Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	**VO/0860/2022**
	Status:	öffentlich
	Datum:	22.08.2022
Dezernat:	IV	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:		

Beratungsfolge		
Gremium:	**Zuständigkeit**	**Sitzung ist**
Magistrat	Erörterung	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Erörterung	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	öffentlich

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 26/14 "Seniorenquartier am Lindenplatz" im Stadtteil Michelbach

Beschlussvorschlag

Für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) Nr. 26/14 „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Sachverhalt

Anlass der Planänderung:

Im Stadtteil Michelbach ist der Bau eines Seniorenzentrums mit Pflegeeinrichtung und angegliedertem barrierefreiem Wohngebäude geplant. Träger der Einrichtung ist die DRK-Schwesternschaft Marburg e.V.

Bereits in 2018 gab es erste Überlegungen, den Standort im Übergang des Neubaugebietes Michelbach-Nord zum alten Ortskern für die Realisierung eines Seniorenzentrums näher ins Auge zu fassen.

Zunächst wurde die Genehmigung des Bauvorhabens über das bestehende Planungsrecht in Aussicht gestellt. In diesem Sinne wurde eine im Februar 2020 eingereichte Bauvoranfrage am 29. Juli 2020 positiv beschieden. Der Ortsbeirat Michelbach wurde im Zuge dieses

Genehmigungsverfahrens aufgrund der erforderlichen Befreiungen von den baurechtlichen Festsetzungen um Stellungnahme gebeten. Nach der Vorstellung des Bauprojektes mit anschließender Diskussion stimmte der Ortsbeirat auf seiner Sitzung am 03. März 2020 dem Projekt einstimmig zu.
Die DRK-Schwesternschaft Marburg e.V. hat sich trotz positiv beschiedener Bauvoranfrage jedoch dazu entschlossen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beantragen, um den Bau des Seniorenquartiers durch eine belastbare Planungsgrundlage rechtlich abzusichern.

Bestehendes Planungsrecht:

Das vorgesehene, ca. 6.000 qm große Grundstück befindet sich am südlichen Rand des Neubaugebietes Michelbach-Nord und liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne 26/7 und 26/7 2. Änderung. Im FNP ist das Plangebiet zum größten Teil als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten sowie als Wohnbaufläche dargestellt. Der Geltungsbereich tangiert auch die festgesetzte Ausgleichs- und Naherholungsfläche „Ewiges Tal“ und die angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz. Die Überplanung der Ausgleichfläche in geringem Umfang stellt die Ausgleichsfunktion der gesamten Fläche „Ewiges Tal“ nicht in Frage. Die Baumaßnahme wurde im Vorfeld mit der UNB abgestimmt. Auch der bestehende Bolzplatz wird in seiner Nutzbarkeit durch die Überplanung nicht beeinträchtigt.

Planungsrechtliche Einschätzung und Wahl des Verfahrens:

Aus Sicht des Fachdienstes Stadtplanung und Denkmalschutz wird das Bauprojekt inhaltlich und städtebaulich befürwortet. Mit der Bereitstellung eines Pflegeangebotes sowie barrierefreier Wohnungen wird der gesellschaftliche Versorgungsauftrag einer ortsnahen Betreuung und Pflege von Senioren in Michelbach erfüllt. Das Bauprojekt dient somit dem Wohl der Allgemeinheit. Neben der Einrichtung von 67 Pflegeplätzen und der Bereitstellung von barrierefreien Wohnungen mit Betreuungsmöglichkeit soll durch zusätzliche Angebote wie Beratung, Treffpunkt oder Café mit Mittagstisch der Standort zu einem Seniorenquartier für alle Michelbacher Bürger*innen entwickelt werden.
Das Bauvorhaben soll über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB umgesetzt werden. Beim Vorhaben- und Erschließungsplan handelt es sich um eine „Paketlösung“ aus den drei Elementen vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag.
Der vorhabenbezogene B-Plan wird auf ein konkretes Bauvorhaben, in diesem Fall die Realisierung einer Senioreneinrichtung, mit Festlegung auf einen Vorhabenträger, der DRK-Schwesternschaft, fixiert. Ziel ist eine unmittelbare und zügige Durchführung, also Realisierung.
Am 29.01.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (B-Plan) von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Der B-Plan sollte als sogenannter „Plan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt und der FNP im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens

