Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/4220/2015 Status: öffentlich Datum: 03.08.2015	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		

Dezernat:	**II**
Fachdienst:	**61 - Stadtplanung**
Sachbearbeiter/in:	**Goldhorn, Astrid**
Beratende Gremien:	**Magistrat** **Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr** **Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften** **Stadtverordnetenversammlung Marburg**

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 6/14 Psychiatrische Klinik Ortenberg in Marburg

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

- Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) abgegebenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf 6/14 „Psychiatrische Klinik Ortenberg“ wurden mit folgenden Ergebnis geprüft:
  Die unter 1. und 2. abgegebenen Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.
  Die unter 3. abgegebene Stellungnahme wird berücksichtigt.

- Der Bebauungsplanentwurf 6/14 „Psychiatrische Klinik Ortenberg“ mit Begründung und Freiflächenkonzept wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

- Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes 6/14 „Psychiatrische Klinik Ortenberg“ werden als Gestaltungssatzung gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO) beschlossen.

Begründung:

Auf dem Gelände des Universitätsklinikum Gießen und Marburg GmbH am Ortenberg befindet sich der Standort der Psychiatrischen Klinik in Marburg. Den Klinikbereich bildet ein Gebäudeensemble, das durch das Hauptgebäude aus den 1950er Jahren mit 5 Geschossen bestimmt wird. Das ehemalige Kinderheim „Haus Bethanien“ von 1916 stellt den ältesten

Baustein dar und ist als Kulturdenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz in seinem Bestand geschützt.

Die in den 1960er Jahren entstandenen Gebäude auf dem nördlichen Grundstücksteil beherbergen die Kinder- und Jugendpsychiatrie und -psychotherapie. Das geringe stationäre Behandlungsangebot, die unzeitgemäßen Standards und Ausstattungsmerkmale der Räumlichkeiten sowie die damit verbundenen Bedingungen für die Patienten und das Personal führen zu einem dringenden Bedarf, diese Klinik zu erweitern. Anforderungen an das Raumprogramm und an die Funktionsabläufe einer psychiatrischen Klinik erfordern eine Gebäudekubatur, die nur als Neubaumaßnahme auf dem noch unbebauten nordwestlichen Grundstücksteil entlang der Schützenstraße umgesetzt werden kann.

Die im Bebauungsplanentwurf für den Klinikneubau dargestellten zwei T-förmigen Grundflächen mit ihren festgesetzten unterschiedlichen Höhen bilden die städtebauliche Figur, die im Vorfeld zum Bebauungsplan mit dem beauftragten Architekturbüro, Vertretern der Auftraggeber und der Stadtverwaltung entwickelt wurde. In den Abstimmungsprozess waren darüber hinaus auch der Denkmal- und der Gestaltungsbeirat einbezogen. Beide Gremien stimmen der Planung zu.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des neuen Gebäudes ist eine Neuordnung des gesamten Klinikareals beabsichtigt. Durch teilweisen Gebäuderückbau, Umgestaltung der Freiflächen mit Neuanpflanzungen, Schaffung von Freizeitbereichen (z. B. Spielplätze, Ruheplätze) und Änderungen der Pkw-Stellplatzanlagen wird eine Aufwertung der Außenanlagen mit Aufenthaltsqualität geschaffen.
Darüber hinaus wirken sich die entsiegelten Flächen positiv auf das Mikroklima des Klinikstandortes und auf dessen unmittelbare Umgebung aus.
In diesem Sinne wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens auch darauf hingewirkt, dass die Dachflächen, die nicht durch Aufbauten zur aktiven Nutzung von Strahlungsenergie bzw. für die Haustechnik belegt sind, mit einer Dachbegrünung versehen werden. Anreiz hierfür bietet die Neufassung der Abwassersatzung, wonach eine Begrünung von Dächern eine geringere Benutzungsgebühr für das Einleiten und die Behandlung von Niederschlagswasser begründet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

In der Zeit vom 24.02. - 04.03.2014 wurde die Öffentlichkeit in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung durch eine Auslegung der Bebauungsplanunterlagen im Fachdienst Stadtplanung und durch die Einstellung der Planunterlagen im Internet unterrichtet. Parallel dazu wurde auch den Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit eingeräumt, sich frühzeitig zu der beabsichtigten Planung zu äußern. Die Beteiligung war sowohl durch die Bürgerinnen und Bürger als auch durch die benachrichtigten Behörden und Träger sehr verhalten. Es gingen keine Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger ein. Die in sehr geringer Zahl eingegangenen Rückmeldungen der Behörden halten die Planung für unbedenklich. Einzig die UNB erhob Forderungen, die eine differenziertere und konkretere Betrachtung des Eingriffs/Ausgleichs sowie eine vertiefte Artenschutz-Untersuchung beinhalteten.

