

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/7748/2020
	Status: öffentlich
	Datum: 09.12.2020
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
Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18/27 "Steinmühle - Schule und Internat" in den Stadtteilen Cappel und Gisselberg**

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Offenlage für den Bebauungsplan Nr. 18/27 "Steinmühle - Schule und Internat" in der Universitätsstadt Marburg, Stadtteile Cappel und Gisselberg, gefasst.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18/27 wird entsprechend der Kennzeichnung im Übersichtsplan geändert.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 18/26 "Erweiterung Landschulheim Steinmühle" der Universitätsstadt Marburg ist im Juni 2018 rechtskräftig geworden. In diesem Bebauungsplan ist der über den ermöglichten Neubau hinausgehende noch notwendige Erweiterungsbedarf der Schule und des Internats dargelegt worden. Entsprechend diesem Bedarf ist der Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg für das ganze Steinmühlen-Areal angepasst und vom Regierungspräsidium Gießen genehmigt worden.

Diese Erweiterungsnotwendigkeiten - Neustrukturierungen im Bestandsareal und zusätzlich im Außenbereich (Turnhalle und ein weiteres Gebäude) - werden wie folgt begründet:

- Bestandssicherung der Gebäude
- Erweiterung des schulischen Angebots u. a. durch Einrichtung einer bilingualen Grundschule
- Bedarfsanpassung des Internatsplatzangebotes sowie von Personalwohnungen und Lagerkapazitäten durch Gebäudesanierung und Neubau

- Bau einer Sporthalle zur Deckung des Bedarfs im Bereich des allgemeinen Sportunterrichts sowie möglicherweise Schaffung von barrierefreien Sportangeboten

Die Erweiterung durch Aufstockungen und Nachverdichtung des Steinmühlen-Areals für schulische und internatsmäßige Nutzungen war die Grundlage für den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 18/27 "Steinmühle - Schule und Internat", den die Stadtverordnetenversammlung am 28. Februar 2020 gefasst hat.

Im Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg ist „Fläche für Gemeinbedarf – Schule“ dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung

In dem Zeitraum vom 17. August bis einschließlich 18. September 2020 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 18/27 "Steinmühle - Schule und Internat" stattgefunden. Der Vorentwurf hat schon dem Geltungsbereich, der im Übersichtsplan (s. Anlagen) dargestellt ist, entsprochen. Als Bestandteil der Begründung war der Umweltbericht, der ein Artenschutz-Gutachten enthalten hat, beigelegt.

Der Vorentwurf hat den gesamten Bereich als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Diese ist nach den Zweckbestimmungen „Schule und Internat“, „Sportlichen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Reitschule“ differenziert worden. Die erwähnten Erweiterungen beziehen sich hauptsächlich auf den Bereich mit der Zweckbestimmung „Schule und Internat“. In den beiden anderen Teilbereichen sind nur Baumaßnahmen als Bestandserhalt durch Aufstockungen oder Ersatz-Neubau (Abgängigkeit der Bestandgebäude) möglich. Im Vorentwurf ist eine generelle spezifische Höhenfestsetzung als maximale Gebäudehöhe individuell festgesetzt worden. Dadurch soll eine maximale Gebäudehöhe von 12 m nicht überschritten werden. Durch die festgesetzte offene Bauweise sind max. Gebäudelängen von 80 m möglich. Diese grundsätzlichen städtebaulichen Festsetzungen haben sich an der Bestandsituation orientiert.

Der Ortsvorsteher von Cappel hat am 01. Oktober 2020 mitgeteilt, dass der Ortsbeirat Cappel den Vorentwurf zur Kenntnis genommen und keine Bedenken dazu hat. Der Ortsbeirat von Gisselberg hat in seiner Stellungnahme vom 27. August 2020 dem Vorentwurf zu gestimmt.

Von verschiedenen Seiten sind in diesem Verfahrensschritt Fragestellungen zu nachfolgenden Themenfeldern aufgeworfen worden.

- Nachhaltigkeit, Klimaschutz und -anpassung
- Umweltmedien
- Hochwasserschutz/Überschwemmungsbereich

Dies hat zu einer Überarbeitung und Anpassung der Planung geführt.