angepasst werden. Der Geltungsbereich soll gemäß § 1 Abs.1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Sonderbaufläche (S) – „Pflegeheim und betreutes Wohnen“ geändert werden.
In der Zeit vom 20. Juni bis 15. Juli 2022 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB statt.
Im Zuge der Beteiligung wurde durch das Regierungspräsidium Gießen/Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass der B-Plan aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB nicht als Plan der Innenentwicklung aufgestellt werden könne. Nach intensiven Recherchen und juristischer Beratung wird dieser Stellungnahme gefolgt und es soll eine Umstellung auf das zweistufige Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes erfolgen.
Im Regelverfahren ist der B-Plan allerdings aus dem FNP zu entwickeln, so dass die Änderung des FNP erforderlich wird. Um eine möglichst zügige Realisierung des Seniorenquartiers zu ermöglichen, sollen B-Plan und FNP ab der Offenlage gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, bzw. geändert werden

Klimabelange:
Mit der Ausrufung des Klimanotstandes durch die Stadtverordnetenversammlung im Juni 2019 hat sich die Universitätsstadt Marburg auf den Weg zur Klimaneutralität begeben. Den Weg dorthin zeigt der Klimaaktionsplan 2030 auf. Im Planänderungsbereich soll der vorrangige Belang der „Klimaneutralität 2030“ bestmöglich berücksichtigt werden.
Entsprechende Kompensationsmaßnahmen im Sinne von Klima- und Naturschutz können sowohl über den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach, als auch über den abzuschließenden Durchführungsvertrag festgelegt werden.

Dr. Michael Kopatz
Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen
Die DRK-Schwesternschaft Marburg übernimmt als Vorhabenträger die Kosten für die Aufstellung des B-Plans sowie für die Erschließung, so dass der Universitätsstadt Marburg durch die Erstellung des vorhabenbezogenen B-Planes und die Umsetzung der Planung keine Kosten entstehen.
Die FNP-Änderung erfolgt durch die Universitätsstadt Marburg.