Die Anhörung zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) fand für die Bürgerinnen und Bürger in der Zeit vom 02.09. - 06.10.2014 statt; die der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 02.09. - 17.10.2014.
Wie bereits bei der frühzeitigen Beteiligung wurden auch bei dieser zweiten Anhörung durch die erneute Auslegung und durch die wiederholte Bereitstellung der Planunterlagen im

Internet keine Einwendungen gegen die Bauleitplanung vorgebracht. Es wurden weder mündlich noch schriftlich Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgetragen.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger stimmen überwiegend dem Bebauungsplanentwurf zu. Sonstige Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem folgendem Ergebnis geprüft.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Schreiben der Einwender in der Spalte „Stellungnahmen“ im vollen Umfang zitiert werden. Damit wird auf das Beifügen der Originalschreiben-Kopien als Anhang zu dieser Vorlage verzichtet.

Stellungnahmen	**Abwägungsvorschläge**
1. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen, Kommunales Abwasser, Gewässergüte vom 15.10.2014 Die inzwischen erschienene Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ vom Juli 2014 bleibt weitgehend unberücksichtigt. Insofern kann eine detaillierte Stellungnahme nicht abgegeben werden. Im Übrigen wird auf die früheren Stellungnahmen zum Verfahren verwiesen.	In der früheren Stellungnahme vom 17.03.2014 heißt es: „Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, da die vollständige Abwasserentsorgung gem. Begründung bereits Bestand ist.“ In Abstimmung mit dem Dezernat „Kommunales Abwasser, Gewässergüte“, sind Aussagen zum Thema Grundwasser, zu zusätzlichen Versiegelungen und zum Schutz des Grundwassers entsprechend der Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“, in der Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. **Der Anregung wird gefolgt.** Der Bebauungsplan schafft die planungs-rechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung des Klinikgeländes und den Neubau der Kinder- und Jugendpsychiatrie. Das Plangebiet wird bereits jetzt als Klinikgelände genutzt. Der Neubau wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Da sich die endgültige Ausgestaltung des Klinikneubaus zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht endgültig absehen lässt, können Aussagen zum Bedarf von Trink-, Betriebs- und Löschwasser nicht getroffen werden. Ebenso ist es nicht möglich, zusätzliche Abwassermengen und -frachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erfassen. Es wird auf das folgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen. **Der Anregung wird nicht gefolgt**.

