

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.:	<b>VO/1041/2022</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	21.11.2022
<b>Dezernat:</b>	IV	
<b>Fachdienst:</b>	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
<b>Sachbearbeitung:</b>	Michelsen, Rose	

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

## **Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg**

### **Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses und öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26/7, 3. Änderung „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach**

#### **Beschlussvorschlag**

- Die Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26/7 3. Änderung gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 26/7, 3. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.

#### **Sachverhalt**

##### Anlass der Planänderung:

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

Es liegt bereits eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vom 29. Juli 2020 vor. Der Ortsbeirat

Michelbach, der im Zuge des Anhörungsverfahrens beteiligt wurde, begrüßt das Bauvorhaben und hat auf seiner Sitzung am 03. März 2020 dem Projekt einstimmig zugestimmt.

Die DRK-Schwesternschaft Marburg e.V. hat sich trotz positiv beschiedener Bauvoranfrage jedoch dazu entschlossen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beantragen, um den Bau des Seniorenquartiers durch eine belastbare Planungsgrundlage rechtlich abzusichern. Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg hat dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens am 11. Januar 2021 zugestimmt.

#### Bestehendes Planungsrecht:

Das vorgesehene, ca. 6.000 qm große Grundstück befindet sich am südlichen Rand des Neubaugebietes Michelbach-Nord und liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne 26/7 und 26/7, 2. Änderung. Das Plangebiet ist zum größten Teil als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten sowie als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich tangiert auch die festgesetzte Ausgleichs- und Naherholungsfläche „Ewiges Tal“ und die angrenzende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz.

#### Planungsrechtliche Einschätzung und Planänderung:

Aus Sicht des Fachdienstes Stadtplanung und Denkmalschutz wird das Bauprojekt inhaltlich und städtebaulich befürwortet. Mit der Bereitstellung eines Pflegeangebotes sowie barrierefreier Wohnungen wird der gesellschaftliche Versorgungsauftrag einer ortsnahen Betreuung und Pflege von Senioren in Michelbach erfüllt. Das Bauprojekt dient somit dem Wohl der Allgemeinheit. Neben der Einrichtung von 67 Pflegeplätzen und der Bereitstellung von barrierefreien Wohnungen mit Betreuungsmöglichkeit soll durch zusätzliche Angebote wie Beratung, Treffpunkt oder Café mit Mittagstisch der Standort zu einem Seniorenquartier für alle Michelbacher Bürger\*innen entwickelt werden.

Das Bauvorhaben soll über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB umgesetzt werden. Beim Vorhaben- und Erschließungsplan handelt es sich um eine „Paketlösung“ aus den drei Elementen vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag.

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

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

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

wird in seiner Nutzbarkeit durch die Überplanung nicht beeinträchtigt.

#### Verfahrensablauf:

Am 29. Januar 2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (B-Plan) von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Der B-Plan sollte als sog. „Plan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt und der Flächennutzungsplan (FNP) im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens angepasst werden. In der Zeit vom 20. Juni bis 15. Juli 2022 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a BauGB sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Aufstellungsverfahren zum B-Plan statt. Im Zuge dieser Beteiligung wurde durch das Regierungspräsidium Gießen/Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass der B-Plan aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB **nicht** als Plan der Innenentwicklung aufgestellt werden könne. Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten erfolgt eine Umstellung auf das zweistufige Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes.

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

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

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

#### Klimabelange:

Mit der Ausrufung des Klimanotstandes durch die Stadtverordnetenversammlung im Juni 2019 hat sich die Universitätsstadt Marburg auf den Weg zur Klimaneutralität begeben. Den Weg dorthin zeigt der Klimaaktionsplan 2030 auf.

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

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

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

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

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

### **Finanzielle Auswirkungen**

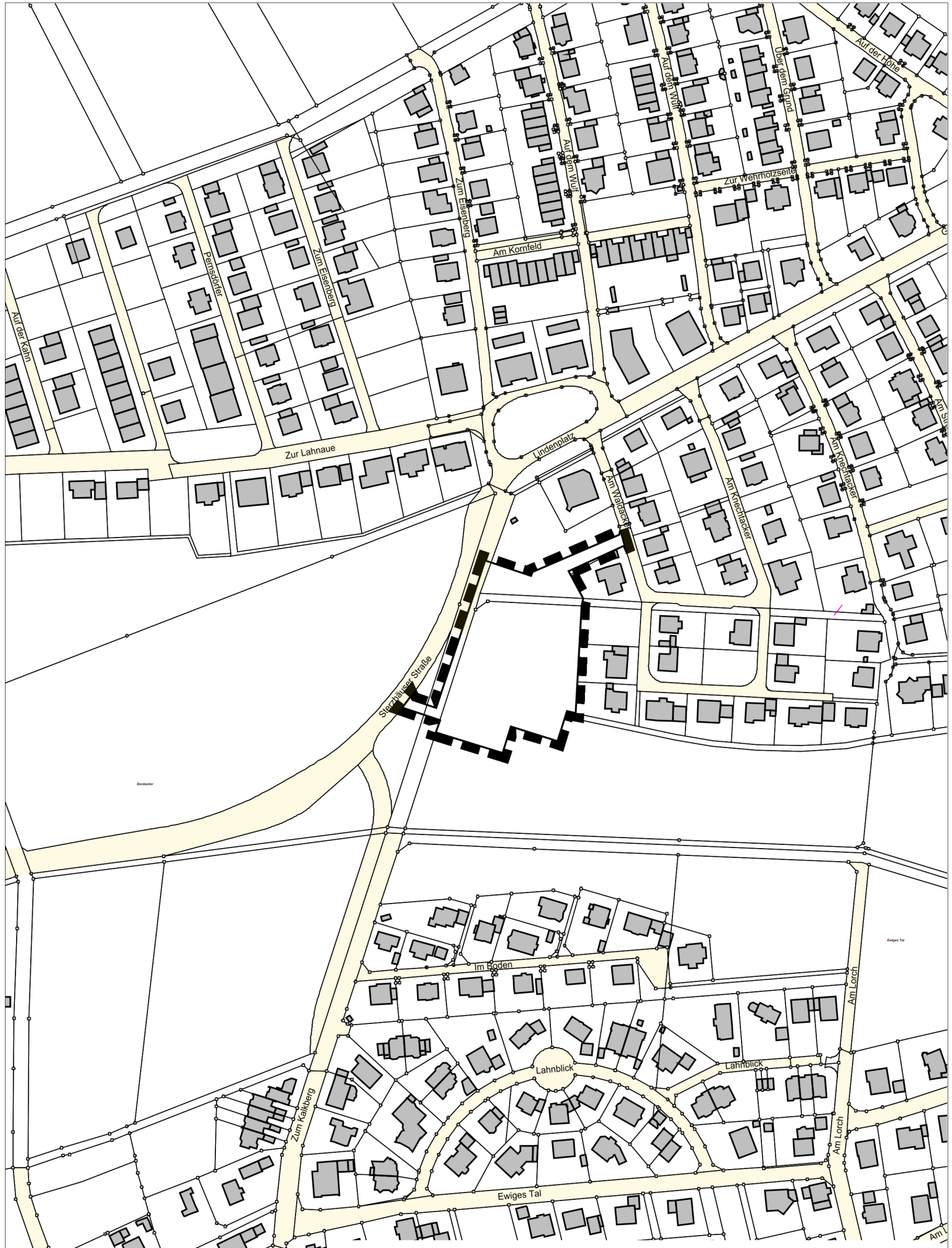
Die DRK-Schwesternschaft Marburg übernimmt als Vorhabenträgerin die Kosten für die Aufstellung des B-Plans sowie für die Erschließung, so dass der Stadt Marburg durch die Erstellung des vorhabenbezogenen B-Planes und die Umsetzung der Planung keine Kosten entstehen.

