

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/1041/2022
	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 Aufstellungsbeschlusses und öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26/7, 3. Änderung „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach

Beschlussvorschlag

- Die Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26/7 3. Änderung gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 26/7, 3. Änderung 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. Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg hat dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens am 11. Januar 2021 zugestimmt.

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. Das Plangebiet ist zum größten Teil als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten sowie als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich tangiert auch die festgesetzte Ausgleichs- und Naherholungsfläche „Ewiges Tal“ und die angrenzende 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.

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 die Realisierung der geplanten Senioreneinrichtung, mit Festlegung auf die DRK-Schwesternschaft als Vorhabenträger fixiert. Ziel ist eine unmittelbare und zügige Realisierung des Bauvorhabens.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung soll der Geltungsbereich im Bebauungsplan gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiet „Pflegeheim und betreutes Wohnen“ festgesetzt werden.

Die Überplanung der Ausgleichsfläche in geringem Umfang stellt die Ausgleichsfunktion der gesamten Fläche „Ewiges Tal“ nicht in Frage. Im beiliegenden Umweltbericht werden gemäß § 2a Nr. 2 BauGB die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet. Der bestehende Bolzplatz

wird in seiner Nutzbarkeit durch die Überplanung nicht beeinträchtigt.

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 Flächennutzungsplan (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 Aufstellungsverfahren zum B-Plan 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 eine Umstellung auf das zweistufige Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes.

Im Regelverfahren ist der B-Plan aus dem FNP zu entwickeln. Um eine möglichst zügige Realisierung des Seniorenquartiers zu ermöglichen, werden B-Plan und FNP ab der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, bzw. geändert. Im Rahmen der „frühzeitigen“ Beteiligung sind, bis auf die o. g. Stellungnahme des Regierungspräsidiums, keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung geäußert worden. Die Umstellung auf das zweistufige Verfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes kommt den Wünschen nach Erarbeitung einer qualifizierten Eingriffs- Ausgleichsplanung entgegen. Die Frage nach den erforderlichen Stellplätzen wurde vom Vorhabenträger geprüft und wird der Begründung als Anlage beigefügt. Die Nutzbarkeit und Erreichbarkeit des bestehenden Bolzplatzes ist auch nach Realisierung des Bauvorhabens gegeben. Die überplante Zuwegung vom Neubaugebiet zum Bolzplatz wird mit neuer Wegeführung wiederhergestellt.

Der Ortsbeirat Michelbach hat der Planung am 10. August 2022 einstimmig zugestimmt.

Eine Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses wird erforderlich, da zur Anpassung an das konkrete Bauvorhaben eine geringfügige Änderung des Geltungsbereiches vorgenommen wurde.

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.

Um das Ziel der Klimaneutralität erreichen zu können, wurden im September 2022 „Leitlinien zum klimaneutralen und sozialverträglichen Bauen sowie klimaneutrale und klimawandelangepasste Flächennutzung“ beschlossen, welche in die Bauleitplanung einfließen und den künftigen Entwicklungsrahmen vorgeben.

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.

Klimaschutzrelevante Inhalte in der verbindlichen Bauleitplanung	Umsetzung im Bebauungsplan 26/7, 3. Änderung „Seniorenquartier am Lindenplatz“ Im Stadtteil Michelbach
Standortwahl	
Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Flächenrecycling	Das Seniorenquartier entsteht auf einer Fläche, die bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen war. Es wird kein bislang unbeplanter Außenbereich in Anspruch genommen. (bauliche Nachverdichtung im Siedlungsbereich)
Berücksichtigung von Kaltluftentstehungs- und Retentionsflächen	Es werden keine Kaltluftentstehungs- und Retentionsflächen in Anspruch genommen.
Umweltfreundliche Mobilität/Stadt der kurzen Wege	Das Seniorenquartier ist über die Buslinie 14 erreichbar. Die Haltestelle Lindenplatz befindet sich in fußläufiger Entfernung. Um einen Anreiz für eine ÖPNV-Nutzung zu geben, werden von den eigentlich benötigten 46 Stellplätzen lediglich 29 angeboten (s. textl. Festsetzung B) Flächen für Stellplätze und Garagen)
Exposition/Topografie	Das Bauvorhaben ist in den vorhandenen Siedlungszusammenhang eingebettet.
Kompaktheit, Stadt der kurzen Wege, Stellung der Baukörper	Das Seniorenquartier schließt in Michelbach eine Versorgungslücke für ortsnahe Angebote im stationären Pflegebedarf und für barrierefreien Wohnraum. Das aus zwei kompakten Gebäuden bestehende Seniorenquartier ist sowohl vom alten Ortskern wie vom Neubaugebiet aus fußläufig erreichbar.
Mikroklima, Entsorgung	
Dach- und Fassadenbegrünung	Es wird eine Dachbegrünung festgeschrieben. (s. textl. Festsetzungen A) Dachbegrünung)
Grün- und Freiflächen (inkl. Ausgleich)	Die Gestaltung der Grün- und Freiflächen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung vorgenommen

	wornden. Da eine vollständige Kompensation des Eingriffs in Natur- und Landschaft im Plangebiet nicht möglich ist, wird darüber hinaus ein Ökokonto der Stadt Marburg herangezogen.
Erhalt und Anpflanzung von Grünstrukturen	Eine bestehende Hecke entlang der Sterzhäuser Straße wird zum Erhalt festgesetzt.
Regenwassermanagement	Eine extensive Dachbegrünung dient zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers. Das darüber hinaus anfallende Wasser wird in eine Zisterne geleitet, deren Überlauf über einen vorhandenen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken geführt wird.
Entsorgung	Da sich das Bauvorhaben im Siedlungsbereich befindet, sind alle Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.
Energieversorgung¹⁾	
Solarenergetische Optimierung	100% der nutzbaren Dachflächen im Baufeld 1 und mind. 30% der nutzbaren Dachflächen im Baufeld 2 sind mit Photovoltaikanlagen zu belegen. (s. textl. Festsetzungen A) Einsatz erneuerbarer Energie)
Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien	Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt über die Verwendung regenerativer Energie (Geothermie oder Luft-Wärmepumpe). Die Festsetzung erfolgt über den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

- 1) In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass Konzepte zur regenerativen Energieversorgung nur festgeschrieben werden können, wenn zu dem Bebauungsplan ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen wird oder wenn es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB handelt. In dem jeweiligen Vertragswerk können die notwendigen Modalitäten (wie z. B. der erforderliche Anschluss aller Gebäude) geregelt werden. In einem normalen „Angebots“-Bebauungsplan ist das nach höchstrichterlicher Entscheidung nicht möglich. Der abschließende Festsetzungskatalog in § 9 Abs. 1 BauGB gibt dazu enge Grenzen vor.

Finanzielle Auswirkungen

Die DRK-Schwesternschaft Marburg übernimmt als Vorhabenträgerin die Kosten für die Aufstellung des B-Plans sowie für die Erschließung, so dass der Stadt Marburg durch die Erstellung des vorhabenbezogenen B-Planes und die Umsetzung der Planung keine Kosten entstehen.

Dr. Michael Kopatz

Stadtrat

Anlage/n

- 1 Übersichtsplan, Luftbild
- 2 Begründung
- 3 Umweltbericht
- 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- 5 Vorhaben- und Erschließungsplan