2. Stellungnahme der Ortenberg-Gemeinde vom 15.10.2014 <u>Gebäudearchitektur / Dachformen</u> Die neuen Baukörper werden 3- bzw. 5-geschossig errichtet. Über die Architektur und damit die Gestaltung der Fassade sind bis jetzt keine Aussagen getroffen worden. Anzustreben ist eine zur Schützenstraße hin aufgelockerte Fassade, evtl. besonders farblich gestaltet, mit Balkonen oder Fensterfront. Auf dem Grundstück befinden sich jetzt die Bestandsgebäude Kliniken 1 bis 5. Dabei steht die Klinik 4 (ehemals Haus Bethanien) unter Denkmalschutz. Ihre Dachform als Satteldach weist einen Höhenunterschied zwischen Firsthöhe und Traufhöhe von 4 m auf. Die in unmittelbarer Nähe zu errichtenden Kliniken 5 und 6 werden mit Flachdächern hergestellt, was optisch sehr abstechen wird. Wenn schon keine Satteldächer infrage kommen, dann sollte man das III. bzw. V. Geschoss als Staffelgeschoss ausbilden. Auf alle Fälle sollte der Denkmalbeirat eingeschaltet werden. Weitere Aufbauten wie Treppenhäuser, Fahrstuhlaufbauten usw. sollten aus optischen Gründen nicht zugelassen werden.	Der Entwurf für den Klinikneubau, insbesondere die städtebauliche Figur, wurde im Vorfeld des Bauleitverfahrenes in verschiedenen Sitzungsterminen des Gestaltungs- und Denkmalbeirat der Universitätsstadt Marburg diskutiert. Unter Berücksichtigung des notwendigen Raumbedarfs und der erforderlichen Funktionsabläufe einer psychiatrischen Klinik, führte dieser Prozess zur Lage und Kubatur des Neubaus. Im Bebauungsplan sind die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen/Gebäude festgesetzt. Aufgrund der Nutzung als Klinikbetrieb werden Dachaufbauten, wie Lüftungsanlagen, Entlüftungsrohre etc., als notwendige Nebenanlagen für die Gebäudenutzung, erforderlich sein. Der Bebauungsplan muss diese Offenheit bieten. Siehe auch Begründung unter 7.2. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens muss auf deren Gestaltung Einfluss genommen werden. **Der Anregung wird teilweise gefolgt.**
<u>Ein- und Ausfahrten</u> Im Bebauungsplan wurden für das Gesamtgelände 3 Ein- und Ausfahrten dargestellt (▼▲). Es sind die Anlagen, die jetzt bereits bestehen (Schützenstraße und zweimal Hans-Sachs-Straße). Die neu herzustellenden Ein- und Ausfahrten sind nicht besonders gekennzeichnet. Es sind aber im Plan zwei weitere Ein- und Ausfahrten von der Schützenstraße her vorgesehen. Die Einfahrt, die auch als Feuerwehrzufahrt beschrieben wird, liegt in einer zurzeit durch eine Böschung schlecht einsehbaren Außenkurve. Außerdem liegt genau gegenüber die Einfahrt in den Parkplatz der	Die zwei neu geplanten Zufahrten auf das Klinikareal werden zusätzlich durch entsprechende Symbole in der Planzeichnung markiert. **Der Anregung wird gefolgt.** Bei der Zufahrt auf Höhe des Schulparkplatzes handelt es sich um eine Feuerwehrzufahrt; die nördlichste Zufahrt dient der Anlieferung sowie für die An- und Abfahrt von Taxis. Ein erhöhtes Unfallrisiko kann aufgrund der relativ geringen Frequenz nicht erkannt werden. Auch die im Verfahren beteiligte Straßenverkehrsbehörde beurteilt die Planung diesbezüglich als unbedenklich. Auf die Festsetzung großflächiger Verkehrsflächen wurde auf der Ebene des Bebauungsplanes zu Gunsten einer

