

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

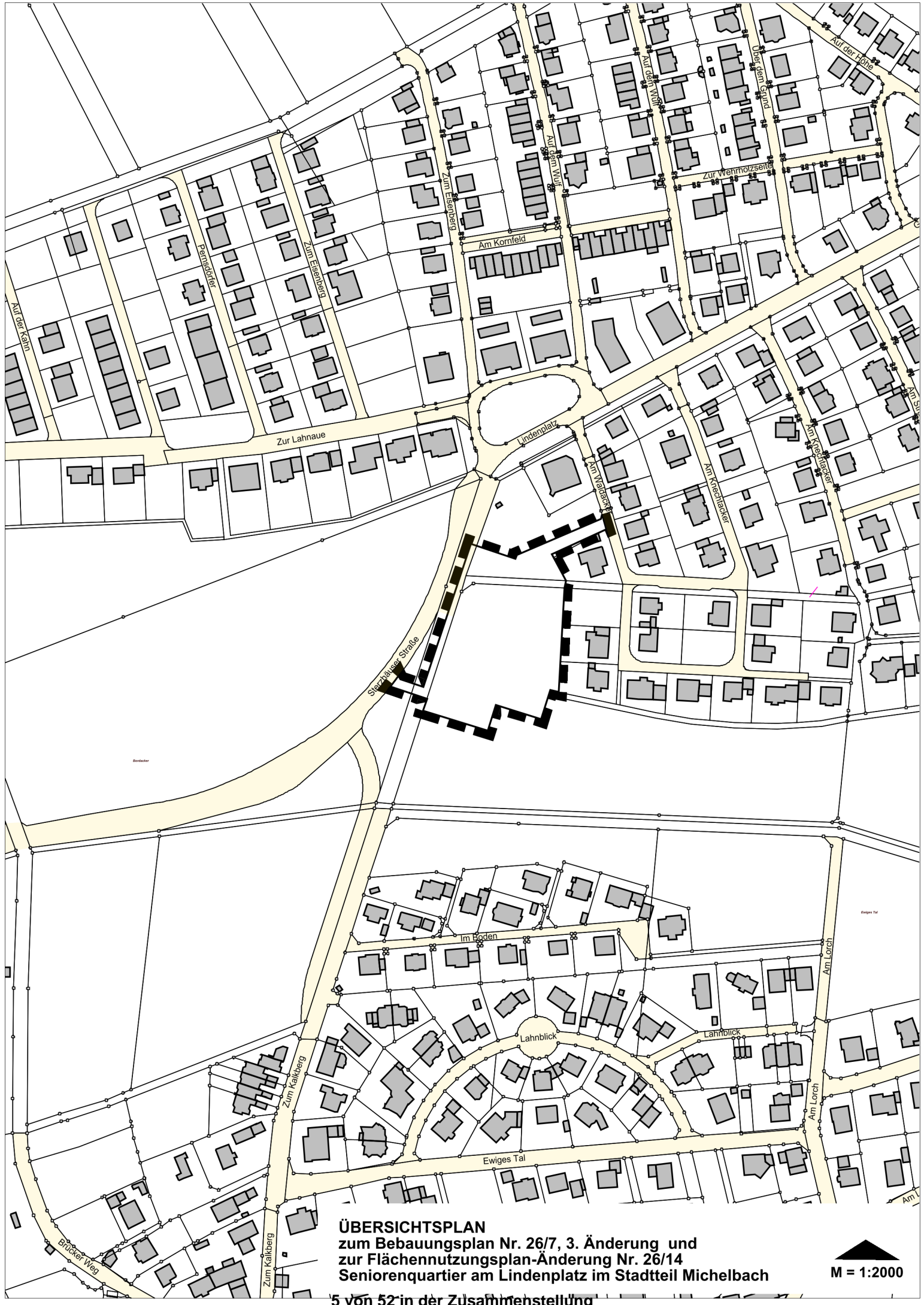
Die DRK-Schwesternschaft Marburg übernimmt als Vorhabenträgerin die Kosten für die Aufstellung des B-Plans sowie für die Erschließung, so dass der Universitätsstadt Marburg durch die Erstellung des vorhabenbezogenen B-Planes und die Umsetzung der Planung keine Kosten entstehen. Die FNP-Änderung erfolgt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

Dr. Michael Kopatz

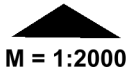
Stadtrat

Anlage/n

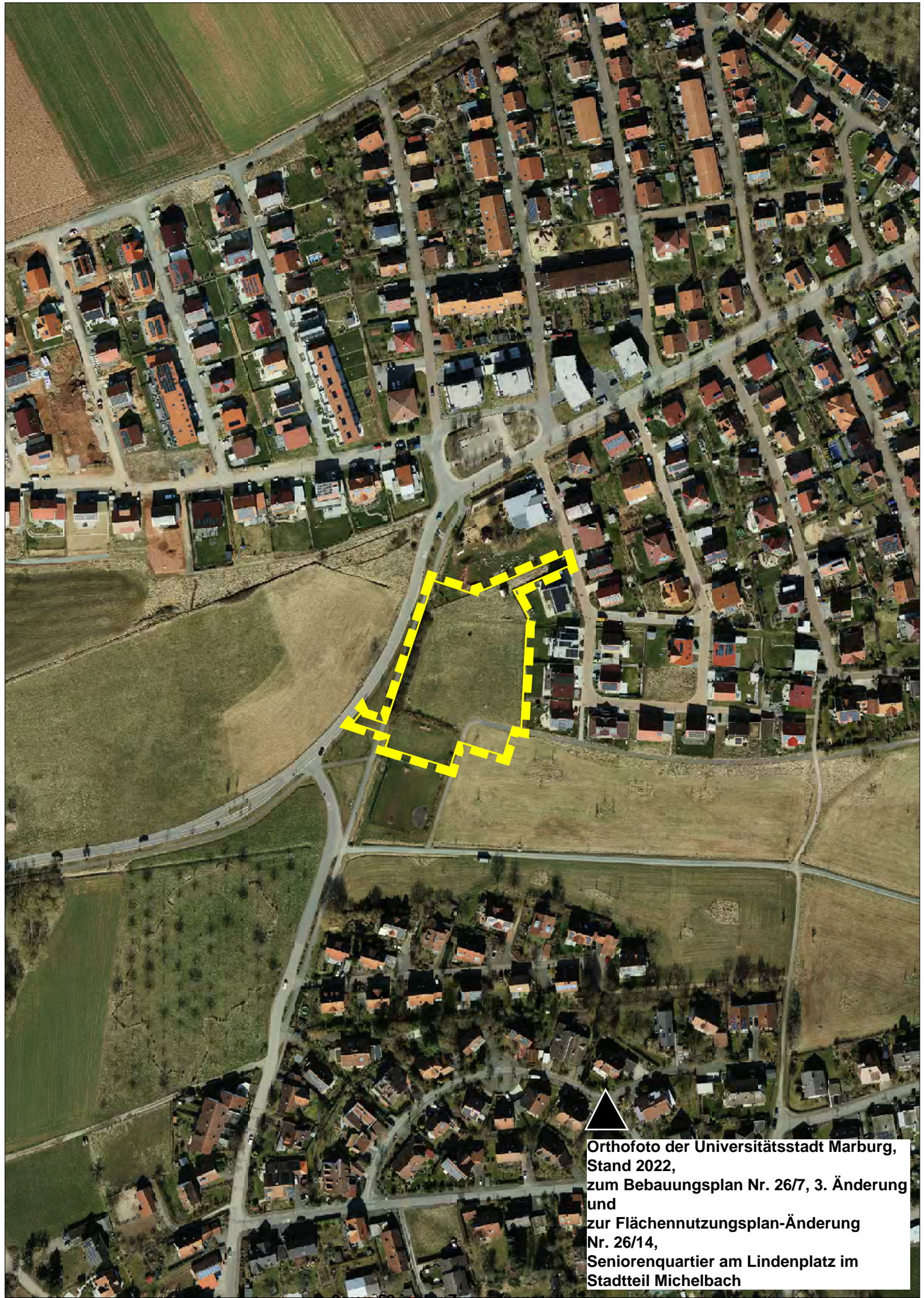
- 1 Übersichtsplan
- 2 Luftbild
- 3 Begründung
- 4 Umweltbericht
- 5 Flächennutzungsplanänderung



ÜBERSICHTSPLAN
zum Bebauungsplan Nr. 26/7, 3. Änderung und
zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26/14
Seniorenquartier am Lindenplatz im Stadtteil Michelbach



M = 1:2000



**Orthofoto der Universitätsstadt Marburg,
Stand 2022,
zum Bebauungsplan Nr. 26/7, 3. Änderung
und
zur Flächennutzungsplan-Änderung
Nr. 26/14,
Seniorenquartier am Lindenplatz im
Stadtteil Michelbach**

Flächennutzungsplan –Änderung Nr. 26/14

„Seniorenquartier am Lindenplatz“

im Stadtteil Michelbach

Teil A: Begründung gemäß § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Planteil

November 2022

Inhaltsverzeichnis

- 1. Planungsanlass**
- 2. Beschreibung des Änderungsbereiches**
 - 2.1 Bestandssituation
 - 2.2 Geltungsbereich
- 3. Verfahren**
- 4. Flächennutzungsplan-Änderung**
 - 4.1 Bestehendes Planungsrecht
 - 4.2 Geplante Änderungen
- 5. Bebauungs- und Erschließungskonzept**
- 6. Umweltschützende Belange**
 - 6.1 Klimaschutz
 - 6.2 Bodenschutz

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Planteil

1. Planungsanlass

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. Mit der Bereitstellung eines Pflegeangebotes und barrierefreier Wohnungen wird der gesellschaftliche Versorgungsauftrag einer ortsnahe Betreuung und Pflege von Senior*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.

Bereits in 2018 gab es erste Überlegungen, diesen Standort an der Schnittstelle zwischen dem Neubaugebiet Michelbach-Nord und dem alten Ortskern für die Realisierung eines Seniorenzentrums näher ins Auge zu fassen.

Zunächst wurde die Genehmigung des Bauvorhabens über Befreiungen vom bestehenden Planungsrecht gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) 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 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, den Bau des Seniorenquartiers durch eine belastbare Planungsgrundlage rechtlich abzusichern und die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zu beantragen.



Skizze Seniorenzentrum, Stand Dezember 2020

2. Beschreibung des Änderungsbereiches

2.1 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Entwicklungsmaßnahme Marburg-Michelbach, am südlichen Rand des Neubaugebietes Michelbach-Nord.

Bei der Fläche handelt es sich um unbebautes Grünland. Im Süd-Östlichen Bereich verläuft ein Fußweg, der das benachbarte Wohngebiet mit einem Bolzplatz verbindet.

Der Änderungsbereich wird vom alten Ortskern durch eine innerörtliche Grün- und Ausgleichsfläche, das sogenannte „Ewige Tal“, getrennt. An das Plangebiet angrenzend befinden sich in östlicher und nördlicher Richtung kleinteilige Wohnbebauung und ein Kindergarten, in südlicher Richtung schließt sich ein Bolzplatz als Bestandteil der Grünfläche an.

In ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle, die von der Stadtbus-Linie 14 angefahren wird.

