



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/1151/2012 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 03.04.2012	<b>TOP</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>		
<b><u>Dezernat:</u></b>	<b>II</b>	
<b><u>Fachdienst:</u></b>	<b>61 - Stadtplanung</b>	
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	<b>Astrid Goldhorn</b>	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	<b>Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>	

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg**

**Flächennutzungsplanänderung (FNP) 3/5 und vorhabenbezogener Bebauungsplan 3/8  
Elisabethenhof Marburg**

- Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage zur FNP-Änderung 3/5
- Beschluss der FNP-Änderung 3/5
- Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3/8
- Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3/8
- Beschluss über die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung 3/5 „Elisabethenhof Marburg“ wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:

Die unter Nummer F1 abgegebene Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

2. Die Flächennutzungsplanänderung 3/5 „Elisabethenhof Marburg“ mit Begründung wird beschlossen.

3. Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3/8 „Elisabethenhof Marburg“ wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:

Die unter Nummer B1 abgegebene Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 3/8 „ Elisabethenhof Marburg“ mit Begründung wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB).
5. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 3/8 „ Elisabethenhof Marburg“ werden als Gestaltungssatzung gemäß § 81 Hessischer Bauordnung (HBO) beschlossen.

Begründung:

Das ca. 3,1 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Innenstadtbereiches der Universitätsstadt Marburg. Auf dem Areal wird ein stationäres Altenpflegeheim betrieben. Nach dem Verkauf der Immobilie an einen auf Seniorenimmobilien spezialisierten Vorhabenträger aus Süddeutschland sind folgende Nutzungen und bauliche Veränderungen auf dem Elisabethenhof-Areal beabsichtigt:

- Neubau eines Pflegeheimes mit einer Kapazität von 78 Plätzen (Bestand 55 Plätze)
- Sanierung des Elisabethenhofes und Nutzung für betreutes Wohnen/Pflegewohnen
- Neubau von 3 solitär in Erscheinung tretenden Wohngebäuden
- Sanierung des Baderhauses
- Die vorhandenen Nebengebäude auf dem nördlichen Grundstücksteil werden abgebrochen.

Das Vorhaben soll als Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB realisiert werden. Auf Antrag des Vorhabenträgers stimmte am 13. Dezember 2010 der Magistrat der Universitätsstadt Marburg der Einleitung dieses Verfahrens zu. Für das Verfahren wird ein Bauleitverfahren durchgeführt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das zwischen dem Vorhabenträger und der Universitätsstadt Marburg abgestimmte Konzept, der Vorhaben- und Erschließungsplan. Mit dem unterzeichneten Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Investor zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme aller anfallenden Planungs- und Erschließungskosten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt nach Art der baulichen Nutzung den Bereich des Pflegeheim-Neubaus als Sondergebiet, mit Zweckbestimmung „Altenpflege“, den Bereich der historischen Gebäude und der drei geplanten Neubauten als Allgemeines Wohngebiet fest. Die verbleibenden unbebauten Flächen, mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsflächen, werden als Grünflächen erhalten bzw. als Maßnahmenfläche entwickelt und planerisch entsprechend verankert.

Auf Flächennutzungsplanebene wird die bisherige Sonderbaufläche „Kirchliches Sozialzentrum“ an die geänderte Gebietsausweisung angepasst. Das Änderungsverfahren läuft parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 8 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB), der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB) für die Flächennutzungsplanänderung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat in der Zeit von 19. Mai 2011 bis 16. Juni 2011 stattgefunden.

Im Rahmen dieser Beteiligung 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 zusätzliche Fläche 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 wurde eine Änderung der derzeitigen „Grünflächen“-Darstellung in eine „Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung für Natur und Landschaft“ erforderlich. Demzufolge wird die Flächennutzungsplanänderung ebenfalls um diese Fläche erweitert.

