Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.:	VO/4496/2015	TOP
	Status:	öffentlich	
	Datum:	23.11.2015	

Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Dezernat:	**II**
Fachdienst:	**61 - Stadtplanung**
Sachbearbeiter/in:	**Bernd Nützel**
Beratende Gremien:	**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"

- Bericht über die Ergebnisse der Prüfung, der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:
   a) Die unter Nr. 1 angeführte Stellungnahme wird berücksichtigt.
   b) Die unter Nr. 2 und 6 angeführte Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
   c) Die unter Nr. 3-5 und 7-25 angeführten Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.
   Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt.

2. Der Bebauungsplan Nr. 10/1, 3. Änderung, „Cappeler Straße/Friedrich-Ebert-Straße“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

3. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/1, 3. Änderung, Cappeler Straße/Friedrich-Ebert-Straße“ werden gem. § 81 Hess. Bauordnung (HBO) und § 9 BauGB als Satzung beschlossen.

Begründung:
Die angespannte Situation auf dem Marburger Wohnungsmarkt macht es dringend erforderlich, Wohnungsbau zu fördern. Insbesondere im Segment des sozialen und des studentischen Wohnungsbaus sind in den letzten Jahren bereits erfolgreich große Anstrengungen unternommen worden, um weitere Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Auch das vom Land Hessen und der Universitätsstadt Marburg geförderte Projekt zur Schaffung von 300 zusätzlichen Sozialwohnungen durch die GWH ist auf gutem Weg. Allerdings fehlt es hier noch für einen erheblichen Teil der vom Land in Aussicht gestellten hohen Fördergelder an Realisierungsmöglichkeiten. Unter anderem soll mit dieser Bebauungsplanung die weitere Umsetzung des Projektes gesichert werden, in dem in dem Gebiet knapp 100 Sozialwohnungen entstehen können.

Weitere große Anstrengungen sind aber notwendig, um der Wohnungsnachfrage zu entsprechen. Dies wird durch die aktuellen Arbeiten am Wohnraumversorgungskonzept, das in Kürze vorgelegt wird, bestätigt. Ferner machen die sehr erfreuliche Entwicklung der Studierendenzahlen an der Universität und die Aufnahme von Flüchtlingen zusätzlichen Wohnungsneubau erforderlich.

Für den vorliegenden 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 gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB mit dem Vorentwurf stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB parallel mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. April 2015 bis einschließlich 13. Mai 2015 durchgeführt.

Der Entwurf hat die Überplanung einer ca. 2,8 ha großen Fläche, die inselhaft im Stadtgebiet liegt, mit 3-4 geschossigen Wohngebäuden (insgesamt 186 WE) zum Inhalt. Über die Hälfte davon (98 WE) entlang der Friedrich-Ebert-Straße sind für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Als nördlicher Abschluss im Zufahrtsbereich zur Vitos-Klinik ist ein 4-geschossiges Gebäude (SO-Gebiet) an der Cappeler Straße vorgesehen, um den Bau eines für die Klinik neuen Eingangsgebäudes zu ermöglichen.

Im Rahmen der Offenlage sind über 20 Einwenderschreiben (siehe Anlage) von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen, aber auch von Organisationen, die alle das gemeinsame Ziel verfolgen, die vorgesehene Bebauung an dieser Stelle zu verhindern. In allen diesen Schreiben werden auf unterschiedliche Art und Weise, aber auch textgleich, hauptsächlich folgende Argumente wiederholt vorgetragen:

- hohe ökologische Wertigkeit und Aufenthaltsqualität der Fläche
- Schutzfunktion des Waldstückes vor Lärm, Staub, Abgasen sowie dessen CO2-Minderungspotential
- keine Verlegung des Bolzplatzes von der Ecke Cappeler Straße/Friedrich-Ebert-Straße an eine andere Stelle
- unverträgliche Zunahme des Anliegerverkehrs
- Veränderung der Sozialstruktur am unteren Richtsberg durch die Neubebauung
- vorhandene Planwerke, die gegen die Bebauung der Fläche sprechen
- Denkmalschutz
- fehlende Alternativenprüfung für die Neubebauung
- hohe Belastung für das Wohnquartier unterer Richtsberg

Alle Argumente und die entsprechenden Abwägungsvorschläge können dem unten aufgeführten Ergebnis der Prüfung (Tabelle) entnommen werden.

Für den Teil des Geländes, der als Wald zu beurteilen ist, hat die Vitos Gießen-Marburg GmbH einen Rodungsantrag gestellt. Die Waldrodung ist vom Landkreis Marburg-Biedenkopf im Januar 2015 genehmigt worden. Im Juni 2015 ist eine Klage mit Eilantrag gegen die Rodungsgenehmigung beim Verwaltungsgericht Gießen eingereicht worden. Beklagt sind der Landkreis Marburg-Biedenkopf und die Vitos Gießen-Marburg GmbH. Am 17. September 2015 hat das Verwaltungsgericht Gießen über den Eilantrag entschieden und diesen abgelehnt. Das Verfahren zur Klärung der eigentlichen Klage wird vom Gericht demnächst aufgenommen. Dieser Rodungsantrag für die etwa 1,9 ha große Waldfläche hat in Absprache mit Hessen Forst auch eine ca. 4,7 ha große Ersatzaufforstung enthalten.

Der Naturschutzbeirat hat in seiner Stellungnahme vom 08. Mai 2014 der Umsetzung des Bebauungsplanes, der die Rodung dieses Waldstückes zur Folge hat, grundsätzlich zugestimmt. Er hat in seiner Sitzung am 18. Juni 2015 klargestellt, dass er die Bebaubarkeit dieses Waldstückes bereits abschließend behandelt hat. Das beigefügte Artenschutzgutachtens zu diesem Bebauungsplan kommt ebenfalls zu diesem Ergebnis. Es ist auch vor dem Hintergrund der Anforderungen gemäß dem Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) an ein Artenschutzgutachten nicht zu beanstanden. Das Gutachten von Herrn Prof. Dr. Martin Kraft (08/2015), das im Rahmen der Klage gegen die Rodungsgenehmigung im Laufe dieses Verfahrens von den Klägern dem Gericht vorgelegt worden ist, betrifft grundsätzlich nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Frage der Rechtmäßigkeit der vom Landkreis Marburg-Biedenkopf erteilten Rodungsgenehmigung.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Inanspruchnahme dieser innerstädtischen Fläche – die sich als Wald darstellt - gesamtökologisch abzuwägen ist gegen eine Fläche, die sich im Plangebiet befindet („Stadtbalkon“) oder die am Stadtrand neu zu bebauen wäre.

Da der bestehende Bolzplatz an der Ecke Cappeler Straße/Friedrich-Ebert-Straße mit Wohnen überplant wird und er im Kreuzungsbereich der beiden Straßen schlecht erreichbar und lärmvorbelastet ist, ist es das Ziel, einen neuen öffentlichen Bolzplatz im Bereich „Stadtbalkon“ zu errichten. Vitos und die Universitätsstadt Marburg können die notwendigen Flächen für die Errichtung und den Betrieb eines öffentlichen Bolzplatzes im „Stadtbalkon“ zur Verfügung stellen.

Allerdings kann das Eckgrundstück (WA3-Gebiet, Ecke Cappeler Straße/Friedrich-Ebert-Straße), auf dem sich jetzt noch der Bolzplatz befindet, erst dann bebaut werden, wenn der neue öffentliche Bolzplatz im „Stadtbalkon“ in Nutzung genommen ist. Bis dahin bleibt der bestehende Bolzplatz erhalten.

Der Ortsbeirat Richtsberg hat in seiner Sitzung am 11. Juni 2015 über den Bebauungsplan-Entwurf diskutiert. Dabei ist die Meinung geäußert worden, dass der Richtsberg von den Projekten zum sozialen Wohnungsbau am massivsten betroffen sei. Die zunehmende Belastung durch Verkehr, Schadstoffe und Lärm, die hauptsächlich den sozialen Wohnungsbau beinträchtigen würde, ist bemängelt worden. Weiter ist angeregt worden, alternative Standorte zu finden. Ein Beschluss ist nicht gefasst worden.
Die zu erwartenden Belastungen durch Verkehr, Schadstoffe und Lärm gerade für den sozialen Wohnungsbau an der Friedrich-Ebert-Straße sind nicht so gravierend wie vom Ortsbeirat befürchtet. Die getrennte Erschließung des Plangebietes (nach Norden und Süden), der Anliegerstraßencharakter der Friedrich-Ebert-Straße und der passive Lärmschutz (WA3) begründen dies. Schon heute haben die Mehrfamilienhäuser in der Friedrich-Ebert-Straße eine hohe Standortqualität. Der in der Ortsbeiratsitzung angesprochene Alternativstandort befindet sich in privatem Eigentum. Er stellt aus städtebaulicher Sicht keine Alternative dar, da er kurzfristig nicht zur Verfügung stehen

würde. Zudem kann angenommen werden, dass sich der auf dem freien Markt zu zahlende Bodenpreis für Sozialwohnungen als nicht finanzierbar darstellen würde.

Alle den Richtsberg betreffenden Projekte werden auf der Grundlage begleitender, integrierter Konzepte der „Sozialen Stadt“ erarbeitet. Diese Konzepte sind auch als Entwicklungsprozess zu bewerten. 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 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 bereits in Bau und werden noch 2015/2016 bezogen.
- 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 und für die seitens der GWH Anfang 2015 die Bauanträge gestellt worden sind.
- Dies sind Projekte im „Damaschkeweg“, in der „Friedrich-Ebert-Straße“ und der „Sudetenstraße“ mit zusammen 96 WE. Sie sind vom Magistrat bestätigt und zwischenzeitlich genehmigt.
- Andere Standorte, die im Workshop als potentielle Standorte, z. B. am Karlsbader Weg, vorgesehen waren, sind dabei - nicht zuletzt wegen Bedenken aus dem Ortsbeirat - als nicht zustimmungsfähig eingeschätzt worden.

Um nun die angestrebte und mit der GWH sowie dem Land Hessen vereinbarte und durch die Ergebnisse der aktuellen Wohnungsmarktanalyse bestätigte Anzahl notwendiger und geförderter Wohnungen zu schaffen, hat die Universitätsstadt Marburg die Vitos Gießen-Marburg GmbH 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 in Frage kämen, bis Herbst d. J. im Rahmen eines Wohnraumkonzeptes zur Diskussion gestellt. Dabei sollen aber nicht nur Standorte am Richtsberg, sondern auch im Stadtgebiet Berücksichtigung finden. Darüber hinaus ist das „Soziale Stadt“-Projekt Richtsberg beauftragt, die Fragen der sozialen Infrastruktur – auch unter Berücksichtigung der bisher getroffenen Entscheidung – aufzuarbeiten.