Dr. Michael Kopatz

Stadtrat

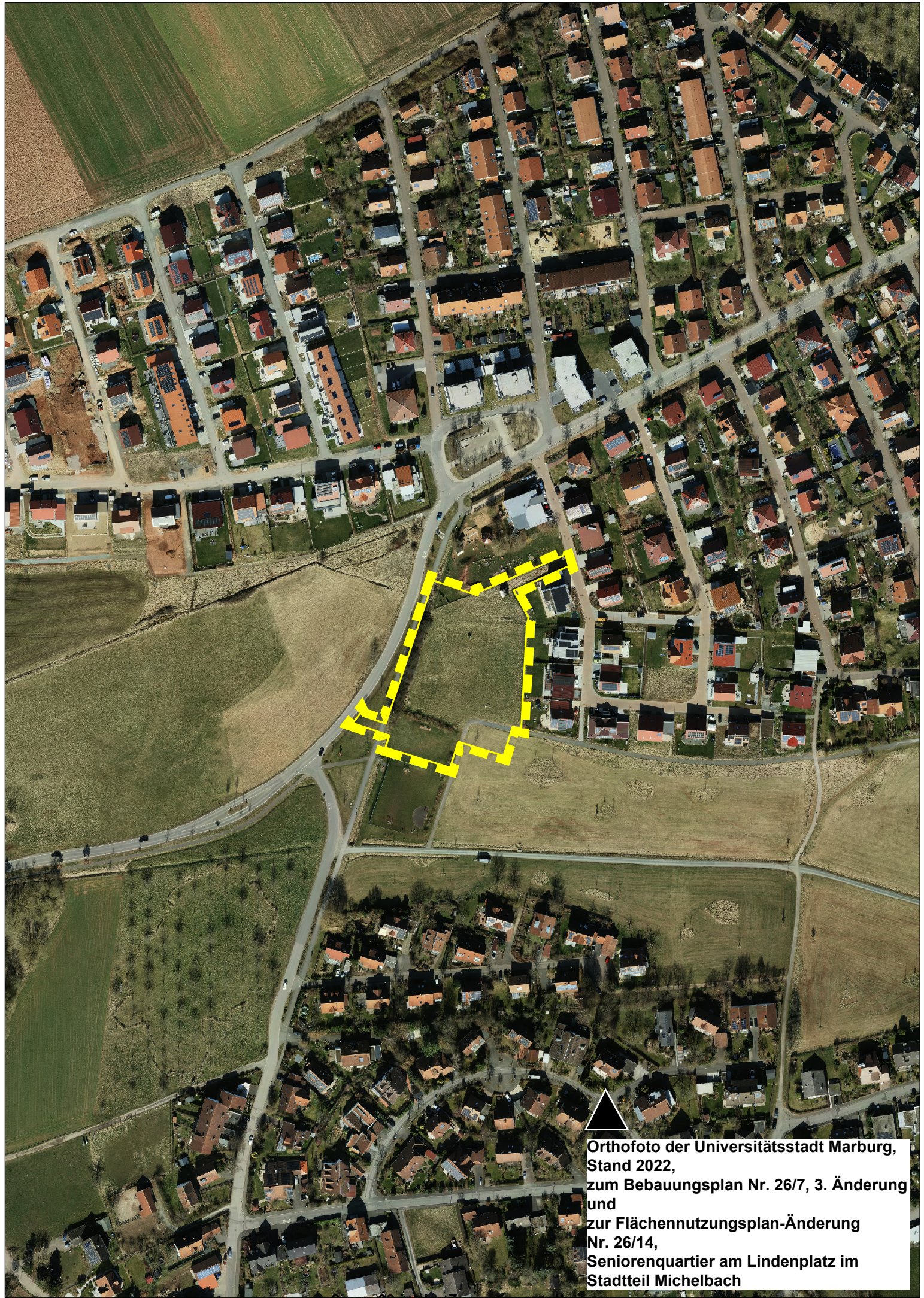
**Anlage/n**

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



**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**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26/7 (3. Änderung)  
„Seniorenquartier am Lindenplatz“  
im Stadtteil Marburg-Michelbach**

**Bebauungsplan nach § 12 BauGB**

**Teil A: Begründung**

Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. 3 Abs. 2 BauGB und  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

November 2022

Bearbeitung

  
STADTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
MARBURG MBH



## Inhalt

1. Planungsanlass	4
2. Beschreibung des Plangebietes	5
2.1. Räumliche Lage	5
2.2. Geltungsbereich	5
2.3. Bestandssituation	6
2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.5. Eigentumsverhältnisse	9
3. Verfahren	9
4. Städtebauliche Planung	10
4.1. Planungsüberlegungen/Planungsalternativen	10
4.2. Städtebauliches Konzept	10
5. Inhalt des Bebauungsplanes	12
5.1. Art der baulichen Nutzung	12
5.2. Maß der baulichen Nutzung	13
5.2.1 Grundflächenzahl	13
5.2.2 Gebäudehöhe	13
5.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche	14
5.3. Baugestaltung	14
5.4. Verkehrsflächen, Stellplätze	14
5.5. Grünordnung	15
6. Umweltrelevante Belange	15
6.1. Artenschutzrechtliche Prüfung	15
6.2. Natur- und Landschaftsschutz	16
6.3. Immissionsschutz	16
6.4. Boden- und Wasserschutz	16
6.5. Klimaschutz	17
7. Hinweise	18
8. Kosten und Finanzierung	19
9. Flächenbilanz	19
10. Verzeichnis der Gutachten und Anlagen	19

## Abbildungen

- Abbildung 1: Lage des Plangebiets
- Abbildung 2: Geltungsbereich
- Abbildung 3: Situation im Bestand
- Abbildung 4a: Regionalplan Mittelhessen Entwurf 2010
- Abbildung 4b: Regionalplan Mittelhessen Entwurf 2021
- Abbildung 5: Bestehendes Baurecht
- Abbildung 6: Planung
- Abbildung 7: Geländeschnitt

## 1. Planungsanlass

Die DRK-Schwesternschaft Marburg als eingetragener gemeinnütziger Verein beabsichtigt den Bau eines Seniorenzentrums mit Pflegeeinrichtung und angegliederten barrierefreiem Wohngebäude im Stadtteil Marburg-Michelbach. Neben der Einrichtung von ca. 67 Pflegeplätzen und der Bereitstellung von barrierefreien Wohnungen mit Betreuungsmöglichkeit soll der Standort durch zusätzliche Angebote wie Beratung, Treffpunkt oder Café zu einem Seniorenquartier für Michelbacher Bürgerinnen und Bürger entwickelt werden. Das Vorhaben erfüllt den gesellschaftlichen Versorgungsauftrag einer ortsnahen Betreuung und Pflege von Seniorinnen und Senioren. Das Planungsvorhaben wurde in zahlreichen Gesprächen mit der Universitätsstadt Marburg und dem Ortsbeirat Michelbach abgestimmt.

Die dafür vorgesehene und inzwischen vom Vorhabenträger erworbene Baufläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26/7 „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Michelbach-Nord“ und Nr. 26/7, 2. Änderung. Der überwiegende Teil der Baufläche ist bisher als Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) ausgewiesen. Der nördliche Grundstücksbereich liegt im allgemeinen Wohngebiet.

Die DRK-Schwesternschaft e.V. stellte im Februar 2020 eine Bauvoranfrage für das Projekt. Aufgrund erforderlicher Befreiungen wurde der Ortsbeirat um Stellungnahme gebeten. Dieser hatte in seiner Sitzung am 03.03.2020 dem Projekt, nach kontroversen Diskussionen, zugestimmt. Die Bauvoranfrage wurde von der Universitätsstadt im Juli 2020 positiv beschieden.

Dennoch entschied sich die DRK-Schwesternschaft e.V. für eine belastbare, sichere Planungsgrundlage, um eine spätere Gefährdung des Bauvorhabens ausschließen zu können. Daher beantragte die DRK-Schwesternschaft e.V. (nachfolgend Vorhabenträger genannt) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich des Bauvorhabens.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1. Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Bereich der städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Marburg-Michelbach, am südlichen Rand des Neubaugebietes Michelbach-Nord, welches durch einen Grünzug vom alten Ortskern räumlich getrennt wird. Im Umfeld des Planbereiches befindet sich Wohnbebauung (überwiegend Einfamilienhäuser), soziale Infrastruktur (Kindergarten, Bolzplatz) sowie eine Grünfläche, welche im weiteren Verlauf in die Ausgleichsfläche „Ewiges Tal“ übergeht.



Abb. 1 Lage des Plangebietes

### 2.2. Geltungsbereich

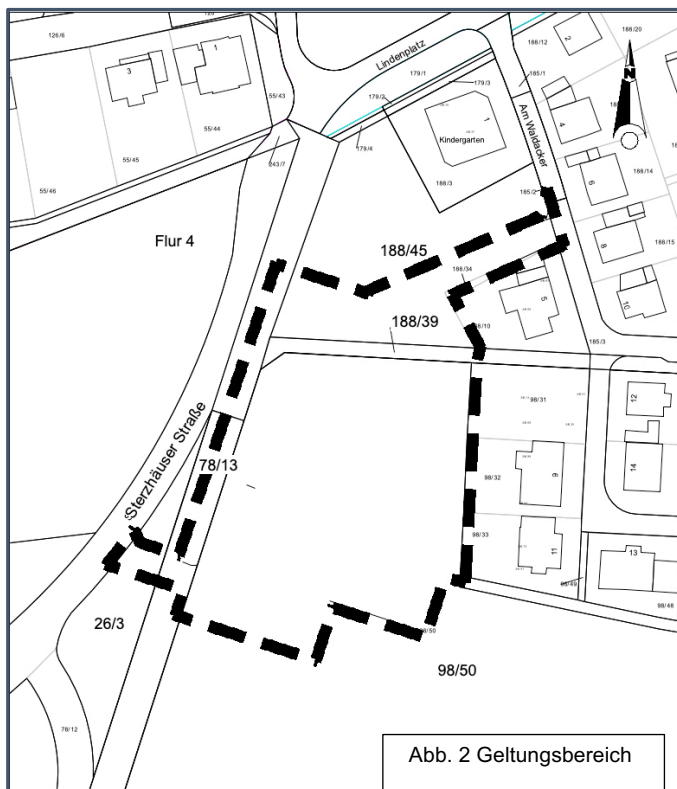


Abb. 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die nachfolgenden Flurstücke:

