungen zu.

Der Denkmalbeirat erhebt in seiner Sitzung am 4. November 2011 keinen Einspruch zur Planung, spricht sich aber generell für eine naturrote Dacheindeckung mit gebrannten Ziegeln aus. Demgegenüber empfiehlt der Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 27. September 2011 ein Zink-Stehfalzblech-Dach für die Reithalle, ganz im Gegensatz zur Bergehalle, die zusammen mit dem Ort wirkt. Ansonsten werden Aussagen zur Freiflächenplanung getroffen.

Der Ortsbeirat Dagobertshausen hat dem Vorhaben in seiner Sitzung am 4. Oktober 2010 zugestimmt.

Entwurf zur Offenlage

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung weist gegenüber dem Vorentwurf keine inhaltliche Veränderung auf. Lediglich der Geltungsbereich ist redaktionell angepasst worden. Der westliche Teilbereich des Flurstückes 122/31 in der Flur 4 entfällt.

In dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gegenüber dem Vorentwurf aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen worden. Dies hat zusammen mit einem anderen Konzept der Oberflächenentwässerung auch zu einer anderen Ausgleichsplanung geführt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind nun flächenmäßig als 2 externe Geltungsbereiche (Teilgeltungsbereich 2 - Flur 4; Flst. 34/2 (tw.), 34/3 (tw.), 34/4 (tw.), 34/5 (tw.) und Teilgeltungsbereich 3 - Flur 2; Flst. 7/1 (tw.)) aufgenommen worden, um deren Durchführung auch öffentlich-rechtlich zu dokumentieren. Inhaltlich entsprechen sie der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.

Die neue Entwässerung, die mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt ist, hat zu der nördlichen Erweiterung des Geltungsbereiches (Teilgeltungsbereich 1 - Flur 4; Flst. 36/6, 36/9 (tw.), 36/10) geführt.

Insgesamt sind die Baufelder, sich eng an den Objektentwurf orientierend (s. Vorhaben- und Erschließungsplan), gezogen worden. Damit wird der gesetzgeberischen Motivation eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rechnung getragen. Darunter fällt auch die Lokalisierung der Stellplätze in der privaten Grünfläche und die damit konsequente Herausnahme aus der Naturschutz-Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch.

Die zwingende Festsetzung von Fotovoltaik-Nutzung bzw. Dachbegrünung auf den Dächern ist enthalten. Die genaue Dacheindeckung wird bis zum Satzungsbeschluss geklärt werden.

Bestandteil dieser Bauleitplanung ist das mit der Universitätsstadt Marburg abgestimmte Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan, s. Anlage) sowie der Durchführungsvertrag, der den Vorhabenträger zur Übernahme aller anfallenden Kosten verpflichtet. Dieser muss erst vom Vorhabenträger unterschrieben bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Der Vorhabenträger hat Zugriff auf die relevanten Grundstücke und sichert die Umsetzung des Vorhabens zu.

Alles Weitere kann den beiliegenden Anlagen entnommen werden.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen

- Übersichtslageplan zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27/1
- Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27/1 mit Begründung
- Übersichtslageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27/4
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27/4 mit Begründung und Umweltbericht
- Gutachterliche Aussagen zum Artenschutz
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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