

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/7770/2020
	Status: öffentlich
	Datum: 21.12.2020
Dezernat:	I
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Michelsen, Rose

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Erörterung	Nichtöffentlich
Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	Erörterung	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Erörterung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

**Bauleitplanung der Stadt Marburg
Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26/7 3.
Änderung Seniorenquartier am Lindenplatz im Stadtteil Michelbach**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

- Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26/7, 3. Änderung „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach wird gemäß § 2 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 und 2 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen.
- Der Bebauungsplan wird als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Sachverhalt:

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

Das vorgesehene Grundstück befindet sich am südlichen Rand des Neubaugebietes Michelbach-Nord und liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 26/7 und Nr. 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. Die Überplanung der Ausgleichsfläche 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.

Bereits in 2018 gab es erste Überlegungen, diesen Standort für die Realisierung des geplanten Seniorenzentrums näher ins Auge zu fassen.

Im Zuge der Projektentwicklung fanden verschiedene Gespräche und Ortstermine zwischen der DRK-Schwesternschaft Marburg und den Fachdiensten 61 und 63 sowie dem Ortsbeirat Michelbach zur Abstimmung des Bauvorhabens statt. Auch im Gestaltungsbeirat wurde der Neubau des Seniorenzentrums bereits behandelt.

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 und einer kontroversen Diskussion stimmte der Ortsbeirat auf seiner Sitzung am 03. März 2020 dem Projekt einstimmig zu.

Der DRK-Schwesternschaft Marburg e.V. hat sich trotz genehmigter Bauvoranfrage dazu entschlossen, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beantragen. Aufgrund der vorgetragenen Bedenken aus der Anliegerschaft wird befürchtet, dass eine gerichtliche Auseinandersetzung über das Bauvorhaben nicht auszuschließen ist. Vor diesem Hintergrund erscheint der Schwesternschaft eine belastbare Planungsgrundlage als rechtliche Absicherung des Seniorenzentrums unentbehrlich.

Aus Sicht des Fachdienstes Stadtplanung und Denkmalschutz wird das Bauprojekt inhaltlich und städtebaulich befürwortet. Mit der Bereitstellung eines Pflegeangebotes und barrierefreier Wohnungen wird der gesellschaftliche Versorgungsauftrag einer ortsnahe Betreuung und Pflege von Senioren*innen 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.

Die beiden geplanten Nutzungsbausteine, die Pflegeeinrichtung und das Gebäude für betreutes Wohnen, sollen entlang der Sterzhäuser Straße, außerhalb des bestehenden Wohngebietes, errichtet werden. In der Annäherung an Michelbach-Nord markieren sie den Beginn des Neubaugebietes und definieren gleichzeitig eine bauliche Raumkante. Die Erschließung des Pflegeheimes wird ausschließlich über die Sterzhäuser Straße erfolgen. Lediglich das geplante Wohngebäude soll über eine untergeordnete Zufahrt von der Straße Am Waldacker erfolgen. So wird das benachbarte Wohnquartier nicht durch zusätzlichen, durch die Pflegeeinrichtung entstehenden Verkehr belastet.

Das Bauvorhaben soll über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB umgesetzt werden. Beim Vorhaben- und Erschließungsplan handelt es sich um eine „Paketlösung“ aus drei Elementen. Im Einzelnen sind dies der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors, die gemeindliche Satzung, also der vorhabenbezogene Bebauungsplan, und der zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzuschließende Durchführungsvertrag. Das Verfahren ist auf sämtlichen Stufen von einer weitgehenden Kooperation zwischen privatem Investor, in diesem Fall dem DRK-Schwesternschaft Marburg e.V., und der planenden Gemeinde, also der Universitätsstadt Marburg, gekennzeichnet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist von vorneherein auf eine unmittelbare und zügige Durchführung, d. h. auf die Realisierung eines konkreten Bauvorhabens angelegt.

Umgang mit dem Klimanotstand und dem Ziel „Klimaneutralität bis 2030“ in der Bauleitplanung

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. Über den vorhabenbezogenen

Bebauungsplan Nr. 26/7, 3. Änderung soll der vorrangige Belang der „Klimaneutralität 2030“ bestmöglich berücksichtigt werden. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen können sowohl über den Bebauungsplan als auch über den abzuschließenden Durchführungsvertrag festgelegt werden.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:

Der DRK-Schwesternschaft Marburg e.V. ist als Vorhabenträger bereit, die Kosten für das Bauleitplanverfahren sowie die Erschließung zu übernehmen, so dass der Universitätsstadt Marburg durch die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten entstehen.

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Derzeitiges Planungsrecht
- Luftbild
- Erläuterungsbericht zum Vorhaben

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

A: Anhörung; B: Beteiligung; K: Kenntnisnahme; S: Stellungnahme