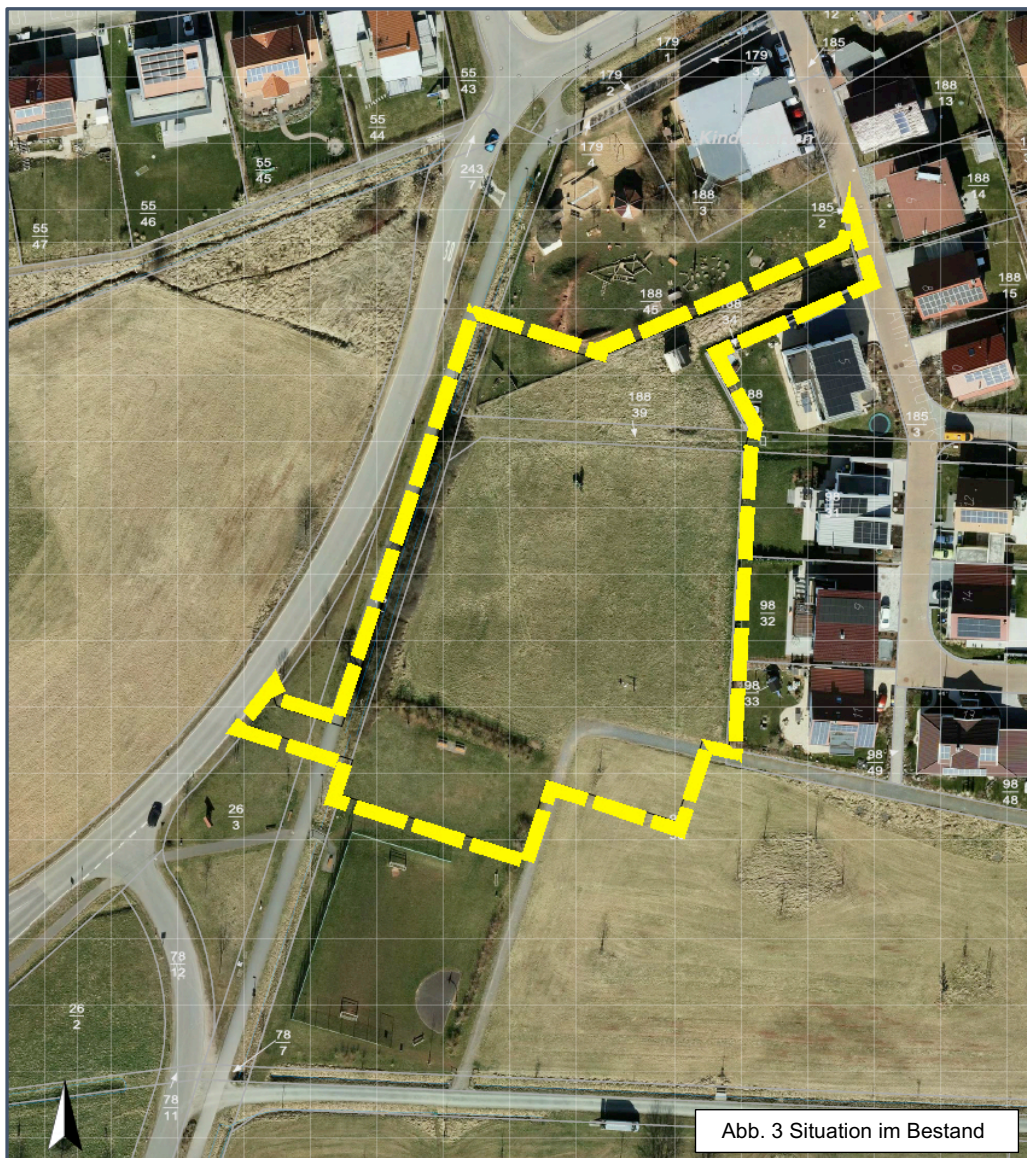
Gemarkung Michelbach Flur 4  
Flurstück 98/50 (teilweise),  
188/39 (teilweise), 188/45 (teilweise),  
78/13 (teilweise) und  
26/3 (teilweise).

Das Plangebiet weist eine Fläche von 6.249 m<sup>2</sup> auf.

Die Fläche grenzt im Westen an die Sterzhäuser Straße, im Norden an die Außenanlage eines Kindergartens, im Osten an das allgemeine Wohngebiet entlang der Straße „Am Waldacker“ und im Süden an eine Grünfläche mit anschließendem Bolzplatz sowie an die Ausgleichsfläche „Ewiges Tal“.

### 2.3. Bestandssituation

Bei der nach Südwesten abfallenden Fläche handelt es sich um unbebautes Grünland am Rande des Baugebietes Michelbach-Nord. Der südlich des Geltungsbereichs gelegene Bolzplatz wurde 2016 im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Marburg-Michelbach angelegt. Die Ausgleichsfläche „Ewiges Tal“ schließt sich südöstlich an. Im Westen wird das Plangebiet von einer Hecke, welche sich auf öffentlicher Fläche befindet, begrenzt. Dahinter verläuft entlang der Sterzhäuser Straße ein Fuß- und Radweg, der das Neubaugebiet mit dem Ortskern verbindet. Die südöstliche Baugrenze reicht bis zur Fußwegverbindung zwischen dem Wohngebiet und dem Bolzplatz.



## 2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aktuell gilt der Regionalplan Mittelhessen von 2010, der die bestehende Bebauung in Michelbach und Michelbach-Nord als Vorrangfläche Siedlung Bestand ausweist.

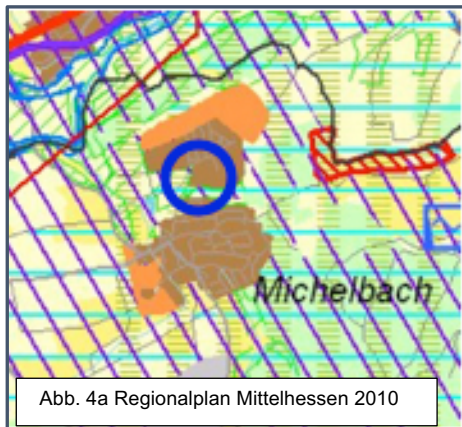


Abb. 4a Regionalplan Mittelhessen 2010

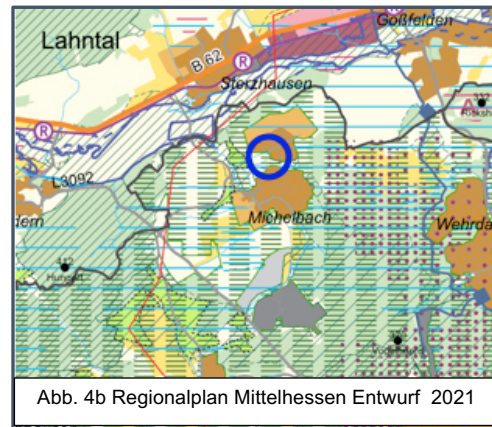


Abb. 4b Regionalplan Mittelhessen Entwurf 2021

Die Freifläche zwischen Michelbach und dem Neubaugebiet wird als Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Das Planvorhaben berücksichtigt die o.g. Vorgaben des Regionalplans.

Der Entwurf des neuen Regionalplans Mittelhessen enthält keine wesentlichen Änderungen in diesem Bereich.

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marburg ist das Plangebiet überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten sowie als Wohnbaufläche dargestellt. Teile des Geltungsbereichs tangieren die festgesetzte Ausgleichs- und Naherholungsfläche „Ewiges Tal“ und die angrenzende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert.

### Bebauungsplan

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26/7 „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Michelbach-Nord“, vom 14.11.1996 und der 2. Änderung vom 30.05.2012.

Im Bebauungsplan ist die Fläche für das Bauvorhaben „Seniorenquartier am Lindenplatz“ überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten ausgewiesen, welche im Osten an einen Streifen Wegfläche und Ausgleichsfläche anschließt. Der Fußweg teilt sich nördlich der beginnenden Ausgleichsfläche, wobei der westliche Fußweg die im Süden angrenzenden Bolzplatzfläche mit dem Wohngebiet verbindet. Der östliche Teil des Fußweges setzt sich entlang des Wohngebietes zwischen Wohnbebauung und der Ausgleichsfläche „Ewiges Tal“ fort.