Ergebnis der Prüfung der während der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 2 und. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanes Nr. 10/1, 3. Änderung, „Cappeler Straße/Friedrich-Ebert-Straße“

In nachstehender Tabelle sind in der linken Spalte die Anregungen der Einwender zur besseren Verdeutlichung stichpunktartig zusammengefasst. Die gesamten Einwender-schreiben sind in der Anlage beigefügt.

Name	Inhalt
1) Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 22.05.2015 Seitens des Naturschutzbeirates werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an Gebäuden (Artenhilfsmaßnahme) im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert werden sollte.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Die Umsetzung der Artenhilfsmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.
2) AG Gemeinwesenarbeit Richtsberg/ Bürgerinitiative für Soziale Fragen e. V. E-Mail vom 06.04.2015 und Schreiben vom 06.05.2015 1. Es wird deutlich gemacht, dass bei einem Wegfall des Bolzplatzes Ecke Cappeler Str./Friedrich-Ebert-Str. Ersatzstandorte für den Bolzplatz notwendig seien, die so nah wie möglich am Wohnquartier unterer Richtsberg liegen. Ein alleiniger Bolzplatz am Standort „Stadtbalkon“, der für ältere Kinder „begrüßenswert sei, werde nicht ausreichen, da der Bestandbolzplatz hauptsächlich von jüngeren Kindern unter 10 Jahren genutzt wird. 2. Wäre die Mitnutzung des vitoseigenen Bolzplatzes nicht möglich, wird der Bau eines kleineren Ballsportplatzes als Ergänzung der Anna-Freud-Schule auf dem Vitosgelände vorgeschlagen.	**Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.** Zu 1.: Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass der bisherige Bolzplatz nicht im öffentlichen Eigentum ist. Daher ist die Zukunftsfähigkeit nicht gesichert. Diese Situation wird mit der Verlegung des Bolzplatzes in ca. 300 m Entfernung vom bisherigen Standort verbessert, da die Bolzplatznutzung hier dauerhaft gesichert ist. Der neue Bolzplatzstandort ist für manche Wohnhäuser künftig weiter entfernt; für viele Gebäude in der Friedrich-Ebert-Straße ist der Bolzplatz hingegen künftig auf kürzerem Weg zu erreichen. Der neu entstehende öffentliche Bolzplatz im Bereich „Stadtbalkon“ liegt insgesamt daher fußläufig in ähnlicher Entfernung vom Wohnquartier unterer Richtsberg und ist auch für die Nutzung durch Kinder unter 10 Jahren geeignet. Allerdings wird der bestehende Bolzplatz an der Ecke Cappeler Str./Friedrich-Ebert-Str. erst dann aufgegeben werden können, wenn der Bolzplatz im „Stadtbalkon“ durch die Öffentlichkeit genutzt werden kann. Zu 2.: Ein zusätzlicher Bolzplatzneubau im Bereich der Anna-Freud-Schule ist unter dem Aspekt der Neuinvestition des Bolzplatzes im „Stadtbalkon“ nicht notwendig. Dieser ist für alle Altersgruppen nutzbar.

3) Kindergarten Glühwürmchen Schreiben vom 15.04.2014	**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.**
1. Es werden Argumente aufgezählt, die den Bolzplatz an der Ecke Cappeler Str./Friedrich-Ebert-Str. für die Nutzung durch den Kindergarten als idealtypisch erscheinen lassen. In direktem Umfeld des Kindergartens zwischen den Häusern im unteren Richtsberg steht für die Freiflächennutzung durch die Kinder keine Fläche zur Verfügung.	Zu 1.: Hierzu wird auf die Stellungnahme zur AG Gemeinwesenarbeit/Bürgerinitiative für Soziale Fragen e. V. unter Pkt. 1 verwiesen.
2. Der bestehende Bolzplatz ist aufgrund seiner Nähe zum Wohnbereich unterer Richtsberg optimal, da weiter entferntere Standorte von der Bewohnerschaft nicht angenommen werden würden. Aufgrund der verschiedenen Nationen und Kulturen im Stadtteil werden die Kinder nicht alleine aus dem Haus gehen können.	Zu 2.: Hierzu wird auf die Stellungnahme zur AG Gemeinwesenarbeit/Bürgerinitiative für Soziale Fragen e. V. unter Pkt. 1 verwiesen.
3. Es wird in Frage gestellt, dass die Mitnutzung des klinikinternen (vitoseigenen) Bolzplatzes durch externe öffentliche Nutzer mit der Kliniknutzung in Einklang zu bringen sei.	Zu 3.: Hierzu wird auf die Stellungnahme zur AG Gemeinwesenarbeit/Bürgerinitiative für Soziale Fragen e. V. unter Pkt. 1 verwiesen.
4. Weiter wird die Frage aufgeworfen, ob die Friedrich-Ebert-Str. weiterhin eine Anliegerstraße bleiben kann, wenn durch die Neubebauung mehr Bewohner, die zusätzlichen Kfz-Verkehr erzeugen, dort einziehen. Die Nachverdichtung Damaschkeweg/Friedrich-Ebert-Str. und die angedachte Bebauung des Spielplatzes „Villa Kunterbunt“ würden die jetzt schon knappe Freiflächensituation im Stadtteil weiter verschlechtern.	Zu 4.: Der Bebauungsplan sieht 146 neue Wohneinheiten (WE) vor, die über die Friedrich-Ebert-Str. erschlossen werden. Dabei handelt es sich um eine geringfügige Zunahme, die im täglichen Verkehrsaufkommen in der Friedrich-Ebert-Str. nicht wahrnehmbar sein dürfte. Zudem sind Verkehrszunahmen nicht der Grund für die Aufhebung einer Anliegerstraße. Die erfolgte Nachverdichtung im unteren Richtsberg (Damaschkeweg/Friedrich-Ebert-Str.) hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Freiflächensituation für den Kindergarten Glühwürmchen.
5. Durch diese Nachverdichtung (Damaschkeweg/Friedrich-Ebert-Str.) werden die bestehenden Kfz-Stellflächen überbaut und woanders konzentriert neu angelegt. Auch das würde zu einer weiteren Reduzierung der Freiflächensituation führen. Um dem zu entgehen wird vorgeschlagen, für alle Häuser, auch die des sozialen Wohnungsbaus, Tiefgaragen vorzusehen.	Zu 5.: Der Kindergarten Glühwürmchen ist nicht betroffen, da die Neuanlage von Stellplätzen nicht auf Freiflächen erfolgt, die für den Kindergarten relevant sind. Im Übrigen sind bereits bei den vorgelegten Nachverdichtungsprojekten der GWH weitgehend Tiefgaragenlösungen vorgesehen.

4) Lokale Agenda Schreiben vom 11.05.2015 1. Der Beschluss des Stadtparlaments vom 21.05.2003 zur Rahmenplanung stadträumliches Strukturkonzept für das Zentrum für soziale Psychiatrie (nunmehr Vitos) wäre bei diesem Bauleitplanverfahren nicht beachtet worden. 2. Der Bebauungsplan 10/1 für das Gesamtgelände von 1976 wäre weiterhin für das Gesamtareal gültig. Insbesondere beträfe dies die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen. Dies würde durch den beschlossenen Landschaftsplan von 2009 (Anmerkung der Verwaltung: Landschaftsplan Mitte, genehmigt in 2007) durch seine Aussagen für das Klinikgelände bekräftigen. Beide Sachverhalte wären durch diese Planung missachtet worden.	**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.** Zu 1.: Der Beschluss des Stadtparlamentes vom 21. Mai 2003 ist bei der Aufstellung dieses Bauleitplanes beachtet worden. Die 4 Unterpunkte (a - d) dieses Beschlusses sind wie folgt berücksichtigt worden. a) Mit dem Kernbereich ist die in dem stadträumlichen zentralen Strukturkonzept gelb dargestellte Fläche zu verstehen, die weiterhin (aus damaliger Sicht) ausschließlich für Klinikzwecke genutzt werden soll. In dieser Gelb-Fläche befindet sich das jetzt zur Bebauung überplante Areal. b) Mit dem als „alle“ übrigen Flächen bezeichneten Bereich sind die in grün dargestellten Randzonen im Norden und Osten des stadträumlichen Strukturkonzeptes zu verstehen. Diese werden durch den nun zu betrachtenden Bebauungsplan nicht berührt. c) Unerheblich in diesem Fall. (unter Pkt. c. wird ausgeführt, dass die im Gelände befindlichen Gebäude neuen Nutzungen zugeführt werden sollen). d) Dieser Passus bezieht sich wieder auf die grün dargestellten Flächen in dem stadträumlichen Strukturkonzept. Die Forderung nach einem Ideenwettbewerb umfasst insbesondere die im stadträumlichen Strukturkonzept innerhalb der Grünfläche im „Stadtbalkon“ liegende, Baumöglichkeit im Osten (im Bereich des Schwesternwohnheimes). Zudem gab es zu diesem Areal im Vorfeld studentische Planungsentwürfe, die die unterschiedlichsten Ideen für eine Bebauung aufgezeigt haben. Zu 2.: Parallel zum Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan (3. Änderung des Bebauungsplans 10/1) hat sich die Stadtverordnetenversammlung intensiv mit der veränderten Entwicklung des Klinikstandortes an der Cappeler Str. auseinandergesetzt. Dabei wurde die historische Entwicklung des Geländes, die freiraumplanerische und städtebauliche Situation des Areals, aber vor allen Dingen die geänderten gesundheitspolitischen Rahmenbedingungen zur Kenntnis genommen. Diese politischen Veränderungen sind der Grund dafür, dass immer mehr Flächen des Klinikareals aus medizinischer und klinischer Sicht nicht mehr

	benötigt werden. Deshalb hat die Stadtverordnetenversammlung parallel zum Aufstellungsbeschluss den Beschluss gefasst, diese freiwerdenden Flächen bauleitplanerisch zu begleiten. Mit diesem Aufstellungsbeschluss und der darin enthaltenden Motivation, diese Flächen für Wohnungsbau zu nutzen, ist der Altbebauungsplan aus 1976 in seinen Festsetzungen obsolet geworden.
3. Aus Sicht der lokalen Agenda sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht ausreichend berücksichtigt worden. Vor diesem Hintergrund sollten die Alternativflächen für Wohnungsbau im „Stadtbalkon“ bevorzugt werden.	Zu 3.: Dieser Bebauungsplan ist nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht und ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich aufgestellt worden. Gemäß dieser Regelung entspricht er den Vorgaben des BauGB und des BNatSchG. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keine verfügbaren Alternativflächen für Wohnungsbau in diesem Planungsareal. Der angesprochene Bereich des „Stadtbalkons“ ist zwar vom städtebaulichen Strukturkonzept teilweise für eine Wohnbebauung vorgesehen. Allerdings wird die Aussage getroffen, dass dieses Areal im Falle einer Bebauung zwingend verkehrsmäßig über die Friedrich-Ebert-Str. aus erschlossen werden müsste. Diese Erschließung von der Friedrich-Ebert-Str. kann nur durch eine Umorganisation des Einkaufszentrums erfolgen. Diese Flächen stehen in (unterschiedlichem) Privatbesitz und daher nicht zur Verfügung. Ohne eine neue Erschließung scheint eine teilweise Bebauung des „Stadtbalkons“ ausgeschlossen. Insgesamt sollte der größte Teil des „Stadtbalkons“ aber auch in Zukunft unbebaut bleiben. Die „Interkulturellen Gärten“, der Gesundheitsgarten und die Bildungsgärten haben hier bereits ihren Platz gefunden. Der parkartige Charakter um die Kirche herum sollte unbedingt mit großen Freiflächen erhalten bleiben. .
4. Es wird darauf hingewiesen, dass sich bereits 2001 die Lokale Agenda für den Erhalt des Waldstückes eingesetzt hat und das Gelände als geschützter „Landschaftsbestandteil“ nach § 5 des Hessischen Naturschutzgesetzes ausgewiesen werden sollte.	Zu 4.: In der Zusammenschau aller Belange, die zum Offenlagebeschluss dieses Bebauungsplanes geführt haben, ist die Notwendigkeit Wohnraum zu schaffen, insbesondere sozial geförderten Wohnraum, als prioritär eingestuft worden. Demgegenüber muss der Erhalt der Flächen in der jetzigen Form zurückstehen. Diese Entscheidung ist auch deswegen richtig, da die innerstädtische Lage verkehrsmäßig auch durch den ÖPNV sehr gut angebunden ist, dass eine sehr

	hohe Infrastrukturdichte vorhanden ist und, nicht zu vernachlässigen, dass eine Innenentwicklung gesamtökologisch betrachtet deutlich mehr Vorteile mit sich bringt als eine Neuentwicklung im Randbereich in der freien Landschaft.
5) IG MARSS Schreiben vom 11.05.2015 1. Der Beschluss des Stadtparlaments vom 21.05.2003 wäre bei diesem Bauleitplanverfahren nicht beachtet worden. 2. Der Bebauungsplan für das Gesamtgelände von 1976 wäre weiterhin für das Gesamtareal gültig. Insbesondere beträfe dies die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen. 3. Es wird die Auffassung vertreten, dass es im Vitosareal im sog. Stadtbalkon ausreichend Alternativflächen für eine Bebauung geben würde. Deshalb würde sich eine unnötige Rodung von Wald vermeiden lassen. 4. Weiterhin würde man sich die im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen der Lokalen Agenda und die der Privatperson Q zu Eigen machen.	**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.** Zu 1.: Hierzu wird auf die Stellungnahme zur Lokalen Agenda unter Pkt. 1 verwiesen. Zu 2.: Hierzu wird auf die Stellungnahme 4.: zur Lokalen Agenda unter Pkt. 2 verwiesen. Zu 3.: Hierzu wird auf die Stellungnahme zur Lokalen Agenda unter Pkt. 3 verwiesen. Der größte Teil des „Stadtbalkons“ sollte als Park-, Freizeit- und Freifläche dauerhaft unbebaut bleiben. Zu 4.: Hierzu wird auf die Stellungnahme zur Lokalen Agenda und zur Privatperson Q verwiesen.
6) Privatperson A Schreiben vom 18.04. und 10.05. 2015 1. Mit der Rodung des Waldstückes und der Neuerrichtung von 186 Wohnungen würden Marburger Bürger in ihren Rechten verletzt werden. Die Schutzfunktion des Waldes gegenüber Abgasen, Staub und Lärm würde wegfallen. Ebenso würde dadurch das Klinikgelände nicht mehr vor Einblicken und der Hitze geschützt werden und durch die Großbaustelle würde der Klinikbetrieb massiv gestört und gefährdet werden. Weiter wären Menschen aus den umliegenden Stadtquartieren betroffen, da deren Grundstücke durch die Grünfläche erschlossen seien und sie den Park als Naherholungsgebiet nutzen würden.	**Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.** Zu 1.: Es ist nicht zu erkennen, dass durch die genehmigte Rodung eines Privatwaldes und der dadurch ermöglichten Errichtung von 186 Wohnungen Marburger Bürger in ihren Rechten verletzt würden. Von dieser Schutzfunktion könnten im Grunde nach nur die Klinikgebäude mit ihren Nutzern profitieren. Diese sind allerdings in einer solchen Entfernung, dass weder subjektiv noch objektiv diese Schutzfunktion zum Tragen kommt. Des Weiteren wird durch eine Neubebauung der Schutz vor Lärm objektiv ebenfalls erreicht. Ferner ist auch für das Plangebiet eine umfassende Begrünung der Straße, Plätze und Wege vorgesehen. Darüber hinaus sind auch die Dächer, Parkplätze und die Tiefgaragendächer zu begrünen.

	Das Klinikgelände braucht keinen Schutz vor Einblicken, da gerade das medizinische Konzept dahingehend ausgelegt ist, dass eine Öffnung des Klinikareals für die Patienten förderlich ist. Eine Erschließung der umliegenden Stadtquartiere erfolgt durch die Grünfläche nicht. Die Nutzung des Parks als „Naherholungsgebiet“ ist durch die Rodung des Waldes und dessen Bebauung nicht eingeschränkt, sondern bleibt in vollem Umfang erhalten.
2. Durch die Bebauung mit 186 neuen Wohnungen würde eine negative Entwicklung des unteren Richtsberg, welche den Gebietscharakter zerstöre, zementiert werden. Die Sozialstruktur des Wohnquartieres unterer Richtsberg würde jetzt schon unter Berücksichtigung der sich im Bau befindlichen bzw. schon genehmigten Sozialwohnungen im Damaschkeweg und in der Friedrich-Ebert-Str. an der Grenze der Belastbarkeit liegen. Es würde die sozial- wie auch die verkehrliche Infrastruktur fehlen bzw. nicht in ausreichender Kapazität zur Verfügung stehen, um dieses Mehr an Bevölkerung aufzunehmen.	Zu 2. Gerade die vorhandene Infrastruktur, die in den letzten Jahren, insbesondere auch im sozialen Bereich, erweitert worden ist, ist ein ausschlaggebendes Argument dafür, dass in diesem Areal Wohngebäude städtebaulich gewünscht und vertretbar sind. Das ist auch der Grund, warum die Sozialwohnungen im Damaschkeweg und in der Friedrich-Ebert-Str. vorgesehen worden sind. Das dadurch entstehende Mehr an ruhendem und fließendem Verkehr kann durch das bestehende Straßennetz und die sehr guten Busanbindungen aufgenommen werden. Gerade in Bezug auf den ruhenden Verkehr sind entsprechende Flächen im Plangebiet vorgesehen. Auch für den Radverkehr ist die Wohnlage hervorragend geeignet.
3. Auch die drei im Plangebiet bestehenden Wohnhäuser an der Cappeler Str. sowie die auf der gegenüberliegenden Seite der Friedrich-Ebert-Str. wären vom Wegfall des Waldes - ähnlich wie das Klinikgelände - betroffen. Die zum Wald gewandten Balkone wären zum Aufenthalt unbenutzbar.	Zu 3. Es wird in analoger Weise auf das zu 1. gesagte verwiesen. Die Umwandlung eines Waldes in ein durchgrüntes Wohngebiet macht Balkone und Gärten nicht unnutzbar.
4. Der Bebauungsplan würde unter erheblichen Rechtsmängeln leiden. Die Universitätsstadt Marburg würde ihre Planungshoheit aus der Hand geben und eine Mischform aus Angebotsplanung und vorhabenbezogenen Bebauungsplan praktizieren. Dadurch würden wesentliche Teile der Öffentlichkeitsbeteiligung entzogen werden. Zur Rechtfertigung, Angemessenheit und Einhaltung des Kopplungsverbotes des städtebaulichen Vertrages würde keine Information zur Verfügung stehen. Dies würde ebenso für die Liste der im Verfahren zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange	Zu 4. Die Wahrnehmung der Planungshoheit durch die Gemeinde ist nicht dadurch dokumentiert, wer die Planungskonzepte erstellt, sondern durch die Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung. Der Bebauungsplan bedient sich gemäß dem Baugesetzbuch des Festsetzungskataloges des § 9. Es handelt sich weder um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch um eine Mischform. Die gesamte Planung ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Öffentlichkeit zugänglich. Alle Fragestellungen im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Vertrag unterliegen dem

gelten.	Datenschutz, da es sich um ein privatrechtliches Vertragswerk handelt. Dessen Inhalt wird allerdings durch den Bebauungsplan vorgegeben und der wiederum unterliegt der Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Trägerliste ist jederzeit einsehbar.
5. Der Genehmigungsbescheid über die Rodung, die schalltechnische Untersuchung und klimaökologische Untersuchung wären nicht dokumentiert und einsehbar gewesen. Der Rodungsgenehmigung durch den Landkreis Marburg-Biedenkopf würde es an der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem Umweltverträglich-keitsprüfungsgesetz (UVP) mangeln.	Zu 5.: Der Genehmigungsbescheid über die Wald-rodung ist durch den Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf erteilt worden und diesbezügliche Fragestellungen sind an diesen zu richten. Eine zwischenzeitlich eingereichte Klage (einschl. Eilantrag) beim Verwaltungsgericht Gießen gegen diese Rodungsgenehmigung ist noch nicht abschließend behandelt. Der Eilantrag ist allerdings vom Gericht mit Entscheidung vom 18.09.2015 nicht zugelassen worden. Eine eigene schalltechnische oder klimaökologische Untersuchung ist nicht notwendig gewesen, da die in der Begründung enthaltenen Aussagen dazu ausreichend sind. Kein Träger öffentlicher Belange hat dies anders gesehen. Somit sind auch diese Grundlagen dokumentiert und als Bestandteil der Begründung der Öffentlichkeit zugänglich gewesen.
6. Der in der Begründung enthaltene Gestaltungsplan würde sachfremde Festlegungen außerhalb des Plangebietes treffen.	Zu 6.: Bei dem Gestaltungsplan (S. 21 der Begründung) handelt es sich um eine Empfehlung, wie aus einer Fachsicht mit dem Areal umgegangen werden sollte. Da sich dieser Gestaltungsplan nicht allein auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht, sind in Folge dessen auch Aussagen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes aus dieser Sicht getroffen worden. Da er empfehlenden Charakter hat, besitzt er natürlich keinen Rechtsstatus.
7. Die planungsrechtliche Herabstufung der 3 Bestandsbauten entlang der Cappeler Straße vom reinen Wohngebiet (WR) zum allgemeinen Wohngebiet (WA1) wäre nur getroffen worden, um niedrigere Lärmschutz-ansprüche durchzusetzen („bewohnbare Schallschutzmauer“).	Zu 7.: Die Umplanung der 3 Bestandsgebäude vom reinen Wohngebiet in ein allgemeines ist vor dem städtebaulichen Hintergrund getroffen worden, dass zusammen mit den anderen WA-Gebieten keine unverhältnismäßige Gemengelage entsteht. Die bestehende Lärmsituation ändert sich nicht, in Folge dessen auch die Lärmimmissionen nicht.
8. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wäre wegen eines Interessenskonflikts anzu-	Zu 8.: Das artenschutzrechtliche Gutachten von Simon & Widdig (03/2014, s, Anlagen) zum

