

Matusch, Am Hasenküppel 18a, Marburg

An den Magistrat der Stadt Marburg  
FD61 z.H. Herrn Nützel  
Barfüßerstr. 11

**35037 Marburg**

Dr. med. Andreas Matusch  
Am Hasenküppel 18a

35037 Marburg

01778-45-51-00

[a.matusch@googlemail.com](mailto:a.matusch@googlemail.com)

10.05.2015

Bebauungsplan Nr. 10/1, 3. Änd. „Cappeler Straße / Friedrich Ebert Straße“,  
<https://www.marburg.de/de/141629> , Stellungnahme

Sehr geehrter Damen und Herren,

durch die Rodung der 1,9 ha Wald im Eck des Vitos-Parks und den Zubau von 186 Wohnungen dort werden zahlreiche Marburger Bürger in ihren Rechten verletzt. Es kann jedem zustoßen, dass er Patient der Psychiatrie wird oder sogar die letzten Tage seines Lebens im Hospiz auf dem Gelände verbringt, oder er sich um Angehörige ebendort zu kümmern hat. Mit dem Wald fällt seine Schutzfunktion gegenüber Abgasen, Staub und Lärm insbesondere auch von der vielbefahrenen Kreuzung Beltershäuser Straße – Cappeler Straße weg. Ebenso schützt der Wald das Klinikgelände vor Einblicken und Hitze und die Großbaustelle wird den Klinikbetrieb massiv stören und gefährden. Ebenso sind Menschen aus den umliegenden Stadtquartieren betroffen, deren Grundstücke durch die Grünfläche erschlossen werden und welche den Park als Naherholungsgebiet nutzen.

Für die Bewohner des unteren Richtsberg droht die Bebauung eine negative Entwicklung zu zementieren, welche den Gebietscharakter zerstört. Schon jetzt ist das Viertel durch Sozialwohnungen geprägt und von der Sozialstruktur her an der Grenze der Belastbarkeit. Es sind bereits 86 zusätzlichen Sozialwohnungen am Damaschkenweg 12a, 13a, 14a, 15a sowie Friedrich Ebert Str (FES). 4 und 6 genehmigt bzw. in Bau. Dazu sollen nun weitere 186 Wohnungen kommen. Es ist überhaupt nicht die Infrastruktur an Freiflächen Kindergärten, Schulen, Spiel- Sport- und Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden, um diese zusätzlichen Bewohner aufzunehmen. Auch für das Mehr an ruhendem und fließendem KfZ-Verkehr fehlen die Kapazitäten. Infolge der zwangsläufig zunehmenden wechselseitigen Belästigungen, werden die Bewohner, die es sich leisten können, aus dem Viertel vergrault. Es liegt nahe, dass ein sozialer Brennpunkt entsteht.

Am schlimmsten sind die Bewohner der drei Mietshäuser im Plangebiet sowie der Mietshäuser in der FES gegenüber betroffen. Sie schützt der Wald ähnlich wie das Klinikgelände (s.o.). Nun werden sie erst jahrelangem Baulärm und –dreck, danach den Schallreflexionen und Hitzeabstrahlungen sowie Einblicken von den Baukörpern ausgesetzt sein. Derzeit zum Wald gewandte Balkone und Gärten werden zum Aufenthalt unbenutzbar.

Der Bebauungsplan leidet unter erheblichen Rechtmängeln. So verzichtet die Stadt auf ihre planerische Hoheit, indem sie sich mehrfach auf die Planungskonzepte Dritter beruft. Das Konzept ist einzig und allein das Privileg der Stadt. Sie praktiziert eine unzulässige Mischform aus Angebotsplanung (WA2) und vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Damit entzieht sie wesentliche Teile der Planung der Öffentlichkeitsbeteiligung. Über Rechtfertigung, Angemessenheit und Einhaltung des Kopplungsverbot des verbundenen städtebaulichen Vertrages war auch auf Nachfrage ebenso wenig zu erfahren, wie über die vollständige Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange (TÖB) und die bereits eingeholten TÖB-Stellungnahmen. Nicht einsehbar waren ferner der Genehmigungsbescheid für die Rodung, die vollständige schalltechnische Untersuchung und klimaökologische Untersuchung, noch nicht einmal die jeweilige Fragestellung konnte dokumentiert werden. In der Begründung finden sich als „Gestaltungsplan zur 3. Änd. des B.plans 10/1“ vollkommen sachfremde Festlegungen außerhalb des Plangebietes wie Baumfällungen im denkmalgeschützten „inneren Rechteck“. Die Herabstufung der drei Bestandsbauten vom WR zum WA1 dürfte nur zum Schein getroffen sein, um in Wirklichkeit niedrigere (Lärm-) schutzansprüche zu bezwecken, entsprechend einer reinen Negativplanung. Die Begründung „straßenparallele Riegelbebauung...zur Begrenzung des Straßenraumes“ für die Festsetzung vom Mindestgeschoßzahlen  $\geq 3$  VG in WA1-3 ist allein nicht glaubhaft. Vielmehr dürften „bewohnbare Schallschutzmauern“ beabsichtigt sein, was durch Festlegung einer absoluten Mindest (first-)höhe trefflicher erreicht würde. Der Rodungsgenehmigung mangelt es an der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG mit ggf. nachzuschaltender UVP, was UVPG-Anlage 1 Punkt 17.2.3 zwingend für die Rodung von 1-5ha Wald vorsieht. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist wegen Interessenskonflikten der Autorin Frau Smit-Viergutz als Mitglied des Naturschutzbeirates der Auftraggeberin und Angestellte des Auftragnehmers vollumfänglich anzuzweifeln.