Entwurf für die Offenlage

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18/27 "Steinmühle - Schule und Internat" für die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist zu dem Themenfeld Nachhaltigkeit in der Begründung ein neues Kapitel (Kap. 7) zu den Auswirkungen der Planung ergänzt worden. Dort ist unter 7.2 die Zielsetzung und Auswirkung in Bezug auf Klimaschutz und -anpassung detailliert erläutert. Es ist eine ausführliche Checkliste entwickelt worden, die in eine Zusammenstellung zu den im Plan getroffenen klimaschutzrelevanten Festsetzungen mündet. Diese Tabelle ist weiter unten aufgelistet. Die im Vorentwurf schon enthaltene Fassadenbegrünung für die neuen zusätzlichen Gebäude ist beibehalten worden. Die für alle neuen Dächer festgesetzte Dachbegrünung ist zu Gunsten einer Erhöhung (von 30 % auf mind. 40%) der Sonnenenergie-Nutzung im Entwurf reduziert worden.

Alle anderen Umweltmedien sind im Umweltbericht dargelegt. Das hat zu folgenden Festsetzungen geführt, die im Kap. 6. 8 der Begründung erläutert und im Kap. 6.8.7 als Kurzzusammenfassung des Umweltberichtes zusammengefasst sind.

Die notwendige Auseinandersetzung mit den Folgen des Bauens im Hochwasserschutzgebiet sind in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung und Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen im Kap. 4 - Beschreibung der Hochwassersituation - abgearbeitet worden. Damit und insbesondere mit der Darlegung in Kap. 4.4 - Ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 78 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) - ist belegt, dass die Planung zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation führt. Die getroffenen Festsetzungen zur Dimension eines notwendigen Retentionsbereiches sind ausreichend, um die Neubauten wasserrechtlich genehmigen zu können. Weiterhin sind im Vorentwurf konkrete, wasserwirtschaftlich begründete Festsetzungen, die aufgrund der Lage des Bestandsgebietes im Hochwasserschutzgebiet erforderlich sind, enthalten. Das betrifft hauptsächlich die Lage von Nebenanlagen, die nicht im 10 m-Gewässerrandstreifen möglich sind.

Unabhängig vom planungsrechtlich Möglichen und Erforderlichen hat die Schule und das Internat vor kurzem einen neuen, den aktuellen technischen Anforderungen entsprechenden Wasseranschluss für die gesamte Steinmühle realisiert. Weiterhin ist das Kanalnetz überprüft und als leistungsfähig mit einem guten Zustand bewertet worden. In naher Zukunft soll noch das elektronische Leitungsnetz modernisiert werden, um für die zukünftige solare Stromerzeugung gerüstet zu sein.

Umgang mit dem Klimanotstand und dem Ziel „Klimaneutralität bis 2030“ in der Bauleitplanung

Mit ihrer Ausrufung des Klimanotstandes durch die Stadtverordnetenversammlung im Juni 2019 hat sich die Universitätsstadt Marburg auf den Weg zur Klimaneutralität begeben. Den Weg dorthin zeigt der Klima-Aktionsplan 2030 auf. Der Aktionsplan enthält vier Handlungsfelder, von denen im Handlungsfeld Energie die größte CO₂-Einsparung erreicht werden kann. Neben der energetischen Sanierung der Bestandsgebäude, die die wichtigste Stellschraube mit dem höchsten Einsparpotenzial darstellt, ist auch für Neubauten das Ziel Klimaneutralität im Klima-Aktionsplan ausgerufen.

Die Vorbereitung und Steuerung von Neubaumaßnahmen jeglicher Art wird durch die kommunale Bauleitplanung geregelt. Zentrales Element dafür ist der verbindliche Bauleitplan - der Bebauungsplan. Mit ihm werden die Weichen für die zukünftige Entwicklung gestellt. Allerdings nicht nur für das Ziel Klimaneutralität, sondern auch für andere Ziele der menschlichen Daseinsvorsorge, wie z. B. die Schaffung von Wohnraum für unsere Bürger*innen.

