

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/1285/2012 Status: öffentlich Datum: 23.05.2012	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Nützel, Bernd	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

Bebauungsplan Nr. 10/1 3. Änderung Cappeler Straße / Friedrich-Ebert-Straße

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für das Gebiet „Cappeler Straße / Friedrich-Ebert-Straße“ in Marburg wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10/1, 3. Änderung der Universitätsstadt Marburg gefasst. Der Geltungsbereich umfasst das im Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Begründung:

Einhergehend mit der erneuten Umstrukturierung der Betreiberstruktur des Geländes der ehemaligen Psachiatie in Cappel zu den Vitos-Kliniken Gießen-Marburg (als Unternehmen des Landeswohlfahrtsverbandes LWV Hessen) in 2008/2009 wird eine weitere Optimierung der Kliniknutzung an der Cappeler Straße in Bezug auf klinische und therapeutische aber auch arbeitsorganisatorische Gesichtspunkte verfolgt. Zusammen mit kliniksinternen Überlegungen zur Neustrukturierung der medizinischen Versorgung und Pflege wird aus Sicht von Vitos eine weitere Konzentration in der Fläche notwendig. Dadurch bedingt, zieht sich Vitos weiter aus dem im städtebaulichen Rahmenplan (Stadträumliches Strukturkonzept SSK) ausgewiesenen Kernbereich zurück. Eine ausführliche Erläuterung zum

Reorganisationsprozess und zur Weiterentwicklung des Vitos-Standortes kann der parallel eingebrachten Vorlage zur „Weiterentwicklung der Vitos-Kliniken an der Cappeler Straße“ und insbesondere dem darin enthaltenen Lageplan Vitos-Kernbereich/Bebauungspläne entnommen werden.

Dieser westliche Teilbereich „Cappeler Straße / Friedrich-Ebert-Straße“, der im Rahmenplan noch als potentielle Klinikerweiterungsfläche vorgesehen war, soll Richtung Wohnungsbau (analog Bestandsgebäude an der Cappeler Straße) entwickelt werden. Durch die innerstädtische Lage mit der optimalen ÖPNV-Anbindung ist dies städtebaulich begründet. Diese Umnutzung wird möglich, da Vitos dieses Areal für die Klinik-Weiterentwicklung nicht mehr benötigt. Die Nutzungsänderung ist mit den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes SSK vereinbar.

Der Geltungsbereich (ca. 3,7 ha) wird überwiegend von einem ehemals dichten Schwachholzbestand eingenommen. Zentral befindet sich in diesem Bereich noch ein Klinik-Gebäude, Wohnbebauung (3 Wohnblöcke) sowie ein öffentlicher Bolzplatz. Bei dem betroffenen Gehölzbestand handelt es sich um einen jüngeren, dicht gepflanzten Eichenbestand.

Auf Grund des zu erhaltenden parkartigen Charakters des Vitos-Geländes, an den der vorliegende Planbereich angrenzt, ist im Vorfeld eine landschafts-/freiraumplanerische, eine artenschutzrechtliche und eine forstrechtliche Stellungnahme von HessenForst zum Planareal abgefragt worden:

Landschafts-/Freiraumplanung

Die Nutzung dieser Fläche beschränkt sich momentan auf städtische Wohnbebauung (3 Wohnblöcke), das Klinikgebäude Haus 2 (das aufgegeben werden soll) sowie einen öffentlichen Bolzplatz. Der Rest der Fläche weist überwiegend Schwachholzbestand auf. Diese Anpflanzung dient momentan als räumlicher Schutz zwischen Klinikgelände und öffentlicher Wohnbebauung. Eine weitere freiraumplanerische Funktion erfüllt diese Fläche nicht. Mit der Errichtung eines neuen Grüngürtels, der an den im Freiraumplanerischen Entwicklungskonzept ausgewiesenen neuen Grenzen umgesetzt wird, würde diese Funktion entfallen.

Artenschutz

Nach derzeitiger Datenlage ist nicht damit zu rechnen, dass der beabsichtigten Bauleitplanung aus artenschutzrechtlicher Sicht Hindernisse entgegenstehen. An Artenschutzmassnahmen sind z. B. Bauzeitenregelung, d. h. Baufeldräumung inkl. Fällung von Bäumen außerhalb der Brutzeit, und Baumhöhlenkontrolle erforderlich.

Forstrecht

Anhand der Flächengröße (ca. 1,9 ha) und der Bestockung mit einheimischen Laubgehölzen ist der Gehölzbestand forstrechtlich als „Wald“ einzustufen. Daraus folgt, dass ein Rodungsantrag (zusammen mit der Festlegung einer Wiederaufforstung oder einer Walderhaltungsabgabe) in einem gesonderten forstrechtlichen Verfahren zu stellen ist. Nach jetziger Lage kann davon ausgegangen werden, dass dies kein Hinderungsgrund für die Bauleitplanung ist.

Begründung zum Verfahrensweg:

Die Planung dient der Nachverdichtung innerhalb der bebauten bzw. planungsrechtlich geordneten Siedlungslage. Die Planung wird gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da die Planung inhaltlich die materiellen Rahmenbedingungen des § 13a Abs. 1 Satz BauGB erfüllt und insofern auch die Vorteile des beschleunigten Verfahrens in Anspruch genommen werden dürfen. Das beinhaltet auch, dass keine förmliche Umweltprüfung (Umweltbericht) nötig ist.

Das vorliegende Vorhaben erfüllt, auf Grundlage der bereits erfolgten Vorabstimmung, diese Voraussetzungen.

Der Bebauungsplan soll mit städtebaulichem Vertrag, der die Kostenübernahme durch Vitos und die Durchführung regelt, aufgestellt werden.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlage
Übersichtsplan zum Geltungsbereich

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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