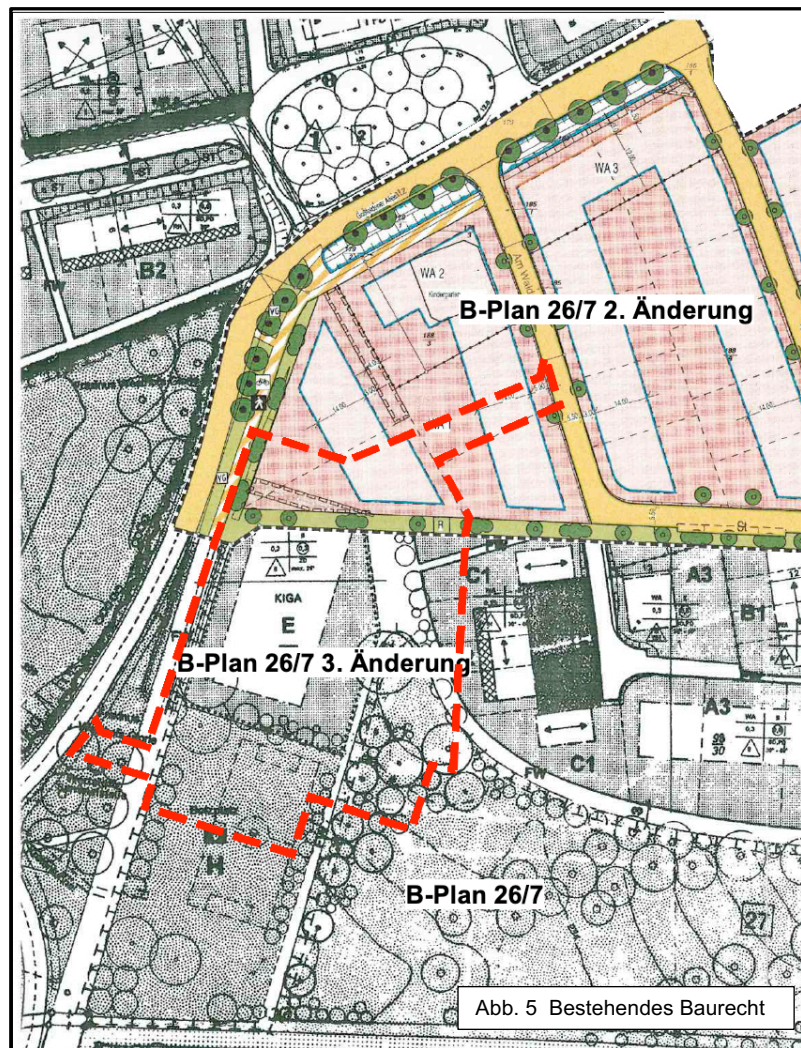
Der im Bebauungsplan dargestellte Bolzplatz wurde bei der Ausführung aus praktischen Erwägungen, innerhalb der ausgewiesenen Fläche, im flacheren Bereich weiter südlich errichtet. Der bestehende Fußweg zum Bolzplatz weicht vom festgelegten Verlauf im Bebauungsplan ab, um eine Verbindung zum bestehenden Teil des Baugebietes zu schaffen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht eine Einzelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. Die talseitige Traufhöhe beträgt maximal 7,00 m über der mittleren Geländehöhe. Die maximale Firsthöhe wurde auf 10,50 m über der mittleren Geländehöhe festgelegt. Im südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes wurde die Bebauung im Rahmen von Befreiungen, entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplans, fortgesetzt.

Der im Bebauungsplan von 1996 vorgesehene Kindergarten wurde im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans, an der Straßenecke Am Waldacker/Goßfeldener Allee, errichtet. Es handelt sich um ein Privatgebäude, welches langfristig an die Universitätsstadt Marburg zur Nutzung als Kindergarten vermietet wurde. Die umgebende Fläche befindet sich in öffentlicher Hand und dient als Freifläche für den Kindergarten.

Eine Wohnbebauung gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplans wird an dieser Stelle nicht angestrebt, solange der Bedarf für einen Kindergarten besteht.

Die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ auf dem Grundstück des Vorhabenträgers wird somit nicht mehr benötigt. Der Bebauungsplan von 1996 setzt im dortigen Baufeld eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 sowie zwei Vollgeschosse mit einem Zeltdach von maximal 25° fest.





## **2.5. Eigentumsverhältnisse**

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans befindet sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst an der westlichen Grenze auch öffentliche Grundstücke, welche teilweise der Erschließung des Bauvorhabens dienen. Deren Überbauung und Nutzung wird im Durchführungsvertrag und über Grunddienstbarkeiten/Baulasten geregelt.

## **3. Verfahren**

Mit dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, der die rechtskräftigen Bebauungspläne in diesem Bereich ersetzt, soll eine Genehmigungsgrundlage für das Bauvorhaben „Seniorenquartier am Lindenplatz“ geschaffen werden. Somit ist ein konkreter Vorhabenbezug gegeben.

Die Universitätsstadt Marburg kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf Grundlage eines mit ihr abgestimmten Plans zur Durchführung (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist, sowie sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Dabei sind nur solche Vorhaben zulässig, die im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Universitätsstadt Marburg vereinbart sind. Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung des Vorhabens eingehalten wird.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird fester Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und muss nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages verbindlich umgesetzt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg beschloss am 29.01.2021 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26/7 (3. Änderung) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand im Zeitraum vom 20.06.22 bis zum 15.07.22 statt. Im Zuge der Beteiligung wurde durch das Regierungspräsidiums Gießen (Bauleitplanung) darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan aufgrund der aktuellen Rechtsprechung nicht als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Nach juristischer Beratung wurde der Stellungnahme des Regierungspräsidiums gefolgt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf das zweistufige Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts umgestellt. Da im Regelverfahren der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wurde am 30.09.22 die Änderung des Flächennutzungsplan Nr. 26/14 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Ab der Offenlage gem. §§ 3(2) und 4(2) werden der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt bzw. geändert.

## 4. Städtebauliche Planung

### 4.1. Planungsüberlegungen/Planungsalternativen

Die Planungsüberlegungen zur Schaffung einer Pflegeeinrichtung im Stadtteil Marburg-Michelbach bestehen seit vielen Jahren. Bisher gibt es in Michelbach kein Versorgungsangebot für Menschen mit stationärem Pflegebedarf und nur wenige Angebote für barrierefreien Wohnraum. Das geplante Seniorenquartier soll diese Versorgungslücke am Standort Michelbach schließen.

Der Vorhabenträger suchte über mehrere Jahre, in enger Zusammenarbeit mit der Universitätsstadt Marburg, nach einem geeigneten Standort für das Bauvorhaben.

Der Betrieb einer Pflegeeinrichtung erfordert eine bestimmte Größe, damit diese für die künftigen Nutzer bezahlbar bleibt und dennoch betriebswirtschaftlich rentabel betrieben werden kann. Somit kamen nur wenige Standorte im Stadtteil Michelbach in Betracht. Sowohl im alten Ortskern als auch im Neubaugebiet wurden keine geeigneten alternativen Bauflächen gefunden.

Das geplante Standort besitzt neben der Grundstücksgröße den Vorteil, dass dieser sowohl vom alten Ortskern als auch vom Neubaugebiet gut zu erreichen ist und über die nahegelegene ÖPNV-Haltestelle am Lindenplatz an die Kernstadt angebunden ist. Zu den Hauptverkehrszeiten besteht eine 30-Minuten-Taktung.

### 4.2. Städtebauliches Konzept

Planungsziel ist die Schaffung des planungsrechtlichen Rahmens für die Errichtung eines Seniorenquartiers in Marburg-Michelbach, welche aus einer Pflegeeinrichtung und barrierefreien betreuten Wohnungen besteht. Zusätzlich wird der Standort Angebote wie Beratung/Treffpunkt oder Café mit Mittagstisch für alle Bürgerinnen und Bürger in Marburg-Michelbach beinhalten.