Alle diese Ziele stehen im Baugesetzbuch (BauGB) unter §§ 1 Abs. 6, 1a Abs. 2 u. 5 BauGB zunächst gleichberechtigt als öffentliche Belange nebeneinander, z. B. die Wohnraumversorgung unter § 1 Abs. 6 Nr. 2 und der Klimaschutz unter § 1a Abs. 5. In der Regel ist für diese Belange (einschl. des Klimaschutzes) gem. § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht schon jetzt zu erstellen. Somit ist der Klimaschutz ein Bestandteil der Bauleitplanung. Insgesamt sind somit alle Belange in der Plan-Aufstellung gerecht untereinander und mit den privaten Belangen gem. § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen. Im Rahmen dieses Abwägungsvorganges sind die öffentlichen Belange auch in den Kontext gesamtstädtischer Belange - teilweise werden sogar regionale Belange berührt - einzuordnen, auch wenn auf Ebene des Bebauungsplans regelmäßig nur kleine Ausschnitte der Gesamtstadt beplant werden können.

Grundsätzlich können die öffentlichen Belange gewichtet werden. Das kann durch Bundes- und Landesgesetze geschehen. Aber auch die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg kann dies durch einen selbstbindenden Beschluss tun. Das hat sie z. B. mit dem Beschluss zum Wohnraumversorgungskonzept in 2016 getan. Damit erhält in

der Bauleitplanung das kommunale Ziel „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die Bürger*innen der Universitätsstadt Marburg“ eine gewisse Gewichtung gegenüber den anderen Belangen. Mit dem Ziel „Klimaneutralität bis 2030“ ist das nun auch geschehen. Im Beschluss zum Klima-Aktionsplan hat sie definiert, dass ab dem 15. November 2020 dieser Belang deutliches Gewicht erhält.

Die neuen Bauleitpläne, die nach dem 15. November 2020 aufgestellt werden, haben den nunmehr vorrangigen Belang der „Klimaneutralität 2030“ bestmöglich zu berücksichtigen. Die Ziele des Klima-Aktionsplans 2030 sind auf die gesamte Universitätsstadt Marburg zu beziehen. Bebauungspläne werden für einen kleinen Teilbereich der Gesamtstadt erstellt, somit kann die Klimaneutralität für jeden einzelnen Bebauungsplan in sich nicht realisiert werden.

Da sich dieser Bebauungsplan Nr. 18/27 "Steinmühle - Schule und Internat" bereits im Aufstellungsverfahren befindet (Aufstellungsbeschluss vom 28. Februar 2020) und die Inhalte hinsichtlich des Klimaschutzes zum aktuellen Zeitpunkt bereits weitgehend abgestimmt sind, werden die Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB mit der Gewichtung des sozialen Ziels Bildungsvorsorge angewendet.

Zur besseren Übersicht sind die klimaschutzrelevanten Festsetzungen nachfolgend aufgelistet.

Klimaschutzrelevante Inhalte in der verbindlichen Bauleitplanung Standortwahl	Umsetzung im Bebauungsplan Nr. 18/27 „Steinmühle – Schule und Internat“
Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Flächenrecycling	Vorhandene Schulnutzung im Außenbereich wird erweitert. Benötigte Flächen für die Schulerweiterungen werden durch Nachverdichtung und Aufstockung aber auch durch die Neuausweisung von Baufeldern auf landwirtschaftlichen Flächen nachgewiesen. <i>Da Bestandsgebiet im Außenbereich: teilweise Maßnahme der Nachverdichtung im Bestand</i>
Berücksichtigung von Kaltluftentstehungs- und Retentionsflächen	Keine Beeinflussung von Kalt- oder Frischluftgebieten. Verlorengelender Retentionsraum wird ortsnahe und funktionsgleich ersetzt. <i>siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1 „Retentionsraum“</i>
Umweltfreundliche Mobilität/Stadt der kurzen Wege	Anbindung an das ÖPNV und Radwegenetz der Stadt Marburg. <i>durch die örtlichen Gegebenheiten vorhanden – keine textliche Festsetzung notwendig</i>
Exposition/Topografie	Neuplanungen gliedern sich auf Grund der Stellung, der Fassadenbegrünung und der Dachlandschaft in das Landschaftsbild ein. <i>siehe textliche Festsetzung Nr. 7.5 „Fassadenbegrünung“, Nr. 7.4 „Dachbegrünung“, Nr. 3 „Baugrenzen“ und der Festsetzung als Flachdach über die Nutzungsschablone in der Planzeichnung</i>
Kompaktheit, Stadt der kurzen Wege,	Erweiterungsfläche für den Schulbetrieb können so in räumlich sehr nahen Zusammenhang mit dem restlichen Schulbetrieb gebracht werden.