zweifeln, da die Autorin Mitglied des Naturschutzbeirates der Auftraggeberin ist und gleichzeitig Angestellte des Auftragnehmers ist.	Bebauungsplan ist von der Vitos Gießen-Marburg GmbH beauftragt worden. In der Sitzung des Naturschutzbeirates am 8. Mai 2014, in der dem Bebauungsplan zugestimmt worden ist und es an der Qualität des artenschutzrechtlichen Gutachtens nichts zu beanstanden gab, hat das besagte Mitglied des Naturschutzbeirates nicht teilgenommen.
9. Durch die Planung würden durchweg Gemeinbedarfsflächen im öffentlichen Eigentum in rein privatnütziges Bauland umgewandelt werden. Dadurch würde ein nicht unerheblicher Planungsgewinn entstehen, der den Marburger Bürgern zustehen würde.	Zu 9.: Es wird lediglich knapp 2.000 m² Gemeinbedarfsfläche, die als Vorbehaltsfläche Kirche tituliert ist, mit einem WA-Gebiet überplant. Der gesamte restliche Geltungsbereich war als SO-Gebiet festgesetzt (Ausnahme: das gesamte Wohngebiet der Bestandsgebäude an der Cappeler Straße). Durch die Umwidmung der Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Nutzung in Flächen für den sozialen Wohnungsbau kommt gerade dieser „Planungsgewinn“ den Marburger Bürgern zu.
10. Die Psychiatriepatienten der Vitosklinik würden ein besonderes Schutzbedürfnis benötigen. Die Parkanlage, die die Klinik von der „Außenwelt abkoppelt“, würde durch ihre Ruhe wesentlich zu deren Genesung beitragen. Der Baustellenbetrieb und die „Gemengelage“ mit einer verdichteten neuen Bevölkerung wären hierfür besonders abträglich. Der Schall- und Schmutzeintrag in das Klinikgelände wäre nicht berücksichtigt worden.	Zu 10.: Die Öffnung des Teilareals ist Bestandteil des medizinischen Konzepts für die Genesung der Patienten. Die Parkanlage wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da die bisherige Waldfläche keinerlei Aufenthaltsqualität, bis auf einen Trampelpfad, aufweist. Durch die Bebauung wird es nicht zu zusätzlichem Schall- und Schmutzeintrag auf das Klinikgelände bzw. den Park kommen, da Wohngebäude weder in Hinsicht auf Lärm noch auf andere Immissionen das Klinikareal beeinträchtigen. Auch wird in diesem Zusammenhang die Befürchtung, dass sich die neue Bevölkerung im Rahmen ihrer Freizeitnutzung in den Park drängen wird, nicht geteilt. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Baustellenbetrieb als kurzfristiges und vorübergehendes Ereignis tolerierbar ist. Dass die angrenzende Wohnbevölkerung den Park nutzt, ist erwünscht.
11. Dem unteren Richtsberg würde durch die Umsetzung des Bebauungsplanes die Gentrifizierung und ein Umkippen der Sozialstruktur drohen, da dieser zu keiner hinreichenden Durchmischung des Sozialmilieus beitragen würde.	Zu 11.: Der Bebauungsplan, durch den ca. 190 neue Wohnungen geschaffen werden können, von denen die Hälfte für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen sind, der Rest auf dem freien Markt angeboten werden kann, gewährleistet eine hinreichende Durchmischung der Bevölkerung. Von einer drohenden Gentrifizierung kann nicht gesprochen werden.

12. Eine mögliche Lärmbelastung durch den neu anzulegenden Bolzplatz im „Stadtbalkon“ (Ersatzstandort für den bestehenden Bolzplatz Ecke Cappeler Str./Friedrich-Ebert-Str.) und seine Auswirkungen auf die Bewohner der Leipziger Str. bzw. auf die Angestellten und Patienten im Vitosgelände wäre bisher nicht ermittelt und auch nicht beurteilt worden.	Zu 12.: Diese Fragestellung gilt es im Umsetzungsverfahren bezüglich der Neubebauung und der Verlegung des Bolzplatzes zu klären, sie ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.
13. Die in 2005 (Anmerkung der Verwaltung: in 2002) vorgebrachte Unterschriftenliste zum Erhalt des Vitosparkes wäre nicht berücksichtigt worden. Trotz massiver Bedenken ist gegenüber dem Vorentwurf die Ausnutzung auf 186 WE erhöht worden.	Zu 13: Hierzu wird auf die Stellungnahme zur Lokalen Agenda unter Pkt. 4.: verwiesen. Die Ausnutzung des Gebietes ist erhöht worden, um dem wichtigen Belang dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, vermehrt Rechnung zu tragen.
14. Der Wohnraumbedarf wäre falsch ermittelt worden, da er sich als akut darstellt und im Wesentlichen durch bessere Mobilisierung von existierendem Wohnraum, als durch Neubau zu befriedigen wäre. Die Universitätsstadt Marburg würde viel dringender ein Leerstandskataster als ein Baulückenkataster benötigen. Auch wäre nun der Vorrang der Nachverdichtung in den Innenstadtteilen gegenüber der Neuausweisung von Baugebieten in den Außenstadtteilen nicht mehr haltbar, da die Verträglichkeitsgrenze der Nachverdichtung erreicht worden wäre.	Zu 14.: Die Universitätsstadt Marburg hat eine Wohnungsmarktanalyse (INWISS-Studie) erstellen lassen, die den dringenden Wohnraumbedarf dokumentiert. Demnach kann dieser Bedarf, insbesondere durch Neubau, befriedigt werden. Vor diesem Hintergrund wäre ein Leerstandskataster wenig hilfreich. Der Nachverdichtung in den Innenstadtteilen wird gerade vor der Dringlichkeit des Wohnungsneubaues immer noch der Vorrang vor der Neuausweisung von Baugebieten in den Außenstadtteilen gegeben. Insbesondere die vorhandene, allgemeine, gute Infrastruktur in den Innenstadtteilen rechtfertigt dies.
15. Das im Plangebiet stehende ehem. Klinikgebäude „Ambulante Psychiatrie“ (Haus 2) sollte nicht abgerissen werden, sondern zum Wohnen genutzt werden.	Zu 15: Ob und wann das Bestandsgebäude im Plangebiet (Haus 2) abgerissen wird, entscheidet der Eigentümer. Unabhängig davon ist eine Zwischennutzung beantragt und genehmigt worden.
16. Es wird sich gegen eine Nachverdichtung und gegen eine Konzentration der Kliniknutzung innerhalb des Kernbereiches (des Vitosareals) gewendet.	Zu 16.: Dies hat keine Relevanz für dieses Bauleitplanverfahren.
17. Der Ensembledenkmalschutz sollte nicht nur auf den Kernbereich beschränkt bleiben, sondern sich auch auf das Plangebiet erstrecken.	Zu 17.: Es liegt keine inhaltliche Notwendigkeit vor, den Ensembledenkmalschutz auch auf das Plangebiet auszuweiten. Der Denkmalbeirat hat in seiner Sitzung am 03.09.2013 diese Notwendigkeit nicht gesehen und bestätigt, dass das Plangebiet nicht Teil der

	Gesamtanlage ist. Somit wird weiterhin an der Bebauung festgehalten.
18. Das Restwaldstück müsse zum Schutz des Klinikgeländes und der Patienten erhalten bleiben, damit „Staub, Trockenheit, Hitze, Lärm, Drogen, Pöbeleien, Ablenkungen und Einblicke“ von außen abgehalten werden können.	Zu 18: Das Restwaldstück kann nicht erhalten bleiben, da die Neuschaffung von Wohnraum zurzeit höchste Priorität hat. Die umfassende Begrünung und Durchgrünung des Plangebietes wird aber den angesprochenen Schutz ebenfalls gewährleisten.
19. Der in der Begründung enthaltene Gestaltungsplan trifft auch Empfehlungen außerhalb des Planbereiches, wie z. B. Baumfällungen. Diese wären völlig sachfremd und liegen innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles. Sämtliche alten Bäume sollten erhalten bleiben, zumal wenn sie nicht im Plangebiet liegen.	Zu 19.: Da diese Empfehlungen außerhalb des Plangebietes getroffen sind, haben sie keine Relevanz für dieses Bauleitplanverfahren.
20. Bei der Internetpräsentation des Entwurfes im Zusammenhang mit der Offenlage wäre der Offenlagezeitraum nicht benannt worden.	Zu 20.: Da die Internetpräsentation des Entwurfs nur ein ergänzendes Informationsangebot zu dem Aushang in den Räumen des Fachdienstes Stadtplanung darstellt, ist die Nichtbenennung des Offenlagezeitraumes im Internet unerheblich. Entscheidend ist die Amtliche Bekanntmachung zur Offenlage in der der Offenlagezeitraum benannt ist.
21. Trotz der Vorgaben gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sollte sämtliches umweltbezogenes Informations-material in Zusammenhang mit der Planung während der Offenlage benannt werden können und an einheitlicher Stelle einsehbar sein.	Zu 21: Gerade dies ist bei Verfahren gem. § 13a BauGB von Gesetzes wegen nicht vorgesehen.
22. Die Festsetzung Flachdach sei nicht erforderlich und kontraproduktiv, da in der Umgebung Schrägdächer üblich wären.	Zu 22.: An der Festsetzung der Flachdächer wird festgehalten, auch wenn in der Umgebung überwiegend Schrägdächer vorkommen. Sie repräsentieren nicht nur einen zeitgenössischen Städtebau, sondern ermöglicht eine bessere Einbindung in die Umgebung trotz der erhöhten Ausnutzung. Die Flachdächer sind zu begrünen und solar zu nutzen.
23. Die Eintragung „Fl. 43“ sei in der Planlegende nicht erläutert. Die Ergänzung zu „Flur 43“ wird vorgeschlagen.	Zu 23.: Es ist allgemein bekannt, dass die Abkürzung „Fl.“ für Flur steht. Somit braucht sie in der Planlegende nicht erläutert werden.