#### Vorhaben

Das Bauvorhaben besteht aus zwei Baukörpern. Ein 3-geschossiges L-förmiges Gebäude mit ca. 67 Pflegeplätzen betont die Ortseinfahrt. Ein kleineres barrierefreies Gebäude mit ca. 13 Wohnungen schließt sich nördlich daran an. Gemeinsam bilden die Gebäude ein Ensemble, das nach Westen die Ortskante entlang der „Sterzhäuser Straße“ definiert. Nach Osten entsteht eine große Freifläche mit Begrünung und Gartenanlage. Dadurch wird ein größtmöglicher Abstand zur bestehenden Wohnbebauung/Nachbar-

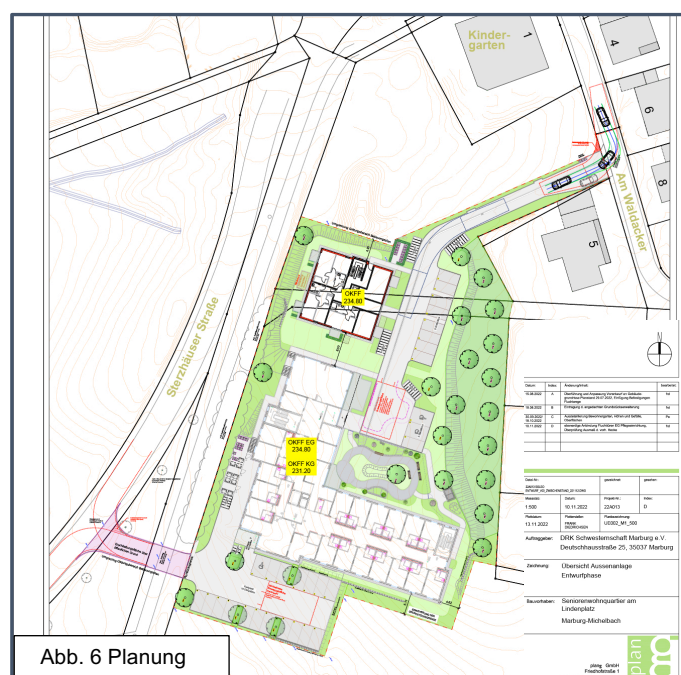


Abb. 6 Planung

schaft gehalten und ein Übergang zu den Gartenanlagen im angrenzenden Wohngebiet „Am Waldacker“ geschaffen.

Die Dächer der beiden Baukörper werden als Flachdach ausgebildet, um die Gebäudehöhe gering zu halten. Der Systemschnitt verdeutlicht, dass sich das Bauvorhaben höhenmäßig in die umgebende Wohnbebauung integriert.

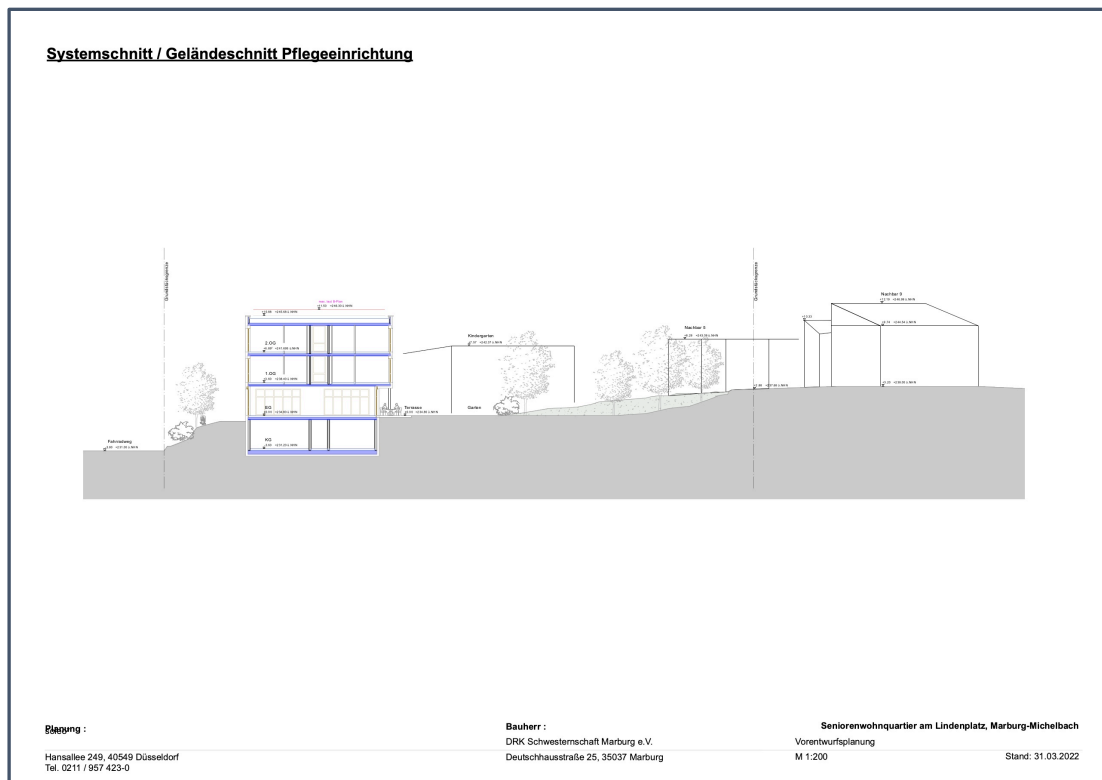


Abb. 7 Geländeschnitt

Das L-förmige Gebäude ist teilunterkellert, um die Hangsituation zu nutzen. Im Untergeschoss sind Technik-, Lager-, Funktions- und Personalräume vorgesehen, welche über dem Eingang an der Stellplatzfläche 1 direkt betreten werden können.

Die begrünte Fläche nördlich des Bolzplatzes wird durch die Planung entfallen. Die Nutzung des Bolzplatzes und der anschließenden Naherholungsfläche wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Der bisherige Fußweg zwischen dem Wohngebiet und dem Bolzplatz wird durch das Bauvorhaben unterbrochen. Die Verbindung wird außerhalb des Geltungsbereichs wiederhergestellt.

### Verkehr

Das winkelförmige Gebäude der Pflegeeinrichtung wird ausschließlich über die Sterzhäuser Straße erschlossen. Hierüber erfolgt neben der Andienung der Pflegeeinrichtung (Baufeld 1) auch die Zufahrt auf die zugeordnete Stellplatzanlage, südlich des Gebäudes.

Das nördlich angeordnete Gebäude für Betreutes Wohnen (Baufeld 2) wird über die Straße „Am Waldacker“ erschlossen. Am Ende der Zufahrt folgt eine weitere Stellplatzfläche, welche ausschließlich dem Gebäude in Baufeld 2 zugewiesen ist. Über diesen

Bereich wird das Seniorenquartier auch zu Fuß vom Lindenplatz im Zentrum des Neubaugebietes und der dortigen Haltestelle des ÖPNV zu erreichen sein.  
Beide Zufahrten dienen als Feuerwehrezufahrt.

Die o.g. Aufteilung der künftigen Verkehrsströme erfolgt vor dem Hintergrund, dass das angrenzende Wohngebiet nicht mit dem Verkehr der Pflegeeinrichtung (Pflegepersonal, Lieferverkehr, Besucher) belastet wird.

Die Zufahrt an der Sterzhäuser Straße zur Pflegeeinrichtung quert eine öffentliche Grünfläche und einen Fuß- und Radweg. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit und trägt die Kosten des erforderlichen Umbaus. Ausführung und Gestaltung sind mit der Universitätsstadt Marburg abzustimmen und im Durchführungsvertrag festgelegt.

### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bauvorhabens ist durch die Lage des Plangebietes im bestehenden Siedlungsbereich gewährleistet.  
Der Vorhabenträger verpflichtet sich eine bestehende Leitung der Telekom, welche von Baufeld 2 tangiert wird, im Rahmen der Baumaßnahme und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger nördlich des Baufeldes zu verlegen und zu sichern.

Die Wärmeversorgung der Gebäude wird ausnahmslos über regenerative Energien erfolgen. Der Vorhabenträger plant die Nutzung von Geothermie oder den Einsatz von Luft-Wärmepumpen.

Das Bauvorhaben wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Niederschlagswasser, welches nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, wird in einer Zisterne aufgefangen. Diese wird an einen bestehenden Regenwasserkanal angebunden, welcher das Regenwasser dem geplanten Regenrückhaltebecken westlich der Sterzhäuser Straße zuführen wird. Die Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Pflegeheim und betreutes Wohnen“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.  
Dabei werden den nachfolgend genannten Baufeldern unterschiedliche Nutzungen zugewiesen:

#### Baufeld 1

- Wohnungen
- Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen
- Büro-, Sozial- und Personalräume
- Gruppen- und Gemeinschaftsräume
- Cafeteria für Bewohner und Besucher
- Sonstige Räume, die für den ordnungsgemäßen Betrieb des Gebäudes erforderlich sind.

## Baufeld 2

- Wohnungen
- Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen
- Gruppen- und Gemeinschaftsräume
- Büro-, Sozial- und Personalräume
- Sonstige Räume, die für den ordnungsgemäßen Betrieb des Gebäudes erforderlich sind.

Der Vorhabenbezug wird durch konkrete Bestimmungen des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag festgeschrieben, soweit sich dieser nicht schon aus den Festsetzungen ergibt.

Im Baugenehmigungsverfahren sind nur solche Vorhaben zulässig, welche den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag entsprechen. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Grundflächenzahl

Es wird eine flächensparende und der Umgebung angepasste Bauweise angestrebt. Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl, die maximal zulässige Geschoßfläche sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage über Normalhöhennull.