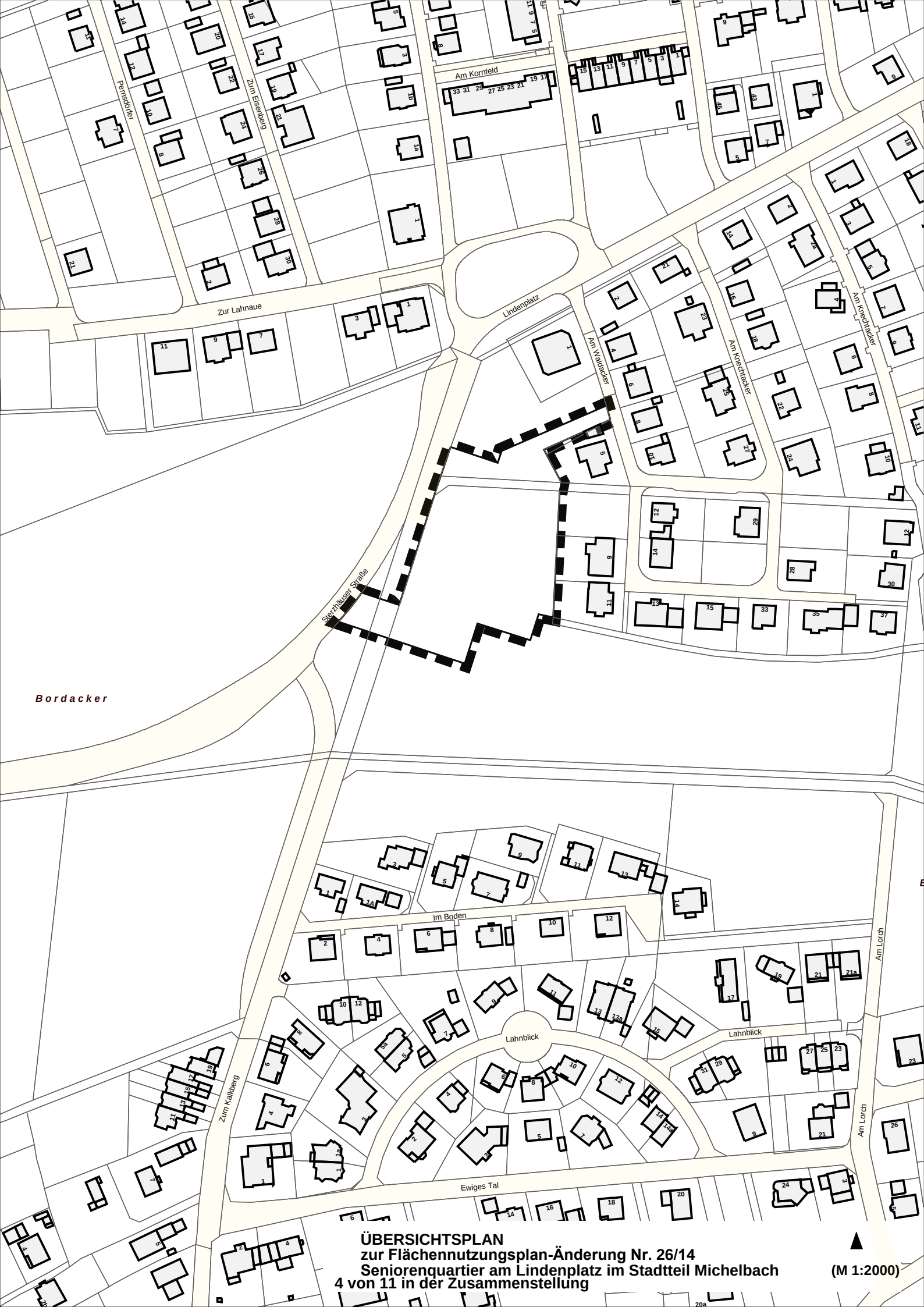
Anlage/n

1 Übersichtsplan

2 Planungsrecht

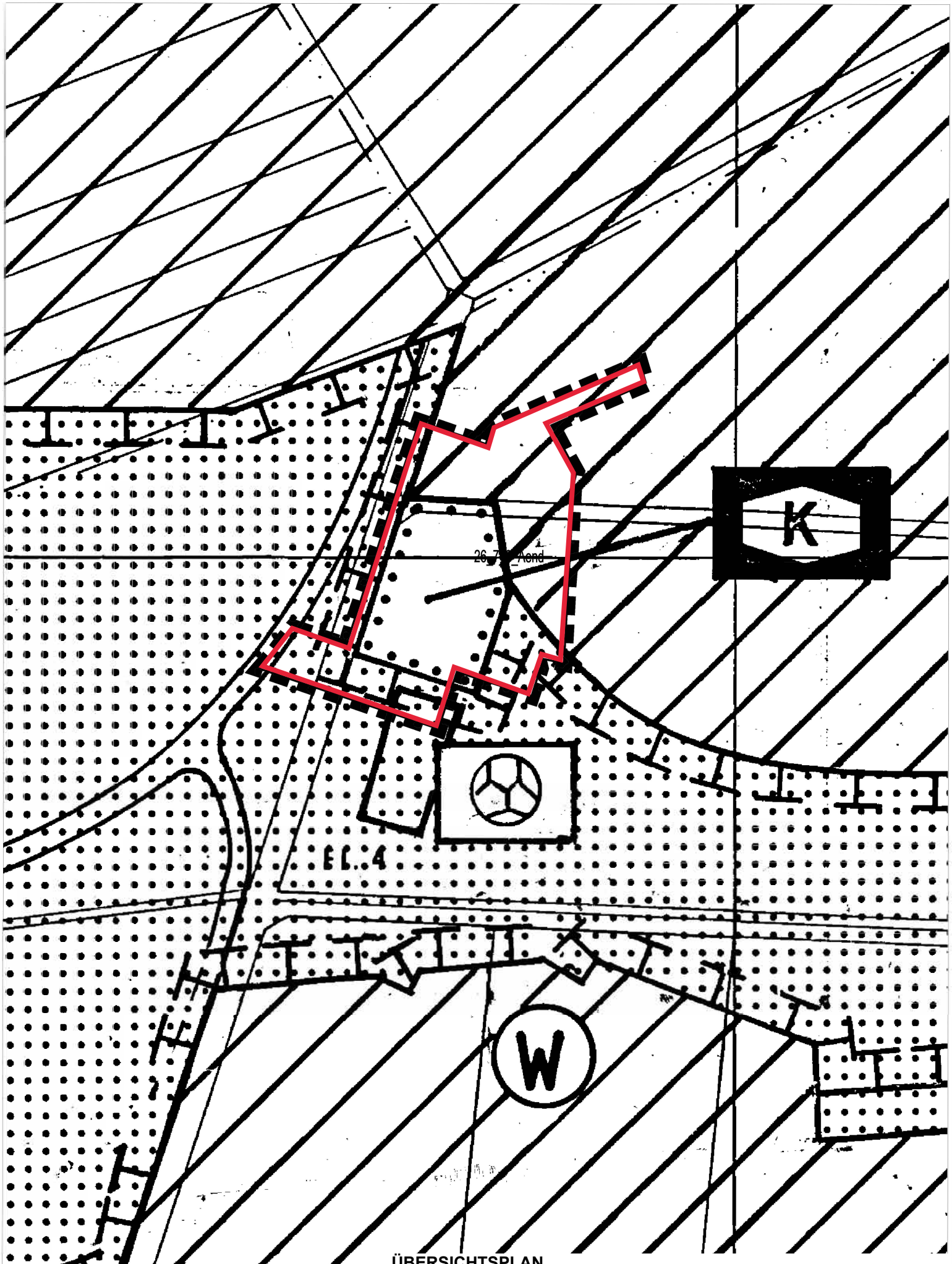
3 Luftbild

4 Antrag DRK-Schwesternschaft



ÜBERSICHTSPLAN
zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26/14
Seniorenquartier am Lindenplatz im Stadtteil Michelbach
4 von 11 in der Zusammenstellung

(M 1:2000)



ÜBERSICHTSPLAN
zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26/14
Seniorenquartier am Lindenplatz im Stadtteil Michelbach
- aktuelle Flächendarstellung

(1 : 1500)

Luftbild mit Geltungsbereich
zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26/14
Seniorenquartier am Lindenplatz im Stadtteil Michelbach (M 1:1000)