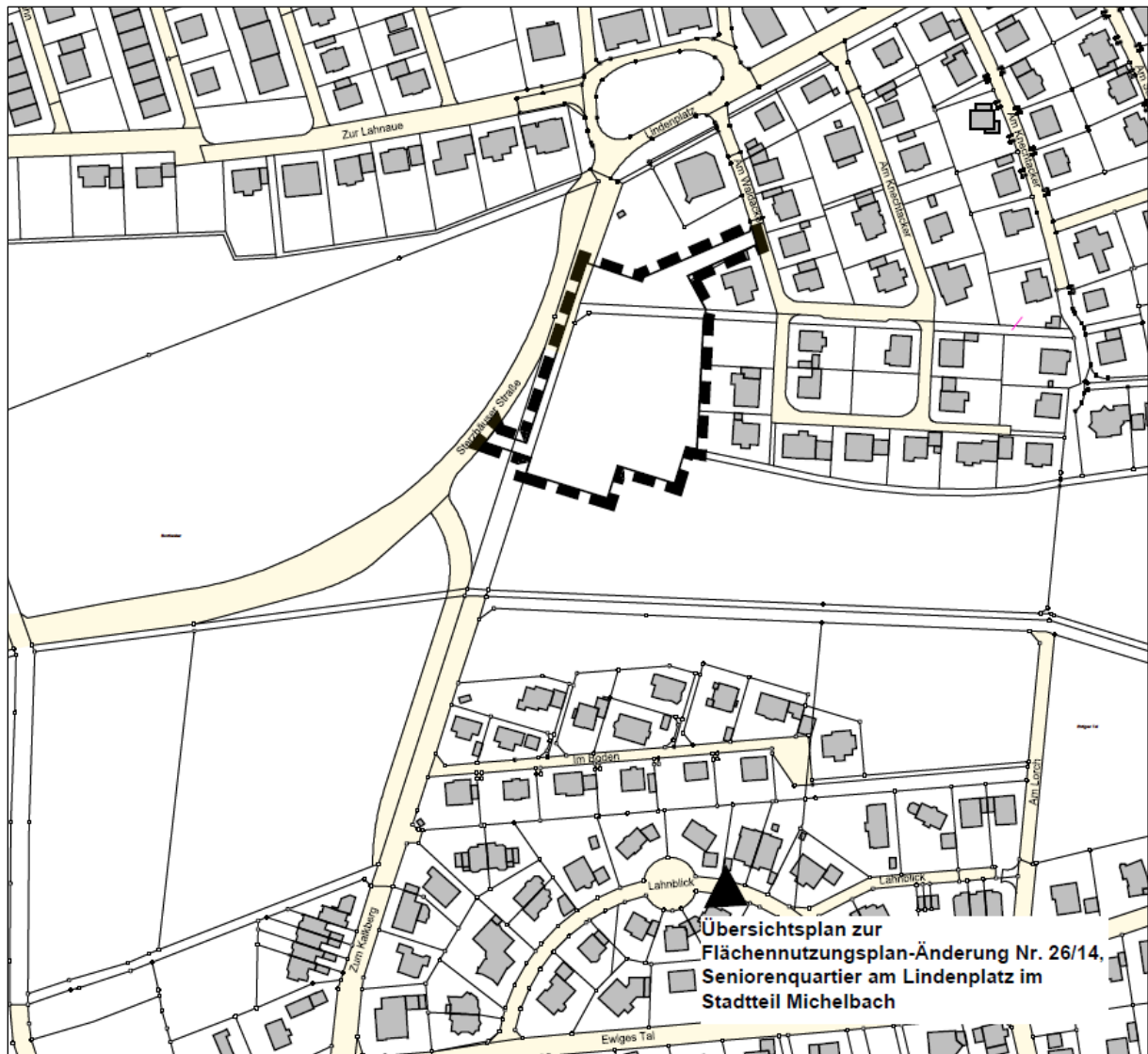


2.2 Geltungsbereich

Der ca. 6.000 qm große Geltungsbereich wurde so abgemessen, dass das Bauvorhaben inklusive der erforderlichen Freiflächen und der Erschließungsflächen realisiert werden kann. Der Änderungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Michelbach, Flur 4, Flurstücke 98/50 (teilweise), 188/39 (teilweise), 188/45 (teilweise), 78/13 (teilweise) und 26/3 (teilweise)

Die Fläche grenzt im Westen an die Sterzhäuser Straße, im Norden an die Außenanlage eines Kindergartens, im Osten an das Wohngebiet an der Straße „Am Waldacker“ und im Süden an einen Bolzplatz sowie an die Ausgleichsfläche „Ewiges Tal“



3. Verfahren

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 der DRK-Schwesternschaft Marburg e.V., und der planenden Gemeinde, also der Stadt Marburg, gekennzeichnet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist von vorneherein auf eine unmittelbare und zügige Durchführung eines konkreten Bauvorhabens angelegt.

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

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 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 sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB kann jedoch der B-Plan nicht als Plan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Daher ist eine Umstellung auf das zweistufige Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Im Regelverfahren ist der B-Plan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln. Um eine möglichst zügige Realisierung des Seniorenquartiers zu ermöglichen, sollen B-Plan und FNP ab der Offenlage nach §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, bzw. geändert werden.

Auf die Durchführung der Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB kann im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden, da diese Beteiligungsschritte bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan in der Zeit vom 20.06.bis 15.07.2022 erfolgt sind. Neue Erkenntnisse wären über eine nochmalige „frühzeitige“ Beteiligung nicht zu erwarten. Die zum B-Plan Entwurf eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend auch im FNP-Änderungsverfahren ausgewertet. Dieses Vorgehen wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen / Bauleitplanung festgelegt.

4. Flächennutzungsplan-Änderung

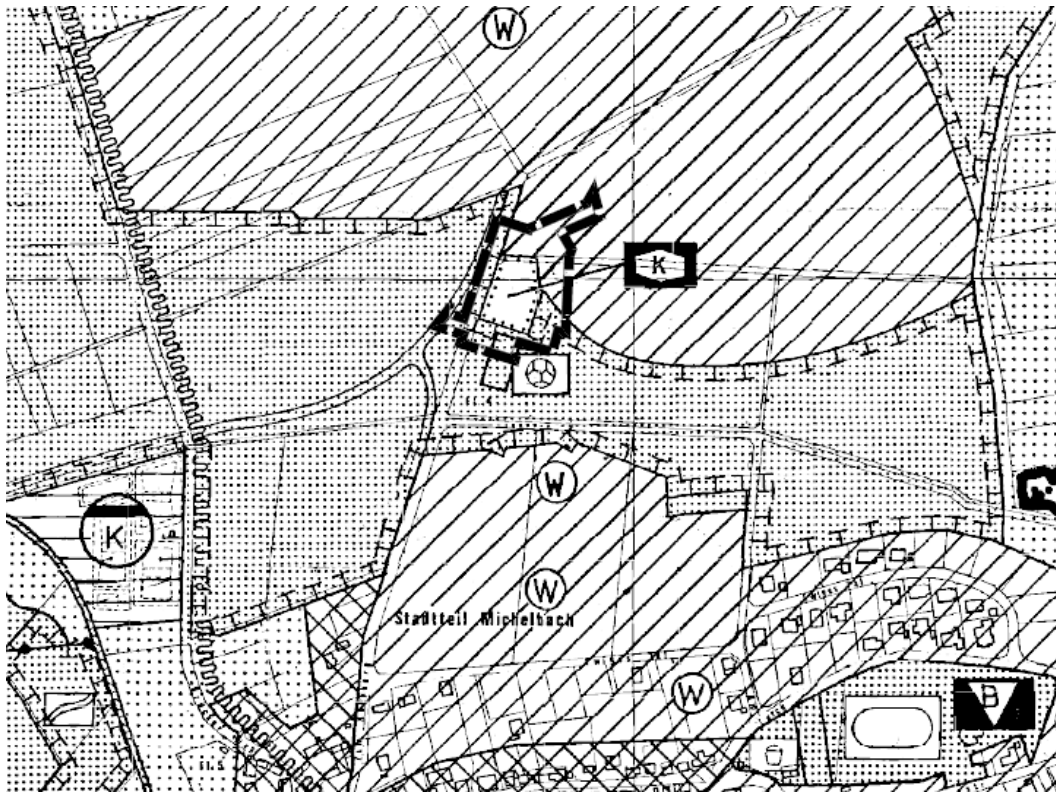
4.1 Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg stellt das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ und als Wohnbaufläche dar. Eine weitere Teilfläche wird als Grünfläche, z.T. in der Funktion als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche und z.T. mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ dargestellt.

Der gesamte Planbereich liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 26/7 „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Michelbach-Nord“ vom 14.11.1996 und Nr. 26/7, 2. Änderung „Michelbach-Nord“ vom 30.05.2012.

Der B-Plan 26/7 weist den Planbereich übereinstimmend mit dem FNP als Gemeinbedarfsfläche sowie als Grünfläche aus.

Im südlichen Geltungsbereich der FNP-Änderung wird über den derzeit rechtskräftigen B-Plan 26/7 2. Änderung ein allgemeines Wohngebiet mit freistehenden Einzelhäusern festgesetzt.



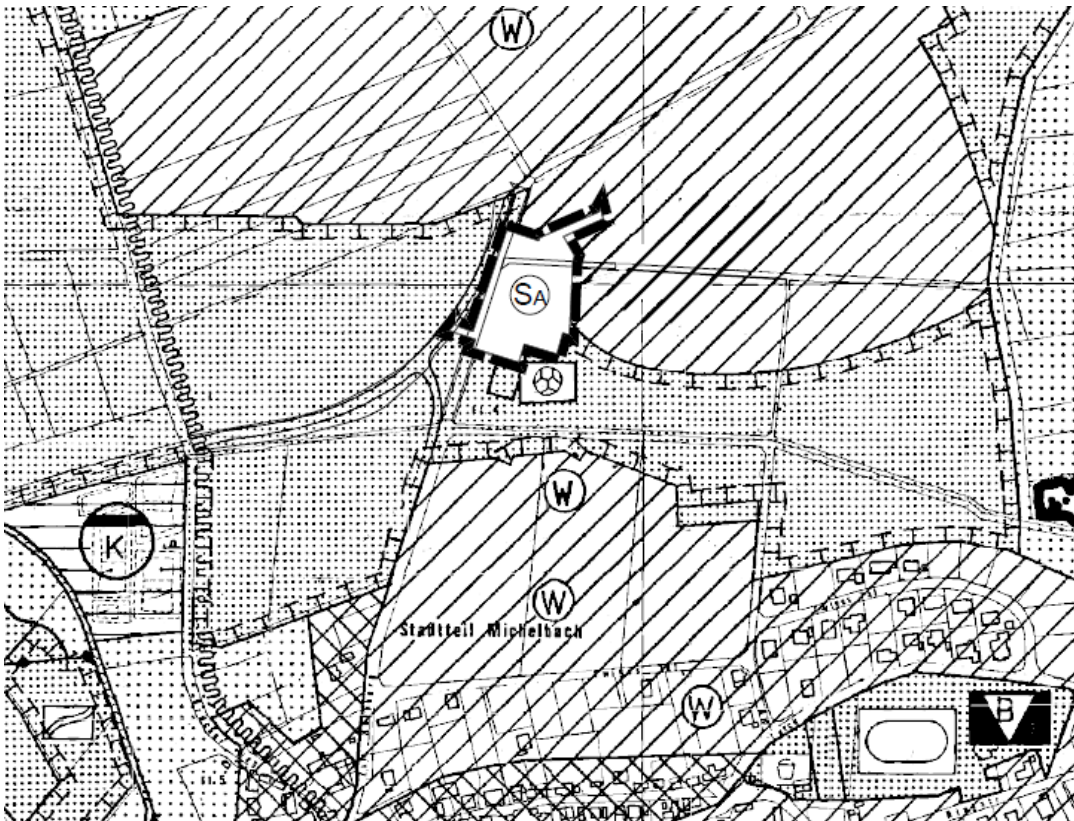
Auszug FNP / Bestand

4.2 Geplante Änderungen

Zur Anpassung der Nutzungskonzeption im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist eine Änderung des FNP im Planbereich erforderlich. Die Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Für den Bebauungsplan Nr. 26/7 3. Änderung wurde die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits durchgeführt. Eine nochmalige Durchführung dieser bereits erfolgten Beteiligungsschritte im Zuge der FNP-Änderung ist nicht erforderlich, da keine neuen Erkenntnisse erwartet werden können.

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung „Pflegeeinrichtung mit betreutem Wohnen“ zukünftig gemäß § 1 Abs.1 Nr.4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vollständig als Sonderbaufläche (S) – mit dem Zusatz A für „Altenpflege“ dargestellt.



Auszug FNP / Planung

5. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Der gewählte Standort für das „Seniorenquartier am Lindenplatz“ in Michelbach ist sowohl vom alten Ortskern als auch vom Neubaugebiet gut zu erreichen und über die nahegelegene ÖPNV-Haltestelle am Lindenplatz an die Kernstadt angebunden.

Das Bauvorhaben besteht aus zwei Baukörpern. Neben der Errichtung von ca. 67 Pflegeplätzen im südlichen L-förmigen Gebäude werden im zweiten Gebäude ca. 13 barrierefreie Wohnungen mit Betreuungsmöglichkeiten entstehen. Zusätzlich wird der Standort Angebote wie Beratung/Treffpunkt oder Café mit Mittagstisch für alle Bürgerinnen und Bürger in Marburg-Michelbach beinhalten.

Die beiden Baukörper sind zur „Sterzhäuser Straße“ ausgerichtet und befinden sich am Rand des bestehenden Wohngebietes „Am Waldacker“. Städtebaulich markieren sie als bauliche Raumkante den Beginn des Neubaugebietes.

Mit der östlich der Gebäude angeordneten Gartenanlage wird größtmöglicher Abstand zur bestehenden Wohnbebauung gehalten und ein Übergang zu den Gartenanlagen im angrenzenden Wohngebiet geschaffen.

Die Gebäudehöhe der Baukörper ist so gewählt, dass sich das Bauvorhaben höhenmäßig in die umgebende Wohnbebauung integriert

Das südlich gelegene Gebäude der Pflegeeinrichtung wird ausschließlich über die Sterzhäuser Straße erschlossen. Das nördlich angeordnete Gebäude für Betreutes Wohnen wird über die Straße „Am Waldacker“ erschlossen. Diese Wegeverbindung dient auch als fußläufige Verbindung des Seniorenquartiers zum Lindenplatz im Zentrum des Neubaugebietes und der dortigen Haltestelle des ÖPNV.

Durch die Aufteilung der Zuwegung wird vermieden, dass das angrenzende Wohngebiet mit dem Verkehr der Pflegeeinrichtung (Pflegepersonal, Lieferverkehr, Besucher) belastet wird. Beide Zufahrten dienen als Feuerwehrezufahrt.

Durch die Zufahrt an der Sterzhäuser Straße wird ein Wassergraben sowie ein öffentlicher Fuß- und Radweg gequert. Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag verpflichtet, die Anbindung seines Grundstücks über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit abzusichern und die Ausführung der erforderlichen Querung mit der Universitätsstadt Marburg abzustimmen.