Stellung der Baukörper	<i>siehe textliche Festsetzung Nr. 3 „Baugrenzen“</i>
Mikroklima, Entsorgung	
Dach- und Fassadenbegrünung	Dach- und Fassadenbegrünung planungsrechtlich festgesetzt. <i>siehe textliche Festsetzung Nr. 7.5 „Fassadenbegrünung“ und 7.4 „Dachbegrünung“</i>
Grün- und Freiflächen (inkl. Ausgleich)	Grün- und Freiflächen inklusive des Ausgleichs sind planungsrechtlich festgesetzt. <i>siehe textliche Festsetzung Nr.7 „Grünfestsetzungen, private Grünflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“</i>
Erhalt und Anpflanzung von Grünstrukturen	vorhandene Grünstrukturen werden planungsrechtlich gesichert, neue Grünflächen bzw. offenen Böden und Neupflanzungen sind planungsrechtlich festgesetzt. <i>siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1 „Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume“ und Nr. 7.7 „Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ inklusive der Unterpunkte Nr. 7.7.1 bis einschließlich Nr. 7.7.5 sowie Nr. 3.3 „Von der Bebauung freizuhaltende Flächen: Gewässerrandstreifen“</i>
Regenwasser-management	Anfallendes Niederschlagswasser von neu errichteten Dachflächen muss in die geplante Retentionsmulde eingeleitet werden sofern keine Nutzung als Brauchwasser vorgesehen ist. Unbefestigte Fuß- und Radwege sowie Landwirtschaftliche-Wegeverbindungen sind entweder mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen oder so anzulegen, dass das anfallende Wasser in den angrenzenden Freiflächen versickern kann. <i>siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1 „Retentionsraum“ und 7.2 „Private Grünflächen“</i>
Entsorgung	nicht relevant <i>keine textliche Festsetzung</i>
Energieversorgung ¹⁾	
Solarenergetische Optimierung	Aufgrund des Bestandes und aus der Nutzung heraus entstehende Ansprüche kann die Gebäudestellung nur in geringem Maße beeinflusst werden. Die höher gelegenen Geschosse, die kompletten Südfassaden sowie die Dach- und Fassadenbegrünung sind allerdings gut besonnt und belichtet. <i>siehe textliche Festsetzung Nr. 7.5 „Fassadenbegrünung“</i>
Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien	Festsetzung zur Mindestanforderung von solarer Energienutzung auf 40% der Dachflächen <i>siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3 „Solarenergie“</i>

¹⁾ In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass Konzepte zur regenerativen Energieversorgung nur festgeschrieben werden können, wenn zu dem Bebauungsplan ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen wird oder wenn es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB handelt. In dem jeweiligen Vertragswerk können die notwendigen Modalitäten (wie z. B. der erforderliche Anschluss

aller Gebäude) geregelt werden. In einem normalen „Angebots“-Bebauungsplan ist das nach höchstrichterlicher Entscheidung nicht möglich. Der abschließende Festsetzungskatalog in § 9 Abs. 1 BauGB gibt dazu enge Grenzen vor.

Bestandteil dieser Bauleitplanung wird ein städtebaulicher Vertrag sein, der den Vorhabenträger zur Übernahme aller anfallenden Kosten verpflichtet. Dazu hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt. Ebenso wird geprüft weitergehende Maßnahmen zum Klimaschutz darin festzuschreiben.

Alles Weitere kann den beiliegenden Planunterlagen entnommen werden.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Anlagen:

- Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 18/27
- Entwurf mit Begründung Bebauungsplan Nr. 18/27
- Umweltbericht
- Hydraulische Berechnung (Nov. 2020)
- Artenschutz-Kurzgutachten (Juli 2020)

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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