Abgestimmt auf das Baugrundstück im Geltungsbereich und der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche wird die Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen für Nebenablagen, Stellplätze, Terrassen und sonstigen Gemeinschaftsanlagen wird festgesetzt, dass die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % überschreiten dürfen.

Aufgrund der teilweise zur Anwendung kommenden wasserdurchlässigen Oberflächen sind die Auswirkungen dieser Überschreitung auf die natürliche Bodenfunktion als eher „gering“ einzustufen.

### 5.2.2 Gebäudehöhe

Die nicht zu überschreitende Höhe der Bebauung wird mit 246,30 m über NHN (Normalhöhennull) für Baufeld 1 bzw. 245,0 m über NHN für Baufeld 2 festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist dabei die Höhe der Attika.

Abweichungen von der festgelegten Gebäudehöhe (z. B. für Aufzüge, Be- und Entlüftungen, Photovoltaikanlagen) sind auf einer Fläche von maximal 40 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 3,00 m zulässig. Dadurch wird dem Vorhabenträger der erforderliche Spielraum gegeben, welcher für die technische Ausrüstung der Gebäude notwendig ist.

Die Ausführungsplanung des Projektes sollte die Möglichkeit nutzen, die Überschreitungen in dem oben genannten Rahmen als nicht erlebbar zu gestalten.

### 5.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die ausgewiesenen Baufelder wurden so festgelegt, dass sie den geplanten Baukörpern einschließlich eines gewissen Gestaltungsspielraums entsprechen.

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäuden, Nebenanlagen, Flächenbefestigungen) überdeckten Grundstücksfreiflächen sind als Grünfreiflächen mit einer ständigen Vegetationsfläche anzulegen. Auf den Freiflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ergänzend verwiesen.

### 5.3 Baugestaltung

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 91 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### Dachgestaltung

Die Festsetzung von Flachdächern erfolgte vor dem Hintergrund der Höhenentwicklung der projektierten Gebäude zu der benachbarten Bebauung. Die Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen.

#### Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

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

Die Flächen der Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausbaueise zu errichten. Begründete Ausnahmen sind zulässig.

Die Stellplätze sind entsprechend der Satzung der Universitätsstadt Marburg mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Je angefangene 4 Stellplätze ist in deren unmittelbaren Umfeld mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm (Stammumfang mindestens 16 -18 cm) anzupflanzen.

### 5.4 Verkehrsflächen, Stellplätze

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die erforderlichen Flächen für Stellplätze sowie die Zufahrten und Zugänge gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB fest. Die Stellplätze, einschließlich deren Bepflanzung, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dabei ist die Zuordnung der Stellplätze entsprechend den Baufeldern zu beachten, um eine Beeinträchtigung des angrenzenden Wohngebietes zu vermeiden.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden insgesamt 29 Stellplätze festgelegt. Dem Anhang zur Begründung kann entnommen werden, dass sich für das Neubauprojekt, auf der Grundlage von Erfahrungswerten des Vorhabenträgers, ein Bedarf von 46 Stellplätzen ergeben würde. Durch die ÖPNV-Anbindung am Lindenplatz verzichtet der

Vorhabenträger auf 17 Stellplätze und trägt damit zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und einer reduzierten Flächenversiegelung im Rahmen des Bauvorhabens bei.

Fahrradabstellplätze werden sowohl für Mitarbeiter als auch für die Besucher in ausreichender Anzahl bereitgestellt.

## 5.5 Grünordnung

Die Bepflanzung und Gliederung des geplanten Seniorenquartiers kann dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden, welcher Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Neben der Erhaltung der Hecke am Westrand des Plangebietes sind mindestens weitere 400 m<sup>2</sup> Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen, welche insbesondere die Außenränder des Baugrundstückes einfassen und die Bebauung landschaftlich einbinden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass mindestens 23 standortgerechte Laubbäume im Bereich der Freifläche und den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Zur Minimierung versiegelungsbedingter Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird festgelegt, dass Flächen für Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten sind. Da sich in einem Seniorenquartiers vermehrt Menschen mit eingeschränkter Mobilität aufhalten werden, die in manchen Bereichen auf eine stärkere Befestigung angewiesen sind, werden begründete Ausnahmen zugelassen.

Zufahrten können in wasserundurchlässiger Bauweise errichtet werden, wenn eine wasserdurchlässige Bauweise aufgrund hoher Frequentierung und/oder Belastung ungeeignet ist. Auch dies ist vom Vorhabenträger darzulegen und zu begründen.

Die Flachdächer der Gebäude sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit die Dachbegrünung nicht im Widerspruch zu einem anderen Nutzungszweck steht (z.B. Belichtung, technische Anlagen etc.).

## 6. Umweltrelevante Belange

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist als eigenständiger Teil dieser Planbegründung (siehe Teil B Umweltbericht) beigefügt.

### 6.1. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß BNatSchG wurde das Büro Simon & Widdig GbR mit einer artenschutzrechtlichen Einschätzung beauftragt und diese mit Datum vom 28.09.2021 erstellt.

Zur Ermittlung des Habitatpotenzials für besonders und strenggeschützte Arten wurde das Gebiet flächig begangen und die Strukturen im Hinblick auf ihre Eigenschaften als Habitat für relevante Tiergruppen beurteilt. Zusätzlich wurde der Baumbestand begutachtet.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Grünland keine geschützten Pflanzenarten oder Biotoptypen aufzufinden waren. In der Hecke am Westrand des Geltungsbereichs

befindet sich ein Apfelbaum mit einer Baumhöhle, welcher Quartierspotenzial für Fledermausarten aufweist. Die Hecke bietet Brutplatzpotenzial für Heckenbrüter. Für Bodenbrüter ist der Bereich aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung und dem Bolzplatz wenig attraktiv. Das Vorkommen einer strenggeschützten Reptilienart wird wegen der geringen Habitataignung des Plangebietes als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Die Hecke am westlichen Rand des Geltungsbereichs einschließlich des Apfelbaums wird als Bestand festgesetzt.

## **6.2 Natur- und Landschaftsschutz**

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich in das Verfahren einzustellen. Es ist vorgesehen, den Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen so weit als möglich auszugleichen. Allerdings ist eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Für den darüberhinausgehenden Eingriffsausgleich wird ein Ökokonto der Universitätsstadt Marburg herangezogen. Die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist den Ausführungen des Umweltberichtes zu entnehmen.

## **6.3 Immissionsschutz**

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Freifläche eines Kindergartens, im Osten an ein allgemeines Wohngebiet, im Süden an einen Bolzplatz und an die Ausgleichsfläche „Ewiges Tal“.

Durch die Aufteilung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens des Seniorenquartiers auf verschiedene Zufahrten und Stellplatzflächen sind keine unzumutbaren Lärmimmissionen für die umliegenden Nutzungen zu erwarten.

Der Vorhabenträger bewertet die Nähe zum Kindergarten und Bolzplatz sowie den Begegnungsmöglichkeiten, welche sich dadurch für die künftigen Bewohner eröffnen, positiv und sieht darin keine Beeinträchtigung seiner geplanten Nutzung. Daher können immissionsschutzrechtliche Konflikte weitestgehend ausgeschlossen werden.

## **6.4 Boden- und Wasserschutz**

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. Eine Umwidmungssperre gemäß § 1a Abs. 2 S.2 BauGB wird nicht ausgelöst.



Im Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand keine Bodenbelastungen und Altlasten bekannt.

Der Bereich befindet sich in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Marburg-Wehrda, so dass die geltenden Bestimmungen der Rechtsverordnung zu beachten sind.

## 6.5 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.

Die Universitätsstadt Marburg hat 2019 den Klimanotstand ausgerufen und zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2030 im Sommer 2020 den Klima-Aktionsplan 2030 beschlossen.

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

### Verwendung nachwachsender, regionaler, nachhaltiger Rohstoffe

Für das Bauvorhaben wird bei der Baubeschreibung eine Produktpalette nachhaltiger Materialien, deren Verwendung möglich ist, aufgenommen. Welche davon bei der Baumaßnahme berücksichtigt werden können, wird von deren Verfügbarkeit abhängen, da aufgrund von bewilligten Fördermitteln ein enger Zeitrahmen für die Umsetzung des Bauvorhabens gegeben ist. Die Verwendung CO<sub>2</sub>-bindender Materialien und der Einsatz von Holz aus zertifizierter nachhaltiger Forstwirtschaft wird bestmöglich berücksichtigt.

### Klimaneutrale, lokale Energieerzeugung

Das Planungsvorhaben wurde bereits 2020 vom Vorhabenträger mit einer Bauvoranfrage auf den Weg gebracht und entsprechende Förderanträge gestellt. Das Bauvorhaben ist an Förderungen gebunden, deren Förderzusage schon erteilt wurde, so dass die Gebäude im KfW 55(EE)-Standard errichtet werden.

Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt über die Verwendung regenerativer Energien (Geothermie oder Luft-Wärmepumpe).

Der Bebauungsplan für das angrenzende Wohngebiet setzt fest, dass mindestens 30 % der Dachflächen mit Anlagen für die aktive Nutzung solarer Strahlungsenergie zu versehen sind. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird stattdessen festgelegt, dass 100% der nutzbaren Dachflächen in Baufeld 1 mit Photovoltaikanlagen zu belegt sind. Lediglich auf dem Dach des Wohngebäudes (Baufeld 2) sind mindestens 30% der nutzbaren Dachfläche für Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Darüber hinaus wird der Vorhabenträger verpflichtet, eine Zisterne für die Regenwassernutzung auf dem Grundstück vorzusehen.

### Klimaneutrale Flächennutzung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst ein Gebiet, für welches bereits Baurecht besteht, das lediglich geändert wird. Somit wird hier dem schonenden Umgang mit Flächen Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung einer mindestens extensiven Dachbegrünung wird ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz und für das Kleinklima vor Ort geleistet. Die Dachbegrünung dient der Speicherung von Regenwasser und dessen verzögerten Abfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal.

Das darüber hinaus anfallende Regenwasser wird in der zu errichtenden Zisterne gesammelt. Deren Überlauf wird an einen bereits vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen, welcher das Regenwasser in das geplante Regenrückhaltebecken westlich der Sterzhäuser Straße abführen wird.

Wie unter 5.5. dargestellt, wird das Plangebiet soweit als möglich begrünt.

## **7. Hinweise**

### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bauvorhabens kann über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen. Für die Bereitstellung von Löschwasser wird im Bereich der Stellplatzflächen 1 und 2 jeweils eine Löschwassarentnahmestelle vorgesehen.

### Telekommunikation

Eine Telekommunikationsleitung, welche aus dem östlich gelegenen Wohngebiet über das Grundstück des Bauvorhabens führt und Baufeld 2 tangiert, wird vom Vorhabenträger, in Abstimmung mit der Stadt Marburg, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Vorhabenträgers verlegt und über eine Baulast gesichert.

### Weitere Hinweise

Hingewiesen wird zudem auf:

- die Belange des Denkmalschutzes und § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG),
- § 4 HAItBodSchG4 bei Altlasten und Bodenkontaminationen
- die Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Marburg/Wehrda
- den Artenschutz
- die Baumschutzsatzung der Universitätsstadt Marburg in ihrer gültigen Fassung
- die Anforderungen an den Bodenaushub und
- die Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## 8. Kosten und Finanzierung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Universitätsstadt Marburg keine Kosten der Vorhabenträger wird sich im Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird, u.a. zur Umsetzung des Vorhabens und zur Übernahme der dadurch entstehenden Kosten verpflichten.

## 9. Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche	Anteil
Geltungsbereich des Bebauungsplans	6.249 m <sup>2</sup>	100 %
Öffentliche Grünfläche – Hecke	303 m <sup>2</sup>	4,9 %
Sondergebiet		
– davon überbaubare Fläche	2.028 m <sup>2</sup>	32,5 %
– davon Fläche für Zufahrten und Stellplätze	1.608 m <sup>2</sup>	25,7 %
– davon Flächen für Maßnahmen gem. § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB	2.310 m <sup>2</sup>	36,9 %

## 10. Verzeichnis der Gutachten und Anlagen

- Berechnung Mitarbeiterzahl und Stellplatznachweis für PKW, DRK-Schwesternschaft Marburg e.V., soleo\* GmbH, 11.11.2022
- Artenschutzrechtliche Einschätzung, Simon & Widdig GbR Büro für Landschaftsökologie, Marburg, September 2021

## Stellplatznachweis für PKW

Projekt: Seniorenwohnquartier in Marburg-Michelbach  
 Bauherr: DRK-Schwesternschaft Marburg e.V.  
 Planung: soleo\* GmbH  
 Stand: 11.11.2022

### **Erfahrungskennwerte:**

Haus am Alten Botanischen Garten, DRK-Schwesternschaft Marburg e.V.

Bewohnerpflegeplätze:	58
Mitarbeiter (MA):	28
PKW-Stellplatz (STP):	15
MA ohne STP:	13 (28 MA -15 STP)

13 MA ohne STP / 28 MA = **46% MA ohne STP**

### **Neubau:**

Seniorenwohnquartier in Marburg-Michelbach, DRK-Schwesternschaft Marburg e.V.

### Stellplätze = Mitarbeiter Pflege:

Bewohnerpflegeplätze:	68 (39 Bewohner für Langzeitpflege) (29 Bewohner für Intensivpflege)
Mitarbeiter (MA):	52 (23 MA für Langzeitpflege) (29 MA für Intensivpflege)

52 MA \* 0,54 = **28 STP** (Anhand Erf.-Kennwerte, siehe oben: 46% MA ohne STP)

**Es werden 28 Stellplätze für die Mitarbeiter in dem Bereich Pflege benötigt.**

**Stellplätze = Mitarbeiter Büro + Ambulanter Dienst:**

Ambulanter Dienst MA:	4
Quartiersmanager MA:	1
Verwaltung MA:	<u>2</u>
	7

7 MA \* 0,54 = **4 STP** (Anhand Erf.-Kennwerte, siehe erste Seite: 46% MA ohne STP)

**Stellplätze = Bewohner + Besucher:**

1 STP je 10 Betten  
= 68 Bewohnerplätze / 10 Betten  
= **7 STP** (davon anteilig für Besucher und ein rollstuhlgerechter Stellplatz)

**Stellplätze Service Wohnen + Besucher:**

0,5 STP je Wohnung (WHG)  
= 13 WHG x 0,5 STP  
= **7 STP** (davon anteilig für Besucher und ein rollstuhlgerechter Stellplatz)

**Es werden 18 Stellplätze für Service Wohnen + Besucher + Büros benötigt.**

**Fazit:**

Der Stellplatznachweis für das Neubauprojekt „Seniorenwohnquartier in Marburg-Michelbach“ wurde auf Grundlage von Erfahrungs-Kennwerte der Pflegeeinrichtung „Haus am Alten Botanischen Garten“ erstellt. Der Nachweis zeigt, dass das Neubauprojekt einen Stellplatzbedarf von insg. 46 Stellplätzen hat. Der Anreiz für eine naheliegende ÖPNV-Nutzung und einer Flächenversiegelung wirkungsvoll gegenzusteuern, verzichtet die DRK-Schwesternschaft auf 17 Stellplätze. Von mind. 46 benötigten Stellplätzen werden 29 angeboten.

Anlage:

Berechnung der Mitarbeiteranzahl

**Berechnung der Mitarbeiteranzahl**

Projekt: Seniorenwohnquartier in Marburg-Michelbach  
 Bauherr: DRK-Schwesternschaft Marburg e.V.  
 Planung: soleo\* GmbH

<b>Erfahrungskennwerte in Marburg:</b>	
<b>Stellflächen Marburg:</b>	<b>58 Betten</b>
SSW	10
Bahnhof	3
AWP	2
<b>Summe</b>	<b>15</b>

<b>Neubau in Michelbach:</b>	
<b>Stellflächen Michelbach:</b>	<b>68 Betten</b>
Parkplatz Pflege	18
Parkplatz Bt. Wohnen	11
<b>Summe</b>	<b>29 (in Planung enthalten)</b>

<b>MA Pflege / Betreuung</b>	
FD	7
SD	2
PDL	1
St. PDL	1
Heimleitung	1
GF	1
Betreuung FD	3
Betreuung SD	2
Betreuung Leitung	1
<b>Summe</b>	<b>19</b>
HWS	
Reinigung	3
Hausmeister	1
Leitung	1
<b>Summe</b>	<b>5</b>
Koch	2
Spülküche	2
<b>Summe</b>	<b>4</b>
MA gesamt	28
Ma ohne Parkplatz	13 <b>46%</b>

<b>MA Pflege / Bt. LZP Betten</b>	<b>39</b>	<b>MA intensiv Betten</b>	<b>29</b>
FD	4,71		5,88
SD	1,34		1,68
PDL	0,67		0,84
St. PDL	0,67		0,84
Heimleitung	0,67		0,84
GF	0,67		0,84
Betreuung FD	2,02		2,52
Betreuung SD	1,34		1,68
Betreuung Leitung	0,67		0,84
<b>Summe</b>	<b>12,78</b>		<b>15,95</b>
HWS			
Reinigung	3,52		4,39
Hausmeister	1,17		1,46
Leitung	1,17		1,46
<b>Summe</b>	<b>5,86</b>		<b>7,32</b>
Koch	2,34		
Spülküche	2,34		2,93
<b>Summe</b>	<b>4,69</b>		<b>5,86</b>
	23		29
Summe MA		52	
<b>Parkplatzbedarf</b>		<b>28</b>	