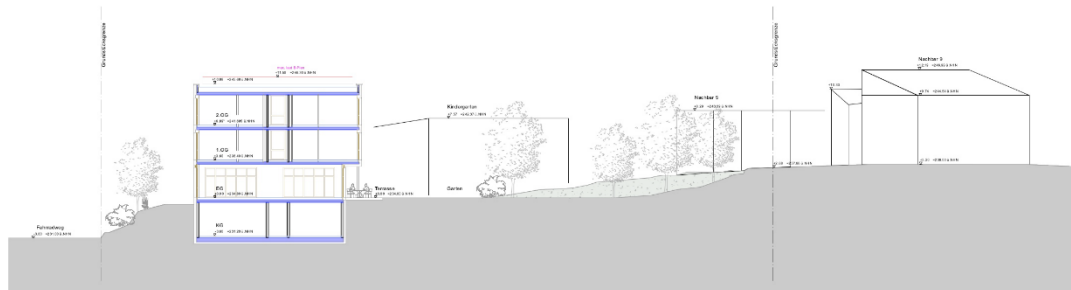
Die bestehende Hecke entlang des Radweges im Westen des Baugrundstückes bleibt im öffentlichen Bereich erhalten.

Der vorhandene Bolzplatz wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt und kann wie bisher vollumfänglich genutzt werden.

Die Bepflanzung der Freiflächen im Bereich des Seniorenzentrums erfolgt auf Grundlage eines abgestimmten Freiflächengestaltungsplans. Dieser ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und somit auch des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.



Systemschnitt / Geländeschnitt Pflegeeinrichtung



Büro :

Hansallee 249, 40549 Düsseldorf
Tel. 0211 / 957 423-0

Bauherr :

DRK Schwesternschaft Marburg e.V.
Deutschhausstraße 25, 35037 Marburg

Senorenwohnquartier am Lindenplatz, Marburg-Michelbach

Vorentwurfsplanung

M 1:200

Stand: 31.03.2022

6. Umweltschützende Belange

Zur Berücksichtigung von Umweltbelangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes 26/7 3. Änderung.

Entsprechende Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen werden sowohl über den Bebauungsplan als auch über den abzuschließenden Durchführungsvertrag festgelegt. Da eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, wird für den darüberhinausgehenden Eingriffsausgleich ein Ökokonto der Universitätsstadt Marburg herangezogen.

Der Umweltbericht ist als eigenständiger Teil der Begründung der FNP-Änderung beigelegt.

6.1 Klimaschutz

Die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz wurde mit der BauGB-Novelle 2004 als Ziel der Bauleitplanung aufgenommen. Mit der Klimaschutznovelle 2011 wurde die Zielsetzung weiter aufgewertet. So sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 BauGB nunmehr Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadtentwicklung fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der Ausrufung des Klimanotstandes durch die Stadtverordnetenversammlung im Juni 2019 hat sich die Stadt Marburg auf den Weg zur Klimaneutralität begeben. Den Weg dorthin zeigt der Klimaaktionsplan 2030 auf. Als Handlungsfelder werden u.a. eine klimaneutrale Flächennutzung und eine klimaneutrale, lokale Energieerzeugung aufgeführt.

Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 26/7 3. Änderung soll der vorrangige Belang der „Klimaneutralität 2030“ bestmöglich berücksichtigt werden.

6.2 Bodenschutz

Die Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2013 hatte zum Ziel die Innenentwicklung der Kommunen zu stärken, um die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren (§ 1 Abs. 5 BauGB; Vorrang der Innenentwicklung).

Durch § 1a Abs. 2 BauGB wird vorgegeben, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muss. Insbesondere sind bei baulichen Entwicklungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgrenzt eine Fläche, welche bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen war. Es werden weder landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen in Anspruch genommen, noch werden für Wohnzwecke genutzte Flächen umgenutzt.

Flächennutzungsplan –Änderung Nr. 26/14

„Seniorenquartier am Lindenplatz“

im Stadtteil Michelbach

Teil A: Begründung gemäß § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Planteil

November 2022

**Umweltbericht zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 26/7
(3. Änderung)
„Seniorenquartier Am Lindenplatz“
im Stadtteil Michelbach**

November 2022

Im Auftrag der

DRK-Schwesterschaft Marburg e.V.

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Erwin Lamm, Landschaftsarchitekt
Hermann-Mattern-Straße 9, 34134 Kassel
Tel. / Fax: 0561 – 40 22 20
ErwinLamm@web.de



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	1
2	Rechtliche und planerische Vorgaben	2
2.1	Rechtsgrundlagen	2
2.2	Regional- und Bauleitplanung	3
2.3	Fachgutachten und fachliche Zielvorgaben	5
2.4	Schutzgebiete und -objekte	5
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
3.1	Schutzgut Mensch / freiraumbezogene Erholung	7
3.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	8
3.3	Schutzgut Boden	11
3.4	Schutzgut Wasser	13
3.5	Schutzgut Klima / Luft	14
3.6	Schutzgut Landschaft	16
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	17
4	Geplante Maßnahmen, Kompensationsbilanz	18
4.1	Vermeidung / Minderung und Ausgleich von Eingriffen	18
4.2	Naturschutzrechtliche Bilanz	19
4.3	Bodenbilanz	24
4.4	Planungsalternativen	26
5	Durchführung der Umweltprüfung	27
6	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	27
7	Zusammenfassung	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtsplan / Luftbild	1
Abbildung 2:	Regionalplan Mittelhessen (2010 und 2021)	3
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	4
Abbildung 4:	Bebauungsplan Nr. 27/6 und 2. Änderung des Bebauungsplans	5
Abbildung 5:	Wasserschutzgebiet Marburg/Wehrda	6
Abbildung 6:	Bodenfunktionale Gesamtbewertung	11
Abbildung 7:	Eingriffe in den Boden	12
Abbildung 8:	Straßenverkehrslärm tags und nachts	14
Abbildung 9:	Externe Kompensationsmaßnahme	19
Abbildung 10:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zu erwartende Flächenversiegelung	12
Tabelle 2:	Maßnahmenübersicht	18
Tabelle 3:	Biotopwertbilanz	22
Tabelle 4:	IST-Zustand Boden	24
Tabelle 5:	Auswirkungsprognose Boden	24
Tabelle 6:	Minderungsmaßnahmen Boden	25
Tabelle 7:	Bewertung der bisher zulässigen Eingriffe in den Boden	26

1 Vorbemerkung

Die DRK-Schwesternschaft Marburg e.V. plant den Bau eines Seniorenwohnheims in Marburg-Michelbach. Der Standort liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans der Stadt Marburg Nr. 26/7 „Michelbach-Nord“. Der nördliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb der 2. Änderung dieses Bebauungsplans. Da die Planung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht, wird für das Projekt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan als 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/6 „Michelbach - Nord“ aufgestellt.

Das Plangebiet (ca. 0,62 ha) liegt östlich der Sterzhäuser Straße südlich des Lindenplatzes in Michelbach-Nord.

Abbildung 1: Übersichtsplan / Luftbild¹



¹ Stadt Marburg, Oktober 2022

2 Rechtliche und planerische Vorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange von Freizeit und Erholung, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege - insbesondere des Naturhaushaltes - zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3, 5 und 7 BauGB). § 1a enthält weitere Verpflichtungen zum Umweltschutz:

- § 1a (2): Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begründung der Notwendigkeit bei Umwidmung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen
- § 1a (3): Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist in die Abwägung einzubeziehen
- § 1a (5): Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Umweltbelange sind im Umweltbericht darzulegen (§ 2a BauGB), der als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan beizufügen ist, und dessen Inhalte in Anlage 1 zum BauGB aufgeführt sind.

Gemäß § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Verursacher von Eingriffen dazu verpflichtet, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind, und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind, oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Bei der Festsetzung von Art und Umfang der Maßnahmen sind die Programme und Pläne nach den §§ 10 und 11 BNatSchG [Landschaftsprogramme, Landschaftsrahmenpläne, Landschaftspläne] zu berücksichtigen."

2.2 Regional- und Bauleitplanung

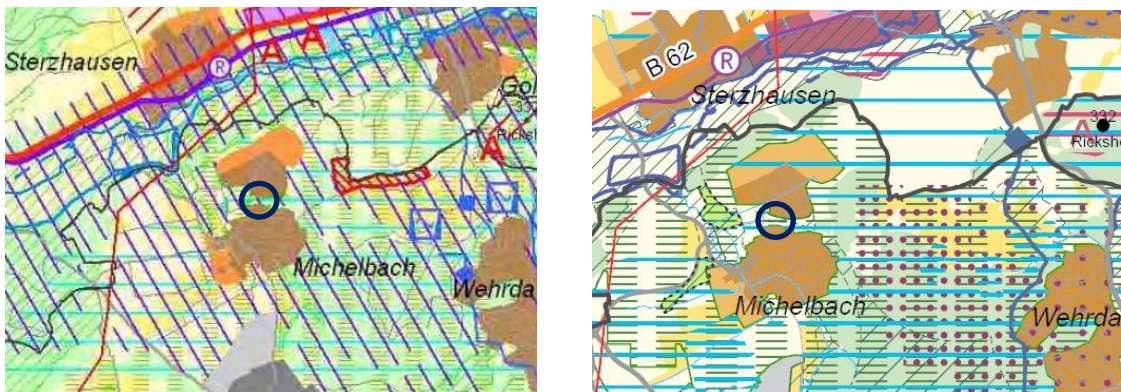
Regionalplan Mittelhessen

Der Regionalplan Mittelhessen² trifft für das Plangebiet und dessen Umgebung folgende Aussagen:

- vorhandene Bebauung in Michelbach und Michelbach-Nord: Vorrangfläche Siedlung Bestand (braune Flächendarstellung)
- Freiflächen zwischen Michelbach und Michelbach-Nord: Vorranggebiet Regionaler Grünzug (grüne Balkenschraffur), Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (violette Schrägschraffur), Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (hellblaue Schraffur) und Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (blassgelbe Flächendarstellung)

Der im Verfahren befindliche neue Regionalplan Mittelhessen³ enthält für das Plangebiet dieselben Darstellungen wie der bisherige, lediglich die Vorbehaltsfläche für besondere Klimafunktionen (violett punktierte Flächen) wurde auf die Waldgebiete östlich von Michelbach reduziert.

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen (2010 und 2021)



Flächennutzungsplan der Stadt Marburg

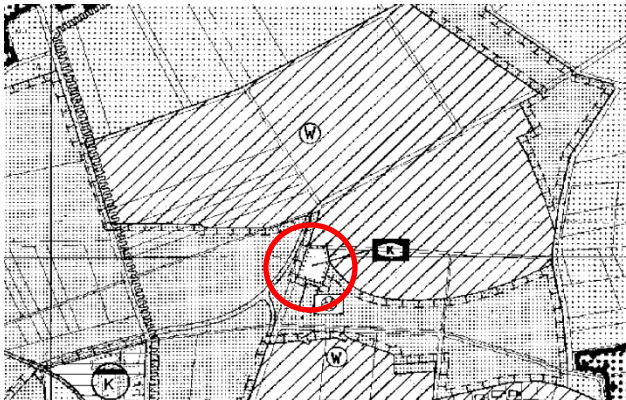
Im Flächennutzungsplan der Stadt Marburg⁴ (s. Ausschnitt folgende Seite) ist das Plangebiet wie im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche / Kindergarten ausgewiesen, die nördlich und östlich angrenzenden bebauten Bereiche als Wohngebiet. Die übrigen angrenzenden Freiflächen sind als Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Der vorhandene Bolzplatz in der Grünfläche südlich des Plangebiets ist ebenfalls im Flächennutzungsplan enthalten. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend geändert.

