



Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0741/2011 Status: öffentlich Datum: 10.11.2011	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Astrid Goldhorn	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

Änderung des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung Nr. 3/5

"Elisabethenhof Marburg"

Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/8

"Elisabethenhof Marburg"

Öffentliche Auslegung des Entwurfes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/8 "Elisabethenhof Marburg"

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 3/5 „Elisabethenhof Marburg“, wird um einen 2. Geltungsbereich, Flur 23, Teilfläche aus den Flurstücken 8/3 und 8/4 ergänzt.
2. Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 3/5 „Elisabethenhof Marburg“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Für die im Übersichtsplan dargestellten Geltungsbereiche wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/8 „Elisabethenhof Marburg“ gemäß § 2 BauGB beschlossen.
4. Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/8 „Elisabethenhof Marburg“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Begründung:

Das ca. 3,1 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Innenstadtbereiches der Universitätsstadt Marburg. Es ist mit zwei Gebäuden, einem repräsentativen Hauptgebäude, dem Elisabethenhof und einem eingeschossig wirkenden Gebäude, dem sogenannten Baderhaus aus Anfang des 20. Jahrhundert bebaut. Neben diesen tradierten und unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden,

folgten in den späteren Jahren auf dem nördlichen Grundstücksteil verschiedene Nebengebäude, u. a. eine Kappelle und Remisen für den Fahrzeugpark.

Der Frankfurter Diakonissenhaus e.V., als Eigentümer des Areals des Elisabethenhofes, hat seit 1981 seine Liegenschaft an den Evangelischen Altenhilfe und Gesundbrunnen e.V. Hofgeismar vermietet. Dieser betreibt den Elisabethenhof als stationäres Altenpflegeheim, in dem auch das St. Elisabethospiz integriert ist.

Konzeptionell, energetisch sowie hinsichtlich seines baulichen Zustands, befindet sich der Elisabethenhof in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Da der Eigentümer die Sanierung der Bestandsgebäude, die Erweiterung der Nutzung, notwendige zusätzliche bauliche Maßnahmen und die damit verbundenen Investitionen nicht selbst durchführen wollte, wurde eine auf Seniorenimmobilien spezialisierte Immobiliengesellschaft aus Süddeutschland als Investor und Vorhabenträger gewonnen. Nach deren Plänen sind folgende Nutzungen und bauliche Veränderungen auf dem Elisabethenhof-Areal beabsichtigt:

- Neubau eines Pflegeheimes mit einer Kapazität von 78 Plätzen (Bestand 55 Plätze) und Serviceangeboten (Shop, Café, Restaurant etc.). Verbindung des Neubaus mit dem Bestandsgebäude durch einen Steg in einer Geschosebene.
- Sanierung des Elisabethenhofes und Nutzung für betreutes Wohnen/Pflege-wohnen sowie für medizinische und soziale Dienstleistungseinrichtungen (Physiotherapie, Altenservice- und Sozialstation etc.).
- Neubau von drei solitär in Erscheinung tretenden Wohngebäuden zwischen dem Elisabethenhof und dem Baderhaus mit einer durchmischten Bewohnerstruktur, wie Senioren und jungen Menschen. Diese Gebäude werden mit einer Tiefgarage unterbaut, in der die erforderlichen PKW-Stellplätze vorgesehen werden.
- Das sanierte Baderhaus wird wieder einer Wohnnutzung zugeführt. Alternativ dazu kann sich der Vorhabenträger auch vorstellen, dass das Gebäude für einen Kindergarten oder eine Kindertagesstätte genutzt wird.
- Die vorhandenen Nebengebäude auf dem nördlichen Grundstücksteil werden abgebrochen.

Das zurzeit betriebene Hospiz wird, trotz Bemühungen des Vorhabenträgers, nicht mehr auf dem Grundstück des Elisabethenhofes seinen Platz finden. Sein Standort wird in die Cappeler Straße innerhalb des Vitos-Areals verlagert werden.

Das Vorhaben soll als Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB realisiert werden. Auf Antrag des Vorhabenträgers stimmte am 13.12.2010 der Magistrat der Universitätsstadt Marburg der Einleitung dieses Verfahrens zu. Der Aufstellungsbeschluss hierzu sowie für die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 28.01.2011 durch die Stadtverordnetenversammlung herbeigeführt.

Der inzwischen erarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes setzt den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors als eigenständiges Planwerk in der Satzung um. Nach Art der baulichen Nutzung soll der Bereich des Neubaus als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflege“ festgesetzt werden.

Die historischen Gebäude sowie die drei geplanten Neubauten werden innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (§ 4 BauNVO) planerisch verankert.

Entsprechend wird auf Flächennutzungsplanenebene die bisherige Sonderbaufläche „Kirchliches Sozialzentrum“ in eine Sonderbaufläche „Altenpflege“ und eine Wohnbaufläche geändert.

Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB) für die Flächennutzungsplanänderung in der Zeit von 19.05.2011 bis 16.06.2011, hat bereits auch die frühzeitige Anhörung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan stattgefunden (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB). Bestandteil der Unterlagen waren der Umweltbericht und der „artenschutzrechtliche Fachbeitrag“.

Im Rahmen dieses Planungsschrittes wurde durch die Untere Naturschutzbehörde festgestellt, dass der dargestellte Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt auf dem Grundstück des Elisabethenhofes ein Defizit aufweist.

Um diesem zu begegnen, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um eine weitere Fläche von ca. 3.400 qm auf dem Grundstück Flur 23, Teilflächen aus Flurstücken 8/3 und 8/4 für Ausgleichsmaßnahmen, als 2. Geltungsbereich erweitert worden. Die Fläche steht im räumlichen Bezug zum Baugebiet, sie schließt, lediglich durch die Straße „Rotenberg“ getrennt, in nördlicher Richtung an das Plangebiet an.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes, der den 2. Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt, ist eine Änderung der Darstellung in eine „Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung für Natur und Landschaft“ erforderlich. Demzufolge wird die Flächennutzungsplanänderung ebenfalls um diese Fläche erweitert.

Das Konzept des Pflegezentrums mit seinen einzelnen Nutzungsbausteinen wurde bereits im Frühjahr 2010 dem Denkmalbeirat und dem Gestaltungsbeirat vorgestellt; beide Gremien stimmten der Planung grundsätzlich zu.

Mit einem Durchführungsvertrag wird sich der Investor zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme aller anfallenden Planungs- und Erschließungskosten verpflichten.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung
3. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung
4. Umweltbericht
5. Vorhaben- und Erschließungsplan
6. Animation der geplanten Baumaßnahme
7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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