Käthe-Kollwitz-Schule. Hier besteht u. E. ein erhöhtes Verkehrsunfallrisiko. Die nördliche neue Ein- und Ausfahrt dient auch dem Anlieferverkehr. Vorgesehen ist eine von der Straße aus geführte Anlieferzone von 3,7 m, die aber am Akutzugang bzw. endgültig am Lieferzugang endet. Daneben befinden sich die rückwärtige Zufahrt zum Klinikgebäude in einer Breite von 3,5 m und schließlich ein Fußweg von 2 m. Die Wege enden „stumpf“ ein Wendeplatz ist nicht vorgesehen. Größere Lieferfahrzeuge können nicht drehen und müssten entweder wieder rückwärts auf die Schützenstraße fahren oder bereits auf der Schützenstraße halten und dann rückwärts in die Einfahrt fahren. Beides birgt Unfallgefahren. Eine andere Lösung ist anzustreben. Da die neuen Einfahrten von der Schützenstraße her steil ansteigen und versiegelt sind (Betonsteinpflaster/Asphalt), sind zur Vermeidung, dass bei starken Regengüssen Wasser von den Ein-fahrten herunter auf die Schützen-straße fließt und diese unter Wasser steht, Regenrinnen vor dem Bürgersteig einzubauen (siehe analog dazu den Übergang vom Parkplatz Schützenstraße 39 Ortenbergkapelle) zur Schützenstraße hin).	geringeren Versieglung und des Erhalts von Grünflächen verzichtet. Sollte sich bei der konkreteren Objektplanung die Notwendigkeit für verkehrssichere, größere Rangierflächen ergeben, können diese Maßnahmen planungsrechtlich problemlos auf der „nicht überbaubaren Grundstücksfreifläche“ umgesetzt werden. Die Ausführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch Fachplaner, die nach geltenden technischen Standards und zu beachtenden Regelwerk die Planung umsetzen. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
<u>Böschungen</u> Das Gelände wird jetzt zur Schützenstraße hin durch eine Böschung mit Hecke bzw. einer kleinen Mauer, ebenfalls mit Heckenbewuchs, abgeschlossen. Im Bereich der beiden Einfahrten muss die Böschung abgetragen werden und während der Bauarbeiten sind auch die Hecken zu entfernen. Es sind im Bebauungsplan keine Aussagen gemacht worden, wie der Abschluss zur Straße im Bereich Klinik 6 ausgebildet werden soll. Zum Nachbargrundstück Schützenstraße 39 heißt es nur: „Wegbegleitende Bepflanzung zur	Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Erweiterung der Kinder- und Jugendpsychiatrie sowie die dadurch notwendig werdende erschließungstechnische und freiflächengestalterische Neuordnung des Areals planungsrechtlich vorzubereiten. Details, wie den späteren Anschluss es Geländes zur Straße im Baustellenbereich, in Abhängigkeit von der Größe des tatsächlichen Eingriffs und von den statischen Anforderungen, können erst im folgenden Bauantragsverfahren geklärt werden. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Begrünung der Böschung/Mauer an der Grundstücksgrenze. Eine Aussage, ob Böschung oder Mauer ist festzulegen.	
<u>Lärmschutzmauer</u> Schon jetzt befinden sich im Bereich der geplanten Lärmschutzmauer Parkplätze. Zwischen den Parkplätzen und der Schützenstraße, im weiteren Bereich dem Haus Schützenstraße 50/52 gegenüber, befindet sich eine dichte Hecke mit Einzelbäumen. Diese Bäume sollen erhalten bleiben. An gleicher Stelle soll aber die 1,60 m hohe Lärmschutzmauer hochgezogen werden. Die Erfordernis und dann die Ausführung der Mauer sollte noch einmal – evtl. auch mit den Bewohnern des Hauses Schützenstraße 50/52 – diskutiert werden.	Das Erfordernis der Lärmschutzmauer wurde im Zuge der Schallimmissionsprognose ermittelt. Eine Umsetzung ist zwingend erforderlich. Die Mauer ist nach den Bebauungsplanfestsetzungen so zu errichten, dass die Bäume erhalten werden können. Aussagen, die diese Absicht in Frage stellen, wurden im Rahmen der Anhörung zum Bebauungsplan von den beteiligten Fachbehörden nicht geäußert. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 02.09. - 06.10.2014 hatte die „Öffentlichkeit“ Gelegenheit sich über die Planung unterrichten zu lassen und sich dazu zu äußern. Einwendungen hinsichtlich der Planung wurden nicht vorgetragen. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
<u>Parkplätze</u> Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Marburg werden laut Bedarfsberechnung (Seite 12) 120 Stellplätze für Pkw ermittelt. Schon jetzt beobachten wir zu Besuchszeiten eine angespannte Parkplatzsituation in der Hans-Sachs-Straße/Rudolf-Bultmann-Straße, was u. a. durch Besucher der Käthe-Kollwitz-Schule und der Zahnklinik verursacht wird. Bei einer Bewirtschaftung der Parkplätze auf dem Gelände der PKO mit Parkgebühren wie. z. B. am Klinikum auf den Lahnbergen, befürchten wir Verkehrsbehinderungen auf der Schützenstraße durch haltende, unter Umständen auch parkende Fahrzeuge. Beispiel: Schulschluss der Käthe-Kollwitz-Schule, Trainingszeiten der Fußballer auf dem Sportplatz. Die Stellplatzsatzung der Stadt Marburg ist nur bedingt anzuwenden. Es sollten hier engere Maßstäbe	Tatsächlich werden im Plangebiet mit der Umsetzung des Freiflächenkonzeptes 131 Stellplätze nachgewiesen. Nach der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg sind 120 notwendig. Dies bedeutet, dass ein Überhang von 11 Stellplätzen vorgesehen ist. Dem Gebot noch mehr Stellplätze auf dem Klinikgelände auszuweisen wurde das Erfordernis, Patienten und Besuchern Freiflächen mit Aufenthaltsqualität und ein Mindestmaß an Ruhe zu bieten, gegenübergestellt. Als Ergebnis wurde Letzterem der Vorrang eingeräumt. **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Frage der Bewirtschaftung von Pkw-Stellplätzen kann nicht im Rahmen des Bauleitverfahrens geklärt werden. **Die Anregung ist nicht abwägungs-relevant.**

angelegt werden. <u>Fahrradabstellplätze</u> Es sind 20 Fahrrad-Abstellplätze an der oberen Hans-Sachs-Straße vorgesehen. Fahrradfahrer, die aus der Stadt kommen, werden den Anstieg vermeiden wollen und ihre Fahrräder „wild“ auf einem der übrigen Parkplätze abstellen. Hier sollte man ihnen entgegenkommen und fahrradgerechte Plätze im Bereich der Schützenstraße anbieten.	Die Eintragung der Fahrradstellplätz im Freiflächenkonzept entspricht nicht dem abschließenden Bedarf und auch nicht dem notwendigen Nachweis nach der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg. Sie bietet lediglich an dieser Stelle eine Option, als Platzhalter. Der Stellplatzbedarf ist anhand der vorgenannten Satzung im Bauantragsverfahren zu ermitteln und nachzuweisen. Die im Bebauungsplan festgesetzten „nicht überbaubare Grundstücksflächen“ können, sofern hierfür noch keine Nutzung vorgegeben ist, grundsätzlich zur Errichtung von Fahrradstellplätzen/Anlagen in Anspruch genommen werden. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
3. Stellungnahme der UNB vom 22.09.2014 Die vorgelegten Unterlagen wurden unter Beteiligung des Naturschutzbeirates der Stadt Marburg im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Belange geprüft. Es besten unter Berücksichtigung der im Folgenden angeführten Aspekte **keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der vorgelegten Planung**.	
Artenschutz Aus Artenschutzgründen sollen die Bäume im Winterhalbjahr gerodet und auf Hirschkäferbesatz überprüft werden (Dokumentation erforderlich). Der Abriss der Gebäude soll ebenfalls im Winterhalbjahr erfolgen. Als CEF-Maßnahmen (vorgezogene Artenschutzmaßnahmen) sind 10 Nistkästen (Halbhöhlen-Höhlenkästen) und 20 Fledermauskästen (darunter 2 Großraumhöhlen) anzubringen sowie ein Hirschkäfermeiler zu errichten. Für die Anlage eines Hirschkäfermeilers sind Eichen-Stämme von Eichen, die im Sommer gefällt wurden bzw. geworfen wurden, zu verwenden. Bei den Nistkästen ist die jährliche	Der vorliegende Artenschutzbeitrag wird nach Maßgabe der Stellungnahme der UNB korrigiert bzw. ergänzt. Es handelt sich hierbei um die Passagen VAFB1 Bauzeitenregelungen, VAFB2 Regelung der Abrisszeit, VAFB4 ökologische Bauleitung, AAFB1 Vogel-Ersatzhabitate, AAFB2 Fledermaus-Ersatzhabitate, AAFB3 Habitat-Sicherung für Girlitz und Klappergrasmücke. **Der Anregung wird gefolgt.** Mit der Stellungnahme vom 11.06.2014 erklärt die UNB, dass ihre aufgeworfenen Punkte Berücksichtigung gefunden haben.

Reinigung und damit längerfristige Funktionsfähigkeit sicherzustellen. (Monitoringpflicht). Die Ersatzquartiere sind vor dem Fällen der Bäume bzw. der Gebäude anzubringen bzw. zu errichten.	

Im Rahmen dieses Bauleitverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB zwischen dem Universitätsklinikum Gießen und Marburg und der Universitätsstadt Marburg ein städtebaulicher Vertrag unterzeichnet. Vereinbart wurde darin die Bindung des vorliegenden Freiflächenkonzeptes an den Bebauungsplan und die zeitliche Umsetzung der hier genannten Maßnahmen. Des Weiteren die Realisierung der notwendigen Schallschutzmauer vor der Stellplatzanlage in der Schützenstraße, die das vorliegende Immissionsschutzgutachten vom 12.06.2014 vorgibt. Diese soll zeitgleich mit dem Klinikneubau fertiggestellt sein.
Schließlich beinhaltet der Vertrag die Verpflichtung des Klinikums zur Übernahme aller anfallenden Kosten für die beschriebenen Maßnahmen und gegenüber der Universitätsstadt Marburg die Erstattung sämtlicher Kosten, die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung der Stadt entstanden sind.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	**FD 61**		
K			

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