² Regierungspräsidium Gießen (2010): Regionalplan Mittelhessen

³ Regierungspräsidium Gießen (2021): Regionalplanentwurf Mittelhessen

⁴ Stadt Marburg (1984): Flächennutzungsplan, zuletzt geändert am 18.10.2019

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Bebauungsplan 27/6 und 2. Änderung des Bebauungsplans

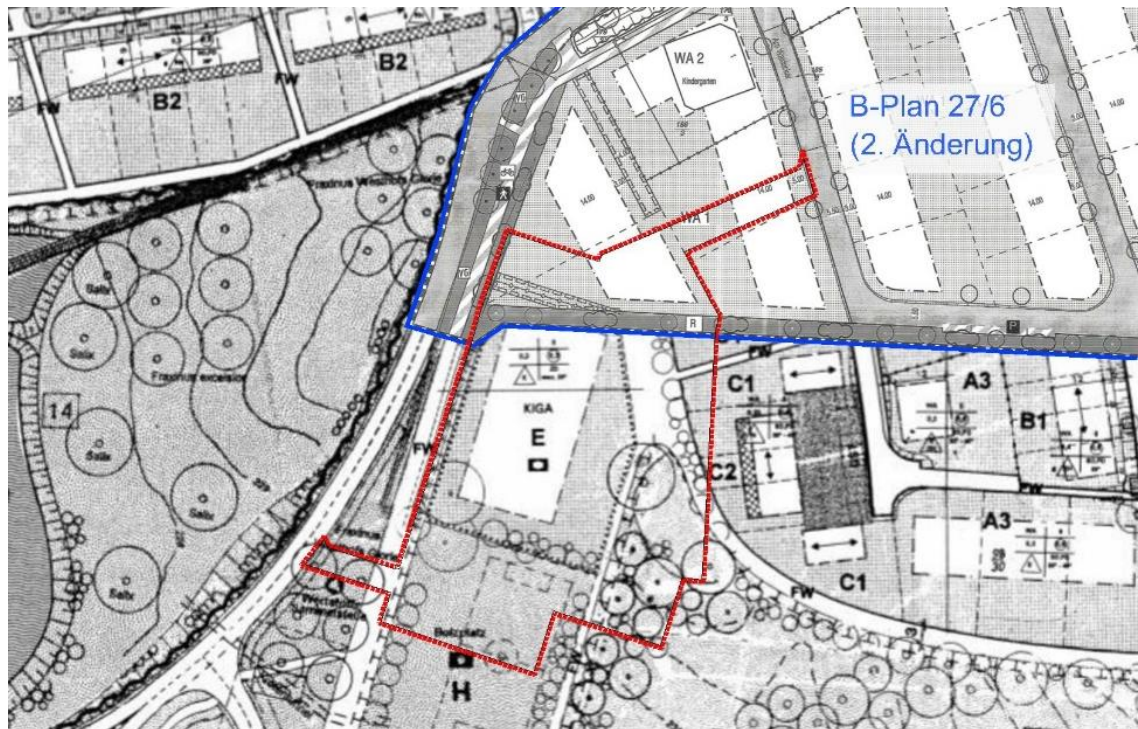
Der Bebauungsplan 27/6 „Michelbach – Nord“ trifft für das Plangebiet folgende Festsetzungen (s. auch Planausschnitt folgende Seite):

- Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kindergarten, im mittleren Teil des Plangebiets (bisher unbebaute Wiesenfläche)
- Kompensationsfläche im Südostteil des Plangebiets (seit 2016 als Extensivgrünland mit Gehölz- und Baumgruppen entwickelt)
- Öffentliche Grünfläche / Bolzplatz im Südteil des Plangebiets (der Bolzplatz wurde etwas weiter südlich angelegt, Restfläche im Nordteil als Grünfläche mit Strauch- und Baumpflanzungen und Sitzbänken)
- Verkehrsfläche / Geh- und Radweg an der Sterzhäuser Straße mit begleitenden Grünflächen (entsprechend dem B-Plan vorhanden)
- Fußwege mit platzartiger Aufweitung am Ostrand der Gemeinbedarfsfläche (bisher unbebautes Wiesengelände)

Der nördliche Teil des Plangebiets reicht in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/6 hinein, wo folgende Festsetzungen gelten:

- Allgemeines Wohngebiet (entlang der Straße ‚Am Waldacker‘, entsprechend dem B-Plan bebaut, rückwärtiger Bereich teilweise Freiflächen des Kindergartens)
- Öffentliche Grünfläche (Randbegrünung) am Südrand des Änderungsbereichs (nicht realisiert)

Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 27/6 und 2. Änderung des Bebauungsplans



2.3 Fachgutachten und fachliche Zielvorgaben

Artenschutzgutachten

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung⁵ erstellt. Die Aussagen dieses Gutachtens sind im Kapitel 3.2 zusammengefasst dargestellt.

Klimaaktionsplan

Mit Beschluss vom 28.06.2019 hat die Stadt Marburg den Klimanotstand ausgerufen. Als zentraler Punkt des Beschlusses soll künftig jede Entscheidung auf ihre Klimawirkung hin überprüft werden. Ziel ist die Klimaneutralität der Stadt bis 2030. Dazu wurde ein Klimaaktionsplan erarbeitet, dessen Umsetzung im Sommer 2020 beschlossen wurde. Wichtige Handlungsfelder darin sind u.a. ‚klimaneutrale Mobilität‘ und ‚klimaneutrale Flächennutzung‘. Die Ziele des Klimaschutzes wurden mit der Projektträgerin am 20.10.2022 besprochen und entsprechend in die Planung übernommen (s. Kap. 3.5).

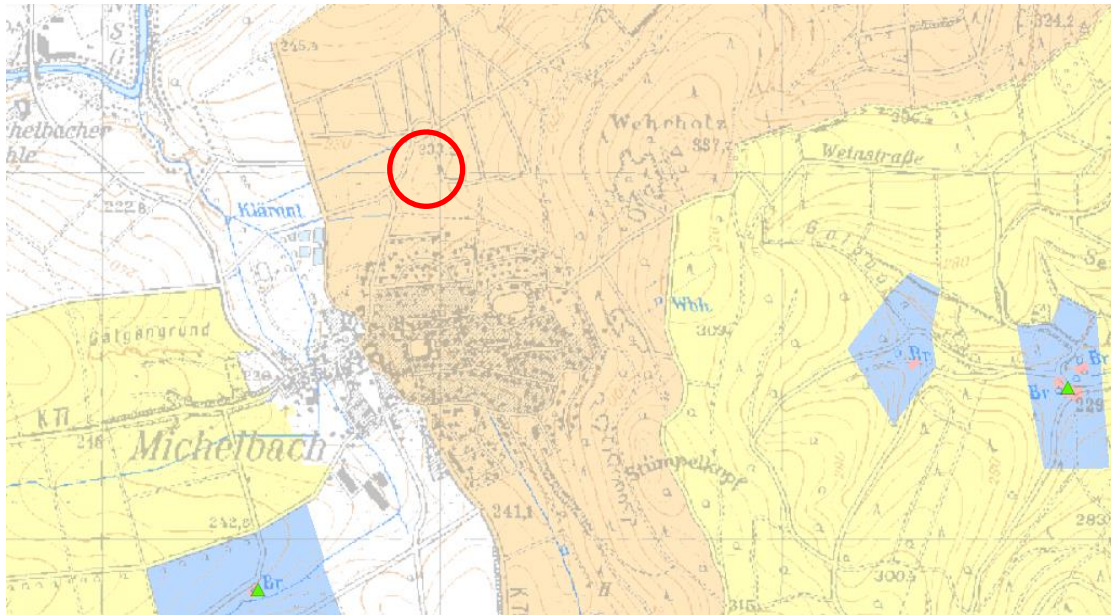
2.4 Schutzgebiete und -objekte

Das Vorhaben berührt keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Im Südosten reicht das Plangebiet in die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche ‚Ewiges Tal‘, die ab 2016 als Extensivgrünland mit Gehölzgruppen und Baumpflanzungen angelegt wurde. Die Fläche ist im Naturschutzregister von Hessen (Natureg) als Kompensationsfläche erfasst.

⁵ Simon & Widdig GmbH (2021)

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets Marburg/Wehrda⁶ (hellbraune Fläche im Planausschnitt unten).

Abbildung 5: Wasserschutzgebiet Marburg/Wehrda



⁶ HLNUG: <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Schutzgut Mensch / freiraumbezogene Erholung

Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich bzw. südwestlich an die Wohnbebauung von Michelbach-Nord an. Der südliche Teil des Plangebiets reicht in eine öffentliche Grünfläche hinein. Weiter südlich (außerhalb des Geltungsbereichs) schließt sich ein Bolzplatz an.

Der gesamte unbebaute Bereich zwischen Michelbach und Michelbach-Nord (Ausgleichsfläche ‚Ewiges Tal‘), dient neben seiner Naturschutzfunktion auch der landschaftsbezogenen Naherholung für die angrenzenden Wohngebiete. Die Fläche ist durch einen Fußweg parallel zum Siedlungsrand erschlossen, der den Südteil des Plangebiets berührt und von dort östlich entlang dem Bolzplatz nach Süden Richtung Ortskern Michelbach führt. Ein weiterer Weg verläuft im südlichen Teil der Ausgleichsfläche parallel zum Ortsrand von Michelbach.



Ausgleichsfläche und Naherholungsgebiet ‚Ewiges Tal‘; links: Südrand des Bolzplatzes

Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung

Für das geplante Vorhaben wird die Grünfläche nördlich des Bolzplatzes und der Randbereich der Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Die Naherholungsfunktion der verbleibenden Grünflächen wird dadurch nicht eingeschränkt. Die oben beschriebene für die Naherholung wichtige Wegeverbindung im Bereich des Bolzplatzes wird um ca. 15 – 20 m verschoben und am Rand außerhalb des Geltungsbereichs wiederhergestellt.



Grünfläche nördlich angrenzend an den Bolzplatz



Weg östlich des Bolzplatzes – muss für das Bauvorhaben um ca. 15 -20 m nach Osten verlegt werden

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils als Grünland genutzt. Lediglich im Südteil (nördlich des Bolzplatzes befindet sich eine Laubgehölzhecke auf einem flachen Wall (Hartriegel, Hasel, Wildrosen, Holunder). Dort wurden drei Laubbäume (zwei Linden, ein Walnussbaum) angepflanzt. Eine weitere ca. 60 m lange ältere Hecke (Schlehen, Weißdorn, Wildrosen, Apfelbäume) befindet sich am Westrand des Geltungsbereichs entlang des Fuß-/Radwegs an der Sterzhäuser Straße. Die Kronen der Gehölze reichen teilweise in das Grundstück des geplanten Seniorenquartiers hinein.

Die Wiesenflächen im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs sind Teil der Ausgleichsfläche ‚Ewiges Tal‘, für die die Entwicklung von Extensivgrünland festgesetzt ist.

Laut artenschutzrechtlicher Einschätzung⁷ sind im Plangebiet keine geschützten Pflanzenarten und keine geschützten Biotoypen vorhanden.

⁷ Simon & Widdig (2021): Artenschutzrechtliche Einschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27/6 (3.Änderung) „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach



Ausgleichsfläche ‚Ewiges Tal‘ südöstlich des Plangebiets, Blick nach Osten



mittlerer Teil des Plangebiets mit Hecke am Westrand des Geltungsbereichs (Blick nach Nordwesten)



Entfallende Hecke am Nordrand der Grünfläche nördlich des Bolzplatzes; die beiden jungen Linden müssen ebenfalls gerodet oder verpflanzt werden

Tiere

Die o.g. artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass das Gebiet wegen seiner vorhandenen Biotopstruktur von geringer Bedeutung als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten ist. Lediglich die Hecke am Westrand des Geltungsbereichs bietet Habitatstrukturen für in Gehölzen brütende Vogelarten. Ein alter Apfelbaum innerhalb dieser Hecke weist eine Baumhöhle auf, die potenziell als Sommerquartier von Fledermäusen geeignet ist. Für am Boden brütende Vogelarten ist das Gebiet wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu Siedlungsflächen und dem Bolzplatz ungeeignet. Vorkommen von streng geschützten Reptilienarten wie z.B. der Zauneidechse werden aufgrund der geringen Habitateignung für unwahrscheinlich gehalten. Vorkommen der Haselmaus sind trotz geeigneter Habitatstrukturen nicht zu erwarten, da sie trotz spezifischer Untersuchungen bisher im gesamten Landkreis Marburg-Biedenkopf nicht nachgewiesen werden konnte. Auch das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, einer streng geschützten Schmetterlingsart, kann ausgeschlossen werden, da der Große Wiesenknopf, die Wirtspflanze dieser Art, im Plangebiet nicht festgestellt wurde.

Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan weist das gesamte Plangebiet bis auf die Hecke am Westrand (öffentliche Grünfläche) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Pflegeheim und betreutes Wohnen‘ aus mit folgenden Auswirkungen auf die vorhandene Biotopstruktur:

- Bebauung von ca. 2.028 m² auf bisher als Grünland genutzten Flächen
- Befestigung von ca. 1.608 m² bisher als Grünland genutzter Flächen für Erschließung, Stellplätze und Nebenanlagen
- Anlage von Grün- und Freiflächen um die geplanten Gebäude auf bisher als Grünland genutzten Flächen
- Überplanung von ca. 840 m² der Ausgleichsfläche ‚Ewiges Tal‘
- Verlust einer jungen Heckenpflanzung im Südteil des Geltungsbereichs nördlich des Bolzplatzes sowie von drei jungen Laubbäumen (zwei Linden, eine Walnuss)
- Mögliche Beeinträchtigung der Hecke am Westrand (öffentliche Grünfläche) durch Eingriffe im Kronen- und Wurzelbereich
- Verlust eines jungen Straßenbaumes nördlich der geplanten Zufahrt (s. Foto auf Seite 16)

Die zu erwartenden Eingriffe durch das Vorhaben werden durch folgende Maßnahmen vermindert bzw. ausgeglichen:

- Festsetzung der Erhaltung der Hecke am Westrand des Plangebiets, Schutzvorkehrungen während der Bauzeit
- Anpflanzung von mindestens 400 m² Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen insbesondere an den Außenrändern des Grundstücks (z.B. Wildrosen, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Hasel, Holunder)
- Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und Freiflächen (mindestens 23 Bäume gemäß Freiflächenplan)
- Verpflanzung oder Ersatz des entfallenden Straßenbaumes an der Sterzhäuser Straße nördlich der geplanten Zufahrt im Nahbereich des Eingriffs
- Extensive Dachbegrünung (70 % der Dachflächen)
- externe Kompensationsmaßnahme (Ökokonto der Stadt Marburg, s. Kap. 4.1)

3.3 Schutzgut Boden

Gegenwärtige Situation

Gesteine, Bodenaufbau

Im Plangebiet sind Pseudogley-Parabraunerden vorhanden, die sich auf eiszeitlichen Ablagerungen (sandiger Lehm) über ungegliederten Zechsteinschichten⁸ entwickelt haben.

