

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/1040/2022
	Status:	öffentlich
	Datum:	21.11.2022
Dezernat:	IV	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Michelsen, Rose	

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

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

Aktualisierung des Änderungsbeschlusses und öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 26/14 „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach

Beschlussvorschlag

- Die Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 26/14 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 26/14 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird 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.

Es liegt bereits eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vom 29. Juli 2020 vor. Der Ortsbeirat Michelbach, der im Zuge des Anhörungsverfahrens beteiligt wurde, begrüßt das Bauvorhaben und

hat auf seiner Sitzung am 03. März 2020 dem Projekt einstimmig zugestimmt.

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 Flächennutzungsplan (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.

Planungsrechtliche Einschätzung und Planänderung:

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.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung soll der Geltungsbereich im FNP gemäß § 1 Abs.1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Sonderbaufläche (S) – „Pflegeheim und betreutes Wohnen“ geändert werden.

Die Überplanung der Ausgleichfläche in geringem Umfang stellt die Ausgleichsfunktion der gesamten Fläche „Ewiges Tal“ nicht in Frage. Auch der bestehende Bolzplatz wird in seiner Nutzbarkeit durch die Überplanung nicht beeinträchtigt.

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt worden.

Verfahrensablauf:

Am 29. Januar 2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (B-Plan) von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Der B-Plan sollte als sog. „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. In der Zeit vom 20. Juni bis 15. Juli 2022 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a BauGB sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1

BauGB im Zuge der B-Planaufstellung statt.

Im Zuge dieser 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. Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten erfolgt daher eine Umstellung auf das zweistufige Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes.

Da im Regelverfahren der B-Plan aus dem FNP zu entwickeln ist, wird die Änderung des FNP erforderlich. Um eine möglichst zügige Realisierung des Seniorenquartiers zu ermöglichen, werden B-Plan und FNP ab der Offenlage im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, bzw. geändert.

Der Aufstellungsbeschluss für die FNP-Änderung wurde am 30.09.2022 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst (VO/0860/2022). Eine Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses wird erforderlich, da zur Anpassung an das konkrete Bauvorhaben eine geringfügige Änderung des Geltungsbereiches vorgenommen wurde.

Die bereits im B-Plan Verfahren erfolgten Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB müssen im Zuge der FNP-Änderung nicht wiederholt werden. Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange wurden bereits im Zuge der B-Planaufstellung über die Planänderung informiert und konnten Stellungnahmen zur Planung abgeben. Neue Erkenntnisse sind aus einer erneuten „frühzeitigen“ Beteiligung nicht zu erwarten. Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Zuge der B-Planaufstellung behandelt. Dieses Vorgehen wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen/Bauleitplanung festgelegt. Der Ortsbeirat Michelbach hat der Planung am 10.08.2022 einstimmig zugestimmt.

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 Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von Klima- und Naturschutz werden sowohl über den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach, als auch über den abzuschließenden Durchführungsvertrag festgelegt.

Finanzielle Auswirkungen

Die DRK-Schwesternschaft Marburg übernimmt als Vorhabenträgerin 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.

Dr. Michael Kopatz

Stadtrat

Anlage/n

- 1 Übersichtsplan
- 2 Luftbild
- 3 Begründung
- 4 Umweltbericht
- 5 Flächennutzungsplanänderung