Anlage zum Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens

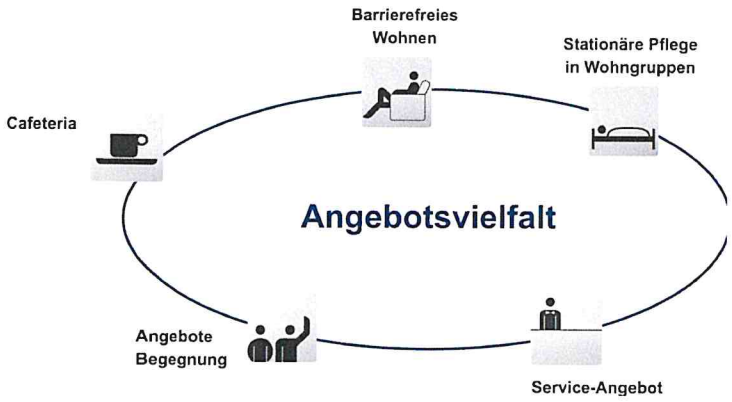
Erläuterungsbericht zum Vorhaben

Seniorenwohnquartier am Lindenplatz, Marburg-Michelbach

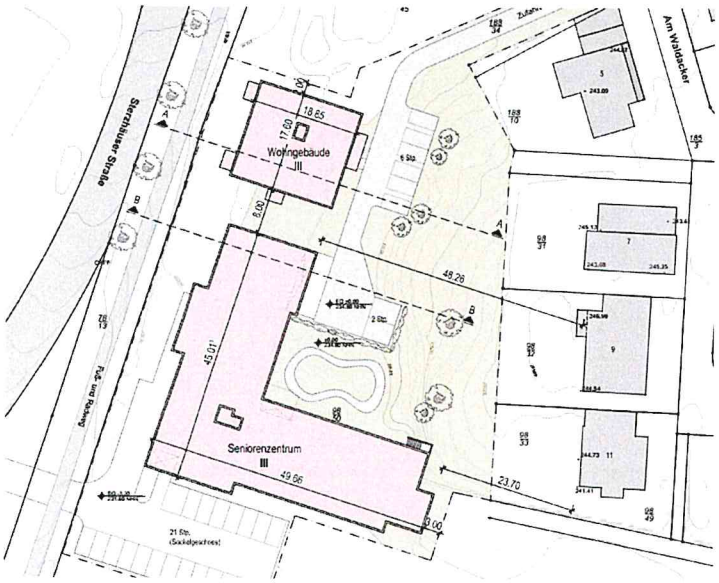
Errichtung einer Pflegeeinrichtung für vollstationäre Pflege für 67 Bewohner
sowie eines Wohngebäudes für Barrierefreies Wohnen

Erläuterungsbericht

Die DRK Schwesternschaft Marburg ist als eingetragener, gemeinnütziger Verein eine von 31 Schwesternschaften bundesweit. Als Mitglied des Deutschen Roten Kreuzes gehört sie der weltweit größten humanitären Organisation an. Entsprechend richtet sie ihr berufliches Handeln nach den Grundsätzen des Roten Kreuzes aus. Die DRK Schwesternschaft bietet u. A. Pflege- und Betreuungsangebote für Senioren in Marburg an. Ziel der DRK Schwesternschaft ist es, nun auch im Ortsteil Marburg-Michelbach eine ortsnahe Versorgung von Senioren anzubieten. Bislang besteht im Ortsteil Michelbach noch kein stationäres Versorgungsangebot, so dass Menschen mit stationärem Pflegebedarf aus ihrer gewohnten Umgebung weg ziehen müssen. Ebenso besteht wenig Angebot an barrierefreiem Wohnraum, beispielsweise für Senioren, die noch selbständig leben möchten. Das geplante Seniorenwohnquartier soll diese Versorgungslücke schließen und ein lebendiger Baustein im Ortsteil Michelbach werden. Erste Gespräche mit Michelbacher Bürgern (u.a. im Rahmen einer Ortsbeiratsitzung) haben hier eine sehr positive Resonanz seitens der Bevölkerung gezeigt und den Bedarf bestätigt.



Die DRK Schwesternschaft plant die Entwicklung des Standortes „Seniorenwohnquartier am Lindenplatz“ mit einer vollstationären Pflegeeinrichtung für 67 Bewohner im Wohngruppenmodell sowie einem ergänzenden, barrierefreien Wohngebäude für Senioren. Neben den geplanten Einrichtungen sollen am Standort im Sinne eines Quartierskonzeptes auch ins Besondere Angebote für den Ortsteil Michelbach etabliert werden (z. B. Beratung, Café mit Mittagstisch, Treffpunkt, und Ähnliches).