Relief

Das Plangebiet liegt auf ca. 230 m ü. NN (Sterzhäuser Straße) und steigt nach Osten bis auf ca. 237 m ü. NN an.

Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung⁹

Die Böden des Plangebiets werden entsprechend der bodenfunktionalen Gesamtbewertung (Bodenviewer Hessen, HLNUG) der geringen Wertstufe (2) zugeordnet (s. folgende Abbildung). Lediglich ein schmaler Streifen am Nordrand des Geltungsbereichs ist in der bodenfunktionalen Gesamtbewertung des HLNUG nicht enthalten, da diese sich auf unbebaute Bereiche beschränkt. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Bodenverhältnisse dort denen des übrigen Plangebiets entsprechen.

Die Bewertung beruht auf folgenden Teilaspekten:

- Standorttypisierung für die Biotopentwicklung: mittel (3)
- Ertragspotenzial: mittel (3)
- Feldkapazität: gering (2)
- Nitratrückhaltevermögen: gering (2)

Abbildung 6: Bodenfunktionale Gesamtbewertung



Bodenfunktionale Gesamtbewertung (BFD5L)

2 - gering

Gemarkung-Nr.	2537
Gesamtbewertung	2 gering
Standorttypisierung	3 mittel
Ertragspotenzial	3 mittel
Feldkapazität	2 gering
Nitratrückhaltevermögen	2 gering

Bodenbelastungen /-veränderungen

Bodenbelastungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Befestigte Flächen beschränken sich bisher auf den Fuß/Radweg entlang der Sterzhäuser Straße am Westrand des Plangebiets sowie den Weg östlich des Bolzplatzes (zusammen ca. 151 m²).

⁸ Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2007): Geologische Übersichtskarte von Hessen, Maßstab 1:200.000

⁹ HLNUG (2020): Bodenviewer Hessen

Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung

Als Bodeneingriffe werden folgende Auswirkungen der Planung gewertet:

- Überbauung (entsprechend der Darstellung der Baugrenzen)
- Flächenbefestigung für Erschließung und Nebenanlagen (Stellplatz- und Erschließungsflächen gemäß VEP)
- Bodenabgrabung und mögliche bauzeitliche Beeinträchtigungen des Bodens z.B. durch Baustelleneinrichtung differenziert nach Abgrabungstiefe (bis 60 cm und über 60 cm); dabei werden die künftigen Grünflächen im direkten Umfeld der Gebäude und des Parkplatzes wie die Abgrabungsflächen von über 60 cm Tiefe gewertet, da hier die durchwurzelbare Bodenschicht ebenfalls zunächst vollständig abgegraben werden muss.
- Mögliche Beeinträchtigung des Bodens während der Bauzeit durch Boden- und Materialablagerung im Osteil des Grundstücks

Abbildung 7: Eingriffe in den Boden



In der folgenden Tabelle wird die Flächenversiegelung entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ermittelt:

Tabelle 1: Zu erwartende Flächenversiegelung

Befestigte bzw. überbaute Flächen	m ²
Baufelder (entsprechend Baugrenzen)	2.028
Stellplätze, Zufahrten	1.608
Summe	3.636
vorhandener Fuß/Radweg Sterzhäuser Str.	51
Fußweg östlich des Bolzplatzes	100
Neuversiegelung	3.485

Die Eingriffe in den Boden werden durch folgende Maßnahmen gemindert:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Erschließungswege bzw. Versickerung des Oberflächenwassers in benachbarten Grünflächen
- Extensive Dachbegrünung auf mindestens 70% der Dachflächen
- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Abgrabungsflächen und der künftigen Grünanlagen – Bodenlockerung, Oberbodenauftrag, dauerhafte Begrünung

Die vorhandene Gehölzfläche am Westrand des Plangebiets wird im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Dadurch werden in diesem Bereich jegliche Eingriffe in den Boden ausgeschlossen.

3.4 Schutzgut Wasser

Gegenwärtige Situation

Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Michelbaches, der etwa 450 m westlich verläuft. Innerhalb des Plangebiets sind keine Gewässer vorhanden.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich von Kluft- und Karst-Grundwasserleitern unter Sandstein-Tonstein-Konglomerat-Wechselfolgen. Das Schutzpotenzial der Deckschichten ist stark wechselnd, insgesamt jedoch gering.¹⁰

Regenwasser

Das Plangebiet ist bisher bis auf den Rad-Fußweg an der Sterzhäuser Straße und den Weg östlich des Bolzplatzes von dauerhafter Vegetation (Wiese / Rasen) bedeckt, so dass das anfallende Niederschlagswasser bisher vollständig versickern bzw. verdunsten kann und der Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet sehr gering ist.

Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung

Wie im vorigen Kapitel beschrieben - sieht die Planung eine Überbauung / Neuversiegelung von ca. 3.485 m² vor, so dass das Niederschlagswasser (ca. 2.275 m³ Ø 650 mm Jahresniederschlag) dort nicht mehr versickern kann. Diese Wassermenge wird somit dem Wasserhaushalt des Gebiets entzogen. Eine Minderung der abzuleitenden Wassermenge erfolgt durch:

- Dachbegrünung
- Ausbau des Daches über dem Wohngebäude (nördliches Baufeld) als Retentionsdach
- Bau einer Zisterne für die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser
- Minimierung der Oberflächenbefestigungen, Verwendung durchlässiger Beläge bzw. Versickerung des dort anfallenden Regenwassers in angrenzenden Grünflächen
- Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen in das geplante städtische Regenrückhaltebecken westlich der Sterzhäuser Straße

¹⁰ Quelle: Geoportal der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe

3.5 Schutzgut Klima / Luft

Gegenwärtige Situation

Lokales Klima

Die unbebauten Flächen um Michelbach sind im Regionalplan Mittelhessen (2010) als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen (s. Abbildung im Kap. 2.1). Die offenen Wiesenflächen östlich des Plangebiets („Ewiges Tal“) kühlen sich in klaren Nächten stark ab. Dadurch entsteht Kaltluft, die entsprechend der Topographie nach Westen abfließt und zur Abkühlung der Siedlungsflächen in der Michelbachaue beiträgt.

Immissionen

Wegen Überschreitung des Grenzwertes bzw. des Grenzwertes plus Toleranzmarge für Stickstoffdioxid (NO₂) und der prognostizierten Überschreitung der 24-Stunden-Grenzwerte für Feinstaub an der Messstation Marburg / Universitätsstraße bestand für das Stadtgebiet von Marburg die Verpflichtung zur Erstellung eines Luftreinhalteplans, der 2009 vorgelegt und 2016 fortgeschrieben wurde¹¹. Die Quellen der Belastung mit Stickstoffoxiden sind in Marburg laut Luftreinhalteplan vor allem der Kfz-Verkehr (66,6 %), Gebäudeheizung (18,6 %) und Industrie (14,8 %). Die Stickoxide werden in der Atmosphäre in Nitrate umgewandelt, lagern sich an Aerosole an und werden in der partikelgebundenen Form abgelagert. Durch die Bildung sekundärer Staubpartikel tragen die zunächst gasförmigen Stickoxide auch indirekt zur Feinstaubbelastung bei.

Die Stadt Marburg ist bemüht, durch die ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der Stickoxid- und Feinstaubbelastung entgegen zu wirken (z.B. Förderung der Nutzung regenerativer Energien, Einsatz schadstoffarmer Fahrzeuge, Förderung umweltschonender Verkehrsarten, Einführung einer Umweltzone u.a.).

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmbänder stark belasteter Verkehrsachsen (s. folgende Kartenausschnitte). Sowohl tagsüber als auch nachts liegt der ermittelte Lärmpegel unter 45 dB(A).

Abbildung 8: Straßenverkehrslärm tags und nachts¹²



¹¹ Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2016): Erste Fortschreibung Luftreinhalteplan für das Gebiet Mittel- und Nordhessen, Teilplan Marburg

¹² HLNUG (2017): Umgebungslärm – Lärmkartierung 2017 (<https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>)

Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung

Wie im Kapitel 3.3 dargestellt, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine maximale Überbauung Neuversiegelung von ca. 3.485 m² ermöglicht mit ungünstigen Wirkungen auf das Kleinklima durch Erhöhung der durchschnittlichen Oberflächentemperaturen, Minderung der Verdunstungsrate / Luftfeuchte und Minderung der Staubbindung durch die Vegetation.

Diese Wirkungen werden durch die Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den künftigen Freiflächen und im Parkplatzbereich sowie durch Begrünung der Dachflächen deutlich gemindert.

Das Bauvorhaben verursacht durch die Gebäudeheizung zusätzliche Emissionen. Diese müssen durch moderne Haustechnik und Gebäudedämmung so gering wie möglich gehalten werden. Durch Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarthermie und Photovoltaik) auf den Dachflächen wird ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Emissionen geleistet. Mit der Stadt Marburg wurden folgende Absprachen getroffen¹³:

- Bestmögliche Berücksichtigung der Verwendung nachwachsender, regionaler, nachhaltiger Rohstoffe (z.B. Kalk, Lehm, Holz aus zertifizierter nachhaltiger Forstwirtschaft) sowie Verwendung CO₂-bindender Materialien
- Kompletter Verzicht auf fossile Energieträger, Einsatz ausnahmslos erneuerbarer Energien (unter anderem wird die Nutzung von Geothermie oder eine Wärmeversorgung mit Luftwärmepumpen in Erwägung gezogen)
- Verwendung heller Materialien / Farben bei der Planung des Bauvorhabens und der Freiflächen zur Minderung der Oberflächenaufwärmung, Beschränkung von Asphaltfläche lediglich auf einen kleinen Teil der Freiflächen

Das Vorhaben wird direkt vom Hauptstraßennetz (Sterzhäuser Straße) aus erschlossen, so dass sowohl während der Bauphase als auch im späteren Betrieb Belastungen in den angrenzenden Wohngebieten durch den zusätzlichen Verkehr so gering wie möglich gehalten werden. Der Standort ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar (Haltestelle ‚Lindenplatz‘ in ca. 150 m Entfernung, Bedienung stündlich, zu Hauptverkehrszeiten halbstündlich). Ggf. wäre die Etablierung einer neuen, dem Seniorenquartier direkt zugeordneten Bushaltestelle sinnvoll. Hierzu soll eine Information an die Stadtwerke Marburg seitens der Stadt Marburg erfolgen.

Das Plangebiet ist direkt an das Fuß- und Radwegenetz angebunden (Fuß- und Radweg parallel zur Sterzhäuser Straße, beschilderte Radwegeverbindung durch das Ewige Tal Richtung Wehrda und nach Norden über einen Wirtschaftsweg Richtung Sterzhausen).

¹³ Videokonferenz am 20.10.2022 mit der Stadtverwaltung Marburg, der Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg, der DRK-Schwesternschaft und dem Architekturbüro Soleo

3.6 Schutzgut Landschaft

Gegenwärtige Situation

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch die horizontbildenden bewaldeten Bergkuppen im Osten, Süden und Westen, die ausgedehnten Wiesenflächen im ‚Ewigen Tal‘ südöstlich und in der Michelbachaue westlich des Plangebiets sowie die von Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit Gärten bestimmten Siedlungsränder von Michelbach und Michelbach – Nord. Innerhalb des Plangebiets ist der Gehölzstreifen entlang der Sterzhäuser Straße als prägendes Element zu nennen, der zugleich die Funktion der Ortsrandbegrünung und Gestaltung des Ortseingangs von Michelbach – Nord erfüllt.



Blick von Westen (Michelbachaue) auf das Plangebiet



Sterzhäuser Straße / Ortseingang Michelbach – Nord; Blick von Süden auf das Plangebiet

Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung

Das geplante Vorhaben beansprucht Wiesenflächen im Ortsrandbereich, die durch die vorhandene Bebauung im Osten und Norden und durch Hecken im Westen und Süden eingerahmt werden. Der Schutz und die Erhaltung der Gehölzfläche am Westrand des Geltungsbereichs wird im Bebauungsplan festgesetzt. Gehölzverluste beschränken sich auf die junge Heckenpflanzung und drei junge Laubbäume im Bereich der Grünfläche nördlich des Bolzplatzes sowie einen jungen Straßenbaum nördlich der geplanten Zufahrt von der Sterzhäuser Straße (unmittelbar angrenzend außerhalb des Geltungsbereichs).

