

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/3876/2015 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 02.03.2015	<b>TOP</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>		
<b><u>Dezernat:</u></b>	II	
<b><u>Fachdienst:</u></b>	61 - Stadtplanung	
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	Bernd Nützel	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg  
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 10/1, 3. Änderung, "Cappeler Straße/Friedrich-Ebert-Straße"**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird für den Bebauungsplan Nr. 10/1, 3. Änderung, „Cappeler Straße/Friedrich-Ebert-Straße“ beschlossen.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

**Begründung:**

Für diesen Bebauungsplan hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg am 29. Juni 2012 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Gleichzeitig ist festgelegt worden, das Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchzuführen, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Im Zeitraum vom 28. März bis einschließlich 11. April 2014 hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit dem Vorentwurf stattgefunden.

Der Vorentwurf hatte hauptsächlich die Überplanung eines ca. 1,9 ha großen Waldstückes, das inselhaft im Stadtgebiet liegt, mit 3-4 geschossigen Wohngebäuden (insgesamt 153 WE) zum Inhalt. Die Hälfte davon entlang der Friedrich-Ebert-Straße für den sozialen Wohnungsbau. Dabei wird auch der bestehende Bolzplatz im Kreuzungsbereich Cappeler Straße/Friedrich-Ebert-Straße mit einbezogen. Als nördlicher Abschluss im Zufahrtsbereich zur Vitos-Klinik ist ein 4-geschossiges Gebäude (SO-Gebiet) an der Cappeler Straße vorgesehen, um eine Adresse für die Klinik auszubilden.

Im o. g. Beteiligungsverfahren sind folgende 4 Fragestellungen aufgeworfen worden:

1. Zulässigkeit der Verfahrensführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Wie in der Begründung unter Pkt. 1.4 dargelegt, steht der Bebauungsplan in Übereinstimmungen mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB und wird ohne Umweltbericht (Umweltprüfung) und ohne naturschutzrechtliche Eingriffsbetrachtung (kein Ausgleich) aufgestellt.

Das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB ist vom Regierungspräsidium Gießen im August 2014 bestätigt worden. Weiter wurde attestiert, dass diese Verfahrensführung planungsrechtlich nicht zu beanstanden ist.

2. Waldrodung

Da es sich hier um einen innerstädtischen Wald gemäß Forstgesetz handelt, ist eine Rodungsgenehmigung unabdingbar. Ein entsprechender Waldrodungsantrag ist von der Vitos Gießen-Marburg GmbH gestellt und vom Landkreis Marburg-Biedenkopf im Januar 2015 genehmigt worden.

3. Alternativer Bolzplatzstandort

Da der Bebauungsplan-Vorentwurf mit seinem städtebaulichen Konzept den bestehenden Bolzplatz an der Ecke Cappeler Straße/Friedrich-Ebert-Straße mit Wohnen überplant, sind entsprechende Stellungnahmen aus dem Stadtteil eingegangen, die den Erhalt des Bolzplatzes zum Inhalt haben. Überwiegend wird der Bolzplatz von betreuten Kindergruppen (unter 10 Jahre) besucht. Im September 2014 sind mit den Einwendern und dem Ortsbeirat Richtsberg mögliche Alternativstandorte bei einer Überplanung/einem Wegfall diskutiert worden. Im Ergebnis konnte damals Folgendes festgehalten werden:

- Die gegenwärtige Situation mit dem Bolzplatz Ecke Cappelerstraße/Friedrich-Ebert-Straße wird auch von den Einwendern als kritisch und aus Sicht der Freiraumversorgung nicht optimal bewertet, da er im Kreuzungsbereich der beiden Straßen schlecht erreichbar und lärmvorbelastet liegt.
- Mit den beiden Bolzplätzen im Vitos-Gelände, dem bestehenden hinter der Kinder-/Jugendpsychiatrie und dem neuen, noch im „Stadtbalkon“ anzulegenden, könnte ein Ersatz und eine Optimierung der Freiflächenversorgung erreicht werden. Der „Stadtbalkon“ als öffentliche Grünfläche zwischen der Vitos-Klinik und dem Richtsberg ist Bestandteil der Rahmenplanung Stadträumliches Strukturkonzept zum Zentrum für Soziale Psychiatrie (ZSP).

Zurzeit finden Verhandlungen mit der Vitos Gießen-Marburg GmbH und der evangelischen Kirchengemeinde, als Eigentümerin des Bolzplatz-Grundstückes, statt. Ziel dieser Gespräche ist es, den neuen Bolzplatz im „Stadtbalkon“ so schnell wie möglich in eine öffentliche Nutzung zu nehmen. Erst dann kann der alte Bolzplatz an der Cappeler Straße/Friedrich-Ebert-Straße für eine Bebauung aufgegeben werden.

Die Vitos Gießen-Marburg GmbH steht der Verlagerung des öffentlichen Bolzplatzes auf ihr Gelände in den „Stadtbalkon“ grundsätzlich positiv gegenüber. Zu einer öffentlichen Nutzung des bestehenden Bolzplatzes hinter der Kinder-/Jugendpsychiatrie muss einschränkend gesagt werden, dass auch hier zeitliche Einschränkungen abgestimmt auf den Klinikbetrieb erforderlich sein können.