Auszug Lageplan

Städtebauliche Konzeption

Die Konzeption sieht die Aufteilung der Nutzungen in 2 Baukörper vor. Ein 3-geschossiges, winkelförmiges Gebäude für das Seniorenzentrum im Südwesten betont die Ortseinfahrt. Ein kleineres, punktförmiges Gebäude schließt sich nördlich daran an. Gemeinsam bilden die Gebäude ein Ensemble, das nach Westen die Ortskante definiert. Nach Osten entsteht eine große Freifläche mit Begrünung, Gartenanlage und untergeordneter Erschließung der Erdgeschosse.
Die Dächer beider Baukörper werden als Flachdach ausgebildet um die Gebäudehöhe gering zu halten.

Die Erschließung des Seniorenzentrums erfolgt von 2 Seiten unter Ausnutzung der Hangsituation. Im Sockelgeschoss führt eine Zufahrt von der Sterzhäuser Straße zu einem großen Parkplatz. Im Sockelgeschoss befindet sich ein Eingang für Besucher mit PKW bzw. für die Anlieferung. Im Erdgeschoss ist ein Eingang für die fußläufige Erschließung vom Lindenplatz / Am Waldacker geplant.
Weitere Nebeneingänge im Seniorenzentrum dienen als 2. baulicher Rettungsweg.

Nutzungsverteilung

Seniorenzentrum

Ein Windfang führt im Erdgeschoss vom Vorplatz in das Foyer mit angrenzender Cafeteria und Mehrzweckraum. Dieser Bereich ist sowohl für Bewohner und deren Besucher als auch für Angebote in das Quartier geplant. Dem Foyer angegliedert ist ein Bereich mit Büros für Verwaltung und Personal. Im Südflügel des Erdgeschosses ist der erste Pflegebereich geplant. Die Wohngruppe bietet Platz für 16 Bewohner. Es sind ausschließlich Einzelzimmer mit Individualbädern geplant. Die Wohngruppe verfügt außerdem über einen großen Wohn-/ Essbereich sowie die erforderlichen Personal- und Funktionsräume. Ein zweiter Gruppenraum grenzt an den Gartenbereich an.

Das 1. und 2. Obergeschoss sind weitgehend baugleich geplant. Die Etagen werden jeweils in 2 Wohngruppen unterteilt mit 12-13 Bewohnern je Gruppe. Jede Wohngruppe verfügt über einen großen Wohn-Gruppenraum sowie einen kleinen Sitzbereich am Flurende für Tageslicht und zur Unterstützung der Orientierung. Die Gruppenräume sind für Synergien benachbart platziert und haben Zugang zu einem gemeinsamen Balkon nach Südwesten. Weitere Personal- und Funktionsräume sind in erforderlicher Zahl vorgesehen. Ein zentrales Pflegebad wird im 2. Obergeschoss für alle Bewohner an Stelle eines Bewohnerzimmers geplant (daher ist hier ein Pflegeplatz weniger vorhanden als im 1. OG).
Das Gebäude ist zur Ausnutzung der Hangsituation mit einer Teilunterkellerung geplant (Sockelgeschoss).
Im Süden befindet sich eine Zufahrt von der Sterzhäuser Straße zu einem großen Parkplatz. Das Sockelgeschoss dient als Eingang für Besucher mit PKW sowie der Anlieferung und Logistik. Im Sockelgeschoss sind die Technik-, Lager-, Funktions- und Personalräume geplant. Die Vertikalerschließung erfolgt über 2 Aufzüge und 2 Treppenhäuser.

Wohngebäude

Der Zugang zum Wohngebäude erfolgt im Erdgeschoss von Osten. Je Etage sind 3-5 barrierefreie Wohneinheiten geplant. Konzeptionell werden im Zuge einer weiteren Planung evtl. noch ergänzende Nutzungen für das Quartier im Erdgeschoss geplant.
Das Wohngebäude schiebt sich nach Norden etwas in den Hang, hier werden die erforderlichen Technik- und Lagerräume im EG platziert. Die Vertikalerschließung erfolgt über einen Aufzug und ein zentrales Treppenhaus.

Seniorenwohnquartier am Lindenplatz, Marburg-Michelbach

Lageplan

Stand: 18.02.2020