Durch Neupflanzung von Laubholzhecken insbesondere an den Außenrändern des Grundstücks sowie die vorgesehene Anpflanzung von 23 Laubbäumen in den geplanten Freiflächen des Seniorenquartiers wird Ersatz dafür geschaffen und der Neubau und die Stellplätze landschaftlich eingebunden. Der entfallende Straßenbaum wird in den Verkehrsgrünflächen im Nahbereich verpflanzt oder ersetzt.

Im Bebauungsplan werden die Gebäudehöhen auf maximal 245 m ü.NN für das nördliche Gebäude und 246,30 m ü.NN für das südliche Gebäude festgelegt. Somit wird die Firsthöhe der östlich angrenzenden Bebauung nicht oder nur geringfügig überschritten (s. auch Erläuterung und Geländeschnitt in der Begründung zum Bebauungsplan). Durch die vorhandene Hecke und die Alleebäume an der Sterzhäuser Straße werden die geplanten Gebäude teilweise verdeckt und in die Landschaft eingebunden, so dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Von der Planung sind keine Kulturdenkmäler berührt. Innerhalb des Plangebiets sind keine archäologischen Denkmäler bekannt.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die beschriebenen Auswirkungen der Planung sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten, die weitere über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen zur Folge haben könnten.

4 Geplante Maßnahmen, Kompensationsbilanz

4.1 Vermeidung / Minderung und Ausgleich von Eingriffen

Im Folgenden werden die im Kapitel 3 hergeleiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen tabellarisch zusammengefasst dargestellt und der Bezug zu den betroffenen Schutzgütern hergestellt:

Tabelle 2: Maßnahmenübersicht

Maßnahme	Positive Wirkung auf Schutzgüter
Erhaltung der Gehölzbestände am Westrand des Plangebiets	Pflanzen/Tiere, Klima, Landschaftsbild
Heckenpflanzungen (mindestens 400 m ²) insbesondere an den Grundstücksrändern	Pflanzen/Tiere, Klima, Landschaftsbild
Baumpflanzungen im Parkplatzbereich und in den künftigen Freianlagen	Pflanzen/Tiere, Klima, Landschaftsbild
Verpflanzen oder Ersetzen des entfallenden Straßenbaumes nördlich der geplanten Zufahrt zur Sterzhäuser Straße	Pflanzen/Tiere, Klima, Landschaftsbild
Wiederherstellen der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Abgrabungen (Lockerung, Oberbodenauftrag, dauerhafte Begrünung)	Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild
Dachbegrünung, Retentionsdach auf dem nördlichen Gebäude	Wasser, Klima
Bau einer Zisterne, Brauchwassernutzung	Wasser
Verwendung durchlässiger Beläge (soweit bautechnisch möglich) bzw. Einleitung des Oberflächenwassers in benachbarte Grünflächen	Wasser, Klima
Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in geplantes städtisches Regenrückhaltebecken westlich der Sterzhäuser Straße	Wasser
Vollständiger Verzicht auf die Nutzung fossiler Energieträger, Verwendung regenerativer Energiequellen, Solarnutzung (Photovoltaik und thermische Nutzung) auf den Flachdächern, ggf. Geothermie oder Luftwärmepumpe	Klima
Verwendung nachwachsender, regionaler, nachhaltiger Rohstoffe und CO ₂ -bindender Materialien	Klima
Verwendung heller Materialien / Farben bei der Planung des Bauvorhabens und der Freiflächen	Klima
Bauhöhenbegrenzung	Landschafts-/Stadtbild
Wiederherstellung der Wegeverbindung am Südostrand außerhalb des Plangebiets	landschaftsbezogene Erholung

Darüber hinaus wird für das verbleibende Defizit (s. Kapitel 4.2) eine bereits durchgeführte Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Marburg zugeordnet (Maßnahmennummer H-AD-507101, s. Abbildung folgende Seite). Dabei handelt es sich um eine Fläche südwestlich von Marburg – Elnhausen westlich angrenzend an das Elnhäuser Wasser, wo naturnahe Stillgewässer angelegt wurden. Die Maßnahme ist mit 31.000 Biotopwertpunkten bewertet.



Abbildung 9: Externe Kompensationsmaßnahme

Quelle: HLNUG: Auszug aus dem Naturschutzregister Hessen (Natureg)

4.2 Naturschutzrechtliche Bilanz

Entsprechend der Kompensationsverordnung von Hessen ist für die Bilanzierung als Bestand der letzte rechtmäßige Zustand der vom Eingriff betroffenen Flächen zu betrachten. Das sind in diesem Fall die im Bebauungsplan 27/6 und der zweiten Änderung dieses Bebauungsplans festgesetzten Nutzungen, unabhängig von deren Umsetzung.

Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 27/6:

- Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kindergarten, GRZ 0,2, bisher unbebautes Wiesengelände: 1.988 m²
- Ausgleichsfläche, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ab 2016 als Extensivgrünland entwickelte Fläche: 840 m², darin enthalten: ca. 100 m² Wegfläche, 1 junger Laubbaum
- Öffentliche Grünfläche / Bolzplatz und nördlich angrenzende Grünfläche: insgesamt 1.105 m², darin enthalten: ca. 100 m² Heckenpflanzung, 2 junge Laubbäume
- Verkehrsfläche / Geh- und Radweg an der Sterzhäuser Straße: 51 m²
- Fußwege mit platzartiger Aufweitung am Ostrand der Gemeinbedarfsfläche mit Festsetzung der Verwendung wassergebundener Decken und der Anpflanzung von Gehölzen am Ostrand der platzartigen Fläche: 460 m²
- Verkehrsgrünfläche westlich des Geh- und Radwegs an der Sterzhäuser Straße: 62 m²
- Grünfläche / Gehölzfläche östlich des Fuß-/Radwegs an der Sterzhäuser Straße: 212 m²

Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/6 (Nordteil des Plangebiets):

- Allgemeines Wohngebiet (WA 1, GRZ 0,3): 977 m²
- Öffentliche Grünfläche / Randbegrünung: 324 m² (bisher noch Wiese / Rasen sowie 15 m² vorhandene Gehölzfläche)

Geplante Festsetzungen:

Abbildung 10: Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (s. Abbildung oben) weist den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Grünfläche am Westrand als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Pflegeheim und betreutes Wohnen‘ aus mit folgenden weiteren für die Bilanzierung relevanten Festlegungen:

- Überbaubare Flächen: 2.028 m², Flachdachbauweise
- Grundflächenzahl als Höchstmaß: 0,5
- Nutzung von 30 % der Dachflächen für Photovoltaik
- Extensive Begrünung der übrigen Dachflächen
- Ausweisung von Flächen für Erschließung und Stellplätze von zusammen 1.608 m², Festsetzung durchlässiger Beläge für die Stellplätze, Baumpflanzungen entsprechend der Satzung der Stadt Marburg
- Dauerhafte Begrünung der nicht überbaubaren Flächen außerhalb der Wege- und Erschließungsflächen

In der folgenden Bilanzierungstabelle nach der Kompensationsverordnung von Hessen¹⁴ wird das Plangebiet in drei Teilbereiche untergliedert:

- Von der Ausgleichsfläche ‚Ewiges Tal‘ beanspruchte Teilfläche (840 m²) im Südosten des Plangebiets
- Überlappungsbereich mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 27/6 (1.301 m²) im Norden des Plangebiets
- Übriger Teil des Plangebiets (4.137 m²)

¹⁴ Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2018): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV)

Für die Bewertung wurden folgende Annahmen getroffen:

- Das Extensivgrünland auf der Ausgleichsfläche wird dem Biotoptyp 06.370 „Naturnahe Grünlandanlage“ zugeordnet. Die Fläche wurde 2016 angelegt und hat durch die seither erfolgte Entwicklung ihren Biotopwert gesteigert. Der Zielwert für extensive Mähwiesen (Nr. 06.330, 55 Wertpunkte) wird erst in einigen Jahren erreicht werden. Daher wird für die Berechnung ein Zuschlag von 12 Wertpunkten für die bereits erfolgte Entwicklung angerechnet (2 WP Wertsteigerung / Jahr).
- Für die überbauten bzw. versiegelten Flächen wird die Abführung des Regenwassers in das geplante Regenrückhaltebecken westlich des Plangebiets festgesetzt. Diese Flächen werden daher mit 4 statt nur 3 Wertpunkten (bei Einleitung in die Kanalisation) bewertet.
- Bei der Ermittlung des Gesamtdefizits am Schluss der folgenden Tabelle wurde der Wert für den Eingriff in die Ausgleichsfläche gemäß der Vorgabe der Naturschutzbehörde doppelt gerechnet.

Tabelle 3: Biotopwertbilanz

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP/m ²	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						vorher		nachher		vorher		nachher		Differenz	
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	bisherige Ausgleichsfläche	§30 LRT	Zus-Bew	Sp. 3 x Sp. 4					Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10			
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1. Bestand vor Eingriff															
	06.370/06.330	Extensivwiese (Bewertung s. Erläuterung vor der Tabelle)	-	-	37	740				27.380		-		27.380	
	10.530	Weg (Versickerung des Regenwassers)	-	-	6	100				600		-		600	
	04.410	3 junge Laubbäume, heimisch, standortgerecht	-	-	34	9				306		-		306	
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz															
	10.710	überbaubare Fläche (30% Potovoltaik), Einleitung des Regenwassers in RB	-	-	4			80		-		319		- 319	
	10.720	Extensive Dachbegrünung (70% der überbaubaren Fläche)	-	-	19			186		-		3.538		- 3.538	
	11.221	Gärtnerisch gestaltete Freiflächen	-	-	14			394		-		5.516		- 5.516	
	02.600	Neupflanzung von Hecken/Gebüsch	-	-	20			180		-		3.600		- 3.600	
Summe Teilgebiet 1						840		840		28.286		12.973		15.313	
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Teilbereich innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Plans Nr. 26/7	§30 LRT	Zus-Bew		Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10					
2	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1. Bestand vor Eingriff															
	02.200	Gebüsche, Hecken, heimische Arten	-	-	39	15				585				585	
	02.600	Gehölzpflanzung (Randbegrünung, noch nicht ausgeführt)	-	-	20	309				6.180				6.180	
	10.710/10.510	überbaute bzw. versiegelte Flächen (GRZ 0,3 + Nebenanlagen, 45% der Gesamtfläche), Anschluss an RB	-	-	4	440				1.759				1.759	
	11.221	private Grünflächen / Gärten (55 % der Gesamtfläche)	-	-	14	537				7.523				7.523	
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz															
	02.200	Gebüsche, Hecken, heimische Arten	-	-	39			15				585		- 585	
	02.600	Neupflanzung von Hecken/Gebüsch auf öffentlicher Grünfläche (Sterzhäuser Str.)	-	-	20			76				1.520		- 1.520	
	02.600	Neupflanzung von Hecken/Gebüsch auf privater Grünfläche	-	-	20			120				2.400		- 2.400	
	10.710	überbaubare Fläche (30% Potovoltaik), Einleitung des Regenwassers in RB	-	-	4			95				379		- 379	
	10.720	Extensive Dachbegrünung (70% der überbaubaren Fläche)	-	-	19			221				4.203		- 4.203	
	10.510	Erschließung, versiegelt, Einleitung in RB	-	-	4			357				1.428		- 1.428	
	10.530	Stellplätze, durchlässig befestigt	-	-	6			55				330		- 330	
	11.221	private Grünflächen	-	-	14			362				5.068		- 5.068	
Summe Teilgebiet 2						1.301		1.301		16.047		15.913		133	

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP/m²	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						vorher		nachher		vorher	nachher				
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	übriger Teil des Plangebiets	§30 LRT	Zus-Bew						Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10	
3	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1. Bestand vor Eingriff															
	02.200	Gebüsche, Hecken, heimische Arten (Hecke am Bolzplatz und am Westrand des Plangebiets)	-	-	39	312				12.168		-		12.168	
	11.221	Grünanlage / Rasenfläche	-	-	14	995				13.930		-		13.930	
	11.221	Verkehrsgrünfläche (Sterzhäuser Str.)	-	-	14	62				868		-		868	
	10.510	Versiegelte Fläche (Fuß/Radweg Sterzhäuser Straße	-	-	4	51				204		-		204	
	10.710	Dachflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, nicht begrünt (GRZ 0,2)	-	-	4	398				1.590		-		1.590	
	10.520	befestigte Flächen, Nebenanlagen in der Gemeinbedarfsfläche (ca. 20%)	-	-	4	398				1.590		-		1.590	
	11.221	private Grünflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (60 %)	-	-	14	1.193				16.699		-		16.699	
	10.710	Dachflächen im WA, nicht begrünt (25% der Grundstücksfläche bei GRZ 0,25)	-	-	4	65				259		-		259	
	10.520	Nebenanlagen im Wohngebiet (12,5% der Fläche bei GRZ 2,5)	-	-	4	32				130		-		130	
	11.221	private Grünflächen / Gärten (62,5% der Wohnbaufläche)	-	-	14	162				2.266		-		2.266	
	10.530	durchlässig befestigte Flächen (im Bereich der Verkehrsfläche am Ostrand)	-	-	6	470				2.820		-		2.820	
	04.110	Baumpflanzungen (13 gepl. Standorte in der Verkehrsfläche am Ostrand des Gebiets, 1 vorh. Straßenbaum außerh.)	-	-	34	50				1.700		-		1.700	
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz															
	02.200	Gebüsche, Hecken, heimische Arten	-	-	39			212		-		8.268		- 8.268	
	02.600	Neupflanzung von Hecken/Gebüsch (auf privater Grünfläche)	-	-	20			100		-		2.000		- 2.000	
	10.710	überbaubare Fläche (30% Potovoltaik),	-	-	4			434		-		1.734		- 1.734	
	10720	Extensive Dachbegrünung (70% der überbaubaren Fläche)	-	-	19			1.012		-		19.219		- 19.219	
	10.510	Erschließung, versiegelt, Einleitung in RB	-	-	4			763		-		3.052		- 3.052	
	10.530	Stellplätze, durchlässig befestigt	-	-	6			433		-		2.598		- 2.598	
	11.221	private Grünflächen	-	-	14			1.184		-		16.576		- 16.576	
	04.110	Baumpflanzungen (23 Standorte gemäß Freiflächenplan, 1 Ersatzbaum für Straßenbaum außerhalb des Gebiets) *	-	-	34			72		-		2.448		- 2.448	
Summe Teilgebiet 3						4.137	-	4.137	-	54.225	-	55.895	-	- 1.670	
Summe aller Teilgebiete														29.090	

* Die geplanten Baumstandorte gemäß Freiflächenplan wurden zur Vereinfachung alle im Teilbereich 3 aufgeführt und berechnet, unabhängig von deren tatsächlichem Standort.