Sonstige Stellungnahmen, die Ergänzungen oder Änderungen der Bauleitpläne nach sich gezogen hätten, gingen während dieser Anhörung nicht ein.

Nachdem am 16. Dezember 2011 der Offenlagebeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung herbeigeführt wurde, fand die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne, des Vorhaben- und Erschließungsplans, des Umweltberichtes sowie des „artenschutzrechtlichen Fachbeitrages“ im Fachdienst Stadtplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. Januar 2012 bis einschließlich 17. Februar 2012 statt. Zeitgleich wurden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angehört. Darüber hinaus wurden die Unterlagen im Internet eingestellt.

Der Rücklauf von Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der Bürger waren sehr verhalten. Als Ergebnis der Anhörung waren keine Änderungen der Bauleitpläne erforderlich. Es erfolgte lediglich eine redaktionelle Ergänzung des Bebauungsplanes mit einem Querverweis auf die Beschreibung des Vorhabens im Durchführungsvertrag.

Zur Flächennutzungsplanänderung ging eine Stellungnahme eines Bürgers ein, die in diesem Verfahrensschritt in der nachfolgenden Tabelle behandelt wird. Den auszugsweise zitierten abwägungsrelevanten Passagen wird der Abwägungsvorschlag gegenübergestellt. Das Schreiben des Einwenders ist im Originalumfang als Anhang (Anlage 1) der Vorlage beigefügt. Darüber hinaus haben sich das „Frankfurter Diakonissenhaus“ und der „Evangelische Altenhilfe Gesundbrunnen Hofgeismar e.V.“ als Reaktion auf das Schreiben des Einwenders geäußert. Auch diese Schreiben sind als Anlage 2 und 3 beigefügt.

Ergebnis der Prüfung, der während der öffentlichen Auslegung der **Flächennutzungsplanänderung 3/5** „ **Elisabethenhof Marburg**“ eingegangenen Stellungnahmen:

<p><b>F1</b> Stellungnahme des Bürgers vom 22.01.2012</p> <p>„Was am Elisabethenhof (...) geplant ist, wäre der billige Verzicht auf eine gemeinnützige Festlegung im Flächennutzungsplan 'Kirchliches Sozialzentrum' zugunsten der rein privatnützigen Festlegung 'Allgemeines Wohngebiet' und 'Altenpflege' (...) zugunsten eines 'süddeutschen Investors' ...“</p>	<p>Abwägung:</p> <p>Das Votum gegen die geplanten Bauflächen „Sonderbaufläche Altenpflege“ und „Wohnbaufläche“ <b>wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan Sonderbaufläche „Altenpflege“ und die Festsetzung Sondergebiet „Altenpflege“ im Bebauungsplan entsprechen der tatsächlichen Nutzung für den Bereich des beabsichtigten Pflegeheim-Neubaus. Gleiches gilt für die Ausweisung einer Wohnbaufläche bzw. eines Allgemeinen Wohngebietes.</p> <p>Durch das erweiterte Spektrum der „Wohn-Berechtigten“ soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine Mischung unterschiedlicher Bewohner auf dem Areal des Elisabethenhofes zulassen zu können (ambulant zu Betreuende, ältere Menschen, junge Paare und Familien etc.), sodass die Voraussetzungen für ein generationsübergreifendes lebendiges Miteinander gegeben sind. Darüber hinaus soll in dem bestehenden Baderhaus nach dessen Sanierung ein Kindergarten seinen Platz finden.</p>
---	---