24. Es würde eine Diskrepanz zwischen der angegebenen Flächengröße des SO-Gebietes und der im Plan dargestellten Fläche bestehen.	Zu 24.: Es besteht keine Diskrepanz zwischen der angegebenen Flächengröße des SO-Gebietes und der im Plan dargestellten Fläche. Unabhängig davon sind die statistischen Angaben (Flächenangaben) zur besseren Nachvollziehbarkeit weiter aufgegliedert worden.
25. Das Plangebiet sei nicht konkret genug dargestellt. Die Plankarte („Lageplan“ vom 10.02.2015; Anmerkung der Verwaltung: gemeint ist die Darstellung des Geltungsbereiches auf S. 19 der Begründung) würde ein kleineres Gebiet darstellen, als der Gestaltungsentwurf vom 05.02.2015 auf S. 21 der Begründung. Eine solche fehlende Eindeutigkeit des Geltungsbereiches könnte seine Nichtigkeit bewirken.	Zu 25.: Das Plangebiet ist in jeder Plandarstellung korrekt dargestellt. Es ist immer gleich groß dargestellt worden. Die Plandarstellungen weisen allerdings unterschiedliche Maßstäbe auf.
26. Es wird auf kleinere redaktionelle Fehler in der Begründung auf S. 18, S. 32 und 34 hingewiesen.	Zu 26.: Die redaktionellen Fehler sind in der Begründung korrigiert worden.
27. Der Begriff „Platzhalter“ für das SO-Gebiet sei problematisch (Anmerkung der Verwaltung: gemeint ist auf S. 20 der Begründung der 3. Absatz zu dem Punkt Eingangsbereich zum Vitosgelände), da ein Konkretisierungs-gebot für die Festsetzungen bestehen würde.	Zu 27.: Da der Begriff „Platzhalter“ in Zusammenhang mit dem Gestaltungsentwurf verwendet worden ist, ist seine Verwendung unproblematisch. Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen für das SO-Gebiet hinreichend konkret.
28. Die verwendeten Formulierungen „zur Begrenzung des „Straßenraumes“ bzw. „straßenparallele Regelbebauung“ (S. 21/22 der Begründung unter Punkt Wohnbebauung) in der Begründung wären für die Festlegung einer Mindestgeschosszahl zu „nebulös“. Es wird die Auffassung vertreten, dass diese Festlegungen getroffen worden seien, um Mindesthöhen festzulegen, die zu einer Schallreduktion im rückwärtigen Bereich führen würden. Die Festlegung einer absoluten Mindesthöhe und einer einzuhaltenden Straßenfirstrichtung wäre besser zur Schallreduzierung im rückwärtigen Bereich geeignet.	Zu 28.: Die verwendeten Formulierungen in der Begründung „zur Begrenzung des Straßenraumes“ (S. 30, Pkt. 2.3) bzw. „straßenparallele Riegelbebauung“ (S. 21/22 unter Punkt Wohnbebauung) sind nicht zu beanstanden, da die Situation dadurch städtebaulich korrekt beschrieben wird. Es geht infolgedessen mit diesen Formulierungen nicht darum, Mindesthöhen zu begründen. Wie weiter auf S. 30 unter Pkt. 2.3 der Begründung dargelegt wird, geschieht die Festlegung der Gebäudehöhe primär aus städtebaulichen Gründen. Die Festlegung von Mindest- und Höchstgrenzen soll dazu dienen, dass sich das Baugebiet bzgl. der Höhenentwicklung in die Umgebung einpasst. Diese Festlegung ist somit nicht getroffen worden, um damit Schallschutz zu betreiben. In Pkt. 2.7 schalltechnische

	Untersuchung, S. 15 in der Begründung wird die Schallimmissionssituation auf die Wohnungen im Plangebiet dargelegt. Das hat zur Folge, dass im SO-Gebiet und im WA 3-Gebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden sind.
29. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) Anlage 1 Nr. 17.2.3 für die Rodung von Waldflächen zwischen 1 und 5 ha Größe eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles notwendig sei. Deshalb wird die Auffassung vertreten, dass trotz der Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB eine formale Vorprüfung nach UVPG für diesen Bebauungsplan notwendig sei.	Zu 29: Die Rodungsgenehmigung ist im Januar 2015 vom Landkreis Marburg-Biedenkopf erteilt worden. Da die Waldrodung nicht unmittelbar Gegenstand dieses Bauleitplan-verfahrens ist, sind Fragen diesbezüglich an den Kreis zu richten. Für diesen Bebauungs-plan ist keine Vorprüfung notwendig, da sich dieses Bauleitplanverfahren nach dem Bau-gesetzbuch richtet und nicht nach dem UVPG. Dass die Anwendungsvoraus-setzungen des § 13a BauGB für dieses Bauleitplanverfahren vorliegen, ist vom RP Gießen im August 2014 bestätigt worden. Somit ist die Verfahrensführung ohne UVP-Vorprüfung nicht zu beanstanden.
30. Die Festlegung von Flächen für sozialen Wohnraum (WA 3 und WA 4) sei zu unkonkret, da diese Festlegungen nur mit dem Satz „mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden“ begründet sei. Es sei allerdings nirgendwo ausgeführt, welche Kriterien dieser soziale Wohnraum erfüllen müsste. Es müssten die Kriterien höchstzulässige Wohnfläche pro Bewohner, höchstzulässiges Preisniveau pro Bewohner sowie die Mindestdauer der sozialen Nutzung hier festgelegt werden. Weiterhin müsste ersichtlich sein, auf welche Teile vom Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) und Wohnraumbindungsgesetz (WoBindG) Bezug genommen wird.	Zu 30.: Im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist diese Festlegung ausreichend, da in den Förderrichtlinien des Landes Hessen die Kriterien für den sozialen Wohnungsbau festgelegt sind. Somit braucht dies nicht im Bebauungsplan enthalten sein.
31. Es wird die Auffassung vertreten, dass im Verfahren die Belange der Patienten der Psychiatrischen Kliniken und des Hospizes auf dem Vitosareal zu wenig berücksichtigt worden wären. Hierzu würde die besondere Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der Patienten angeführt. Eine besondere Sicherung der Baustelle vor Suizidenten wird angeregt.	Zu 31.: Die Belange der Patienten der Vitosklinik sind bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Diese Plankonzeption ist im Einklang und in Zusammenarbeit mit der Klinikleitung entstanden. Somit ist die besondere Schutzbedürftigkeit der Patienten in diesem Verfahren gewährleistet. Grundsätzlich ist jede Baustelle so zu sichern, dass niemand zu Schaden kommen kann. Dies ist auch bei dem gerade abgeschlossenen großen Klinikneubau der Fall gewesen. Die Sicherung der jeweiligen Baustellen obliegt der späteren Überwachung

	der Bauausführung. Die Belange der Patienten des Hospizes sind durch diesen Bebauungsplan nicht berührt, da das Hospiz deutlich entfernt (ca. 500 m Luftlinie) liegt.
32. Der Bebauungsplan sieht für das SO-Gebiet keinen Ausschluss von Schankwirtschaften bzw. Geschäften, die alkoholische Getränke anbieten, vor. Es wird vor diesem Hintergrund die Sorge geäußert, dass dieser Nichtausschluss dazu führen könnte, dass Patienten, die im Vitosklinikum bzgl. ihrer Alkoholkrankheit behandelt werden, einem erhöhten Rückfallrisiko unterliegen würden.	Zu 32.: Es ist nicht die Aufgabe des Bebauungsplans dieses geäußerte Behandlungsrisiko auszuschließen. Falls dieses medizinisch geboten erscheint, kann die Klinik das als Eigentümerin der Fläche privatrechtlich regeln. Außerdem gibt es auch heute in unmittelbarer Umgebung der Kliniken Geschäfte, die Alkohol verkaufen.
33. Es wird die fehlende Anpassung der Baugestalt an die Umgebung angemahnt. Im Strukturkonzept des Rahmenplanes aus 2004 sei eine zukünftige Anlehnung der Baugestalt an den Bestand Doppelhäuser-Hausgruppen gefordert worden. Die vorgesehenen Flachdächer würden in grundsätzlicher eklatanter Art und Weise die vorhandenen Schräg-/Giebeldächer in der Umgebung missachten.	Zu 33.: Zu der fehlenden Anpassung an die Baugestalt in der Umgebung wird auf die Ausführungen zu Pkt. 22 und 28 oben verwiesen. Das Abweichen von Schräg-/Giebeldächern ist durch die Höhenausnutzung im Plangebiet begründet. Durch die Flachdächer wird eine Höhenentwicklung verhindert, die sich nicht an die Umgebung anpasst.
34. Es wird die Auffassung vertreten, dass es notwendig sei in der Begründung zum Bebauungsplan auch die artikulierten Interessen zur Abwehr dieses Bebauungsplanes aufzunehmen. In diesem Zusammenhang wird auf die Unterschriftenliste verwiesen, die sich bereits 2005 gegen jegliches Bauvorhaben auf die Psychiatriegelände gestellt hat. In dieser Unterschriftenliste sei auch die Ausweisung des Parks als Naturdenkmal gefordert worden. Ebenso sei in der Begründung nicht darauf eingegangen worden, dass in dem Beschluss zum Rahmenplan von 21.05.2003 die Stadtverordnetenversammlung beschlossen habe, dass ein Ideenwettbewerb zur Gestaltung des Geländes zwingend vor Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen müsse.	Zu 34.: Die Begründung zum Bebauungsplan hat die Aufgabe, die Planung städtebaulich zu begründen. Die im Verfahren artikulierten Interessen zur Abwehr dieses Bebauungsplanes sind in den Begründungen der Stadtverordnetenbeschlüsse im Rahmen der Abwägung aufgenommen und dokumentiert. Im Übrigen wird auf die Stellungnahmen zur Lokalen Agenda, unter Pkt. 1 und 4 verwiesen.
35. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festlegungen zur Bepflanzung bis hin zur zulässigen Pflanzenart sei zu detailliert und könnte sich kontraproduktiv auswirken. Ebenso würden die Anforderungen an Einfriedung als entbehrlich empfunden. Eine	Zu 35.: Die Festsetzungen zur Bepflanzung sind gerade vor dem Hintergrund der denkmalgeschützten Parkanlagen getroffen worden. Mit ihnen soll erreicht werden, dass sich der parkartige Charakter des Gesamtareals auch im Neubaugebiet fortsetzen kann. Selbiges