4.3 Bodenbilanz

Im Folgenden werden die Böden und die Wirkungen des Vorhabens auf den Boden entsprechend der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ des HLNUG (2019) bewertet.

Ermittlung des bodenfunktionalen IST-Zustandes

Tabelle 4: IST-Zustand Boden

Bodenfunktion	Standort-typisierung; Biotop-entwicklungs-potenzial (m241)	Ertrags-potenzial (m238)	Wertstufen		Boden-funktionale Gesamt-bewertung (m242)	m²	ha
			Feldkapazität (m239)	Nitratrückhalte-vermögen (m244)			
Stufe	3	3	2	2	4	6.278,00	0,63
Summe						6.278,00	0,63

Ermittlung der Wertstufen und der Differenz für die Teilflächen der Planung vor und nach dem Eingriff (Konfliktanalyse/Auswirkungsprognose)

Tabelle 5: Auswirkungsprognose Boden

Teilflächen der Planung nach Wertstufen vor dem Eingriff	Fläche m²	Fläche ha	Wertstufen vor Eingriff				Wertstufen nach Eingriff				Wertstufendifferenz des Eingriffs			
			Standort-typisierung; Biotop-entwicklungs-potenzial (m241)*	Ertrags-potenzial (m238)	Feld-kapazität (m239)	Nitratrück-halte-vermögen (m244)	Standort-typisierung; Biotop-entwicklungs-potenzial*	Ertrags-potenzial	Feld-kapazität	Nitratrück-halte-vermögen	Standort-typisierung; Biotop-entwicklungs-potenzial*	Ertrags-potenzial	Feld-kapazität	Nitratrück-halte-vermögen
Bauflächen (Hauptanlagen)	2.028,00	0,20		3	2	2		0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	2,00	2,00
Bauflächen (Nebenanlagen)	1.608,00	0,16		3	2	2		0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	2,00	2,00
geplante Grünflächen, Abgrabung < 60 cm	180,00	0,02		3	2	2		1,00	0,00	0,00	0,00	2,00	2,00	2,00
geplante Grünflächen, Abgrabung > 60 cm	1.100,00	0,11		3	2	2		0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	2,00	2,00
geplante Grünflächen, teilweise bauzeitliche Beeinträchtigungen	459,00	0,05		3	2	2		2,25	1,50	1,50	0,00	0,75	0,50	0,50
geplante Grünflächen, mögliche Beeinträchtigung durch Boden- und Materiallagerung (Osteil des Grundstücks oberhalb der Abgrabung)	600,00	0,06		3	2	2		2,40	1,60	1,60	0,00	0,60	0,40	0,40
	303,00	0,03		3	2	2		3,00	2,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00

*Methodenbedingt wird die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ für das Bewertungskriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ nur bei den Wertstufen 4 und 5 mitberücksichtigt

Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Als Minderungsmaßnahmen können hier die Dachbegrünung, die Verwendung durchlässiger Beläge, fachgerechte Bodenlagerung, Bodenlockerung und die Wiederherstellung von Vegetationsflächen einschließlich Bodenauftrag in den Abgrabungsbereichen angerechnet werden.

Tabelle 6: Minderungsmaßnahmen Boden

Teilflächen der Planung	Minderungsmaßnahmen (MM)	Fläche ha	Wertstufendifferenz des Eingriffs				Wertstufendifferenz nach Berück-				Kompensationsbedarf			
			Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungs- potenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen	Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungspotenzial *	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen	Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungs- potenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen
Bauflächen (Hauptanlagen)	extensive Dachbegrünung auf 70% der Dachflächen (30 % Photovoltaik) (einschichtig) mit max. 10 cm Substrat und 25 Vol.-% Wasserspeicherfähigkeit	0,14		3,00	2,00	2,00	0,00	2,60	1,80	2,00	0,00	0,37	0,26	0,28
Bauflächen (Nebenanlagen)	versickerungsfähige Oberflächen (ca. 30% der Nebenanlagen)	0,05		3,00	2,00	2,00	0,00	3,00	1,60	2,00	0,00	0,14	0,08	0,10
geplante Grünflächen, Abgrabung < 60 cm	Oberbodenauftrag, dauerhafte Begrünung	0,02		2,00	2,00	2,00	0,00	0,50	0,50	0,50	0,00	0,01	0,01	0,01
geplante Grünflächen, Abgrabung > 60 cm	Oberbodenauftrag, dauerhafte Begrünung	0,11		3,00	2,00	2,00	0,00	1,50	0,50	0,50	0,00	0,17	0,06	0,06
geplante Grünflächen, teilweise bauzeitliche Beeinträchtigungen	Lockerung, Oberbodenauftrag, dauerhafte Begrünung	0,05		0,75	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
geplante Grünflächen, mögliche Beeinträchtigung durch Boden- und Materiallagerung (Osteil des Grundstücks oberhalb der Abgrabung)	fachgerechte Lagerung, Bodenlockerung und dauerhafte Begrünung nach Abschluss der Bauarbeiten	0,06		0,60	0,40	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen											0,00	0,69	0,41	0,45
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut												1,55		

Die Berechnung ergibt unter Berücksichtigung der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Defizit von 1,55 ha Bodenwerteinheiten. Nach dem bisherigen Bebauungsplan waren im Plangebiet bereits umfangreiche Eingriffe in den Boden zulässig. In der folgenden Tabelle werden die bisher zulässigen Eingriffe in den Boden durch Überbauung bzw. Flächenversiegelung ermittelt. Dachbegrünung war nicht festgesetzt. Somit muss für die unten ermittelte Fläche ein Wertverlust von 7 BWE (Ertragspotenzial: 3, Nitratrückhalt: 2, Feldkapazität: 2) angenommen werden.

Für die Freiflächen wird (wie bei der Planung) eine Wertstufendifferenz von 1,75 angenommen (Ertragspotenzial 0,75, Nitratrückhalt 0,5, Feldkapazität 0,5). Da keine konkreten Planungen existieren, können mögliche Eingriffe durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen und Minderungsmaßnahmen nicht eingerechnet werden.

Die Berechnung zeigt, dass der Ausgleichsbedarf der Neuplanung den der bisherigen Planung nicht übersteigt, so dass durch die Neuplanung kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden entsteht.

Tabelle 7: Bewertung der bisher zulässigen Eingriffe in den Boden

Zulässige Überbauung / Versiegelung nach bisherigem B-Plan	Gesamtfläche [m ²]	[ha]	zulässige Überbauung/ Versiegelung [m ²]	Kompensationsbedarf [BWE]
Wohngebiet im 2. Änderungsbereich: GRZ 0,3 + 50% Nebenanlagen	977	0,098	0,044	0,31
Gemeinbedarfsfläche: GRZ 0,2 + Nebenanlagen (Annahme: 20% des Grundstücks)	1.988	0,199	0,080	0,56
Wohngebiet (Ostrand des Plangebiets): GRZ 0,25 + 50% Nebenanlagen	259	0,026	0,010	0,07
Verkehrsflächen (Ostrand des Plangebiets und Fuß/Radweg Sterzhäuser Str.)	511	0,051	0,051	0,36
Grünflächen	2.240	0,224	0,000	0,39
Summe	5.975	0,5975	0,184	1,68

4.4 Planungsalternativen

Im Vorfeld wurde geprüft, ob es für das Bauvorhaben andere geeignete Baugrundstücke im Stadtteil Michelbach gäbe. Dies war nicht der Fall. Eine Flächenreduzierung der Pflegeeinrichtung ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht möglich (s. Ausführungen dazu in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

5 Durchführung der Umweltprüfung

Für die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden vor allem folgende Unterlagen verwendet:

- Simon und Widdig GmbH (2021): Artenschutzrechtliche Einschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27/6 (3.Änderung) „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach
- Hess. Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2009 und 2016): Luftreinhalteplan Marburg
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2022): Bodenviewer Hessen
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2022): Grundwasserschutz Hessen (<https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>)
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2007): Geologische Übersichtskarte von Hessen, Maßstab 1:200.000
- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (2022): Geoportal

6 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB besteht die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und damit in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Das Vorgehen hierzu wird im städtebaulichen Vertrag mit der Vorhabensträgerin geregelt.

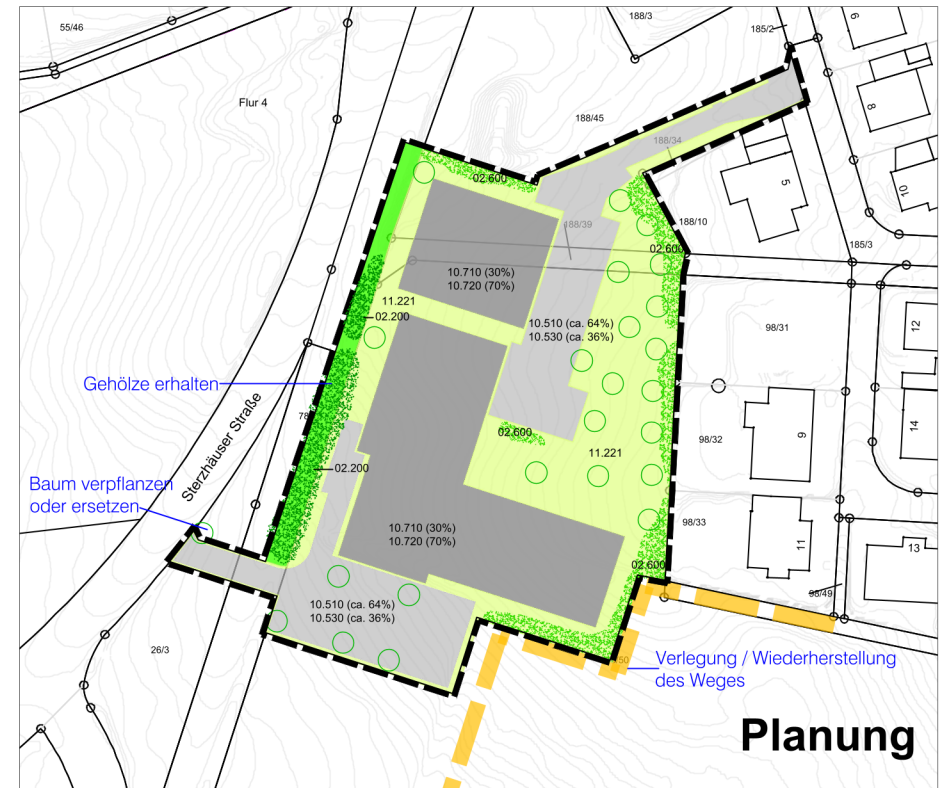
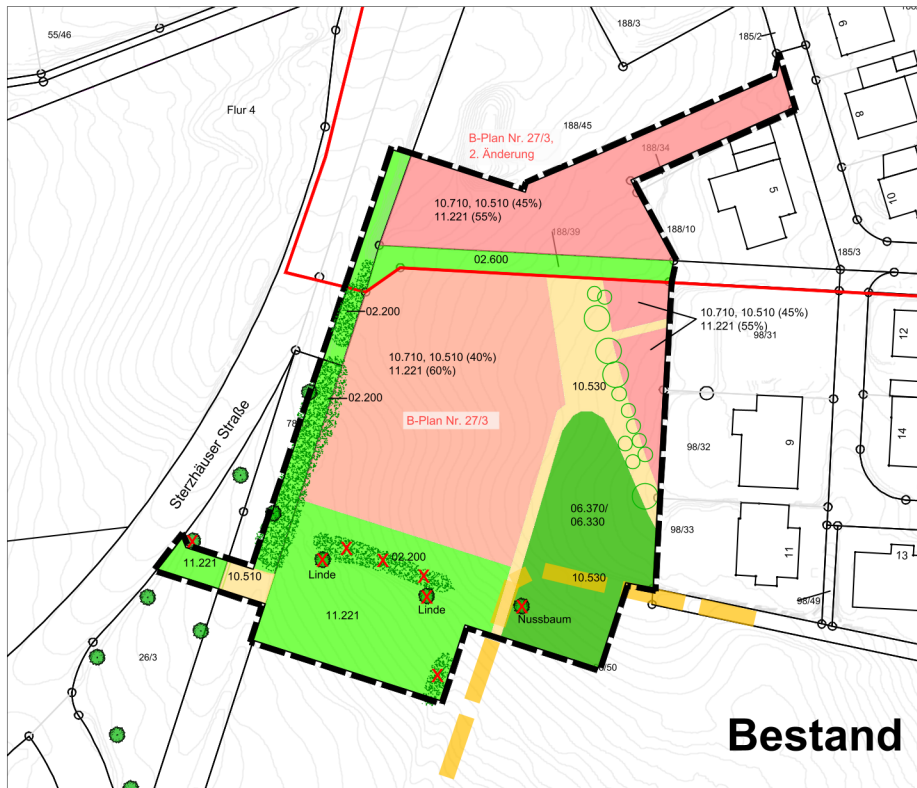
Hierbei sind die im Kapitel 4.1 aufgelisteten Maßnahmen zu beobachten und gegebenenfalls zu optimieren bzw. anzupassen. Das gilt insbesondere für die Erhaltung der Hecke am Westrand des Plangebiets und die festgesetzten Pflanzmaßnahmen.

