

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/1186/2023
	Status:	öffentlich
	Datum:	07.03.2023
Dezernat:	IV	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Dobrodolac, Marco	

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

- **Bericht über das Ergebnis der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen**
- **Feststellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

1. Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 26/14 „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die unter den Nummern 1 bis 6 aufgeführten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26/7, 3. Änderung „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Marburg-Michelbach behandelt.

2. Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) Nr. 26/14 „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach wird festgestellt.

Sachverhalt

Planungsziele

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 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 genehmigter Bauvoranfrage jedoch dazu entschlossen, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beantragen, um den Bau des Seniorenquartiers durch eine belastbare Planungsgrundlage rechtlich abzusichern.

Verfahrensablauf

Am 29.01.2021 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. 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 17. Juli 2022 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Im Zuge der Beteiligung wurde durch das Regierungspräsidium Gießen, Bereich Bauleitplanung, darauf hingewiesen, dass der B-Plan aufgrund der aktuellen Rechtsprechung nicht als „Plan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden könne. Nach intensiven Recherchen und juristischer Beratung wird dieser Stellungnahme gefolgt und es fand eine Umstellung auf das zweistufige Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes statt.

Im Regelverfahren ist der B-Plan 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 im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, bzw. geändert

werden. Die frühzeitige Beteiligung für die FNP-Änderung hat bereits im Rahmen der Bebauungsplanänderung in der Zeit vom 20 Juni bis 17. Juli 2022 stattgefunden. In der Zeit vom 16. Januar bis 17. Februar 2023 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die öffentliche Bekanntmachung über die Auslegung erfolgte am 07. Januar 2023 in der Oberhessischen Presse sowie im Internet unter www.marburg.de. Neben den Planunterlagen selbst wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auch umweltbezogene Informationen in Form des Umweltberichts sowie Umweltbezogene Stellungnahmen offengelegt. Sämtliche Unterlagen standen während der Auslegungsfrist sowohl durch Aushang im Stadtbauamt als auch im Internet unter <https://www.marburg.de/bauleitplanung> für die Öffentlichkeit zur Verfügung.

Im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans wurde ein kleiner Ergänzungs- und Überarbeitungsbedarf hinsichtlich der Umweltbelange vorgebracht, welcher ggf. eine redaktionelle Änderung des Umweltberichts auf Bebauungsplanebene erfordert. Bei der Offenlage zur Änderung des Flächennutzungsplans wurden keine Stellungnahmen zum Umweltbericht vorgebracht, weshalb Konkretisierungen oder redaktionelle Änderung auf dieser Ebene nicht notwendig sind. Hinsichtlich einer Beschleunigung des Verfahrens soll die Änderung des Flächennutzungsplans bereits jetzt festgestellt werden. Das Regierungspräsidium Gießen hat drei Monate Zeit zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung. Daher soll der Feststellungsbeschluss frühzeitig gefasst werden, um zeitnah nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 26/7, 3. Änderung „Seniorenquartier am Lindenplatz“ die Genehmigung zur Änderung des Flächennutzungsplans zu erhalten. Es ist vorgesehen, die Vorlage zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Mai- oder Juni-Sitzung d. J. zur Abstimmung zu stellen.

Prüfung der während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

Von Seiten der Bürgerinnen und Bürger ist im Zuge der Offenlage keine Stellungnahme zu der Planung eingegangen.

Der Ortsbeirat des Stadtteils Michelbach hat zum Bebauungsplan keine Anregungen vorgebracht und begrüßt die Planung ausdrücklich. Auf der Sitzung des Ortsbeirats Michelbach am 01. Februar 2023 wurde der Planung einstimmig zugestimmt

Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung:

- Stellungnahme Nr. 1: Regierungspräsidium Gießen, Änderung FNP

Das Regierungspräsidium Gießen hat mit seiner Stellungnahme vom 20. Februar 2023 angeregt, hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu agieren. Gemäß dem Regierungspräsidium biete sich die Möglichkeit im Rahmen einer übergreifenden

Bodenkonzeption Flächen für Kompensationsmaßnahmen mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz festzulegen. Diese Maßnahmen werden in der Stellungnahme RP zur Änderung des B-Plans näher erläutert (s. Stellungnahme Nr. 7: RP Gießen, Änderung B-Plan.).

Die vom Regierungspräsidium angeregten Punkte werden bereits über Ökopunkte im Ausgleichskonto im Rahmen des Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Hinweise des Regierungspräsidiums Gießen zur Änderung des Flächennutzungsplans werden daher zur Kenntnis genommen.

Weitere eingegangene Stellungnahmen zur Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung ohne Hinweise und Anregungen für den Flächennutzungsplan:

- Stellungnahme Nr. 2: Magistrat der Universitätsstadt Marburg, Fachdienst 33 Straßenverkehrsbehörde
- Stellungnahme Nr. 3: Magistrat der Universitätsstadt Marburg, Fachdienst 37 Brandschutz
- Stellungnahme Nr. 4: Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Stellungnahme Nr. 5: Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Stellungnahme Nr. 6: EAM Netz GmbH
- Stellungnahme Nr. 7: RP Gießen, Änderung B-Plan (Stellungnahmen vom 18.07.22 und 20.02.23)

Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen Nr. 2 bis Nr. 7 beziehen sich auf den Bebauungsplan, wurden aber im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gemeinsam abgegeben. Die Anregungen werden daher im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen und im Zuge der Abwägung zum Bebauungsplan behandelt.

Weitere Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind nicht eingegangen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Zuge der Offenlage keine Stellungnahme eingegangen ist, welche Anregungen zu einer Planänderung des Flächennutzungsplans Nr. 26/14 enthält.

Änderung der Planung und redaktionelle Änderungen

Im Zuge der Offenlage zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) Nr. 26/14 „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach wurden keine Planänderungen gefordert. Lediglich die Bezeichnung „Zustimmungsbeschluss“ wird aufgrund der fehlerhaften Bezeichnung nun in „Feststellungsbeschluss“ redaktionell geändert. Die Feststellung des Flächennutzungsplans kann somit ohne Änderungen im Plankopf der Planunterlagen mit einer redaktionellen Änderung erfolgen.

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. In der Gesamtplanung wurden die Belange der „Klimaneutralität 2030“ bestmöglich berücksichtigt. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden sowohl im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenquartier am Lindenplatz“, als auch über den abzuschließenden Durchführungsvertrag festgelegt.

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 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Nr. 1 bis 7)
- 2 Übersichtsplan
- 3 Luftbild
- 4 FNP-Änderung
- 5 Begründung zur FNP-Änderung
- 6 Umweltbericht
- 7 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag