

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/5490/2017
	Status: öffentlich
	Datum: 21.03.2017
Dezernat:	II
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Bernd Nützel

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

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 18/26 "Erweiterung Landschulheim
Steinmühle" im Stadtteil Cappel**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird für den Bebauungsplan Nr. 18/26 "Erweiterung Landschulheim Steinmühle" beschlossen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18/26 wird entsprechend der Kennzeichnung im Übersichtsplan geändert.

Begründung:

Für diesen Bebauungsplan hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg am 15. Juli 2016 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Wie in dieser Beschlussvorlage erwähnt, soll auf den landwirtschaftlichen Flächen, die direkt östlich an den Gebäudebestand des Landschulheimes Steinmühle angrenzen, ein Neubau zur Schulerweiterung errichtet werden. Zusätzlich ist beabsichtigt, durch den Bau einer Buswendeschleife die Schulbuserschließung insgesamt zu optimieren. Gleichzeitig ist damit eine Neuordnung der Stellplatzanlage für das Landschulheim verbunden.

Im Zeitraum vom 26. September bis einschließlich 28. Oktober 2016 hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf stattgefunden. Am 28. September 2016 hat in diesem Rahmen eine öffentliche Informationsveranstaltung in den Räumen der Steinmühle stattgefunden.

Der Vorentwurf hatte für den Schulneubau und die Stellplatzanlage Gemeinbedarfsfläche – Schule festgesetzt. Die notwendigen Ausgleichsflächen sind als landwirtschaftliche Flächen und als private Grünflächen im Norden und im Süden ausgewiesen worden. Im Norden sind die wasserwirtschaftlich erforderlichen Retentionsflächen enthalten. Insgesamt umfasst der

Geltungsbereich annähernd 2 ha. Der Vorentwurf beinhaltet auch einen Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, in dem die Ergebnisse einer Umweltprüfung des Vorhabens ausgewertet worden sind.

Der Ortsbeirat Cappel hat der Planung in seiner Sitzung am 26. Oktober 2016 zugestimmt.

Aus diesem frühzeitigen Beteiligungsschritt hat sich Folgendes ergeben:

- Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsbereich der Lahn. Gem. § 78 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG ist dort die Neuausweisung von Baugebieten in Bauleitplänen untersagt. In § 78 Abs. 2 WHG sind die Ausnahmen davon benannt. Diese Problematik ist im Vorfeld (Dezember 2015) der Planaufstellung mit Vertretern des Regierungspräsidiums Gießen, Abt. Umwelt und des Vorhabenträgers besprochen worden. Man ist übereingekommen, dass eine hydraulische Berechnung mit Retentionsraumermittlung für den Schulneubau die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss der Lahn darlegen soll. Auf Basis dieses Hochwasserabflussgutachtens ist dann die Ausnahme möglich. Der entsprechende Ausnahmeantrag gem. § 78 Abs. 2 WHG ist mit Schreiben vom 24. Februar 2017 (ergänzt mit Schreiben vom 20. März 2017) beim Regierungspräsidium gestellt worden. Es wird davon ausgegangen, dass der entsprechende Bescheid durch das Regierungspräsidium im Juni 2017 vor Beendigung der Offenlage vorliegt. Somit bestehen zum Satzungsbeschluss keine wasserrechtlichen Bedenken mehr gegen die Planung.
- Die Ausgleichsfläche im Süden wird größtenteils zurückgenommen. Dadurch bleibt weiterhin die Möglichkeit erhalten, auf dieser Fläche zukünftig das Schullandheim zu erweitern. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Gemeinbedarfsfläche – Schule dargestellt. Gleichzeitig wird im Westen (in Verlängerung des Steinmühlenweges) der Geltungsbereich geringfügig erweitert. Dies geschieht aus planungsrechtlichen Gründen (Übernahme des rechtskräftigen B.-Planes Nr. 18/16 „Steinmühlenweg“).
- Das dadurch entstehende naturschutzrechtliche Defizit (s. Umweltbericht S. 28) wird über das Öko-Punkte-Konto bei der Unteren Naturschutzbehörde ausgeglichen. Diese Regelung wird Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, den Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss (s. Übersichtsplan) entsprechend anzupassen. Somit reduziert sich der Geltungsbereich auf ca. 1,8 ha.

Weiterhin wird ein städtebaulicher Vertrag, der den Vorhabenträger zur Übernahme aller anfallenden Kosten verpflichtet, abgeschlossen werden. Dabei handelt es sich neben der obligatorischen Übernahme der Kosten für das Verfahren (für Planungen, Gutachten und Veröffentlichungen) hier insbesondere auch um Festlegungen (Art, Gestaltung, Ausführungszeitpunkt, Kostenübernahme usw.) zum Bau der Stellplatzanlage und der Buswendeschleife. Zusätzliche Regelungen und Konkretisierungen zum Ausgleich und das Monitoring gem. BauGB werden ebenfalls Gegenstand sein.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 BauGB geändert.

Alles Weitere kann den beigefügten Planunterlagen entnommen werden.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen (gesondert gedruckt)

- Übersichtsplan
- Entwurf Bebauungsplan Nr. 18/26 "Erweiterung Landschulheim Steinmühle" mit Begründung und Umweltbericht
- Hochwasserabflussgutachten März 2016
- Hochwasserabflussgutachten Februar 2017
- Artenschutzrechtliches Kurzugutachten

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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