

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/2979/2014 Status: öffentlich Datum: 04.02.2014	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Bernd Nützel	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Änderungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 27/2 und
Aufstellungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 27/5
"Erweiterung Reitanlage Dagobertshausen" im Stadtteil Dagobertshausen**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

Für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird

1. die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 27/2 „Erweiterung Reitanlage Dagobertshausen“ in Marburg, Ortsteil Dagobertshausen sowie
2. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27/5 „Erweiterung Reitanlage Dagobertshausen“ in Marburg, Ortsteil Dagobertshausen

gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Begründung:

Mit dem 28.01.2014 hat das Hofgut Dagobertshausen (Vorhabenträger) für eine Erweiterung der Reitanlage die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beantragt (s. Anlage).

Die Reitanlage soll erweitert werden, um auf dem Areal hochklassige Reitturnierveranstaltungen durchführen zu können. Dazu sind ein Reitplatz in Turniermaßen und ein vergrößerter Abreiteplatz notwendig. Dies ist auf dem bisherigen Areal flächenmäßig nicht möglich.

Des Weiteren hat der bisherige Betrieb des Nutzungsensembles Hofgut Dagobertshausen mit Kulturscheune und Reitanlage gezeigt, dass zur Unterbringung von Stellplätzen für publikumsintensive Veranstaltungen keine Möglichkeit im Bereich der Ortsdurchfahrt Dagobertshausen besteht. Deshalb ist eine Stellplatzanlage mit ca. 300 Plätzen vorgesehen, die fußläufig gut über die Reitanlage an das Hofgut angebunden ist.

Das diesem Antrag zu Grunde liegende angestrebte Nutzungskonzept zur Erweiterung der bestehenden Reitanlage sowie die Anlage einer Stellplatzanlage einschließlich der Zufahrt zur Kreisstraße kann ausführlich der beigefügten Konzeptbeschreibung entnommen werden.

Innerhalb des im beigefügten Lageplan gekennzeichneten Bereiches befinden sich im östlichen Drittel die festgesetzte Pferdekoppel mit Gehölzen als landwirtschaftliche Fläche und eine Obstbaumanpflanzung als Ausgleichsmaßnahme zum Übergang in die freie Feldflur (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27/4 „Reitanlage Dagobertshausen“, rechtskräftig seit 26.10.2013). Die verbleibenden restlichen zwei Drittel sind die ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzflächen der direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Hofanlage „Im Dorfe 14“ in Marburg-Dagobertshausen, die der ehemalige Eigentümer altersbedingt veräußert hat. Diese Hofanlage ist nunmehr zum Hofgut Dagobertshausen mit Kulturscheune umgenutzt und die Reitanlage errichtet worden.

Für die Erweiterung der Reitanlage um weitere Außenreitplätze und einer Stellplatzanlage ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Wie das Regierungspräsidium Gießen auf Nachfrage weiter mitteilt (s. Anlage), ist auf Grund der vorhandenen „Vorbelastung“ des Außenbereiches und der unmittelbare Nutzungszusammenhang ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan nicht erforderlich. Das Vorhaben soll gemäß § 12 BauGB als Vorhaben- und Erschließungsplan durchgeführt werden. Nach Art der Nutzung wird gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) analog ein Sondergebiet Reitanlage festgesetzt.

Bestandteil dieses Bauleitplanes wird das mit der Universitätsstadt Marburg abgestimmte Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie ein Durchführungsvertrag, der die Vorhabenträgerin zur Übernahme aller anfallenden Kosten, ggf. auch für erforderliche Erschließungsmaßnahmen, verpflichtet.

Wie oben erwähnt wird ein nicht unerheblicher Teil (landwirtschaftliche Fläche mit Ausgleich) der Planungen zur Reitanlage - der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27/4 „Reitanlage Dagobertshausen“ ist am 26.10.2013 in Kraft getreten - durch diese Erweiterung überplant. Da dieser Ausgleich noch nicht realisiert ist und der Vorhabenträger laut Durchführungsvertrag dazu verpflichtet ist, ist es notwendig dafür eine naturschutzrechtlich äquivalente Maßnahme zu entwickeln und an anderer Stelle umzusetzen. Dazu hat sich der Vorhabenträger im Antrag bereit erklärt.

Deshalb wird ein 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27/4 „Reitanlage Dagobertshausen“ zu schließen sein, in dem die äquivalente Maßnahme und deren Realisierung festgeschrieben ist. Zu den genaueren Inhalten des Nachtrages haben schon Gespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Erst nach Abschluss dieses Vertrages ist die Voraussetzung für vorzeitige Bauantragsgenehmigungen auf dem überplanten Teil gegeben.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Vorhaben ein Umweltbericht, in dem die Ergebnisse einer Umweltprüfung ausgewertet werden, erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB geändert.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen

- Übersichtsplan
- Antrag vom 28.01.2014 auf Aufstellung einer Bauleitplanung (Konzeptbeschreibung mit Plan)
- Schreiben Regierungspräsidium Gießen vom 27.11.2013

Beteiligung an der Vorlage durch:

FB 6	FD 61		
K	B		

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