Schließlich und besonders schwerwiegend sind eine Reihe öffentlicher und privater Belange nicht erkannt (Ermittlungsfehler) geschweige denn abgewogen worden:

- 1) Es werden durchweg Gemeinbedarfsflächen in öffentlichem Eigentum in rein privatnütziges Bauland für einen privaten Investor (die GWH trägt zwar „gemeinnützig“ im Namen, handelt aber nicht gemeinnützig und ist nicht als gemeinnützig anerkannt) umgewidmet. Hier wird ein Planungsgewinn von etwa **5,9 Mio €** abgeschöpft, der den Marburger Bürgern als nutzungsbegünstigten zusteht. Denn 23300 m<sup>2</sup> WA und 3500 m<sup>2</sup> SO werden neu geschaffen, auf denen 27700 m<sup>2</sup> Geschoßfläche realisiert werden können. Der Bodenrichtwert beträgt 170€/m<sup>2</sup> bei GFZ = 0,8 entsprechend 212,5 € je realisierbarem m<sup>2</sup> Geschoßfläche. Um wie angedacht Fördermittel des Landes zu erhalten, muss die Kommune ferner 10% der Errichtungskosten aufbringen. Bisher wurde für die GWH am unteren Richtsberg 15 000€ je Wohnung berichtet, das wären für 98 Sozialwohnungen **1,5 Mio €**. Es gibt keinerlei demokratische Kontrolle über Weiterveräußerungen von Wohnungen der GWH. Die GWH sollte sich besser um die Bestandsbauten am Richtsberg kümmern. Als Leitmotiv findet sich der kommunalpolitische Dreiklang Verschönerung von öffentlichem Eigentum, Abschöpfen von Planungsgewinnen und Postenversorgung in metastasengleichen Tochterunternehmen mit öfftl.-rechtlichen Gesellschaftern.
- 2) Die Psychiatriepatienten bedürfen besonderen Schutzes vor Einblicken (Vertraulichkeit), Alkoholangeboten (muss im SO kategorisch ausgeschlossen werden). Die ruhige schöne Parklage trägt ganz wesentlich zur Genesung bei, da sie

Behandlungsangebote (z.B. Gehübungen, Sturzprophylaxe) und an geregelte Arbeit heranführende (z.B. gärtnerische) Betätigung im Freien und dort wo es indiziert ist, eine gewisse Abkopplung von schädlichen Milieus der Außenwelt (z.B. mit Alkohol und Drogen) ermöglicht. Der Baustellenbetrieb und die Gemengelage mit einer verdichteten Bevölkerung, welche mit ihren Freizeitnutzungen übermäßig auf den Kernbereich des Parks drängen wird, sind besonders abträglich. Schall- und Schmutzeintrags in das Klinikgelände wurden nicht untersucht, geschweige denn abgewogen.

- 3) Dem unteren Richtsberg droht durch die Durchführung des B.plans die Gentrifizierung und ein Umkippen der Sozialstruktur. Es wurde nicht Sorge für hinreichende Durchmischung der sozialen Milieus getragen. s.o.
- 4) Bezüglich der Lärmbelastung der Bewohner der Leipziger Straße durch den dorthin zu verlegenden Bolzplatz wie auch der Angestellten und Patienten auf dem Vitos-Gelände durch alle Planfolgen wurden noch nicht einmal die einschlägigen Schutznormen wie Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV), Verkehrslärmverordnung (16. BImSchV) und DIN EN ISO 11690-1 ermittelt, geschweige denn, wie die Werte für Krankenhäuser, Schulen bzw. konzentrierte Bürotätigkeit eingehalten werden können.
- 5) Auch das bereits 2005 von >600 Unterzeichnern und Vereinigungen wie lokalen Agendagruppen, BUND und IG MARSS bekundete öffentliche und private Interesse an der Abwehr eines B.Plans wie diesem wurde nicht erkannt. Trotz massiver Bedenken wurde im Vergleich zum Vorentwurf von 03/2014 die Wohnungszahl von 153 WE auf 186 WE erhöht.
- 6) Der Belang des Wohnraumbedarfs wurde zwar zu Recht in die Abwägung eingestellt, aber in seiner Ausprägung falsch ermittelt. Der Wohnraumbedarf besteht akut und jetzt und ist im Wesentlichen besser durch Mobilisierung von existierendem Wohnraum, denn durch Neu-zubau zu befriedigen. Bei Fertigstellung der Bauten werden Studenten aus den doppelten Abiturjahrgängen von 2013 Marburg schon wieder verlassen haben. Dagegen soll das derzeit leerstehende Klinikgebäude im Plangebiet abgerissen werden, obwohl es für ca. 60 Bewohner komfortabel bezugsfertig wäre. Marburg braucht auch ein Leerstandskataster viel dringender als ein Baulückenkataster. Das undifferenzierte Gerede vom Wohnraummangel ist eine Monstranz, welche die Immobilienindustrie und verbandelter kommunalpolitischer Filz vor sich her tragen. Zehn Jahre, nachdem der Vorrang der Nachverdichtung in den Innenstadtteilen vor der Ausweisung neuer Baugebiete in den Außenstadtteilen beschlossen und konsequent umgesetzt wurde, ist die Verträglichkeitsgrenze der Nachverdichtung erreicht.

Jegliche Bebauungsplanung auf dem Vitos-Gelände sollte insgesamt abgebrochen werden, der Wald und die alten Bäume im Park erhalten werden.

Mit freundlichen Grüßen