Ausweitung der Freifläche vor dem Eingangsgebäude außerhalb des Plangebietes (vgl. Begründung S. 20 - Empfehlung) würde den als Gartendenkmal geschützten Parkbereich massiv negativ betreffen.	gilt für die Einfriedungen. In diesem Fall kommen allerdings noch artenschutzrechtliche Notwendigkeiten hinzu. Zu der Ausweitung der Freifläche außerhalb des Plangebietes wird auf die Ausführungen zu Pkt. 19 oben verwiesen.
7) Privatperson B E-Mail vom 22.04.2015 1. Es wird angeregt, ob der Anteil an Sozialwohnungen in dem Areal nicht erhöht werden könnte. Weiterhin wird angeregt, dass das Haus 2 (Gebäude der ehem. Allgemeinen Psychiatrie im Planungsareal vgl. Übersichtsplan) stehen bleiben solle und mit Tandem-Wohngemeinschaften zwischen Studenten und Flüchtlingen genutzt werden sollte. 2. Es wird vorgeschlagen, dass der Baumbestand nur da wo es unvermeidlich ist, reduziert werden sollte, damit im inneren Dreieck (Anmerkung der Verwaltung: im WA2-Gebiet) ein „Spielwald“ entstehen könnte. Der Parkcharakter bliebe dadurch so weit wie möglich erhalten.	**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.** Zu 1.: Das Stadtparlament hat zur Offenlage gegenüber dem Vorentwurf schon eine Erhöhung der WE insgesamt und somit auch dem Anteil an Sozialwohnungen vorgenommen. Eine Erhöhung darüber hinaus erscheint städtebaulich nicht sinnvoll. Die jetzt bestehende Verteilung von Sozialwohnungen zu frei finanzierbaren Wohnungen im annähernd gleichen Verhältnis sorgt für eine städtebaulich ausgewogene Durchmischung. Der Bebauungsplan steht grundsätzlich einer dauerhaften Umnutzung in der beschriebenen Art des Bestandsgebäudes Haus 2 entgegen. Als Zwischennutzung wäre dies denkbar. Zu 2.: Der Vorschlag, im Bereich der inneren Grünfläche (im WA2-Gebiet) den Baumbestand zu erhalten, ist nicht umsetzbar. Die umfangreichen Tiefbauarbeiten im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung (Erstellung der Tiefgaragen) lassen den Erhalt nicht zu. Viel entscheidender ist aber die Tatsache, dass der bestehende Baumbestand nicht so strukturiert ist, dass er durch Freistellung einzelner Exemplare standsicher wäre und somit die Neubevölkerung gefährden würde. Im inneren Bereich soll aber ein begrünter Spielplatz entstehen.
8) Privatperson C Schreiben vom 05.05.2015 Es wird Einspruch gegen die Bebauung im Vitosgelände erhoben und somit gefordert, dass das Restwaldstück erhalten bleibt. Das Vitosgelände wird als grünes Kleinod in der Universitätsstadt Marburg beschrieben, das auch einen kleinen Wald beherbergt. Wenn der Wald gefällt werden sollte, wird die Befürchtung geäußert, dass es womöglich zu keiner Ersatzaufforstung kommen könnte.	Dieses innerstädtische Waldreststück stellt städtebaulich ein sehr gutes Areal dar, um den unstrittig benötigten Wohnraum in der Universitätsstadt Marburg bereit zu stellen. Zum einen ist diese innerstädtische Lage infrastrukturell und verkehrstechnisch optimal angebunden und somit deutlich besser als eine periphere Lage am Stadtrand, die neu erschlossen werden müsste; das wäre

Weiter wird der Vorschlag unterbreitet, leerstehende Gebäude zu nutzen, damit „Grün“ erhalten bleiben könnte. Vor diesem Hintergrund wird um ein Überdenken der Planung gebeten.	insofern gesamtökologisch betrachtet nachteiliger zu beurteilen. Hinzu kommt die Tatsache, dass der beschriebene Wohnraumbedarf nicht allein durch Reaktivierung bestehender leerstehender Gebäude möglich ist. Im Antrag der erteilten Rodungsgenehmigung ist eine mehr als doppelt so große Aufforstungsfläche anderenorts enthalten. Deren Umsetzung ist mit Hessen Forst schon privatrechtlich geregelt. Das bestehende Parkareal im Kernbereich der Klinik wird durch diesen Bebauungsplan nicht betroffen.
9) Privatperson D Schreiben vom 06.05.2015 Es wird gegen diesen Bebauungsplan Einspruch erhoben, da er dazu führt, dass auf dem Vitosgelände das Waldstück gerodet werden müsste. Dieser Baumgürtel würde den Verkehrslärm abhalten, als Staubfilter wirken und CO_2 absorbieren. Die Ablehnung der Planung wird auch dadurch getragen, dass solche „Grüninseln“ einen hohen Gesundheitswert für die Bevölkerung darstellen würden und ergänzt werden müsst en.	Die Überplanung dieser innerstädtischen Waldinsel ist geeignet, den unbestrittenen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in der Universitätsstadt Marburg zu decken. Der Verkehrslärm der Cappeler Straße wird durch die neue und bestehende Bebauung ebenso gut wie durch den Wald abgeschirmt. Es entsteht keine zusätzliche Lärmbelastung für das Klinikareal oder den Park. Durch Realisierung einer mehr als doppelt so großen Ersatzaufforstung an anderer Stelle ist gewährleistet, dass die CO_2-Bilanz erhalten bleibt. Die Entscheidung, diese Waldinsel zu überplanen, ist auch davon getragen, dass gerade in dieser speziellen Situation neben der guten Verkehrs-anbindung und Infrastrukturverfügbarkeit das Stadtquartier des mittleren und unteren Richtsberg optimal durchgrünt ist. Die Festsetzungen des neuen Wohngebietes sollen dafür sorgen, dass auch das neue Baugebiet sehr gut durchgrünt wird.
10) Privatperson E Schreiben vom 07.05.2015 1. Es wird darauf hingewiesen, dass ein derart dichter Wall, wie er im Plangebiet vorhanden ist, Schall, Staub und Autoabgase schlucken würde. Dieser Sachverhalt wäre bei der Erteilung der Rodungsgenehmigung vom 26.01.2015 durch den Landkreis Marburg-Biedenkopf nicht berücksichtigt worden. Der Rodungsgenehmigung würde auch die standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG fehlen.	**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.** Zu 1.: Die Lärmimmissionen liegen für ein WA-Gebiet im normalen Bereich. Sowohl die Ausführungen zu den Lärmimmissionen in der Begründung des Bebauungsplanes als auch die Stellungnahme der Lärm-immissionsbeauftragten des RP Gießen unterstützen dies. Das bezieht sich natürlich auch auf Schallreflektionen. Die Absorptionsfähigkeit dieses Restwaldstückes in Bezug auf Staub und Autoabgase ist zu vernachlässigen, deshalb wird dem Belang, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, Vorrang gegeben. Zumal das Klinikareal dem

	diese Absorptionsfähigkeit zu Gute kommen soll, in deutlicher Entfernung von dem Emittenten Cappeler Str. liegt. Im Übrigen wird ergänzend auf die Stellungnahme zur Privatperson A unter Pkt. 1 verwiesen. Bezüglich der Rodungsgenehmigung wird auf die Stellungnahme zur Privatperson A unter Pkt. 4 verwiesen.
2. Es sei unzulässig, die 3 Mietshäuser im Bestand entlang der Cappeler Str. von einem reinen auf ein allgemeines Wohngebiet herabzustufen. Das sei offensichtlich vor dem Hintergrund des Lärmschutzes geschehen. Die Bewohner haben ihre Wohnbereiche und ihre Balkone zum rückwärtigen dem Restwaldstück zugewandten Bereich orientiert. Die scheinen somit zunächst jahrelang dem Baulärm und dann zusätzlichen Schallreflexionen durch die Neubauten ausgesetzt.	Zu 2.: Hierzu wird auf die Stellungnahme zur Privatperson A unter den Pkt. 3 und 4 verwiesen. Zusätzlich gilt es zu erwähnen, dass vorübergehende Belästigungen durch Bautätigkeiten in einer Stadt wie Marburg vorkommen können. Somit kann man davon ausgehen, dass diese kurzfristige Beeinträchtigung tolerierbar ist. Bezüglich Schallreflexionen kann davon ausgegangen werden, dass diese – wenn der Bebauungsplan komplett umgesetzt ist (Wohnbebauung und Bepflanzung) – Schallreflexionen einen zu vernachlässigenden Anteil an Geräuschen ausmachen. Dazu trägt auch die festgesetzte parkähnliche Durchgrünung des Neubaugebietes bei.
3. Es wird das Missfallen darüber geäußert, dass durch die Überplanung von Gemeinbedarfsflächen „millionenschwere Planungsgewinne“ privaten Investoren „zugeschustert“ würden.	Zu 3.: Hierzu wird auf die Stellungnahme zur Privatperson A unter Pkt. 9 verwiesen.
4. Es wird die Frage aufgeworfen, warum ausgerechnet die GWH den sozialen Wohnungsbau realisieren soll, wenn das die Stadt auch über ihre eigenen Gesellschaft GeWoBau bzw. dies selbst tun könnte. Weiter wird die Vermutung geäußert, dass die bisher schon angefallenen Kosten für Planung und Gutachten von der Universitätsstadt Marburg übernommen worden wären.	Zu 4.: Die Frage, wer den sozialen Wohnungsbau, der mit diesem Bebauungsplan an der Friedrich-Ebert-Str. ermöglicht werden soll, umsetzt, ist im Grunde nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Da zum jetzigen Zeitpunkt davon gesprochen wird, dass die GWH dies machen soll, liegt daran, dass die anderen in Frage kommenden Gesellschaften aufgrund anderer Aufgaben (z. B. Bestandssanierungen, Bestandserweiterungen) sich nicht dafür beworben haben. Wie in der Begründung zum Offenlagebeschluss ausgeführt, wird ein Bestandteil des städtebaulichen Vertrages sein, dass alle anfallenden Kosten im Rahmen der Planaufstellung vom Vorhabenträger übernommen werden. Für die Universitätsstadt Marburg fallen keine Kosten an.

