

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/5936/2017
	Status: öffentlich
	Datum: 08.11.2017
Dezernat:	I
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Nützel, Bernd

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
Bebauungsplan Nr. 18/26 "Erweiterung Landschulheim Steinmühle" im Stadtteil
Cappel**

- Bericht über die Ergebnisse der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung
und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und haben keine abwägungsrelevanten Einwendungen ergeben.
2. Der Bebauungsplan Nr. 18/26 „Erweiterung Landschulheim Steinmühle“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sachverhalt:

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

Mit der Planung 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. Dabei galt es auch zu berücksichtigen, dass die Planung in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn liegt.

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 (einschließlich einer öffentliche Informationsveranstaltung) mit dem Vorentwurf stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB parallel mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. Mai bis einschließlich 23. Juni 2017 durchgeführt.

Der Ortsbeirat Cappel hat der Planung in seinen Sitzungen am 26. Oktober 2016 und 31. Mai 2017 zugestimmt.

Der Bebauungsplan setzt für den Schulneubau und die Stellplatzanlage Gemeinbedarfsfläche – Schule fest. 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, da das Plangebiet im Überschwemmungsbereich der Lahn liegt.

Die Frage, ob ein Neubau im Überschwemmungsbereich der Lahn grundsätzlich zulässig ist, ist in diesem Bauleitplanverfahren intensiv mit den zuständigen Stellen des Regierungspräsidium Gießen unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde umfänglich erörtert worden. Daraufhin ist ein Ausnahmeantrag gem. § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), der die ausnahmsweise Zulässigkeit beschreibt und die notwendige wasserwirtschaftliche Retention aufzeigt, erforderlich. Der ist mit Schreiben vom 24. Februar 2017 gestellt und mit Schreiben vom 29. Mai 2017 durch das Regierungspräsidium Gießen (s. Anlagen) genehmigt worden. Demnach ist die Ausweisung im Überschwemmungsgebiet wasserrechtlich möglich. Dies spiegelt sich auch in den Stellungnahmen des Regierungspräsidium Gießen und der Unteren Naturschutzbehörde (s. Anlagen) wieder.

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

Der städtebauliche Vertrag, der den Vorhabenträger zur Übernahme aller anfallenden Kosten verpflichtet, ist am 14. September 2017 geschlossen worden. Darin sind neben der obligatorischen Übernahme der Kosten für das Verfahren (für Planungen, Gutachten und Veröffentlichungen), insbesondere auch Festlegungen (Art, Gestaltung, Ausführungszeitpunkt, Kostenübernahme usw.) zum Bau der Stellplatzanlage und der Buswendeschleife getroffen worden. Das schließt einen einvernehmlichen Flächentausch zwischen den Eigentümern und der Stadt ein. Zusätzliche Regelungen und Konkretisierungen zum Ausgleich (Ökokonto) und das Monitoring gem. BauGB sind ebenfalls Gegenstand.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB geändert. Dort ist dieser Bereich als Gemeinbedarfsfläche – Schule dargestellt.

Das Ergebnis der Prüfung der während der Verfahrensschritte gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangene Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 18/26 "Erweiterung Landschulheim Steinmühle" hat keine abwägungsrelevanten Einwendungen ergeben.

Der Fachdienst Stadtgrün hat in seiner Stellungnahme auf die fehlenden Ersatzpflanzungen für sechs entfallende Säuleneichen hingewiesen. Zwischenzeitlich ist dieser Sachverhalt zusammen mit dem Fachdienst geregelt worden. Die Ersatzpflanzungen sind im städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden.

Unabhängig davon, ist es allerdings notwendig in der Plankarte den Bereich westlich des Wendehammers als Gemeinbedarfsfläche darzustellen. Das entspricht der tatsächlichen Situation (interne Wegeführung im Landschulheim-Areal und keine öffentliche

Erschließungsfunktion) und vollzieht den formalen Eigentumstausch westlich des Wendehammers aus dem städtebaulichen Vertrag nach

Alles Weitere kann den beigefügten Planunterlagen entnommen werden.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:
Keine

Anlagen:

- Stellungnahmen des Regierungspräsidium Gießen vom 13. Juni 2017 und der Unteren Naturschutzbehörde vom 23. Mai 2017
- Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidium Gießen vom 29.05.2017
- Übersichtsplan
- Bebauungsplan Nr. 18/26 "Erweiterung Landschulheim Steinmühle" mit Begründung
- Umweltbericht
- Hochwasserabflussgutachten März 2016 und Februar 2017
- Artenschutzrechtliches Kurzgutachten

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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