4. Städtebauliche Gesamtkonzeption für die Nachverdichtungen am Richtsberg (Ortsbeiratsbeschluss)

Über die Diskussion zur sog. „Nachverdichtung“ mit sozialem Wohnungsbau im Rahmen des 300-WE-Programms der GWH hat der Ortsbeirat Richtsberg auch den Bebauungsplan Vitos-Gelände in diesen Zusammenhang gestellt und die Forderung erhoben, die Zustimmung

zum Bebauungsplan mit einem Gesamtkonzept zu verbinden, in dem alle weiteren Bauvorhaben dokumentiert und die sich daraus ergebenden Anforderungen an die soziale Infrastruktur dargestellt werden sollten.

Hierzu muss erläutert werden, dass alle den Richtsberg betreffende Projekte auf der Grundlage begleitender, integrierter Konzepte der „Sozialen Stadt“ erarbeitet werden. Diese Konzepte sind auch als Entwicklungsprozess zu bewerten, an denen auch immer der Ortsbeirat beteiligt worden ist.

Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass sich die Bebauungsplaninhalte aus dem Rahmenplan Städtebauliches Strukturkonzept zum ZSP entwickelt haben. Hier liegt also ein konkretes Gesamtkonzept vor.

Zu der Frage der sozialen Infrastruktur haben sich die beteiligten Behörden und Stellen, die im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen waren, in keiner Weise kritisch geäußert und es sind auch keine negativen Stellungnahmen in diesem Zusammenhang eingegangen.

Die geplanten baulichen Ergänzungen (GWH-Projekte) sind darüber hinaus in einem transparenten Planungsprozess in allen notwendigen politischen Gremien und Beiräten wiederholt erläutert und den aktuellen Diskussionsstand widerspiegelnd auch im Ortsbeirat dargestellt worden.

Der gesamte Planungsprozess zum 300-WE-Programm ist von vornherein in Realisierungsabschnitte unterteilt worden, um sich dem Diskussionsprozess auch anpassen zu können. Ergebnis bis heute:

- In einem ersten Planungsschritt sind für den Richtsberg bisher an den Standorten „Damaschkeweg“ am unteren Richtsberg und der Straße „Am Richtsberg“ am mittleren Richtsberg zwei Vorhaben mit zusammen 56 WE genehmigt bzw. in Bau.
- Für einen zweiten Planungsschritt hat die Universitätsstadt Marburg zusammen mit der GWH und dem Gestaltungsbeirat 2014 einen Planungsworkshop – auch unter Beteiligung des Ortsbeirates – durchgeführt, aus dem drei Projekte für den Richtsberg einvernehmlich diskutiert worden sind und für die seitens der GWH Anfang 2015 die Bauanträge gestellt sind.  
Dies sind Projekte im „Damaschkeweg“, in der „Friedrich-Ebert-Straße“ und der „Sudetenstraße“ mit zusammen 96 WE.  
Andere Standorte, die im Workshop als potentielle Standorte, z. B. am Karlsbader Weg, vorgesehen waren, sind dabei als nicht zustimmungsfähig eingeschätzt worden.

Um nun die angestrebte mit der GWH und dem Land Hessen vereinbarte und durch die Ergebnisse der aktuellen Wohnungsmarktanalyse bestätigte Anzahl notwendiger und geförderter Wohnungen zu schaffen, hat die Universitätsstadt Marburg, Vitos und die GWH zusammengeführt, damit der geplante dritte Planungsschritt über die Rechtskraft des Bebauungsplanes für das vitos-Gelände mit möglichen 98 WE annähernd erreicht werden kann.

Insofern sind damit viele Aspekte der vom Ortsbeirat aufgeworfenen Fragen zu großen Teilen bereits abgearbeitet worden.

Unabhängig davon werden mögliche weitere potentielle Standorte, die für den Richtsberg diskutiert werden könnten, bis Sommer d. J. im Rahmen eines Wohnraumkonzeptes zur Diskussion gestellt. Dabei sollen aber nicht nur Standorte am Richtsberg, sondern auch Standorte im Stadtgebiet Berücksichtigung finden. Darüber hinaus ist das „Soziale Stadt“-Projekt Richtsberg beauftragt, die Fragen der sozialen Infrastruktur – auch unter Berücksichtigung der bisher getroffenen Entscheidungen – aufzuarbeiten und das Ergebnis ebenfalls bis zum Sommer d. J. vorzulegen.

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes in der Universitätsstadt Marburg sieht der Entwurf zur Offenlage nunmehr 186 WE (98 für den geförderten Wohnungsbau; im Wesentlichen mit der GWH als Projektpartner) vor. Die dabei geplante 3- und an der Friedrich-Ebert-Straße überwiegend 4-geschossige Bebauung ist im Vorfeld mit dem Gestaltungsbeirat beraten und von diesem als städtebaulich angemessen beurteilt worden.

Bestandteil dieses Bauleitplanes wird ein städtebaulicher Vertrag sein. Dieser verpflichtet die Vorhabenträgerin zur Übernahme aller anfallenden Kosten (einschließlich denen für erforderliche Erschließungsmaßnahmen) und wird bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen sein.

Alles Weitere kann den beigefügten Planunterlagen entnommen werden.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

**Anlagen** (gesondert gedruckt)  
Übersichtsplan  
Planentwurf mit Begründungen  
Artenschutzgutachten  
Baugrund-/Versickerungsgutachten

Beteiligung an der Vorlage durch:

<b>FB 6</b>	<b>FD 61</b>		
K	B		

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