7 Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen eine deutlich größere überbaubare Fläche und eine höhere Ausnutzung des Grundstücks. Außerdem beansprucht die geplante Bebauung auch Bereiche, die bisher als Grünfläche und als Ausgleichsfläche festgesetzt waren und entsprechend gestaltet wurden. Die Eingriffe, die sich daraus ergeben, sind im Kapitel 3 beschrieben und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung dargestellt (zusammenfassende Übersicht der Maßnahmen in Kapitel 4.1).

Wie die Bilanzierung im Kapitel 4.2 ergibt, verbleibt unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen noch ein Ausgleichsdefizit, das durch die im Kapitel 4.1 dargestellte Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Marburg kompensiert wird (Anlage von Teichen bei der Einhäuser Mühle).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27/6 (3. Änderung) "Seniorenquartier am Lindenplatz" im Stadtteil Michelbach



- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- öffentlichen Grünfläche (Randgrünstreifen, Bolzplatz, Verkehrsgrünfläche)
- Ausgleichsfläche (Extensivgrünland, Gehölzpflanzungen)
- Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten)
- Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)
- Verkehrsfläche
- Gehölzbestand
- vorhandene Bäume / Baumpflanzungen (Festsetzung B-Plan)
- Baum- bzw. Heckenrodung
- Fußweg



Maßstab 1:1.000

10.710 Biotopnummer gem. KV

- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- geplante Gebäude (70 % Dachbegrünung)
- Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen (durchlässige Befestigungen ca. 30% der Fläche)
- Grün- und Parkanlage um das Gebäude, ca. 10% durchlässig befestigte Wegeflächen
- Öffentliche Grünfläche, Festsetzung der Erhaltung der Gehölze, Schutz während der Bauzeit
- Anpflanzung von heimischen Laubholzsträuchern
- Baumpflanzungen gemäß Freiflächenplan
- Verlegung der Wegeverbindungen

Projekt: Bilanzierung Seniorenquartier
Am Lindenplatz in Marburg- Michelbach

Auftraggeberin: DRK-Schwesternschaft Marburg e.V.

Bearbeiter: Erwin Lamm, Landschaftsarchitekt
Hermann-Mattern-Straße 9, 34134 Kassel
Tel./Fax: 0561 - 40 22 20,
ErwinLamm@web.de

Datum: November 2022

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26/14

des weiter geltenden Flächennutzungsplanes der Universitätsstadt Marburg vom 20.12.1984
für das Gebiet: Seniorenquartier am Lindenplatz im Stadtteil Michelbach

1. Änderungsbeschlussvermerk

Änderungsbeschluss des Flächennutzungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung
beschlossen am: _____

Siegel Oberbürgermeister

2. Anhörungsvermerk

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch
stattgefunden am: _____

Siegel Oberbürgermeister

3. Offenlegungsvermerk (gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch)

Der Planentwurf hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war am: _____

Siegel Oberbürgermeister

4. Zustimmungsbeschlussvermerk

Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch die
Stadtverordnetenversammlung beschlossen am: _____

Siegel Oberbürgermeister

5. Genehmigungsvermerk

Das Regierungspräsidium Gießen hat die Flächennutzungsplan-Änderung
mit Bescheid vom _____ gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

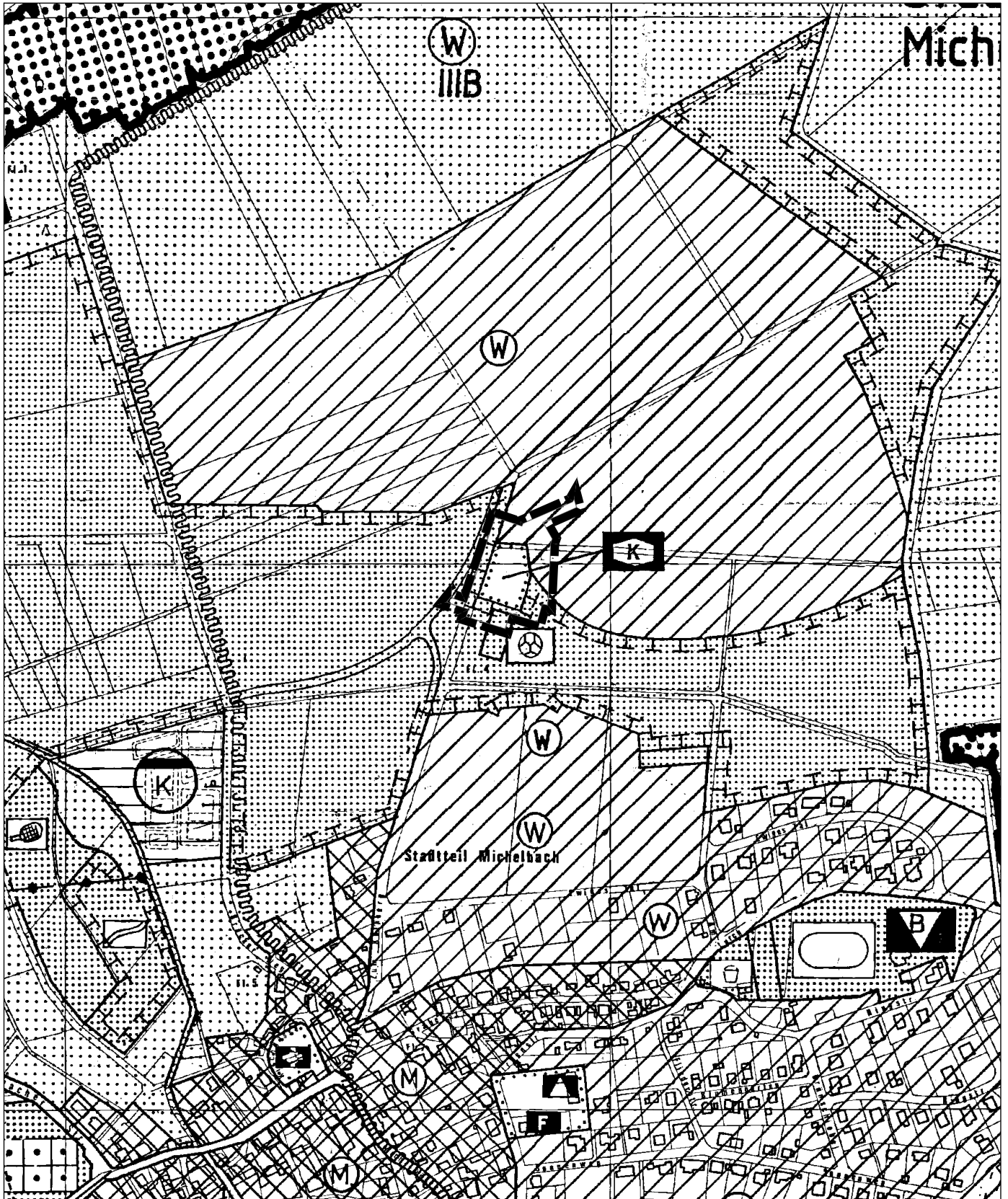
6. Vermerk über die Amtliche Bekanntmachung

nach der Genehmigung.
Die Genehmigung ist am _____ öffentlich bekanntgegeben worden.

Siegel Oberbürgermeister

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

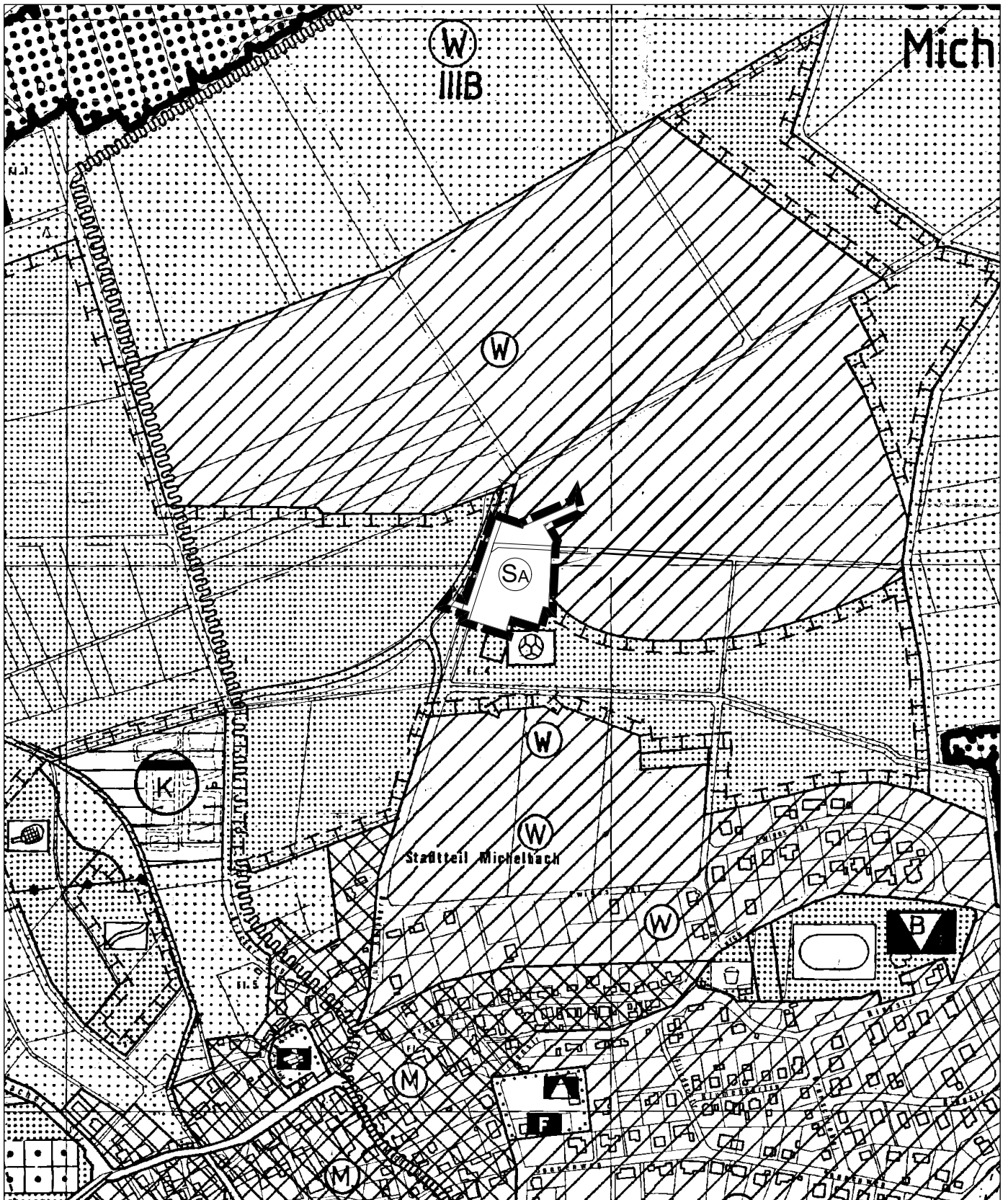
- Darstellung Bestand -



Maßstab = 1 : 5000

Änderung des Flächennutzungsplans




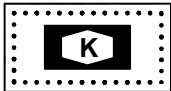

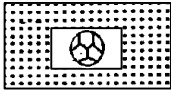
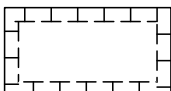
- Darstellung Planung -



Maßstab = 1 : 5000

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

	Grenze der Flächennutzungsplan-Änderung
	Wohnbauflächen
	Sonderbaufläche Altenpflege
	Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Kindergarten“
	Grünflächen
	Grünfläche mit Zweckbestimmung Bolzplatz
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur

Lage im Gebiet - ohne Maßstab -