<p>„Unabhängig von der Eigentumsfrage sollte meiner Rechtsempfindung nach das Einverständnis der Kirche für einen solche Löschung der Festsetzung 'Kirchliches Sozialzentrum' zwingend erforderlich sein.“</p>	<p>Die ursprüngliche Ausweisung als „Kirchliches Sozialzentrum“ würde die beabsichtigte Flexibilität für unterschiedliche Wohnformen und deren Umfang planungsrechtlich nicht abdecken.</p> <p>Als Grundlage für die Änderung der Gebietstypik gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Eine Trennung zwischen „gemeinnützig“ und „privatnützig“ kann daraus nicht abgeleitet werden. Zwischen dem Vorhabenträger und dem jetzigen Nutzer des Elisabethenhofes, dem diakonischen und gemeinnützigen Träger Evangelische Altenhilfe Gesundbrunnen e.V. Hofgeismar, existiert ein Mietvertrag, wonach die Nutzung der Altenhilfe für die nächsten 30 Jahre fortbesteht. Nicht zuletzt deshalb wurde das vorliegende Gesamtkonzept, mit seinen unterschiedlichen Bausteinen, in enger Zusammenarbeit mit dem Betreiber entwickelt.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die entsprechenden kirchlichen Stellen angehört. Eine Stellungnahme von deren Seite wurde zur Bauleitplanung nicht abgegeben.</p>
--	---

Auch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ging lediglich eine abwägungsrelevante Stellungnahme ein. In der nachfolgenden Tabelle wird diese in ihrer Kernaussage wiedergegeben; der Abwägungsvorschlag wird gegenübergestellt. Die Stellungnahme im Originalumfang ist als Anlage 4 beigelegt.

Ergebnis der Prüfung, der während der öffentlichen Auslegung des **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3/8 „Elisabethenhof Marburg“** eingegangenen Stellungnahmen:

<p><b>B1</b> Stellungnahmen vom 14.02.2012 Der Kreisausschuss Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz</p> <p>Nach der vorliegenden Stellungnahme soll auf der Fläche des 2. Geltungsbereiches (Fl.-Stck. 8/3 und 8/4) die geplante Anpflanzung der Eichen an den südwestlichen Rand verschoben werden, um somit eine ökonomische Nutzung der Fläche mit der „benachbarten Grünlandfläche“ zu gewährleisten.</p>	<p>Abwägung:</p> <p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Die in Rede stehende Fläche soll künftig für den ökologischen Ausgleich der geplanten Baumaßnahmen als zweischürige Mähwiese und zusätzlich dazu durch Pflanzung von Eichen aufgewertet werden. Die geplante Situierung der Bäume auf der Fläche</p>
---	---

	<p>entspricht dem mit der Naturschutzbehörde abgestimmten Konzept. Durch die festgesetzten Baumstandorte soll die geplante Grünlandnutzung gegenüber der verbleibenden Ackerfläche deutlich definiert werden.</p> <p>Die geplante Ausgleichsfläche liegt innerhalb des FFH-Gebietes „Dammelsberg - Köhlersgrund“. Die Maßnahmen stehen ausdrücklich im Einklang mit hier formulierten Zielen. Vor diesem Hintergrund wird der ökologischen Wertigkeit der Ausgleichsfläche gegenüber der ökonomischen Nutzbarkeit der Vorrang eingeräumt.</p>
--	---

Entsprechend der Aussagen des vorliegenden Umweltberichtes sind durch das geplante Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter zu erwarten. Unter Einbeziehung der externen Ausgleichsfläche lässt sich ein vollständiger Ausgleich des geplanten Eingriffes erzielen. Der erarbeitete „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass der Planung in artenschutzrechtlicher Hinsicht keine Hindernisse entgegenstehen.

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.

Nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung bedarf die Flächennutzungsplanänderung der Genehmigung des Regierungspräsidiums in Gießen. Erst danach werden durch die öffentliche Bekanntmachung die Bauleitpläne rechtswirksam bzw. rechtskräftig.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

**Anlagen**

- Flächennutzungsplanänderung 3/5 mit Begründung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 3/8 mit Begründung
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Umweltbericht
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Stellungnahmen/Schreiben 1 - 4

Beteiligung an der Vorlage durch:

<b>FBL 6</b>	<b>FD 61</b>		
--------------	--------------	--	--

--	--	--	--

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