5. Es wird gefordert, dass zumindest die Grundzüge des angedachten städtebaulichen Vertrages öffentlich zugänglich sein sollten. Es würde diesbezüglich völlige Intransparenz bestehen. 6. Es wird davor gewarnt, dass das Wohngebiet unterer Richtsberg durch die schon erfolgten Nachverdichtungen mit sozialen Wohnungsbauten im Damaschkeweg und der Friedrich-Ebert-Str. durch diesen Bebauungsplan ermöglichten weiteren 98 Sozialwohnungen überfordert wäre. Es würde zu einer Gentrifizierung kommen und es würde ein sozialer Brennpunkt drohen.	Zu 5.: Die Grundzüge des städtebaulichen Vertrages gibt der Bebauungsplan vor. Da der Bebauungsplan zweimal öffentlich ausliegt und somit die Grundzüge der Planung offen liegen, ist jederzeit völlige Transparenz bezüglich der Grundzüge der Planung. Ergänzend wird hierzu auf die Stellungnahme der Privatperson A unter Pkt. 4 verwiesen. Zu 6.: Hier wird auf Stellungnahme zur Privatperson A unter Pkt. 11 verwiesen.
11) Privatperson F Schreiben vom 08.05.2015 Die Stellungnahme ist inhaltlich und textlich deckungsgleich zu der der Privatperson A. Folge dessen wird auf die Erwiderung zu Privatperson A verwiesen.	**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.**
12) Privatperson G Schreiben vom 08.05.2015 Die Stellungnahme ist inhaltlich und textlich deckungsgleich zu der der Privatperson A. Folge dessen wird auf die Erwiderung zu Privatperson A verwiesen.	**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.**
13) Privatperson H Schreiben vom 09.05.2015 1. Der Wald würde die bestehenden Wohngebäude entlang der Cappeler Str. vor Abgasen, Staub und Lärm, insbesondere von der viel befahrenen Kreuzung Beltershäuser Str./Cappeler Str., aber auch vor Einblicken und übermäßiger Hitze im Sommer schützen. Weiter wird die Befürchtung geäußert, dass durch den Wegfall des Waldes und das Entstehen eines neuen Wohngebietes die Balkone und Gärten zum Aufenthalt praktisch unbenutzbar werden würden. Der Lärm aus den Tiefgaragen und der Straßenlärm würden dazu führen, dass man im Sommer entweder bei geschlossenen Fenstern	**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.** Zu 1.: Die Wohngebäude Cappeler Str. 130 - 138 reihen sich straßenbegleitend an der Cappeler Str. auf. Das Restwaldstück befindet sich hinter dem Wohngebäude Richtung Vitos-Klinikareal. In Folge dessen ist nicht nachvollziehbar, wie dieses Restwaldstück den besagten Wohnbereich vor Abgasen, Staub und Lärm, insbesondere auch von der vielbefahrenen Kreuzung Beltershäuser Str./Cappeler Str. sowie vor Einblicken von der Cappeler Str. aus schützen soll. Der Bebauungsplan ermöglicht ein allgemeines Wohngebiet anstelle des jetzt

schlafen oder den Neubauten reflektierenden Lärm ertragen müsste. Weiterhin müsste man bedingt durch die Neubauten Einblicke in die Wohnbereiche und eine Wärmeabstrahlung ertragen. 2. In ähnlicher Weise würde das Restwaldstück das Klinikgelände schützen. Nach der Umsetzung des Bebauungsplanes würde der Erholungs- und Genesungswert verloren gehen. Die Stellungnahme ist ab dem 4. Absatz dieses Schreibens inhaltlich und textlich deckungsgleich zu der zur Privatperson A. Folge dessen wird im Weiteren auf die Erwiderung zur Privatperson A verwiesen.	dort vorhandenen Restwaldstückes, das nicht anders geartet sein wird, als der besagte Wohnbereich entlang der Cappeler Str. Deshalb sind die Balkone und Gärten der bestehenden Wohngebäude, die in dieser Richtung gelegen sind, weiterhin nutzbar. Zudem soll dieses Wohngebiet (WA2) eine intensive Durchgrünung aufweisen, die die neu entstehende Nachbarschaft optimal begrünt und damit einbindet. Diese intensive Begrünung wird auch dazu führen, dass übermäßige Hitze im Sommer gemildert wird und mögliche geringfügige Geräusch-reflektionen gebrochen werden. Dies bezieht sich auch auf mögliche Einblicke durch die neue Nachbarschaft und auf eine mögliche Wärmeabstrahlung durch die Neubauten. Zu 2.: Das Klinikgelände liegt in einer so großen Entfernung von der Cappeler Str. und der Friedrich-Ebert-Str., dass der Ersatz des Restwaldstückes durch ein allgemeines Wohngebiet den Erholungs- bzw. Genesungswert des parkartigen Klinikgeländes nicht schmälert. Ergänzend wird auf die Stellungnahme zur Privatperson A unter Pkt. 1 verwiesen.
14) Privatperson I Schreiben vom 09.05.2015 Die Stellungnahme ist bis auf den einleitenden Absatz des Schreibens inhaltlich und textlich deckungsgleich zu der der Privatperson H. Folge dessen wird auf die Erwiderung zur Privatperson H verwiesen.	**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.**
15) Privatperson J Schreiben vom 09.05.2015 Die Stellungnahme ist bis auf den einleitenden Absatz des Schreibens inhaltlich und textlich deckungsgleich zu der der Privatperson H. Folge dessen wird auf die Erwiderung zur Privatperson H verwiesen.	**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.**
16) Privatperson K Schreiben vom 09.05.2015 Die Stellungnahme ist bis auf den einleitenden Absatz des Schreibens inhaltlich und textlich deckungsgleich zu der der Privatperson H. Folge dessen wird auf die Erwiderung zur Privatperson H verwiesen.	**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.**

17) Privatperson L Schreiben vom 10.05.2015 Die Stellungnahme ist bis auf den einleitenden Absatz des Schreibens inhaltlich und textlich deckungsgleich zu der der Privatperson H. Folge dessen wird auf die Erwiderung zur Privatperson H verwiesen.	**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.**
18) Privatperson M Schreiben vom 10.05.2015 1. Es wird der Erhalt des Waldstückes gefordert, da es sich dabei um einen sozial und ökologisch dringend benötigten Ausgleichs- und Freizeitraum handeln würde. Das bewaldete Gebiet wäre ein Refugium für sehr viele Vogelarten und würde vor Staub, Abgasen und Hitze schützen. 2. Es wird Unverständnis darüber geäußert, dass der untere Richtsberg als Teil des größten Stadtteils Marburg mit Wohnungsbau noch weiter „strapaziert“ werden soll. Es bestünde jetzt schon ein soziales Ungleichgewicht, da bereits 95 % der Bewohner im sozialen Wohnungsbau leben und nur weniger als 5 % der Bewohner in Eigenheimen leben würden. Es wird der Wunsch nach einer stärkeren Durchmischung der verschiedenen Bevölkerungsschichten geäußert. Diese „soziale Einseitigkeit und räumliche Einengung“ würde durch die jetzt in Bau befindlichen Sozialwohnungen im Damaschkeweg und der Friedrich-Ebert-Str. „verschärft“ werden. Die weiteren 186 WE würden die bestehende Sozialstruktur und das ökologische Wohnumfeld der Bewohner am unteren Richtsberg weiter dekompensieren.	**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.** Zu 1.: In dem artenschutzrechtlichen Gutachten, das diesem Bebauungsplan beiliegt, wird zweifelfrei dargelegt, dass das Restwaldstück keinen hohen ökologischen Wert aufweist. Das Restwaldstück ist von der Gehölzzusammensetzung sehr monostrukturiert, was den Wald als Refugium für viele Vogelarten deutlich einschränkt. Auch als sozialer Ausgleichs- und Freizeitraum weist das Restwaldstück nur eine sehr untergeordnete Bedeutung auf, wenn man vom Bolzplatz absieht. Es befindet sich lediglich eine unbeleuchtete Durchwegung in dem Restwaldstück. Bezüglich der Schutzfunktion vor Staub, Abgasen und Hitze wird auf die Stellungnahme zur Privatperson E unter Pkt. 1 verwiesen. Vor diesem Hintergrund kann dem Erhalt des Restwaldstückes nicht zugestimmt werden, da der Belang dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, Vorrang hat. Zu 2.: Es wird auf Stellungnahme zur Privatperson A unter Pkt. 2 verwiesen.

3. Der Bolzplatz an der Ecke Cappeler Str./Friedrich-Ebert-Str. dürfe nicht aufgegeben werden, da er ein wichtiger sozialkultureller Raum und für die Entwicklung in der Kindheit und Jugend wichtig sei. Zudem läge er in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet unterer Richtsberg und würde aufgrund dieser guten Erreichbarkeit täglich stundenlang genutzt werden.	Zu 3.: Der Bolzplatz wird überplant. Allerdings wird ein neuer öffentlicher Bolzplatz auf dem Vitosareal unterhalb des Wohngebietes mittlerer Richtsberg im sog. „Stadtbalkon“ neu angelegt werden. Vom unteren Richtsberg aus ist dieser neue Standort genauso schnell fußläufig zu erreichen. Der Bolzplatz an der Ecke Cappeler Str./Friedrich-Ebert-Str. kann erst dann bebaut werden, wenn der neue Bolzplatz im „Stadtbalkon“ in Nutzung gegangen ist. Ergänzend wird auf die Stellungnahme zur AG Gemeinwesenarbeit unter Pkt. 1 verwiesen.
4. Als weitere Beeinträchtigung kämen der Baubetrieb und der zukünftige Mangel an Parkplätzen hinzu.	Zu 4.: Mögliche Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb sind für die kurze Zeit der Bauphase tolerierbar. Da mit dem Bebauungsplan neben der Wohnbebauung auch die nötigen Stellplätze mit ausgewiesen werden, ist durch diese Planung kein zukünftiger Mangel an Stellplätzen erkennbar.
5. Diese geschilderten Belange wären bei der Erteilung der Rodungsgenehmigung vom 25.01.2015 durch den Landkreis Marburg-Biedenkopf nicht berücksichtigt worden.	Zu 5: Es wird auf die Stellungnahmen zur Privatperson A unter Pkt. 4 verwiesen.
6. Es wird kritisiert, dass hier Gemeinbedarfsflächen zu Gunsten privater Investoren in Bauland umgewandelt wird. Die dadurch entstehenden Planungsgewinne würden der Marburger Bürgerschaft zustehen.	Zu 6.: Es wird auf Stellungnahme zur Privatperson A unter Pkt. 5 verwiesen.
7. Der Inhalt des städtebaulichen Vertrages würde ebenso zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gehören.	Zu 7.: Es wird auf die Stellungnahme zur Privatperson E unter Pkt. 5 verwiesen.
19) Privatperson N Schreiben vom 10.05.2015 Bis auf einen einleitenden Absatz ist die Stellungnahme inhaltlich und zum größten Teil textlich deckungsgleich zu der der Privatperson A. Folge dessen wird auf die Erwiderung zur Privatperson A verwiesen.	**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.**

20) Privatperson O Schreiben vom 10.05.2015 Bis auf einen einleitenden Absatz ist die Stellungnahme inhaltlich und zum größten Teil textlich deckungsgleich zu der der Privatperson H. Folge dessen wird auf die Erwiderung zur Privatperson H verwiesen. Darüber hinaus sind folgende 2 Aspekte ergänzend enthalten. 1. Bei der jetzt festgesetzten Anordnung der Gebäude durch den Bebauungsplan würde der Verkehrslärm von der Beltershäuser Str. bis in die rückwärtigen Bereiche der Bestandswohnungen an der Cappeler Str. reichen. 2. Die Verlagerung des Bolzplatzes in den oberen Teil des Parks wäre ungünstig, da der jetzige Standort schnell und direkt erreichbar und für die Eltern gut einsehbar wäre.	**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.** Zu 1.: Es wird auf die Stellungnahme zur Privatperson H unter Pkt.1 verwiesen. Zu 2.: Es wird auf die Stellungnahme zur AG Gemeinwesenarbeit unter Pkt. 1 verwiesen.
21) Privatperson P Schreiben vom 11.05.2015 Die Stellungnahme ist inhaltlich und in textlich reduzierter Form deckungsgleich zu der der Privatperson M. Folge dessen wird auf die Erwiderung zur Privatperson M verwiesen.	**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.**
22) Privatperson Q Schreiben vom 12.05.2015 1. In diesem Zusammenhang wird auch angemahnt, dass der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan als artenschutzrechtliche Prüfungsgrundlage gemäß BNatSchG nicht ausreichen würde. Das würde auch vom RP Gießen so gesehen werden.	**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.** Zu 1.: Es wird auf die Stellungnahme zur Privatperson A unter Pkt. 29 verwiesen. Ergänzend muss klargestellt werden, dass das RP Gießen nicht die Auffassung vertritt, dass im Rahmen des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB eine Vorprüfung gem. UVPG notwendig ist. Dieser Hinweis der Oberen Forstbehörde des RP bezieht sich auf die Rodungsgenehmigung. Im Übrigen ist der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan auch vor dem Hintergrund des BNatSchG nicht zu beanstanden. In Kenntnis dieser Kritik hat der Naturschutzbeirat in seiner Sitzung am 18.06.2015 nochmals klargestellt, dass er der Bebauung dieses Waldstückes unter wiederholter Akzeptanz des artenschutz-rechtlichen Fachbeitrages im Mai 2014 abschließend zugestimmt hat. Ergänzend

	hierzu wird auf die Stellungnahme zur Privatperson B unter Pkt. 1 verwiesen.
2. Weiter wird ausgeführt, dass aufgrund des Bebauungsplanentwurfes es zu Fällungen von Bäumen außerhalb des Bebauungsplangebietes kommen könnte, da dies auf S. 21 der Begründung so dargestellt sei.	Zu 2.: Aufgrund des Bebauungsplanes und dessen Festsetzungen kommt es außerhalb des Geltungsbereiches zu keinen Baumfällungen. Ergänzend wird auf die Stellungnahme zur Privatperson A unter Pkt. 6 verwiesen.
3. Aufgrund der Kreuzung Cappeler Str./Friedrich-Ebert-Str. sei die dort konzipierte Neubebauung von einer hohen Lärm- und Feinstaubbelastung betroffen. Daraus wird geschlossen, dass diese Stelle des Parks weitgehend ungeeignet ist für Wohnungsbau.	Zu 3.: Es wird auf die Stellungnahme zur Privatperson A unter Pkt. 28 und auf die zur Privatperson E unter Pkt. 1 verwiesen. Ergänzend kann davon ausgegangen werden, dass dieser Ausführung zur Lärmbelastung einen Analogieschluss zur Feinstaubbelastung zulassen.
4. Es wird deshalb eine baumfreier Alternativstandort am oberen Rand des Vitosareals („Stadtbalkon“) zur Bebauung vorgeschlagen.	Zu 4.: Der angesprochene baumfreie Alternativstandort stellt keine kurzfristige realisierbare Bebauungsmöglichkeit für Wohnungsbau dar. Im Rahmenplan stadträumliches Strukturkonzept wird ein kleiner Teil dieses Standortes für Wohnungsbau vorgeschlagen. Allerdings ist dieser zwingend über die Friedrich-Ebert-Str. verkehrsmäßig zu erschließen. Diese direkte Erschließung würde allerdings einen Komplettumbau des Einkaufszentrums an der Friedrich-Ebert-Str. nach sich ziehen. Somit stellt dieser Alternativstandort nur eine langfristig umsetzbare Möglichkeit dar. Der größte Teil des „Stadtbalkons“ sollte auch dauerhaft unbebaut bleiben.
5. Es wird die Befürchtung geäußert, dass durch diese Planung von fast 200 neuen Wohneinheiten mit geschätzten 600 Bewohnerinnen und Bewohner das denkmalgeschützte Teilgebiet völlig überlastet werden würde. Zusammen mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1, die jetzt zur Umsetzung ansteht, würde der wertvolle Park zerstört.	Zu 5.: Es kann in keiner Weise davon gesprochen werden, dass durch das gelegentliche Spazieren gehen der neuen Nachbarschaft es zu einer Überbelastung des denkmalgeschützten Parkareals kommt. Bei der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/1 handelt es sich um eine kliniknahe Nutzung von Vitos, die nicht zu einer Zerstörung des wertvollen Parks.
6. Das freiraumplanerische Entwicklungskonzept für das teilweise denkmalgeschützte Vitosgelände fordert eine breite Beteiligung der Bevölkerung bei der Entwicklung und dem Schutz des Parkes. Diese Beteiligung	Zu 6.: Da es sich bei dem freiraumplanerischen Entwicklungskonzept um ein privates Gutachten zur Pflege des Vitosareals handelt, sind die Bestandteile, die im öffentlichen Interesse liegen, unter Pkt. 2.3

sei aber nötig, da der Bebauungsplan dieses Entwicklungskonzept missachten würde.	auf S. 10 der Begründung zusammenfassend aufgenommen worden. Eine öffentliche Vorstellung in Gänze obliegt dem Eigentümer.
7. Weiter wird angemahnt, dass diese Planung neben den unter 1 - 5 aufgeführten Punkten auch die Beschlüsse des Ortsbeirates Richtsberg missachten würde.	Zu 7.: Die Beschlüsse der Stadtverordneten-versammlung sind in Kenntnis der Beschlüsse des Ortsbeirates Richtsberg zu dieser Planung erfolgt.
8. Ebenso würde durch diese Planung die Luftaustausch- und Klimaausgleichsfunktion in dem Areal beeinträchtigt werden.	Zu 8.: In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Pkt. 2.4 klimaökogische Beurteilung dargelegt, dass die Luftaustausch- und Klimaausgleichsfunktion in dem Areal nicht beeinträchtigt wird.
23) Privatperson R	**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.**
1. Es wird die Befürchtung geäußert, dass durch die Wohnbebauung mit den Tiefgaragen das Grundwasser abgesenkt werden könnte und dadurch der Baumbestand, der Bestandteil der unter Denkmalschutz gestellten Gesamtanlage ist, gefährdet werden könnte.	Zu 1.: Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist ein Baugrund-Versickerungsgutachten erstellt worden, das dieser Vorlage beiliegt. Wie in Pkt. 6 Baugrunduntersuchung auf Seite 14 der Begründung zusammenfassend dargestellt ist, besteht keine Gefahr der Grundwasserabsenkung. Durch das Gutachten ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel erst ab einer Tiefe von ca. 10 m unter Geländeoberkante attestiert.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass Baumfällungen in einem denkmalgeschützten Bereich nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz nicht ohne Zustimmung des Hessischen Landesamtes für Denkmalpflege erfolgen können. Dies sei auch im Falle des Bebauungsplans Nr. 10.1, aus 1976 der Fall.	Zu 2.: Dem wird grundsätzlich zugestimmt. Da das Plangebiet allerdings nicht in einem denkmalgeschützten Bereich liegt, ist auch keine Genehmigung nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz einzuholen.
3. Es wird die Auffassung vertreten, dass der Kernbereich des Vitosgeländes nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz unter Ensembleschutz steht (und damit auch der Baumbestand), auch müsste der Baumbestand am Rande der alten Landstraße (außerhalb des Plangebietes) wie auch das betroffene Waldstück, Bestandteil dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes sein (Anmerkung der Verwaltung: gemeint ist Unterschutzstellen). Das sei aber nicht der Fall.	Zu 3.: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist genauso gewählt worden, dass die Bereiche, die dem Denkmalschutzrecht unterliegen, außerhalb des Bebauungsplanes liegen. Somit berührt das Restwaldstück den Denkmalschutz nicht.

4. Es wird die Beteiligung des Gestaltungsbeirates und des Denkmalbeirates gefordert.	Zu 4.: Der Gestaltungsbeirat und der Denkmalbeirat sind in dem Verfahren beteiligt worden. In diesem Zusammenhang hat auch der Denkmalbeirat klargestellt, dass das Planareal nicht unter Ensembleschutz fällt.
24) Privatperson S Schreiben vom 13.05.2015 Es wird gefordert, dass die Wiese mit Obstbäumen im sog. „Stadtbalkon“ im Osten des Vitosgeländes erhalten werden soll.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Wiese mit Obstbäumen nicht tangiert. Auch die Neuanlage eines öffentlichen Bolzplatzes im „Stadtbalkon“ wird die Obstbäume nicht betreffen. Der Erhalt dieser Obstbäume liegt im Zuständigkeitsbereich der Eigentümerin.
25) Privatperson T Schreiben vom 13.05.2015 Es wird darum gebeten, die „Stille“ des Bereiches (Anmerkung der Verwaltung: gemeint ist der innere Parkbereich des Vitosareals) zu erhalten und nicht zu gefährden.	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird nicht dazu führen, dass der innere Parkbereich gefährdet wird.

Bestandteil dieses Bauleitplanes ist ein städtebaulicher Vertrag, der die Vorhabenträgerin zur Übernahme aller anfallenden Kosten (einschließlich denen für erforderliche Erschließungsmaßnahmen) verpflichtet. Er liegt abgestimmt und unterschriftsreif vor. Allerdings ist er noch vom Aufsichtsrat der Vitos Gießen-Marburg GmbH zu beschließen. Erst danach kann der Bebauungsplan zur Erlangung der Rechtskraft veröffentlicht werden.

Alles Weitere kann den beigefügten Planunterlagen entnommen werden.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen (gesondert gedruckt)
- Übersichtsplan mit Lage Bolzplatz „Stadtbalkon“
- Einwenderschreiben
- Planentwurf mit Begründung
- Artenschutzgutachten
- Baugrund-/Versickerungsgutachten

Beteiligung an der Vorlage durch:

FB 6	**FD 61**		

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