<b>weitere Mitarbeiter</b>	
Ma ambulante Pflege	4
Quartiersmanager	1
Verwaltungskräfte	2
<b>Summe</b>	<b>7</b>



**Simon & Widdig GbR**  
**Büro für Landschaftsökologie**

Hannah-Arendt-Straße 4  
35037 Marburg

Telefon 06421 971 290  
Telefax 06421 971 2990  
www.simon-widdig.de  
buero@simon-widdig.de

# Artenschutzrechtliche Einschätzung

Projekt: **Vorhabensbezogener Bebauungsplan 26\_7\_3. Änderung  
Seniorenquartier am Lindenplatz im Stadtteil Michelbach**

Auftraggeber: DRK-Schwesternschaft Marburg e.V.  
Deutschhausstraße 25  
35037 Marburg

Bearbeitung: M. Sc. Sophia Kern  
Dipl. Biol. Janna Smit-Viergutz

Datum: 28.09.2021

## Veranlassung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27\_7 erfolgt die 3. Planänderung „Seniorenquartier am Lindenplatz im Stadtteil Michelbach“ der Stadt Marburg (s. Abbildung 2). Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht und ohne Ausgleichsverpflichtung. Im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden. Daher wurde Simon & Widdig GbR gebeten eine artenschutzrechtliche Stellungnahme zur 3. Bebauungsplanänderung zu formulieren.

Hintergrund dafür ist, dass alle bei uns heimischen Vogelarten im Sinne der Vogelschutzrichtlinie (gemäß Artikel 1 der Richtlinie 2009/147/EG) gemäß § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besonders geschützt sind. Für diese gelten somit die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (insb. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG „Tötungsverbot“ und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG „Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten“).

Auch alle bei uns heimischen Fledermausarten sowie weitere Arten, wie beispielsweise die Zauneidechse gelten gemäß § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) auf Grundlage des Anhang IV der FFFH-Richtlinie als streng geschützt, sodass für diese ebenfalls die vorab aufgeführten Zugriffsverbote zutreffen.

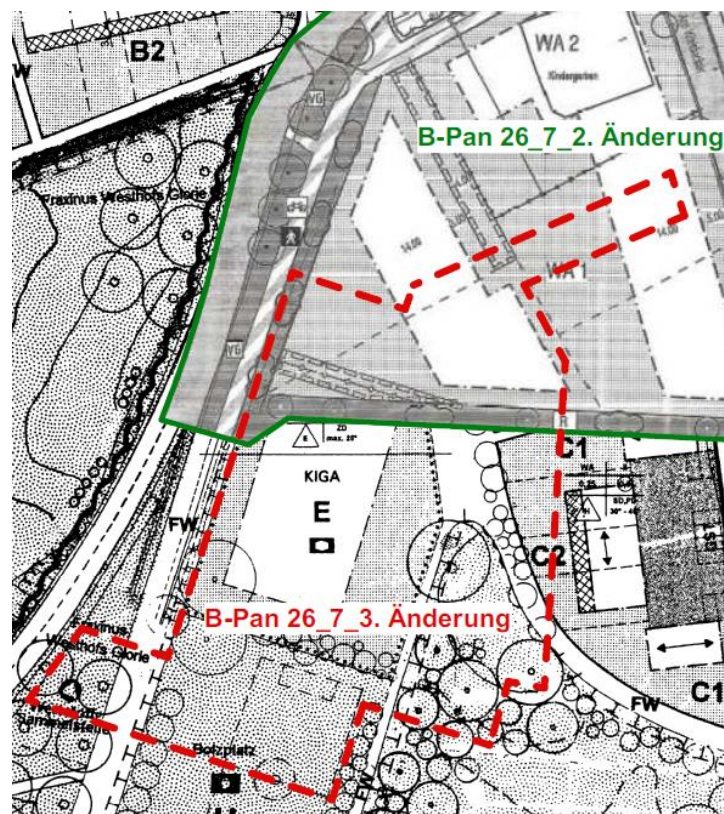


Abbildung 1: Planungsrecht Bestand des Bebauungsplans 26\_7 mit der 2. Änderung (Geltungsbereich grün umrandet) und der 3. Änderung (Geltungsbereich rot umrandet). Die Kartengrundlage wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.



## Vorgehensweise

Eine Übersichtsbegehung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 26\_7\_3. Planänderung erfolgte am 09.08.2021 zwecks Ermittlung des Habitatpotenzials für besonders und streng geschützte Arten. Das Gebiet wurde flächig begangen und die Strukturen im Hinblick auf ihre Eignung als Habitat für relevante Tiergruppen beurteilt. Zudem wurde der Baumbestand begutachtet und sofern trotz Belaubung einsehbar erfolgte eine Baumhöhlensuche.

Die Ergebnisse der Kontrolle werden nachfolgend kurz dokumentiert. Eine Fotodokumentation ist diesem Bericht als Anhang beigefügt (s. Abbildung 3 bis Abbildung 5).

## Ergebnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht zum überwiegenden Teil aus Grünland. Lediglich am westlichen Rand verläuft eine etwa 60 m lange dichte Hecke aus Schlehen, Weißdorn, Wildrosen und einzelnen Bäumen neben einem asphaltierten Rad-/Fußweg (s. Abbildung 4) und im südlichen Teil des Gebietes befinden sich zwei neu angelegte Hecken (Hasel, Weißdorn et.).

Auf der Fläche konnten keine besonders geschützten Pflanzenarten oder Biotoptypen gefunden werden. Auch der Große Wiesenknopf, die Wirtspflanze des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, konnte auf der Fläche nicht gesichtet werden. In der Hecke im Westen der Fläche ist ein Apfelbaum mit einer **Baumhöhle** vorhanden (s. Abbildung 5), der **Quartierpotenzial** für Baumhöhlen bewohnende **Fledermausarten** aufweist. Alle übrigen Gehölze, die trotz Belaubung einsehbar waren, weisen weder Baumhöhlen noch Spalten auf. Ein Vorkommen der Haselmaus kann trotz geeigneter Habitatstrukturen (Hecken, Gehölze) ausgeschlossen werden, da diese Art trotz zahlreicher, spezifischer Haselmaus-Untersuchungen im gesamten Landkreis Marburg-Biedenkopf bislang kein einziges Mal nachgewiesen werden konnte.

Zudem besteht **Brutplatzpotenzial** für **Heckenbrüter** in den Hecken. Da sich der Geltungsbereich direkt an die bestehende Siedlung im Norden anschließt und sich südlich davon ein Bolzplatz befindet, ist eine Nutzung der Grünfläche im Geltungsbereich durch Bodenbrüter eher unwahrscheinlich. Auch das Vorkommen einer streng geschützten Reptilienart, wie z.B. der Zauneidechse, wird aufgrund der geringen Habitateignung des Geltungsbereichs als unwahrscheinlich eingestuft.

Um die Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG „Tötungsverbot“ und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG „Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ für die nach BNatSchG geschützten Arten zu vermeiden, sollte die Hecke im Westen der des Geltungsbereichs erhalten bleiben. Sollte dennoch eine Rodung durchgeführt werden, sollte diese nur in der Zeit außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse und Vögel, vom **01. Oktober bis 28. Februar** erfolgen. Vor der Rodung ist eine Kontrolle der Baumhöhle insbesondere auf Besatz mit Fledermäusen durchzuführen.



**Abbildung 2: Geltungsbereich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 26\_7 3. Änderung Seniorenquartier am Lindenplatz im Stadtteil Michelbach (gelb umrandet). Die Kartengrundlage wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.**

## Fotodokumentation



Abbildung 3: Große Grünlandfläche mit randlichen Hecken und Säumen und einer Gabionenwand.



**Abbildung 4: Dichte Hecke im Westen der Fläche entlang des Rad-/Fußweges.**



**Abbildung 5: Ein Apfelbaum mit Baumhöhle**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26/7 (3. Änderung)  
„Seniorenquartier am Lindenplatz“  
im Stadtteil Marburg-Michelbach**

**Teil B: Umweltbericht**

Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. 3 Abs. 2 BauGB und  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

**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

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche und planerische Vorgaben .....</b>	<b>2</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	2
2.2	Regional- und Bauleitplanung .....	3
2.3	Fachgutachten und fachliche Zielvorgaben .....	5
2.4	Schutzgebiete und -objekte .....	5
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>7</b>
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
<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen, Kompensationsbilanz .....</b>	<b>18</b>
4.1	Vermeidung / Minderung und Ausgleich von Eingriffen .....	18
4.2	Naturschutzrechtliche Bilanz .....	19
4.3	Bodenbilanz .....	24
4.4	Planungsalternativen .....	26
<b>5</b>	<b>Durchführung der Umweltprüfung .....</b>	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>27</b>

## 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 / Luftbild<sup>1</sup>



<sup>1</sup> 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

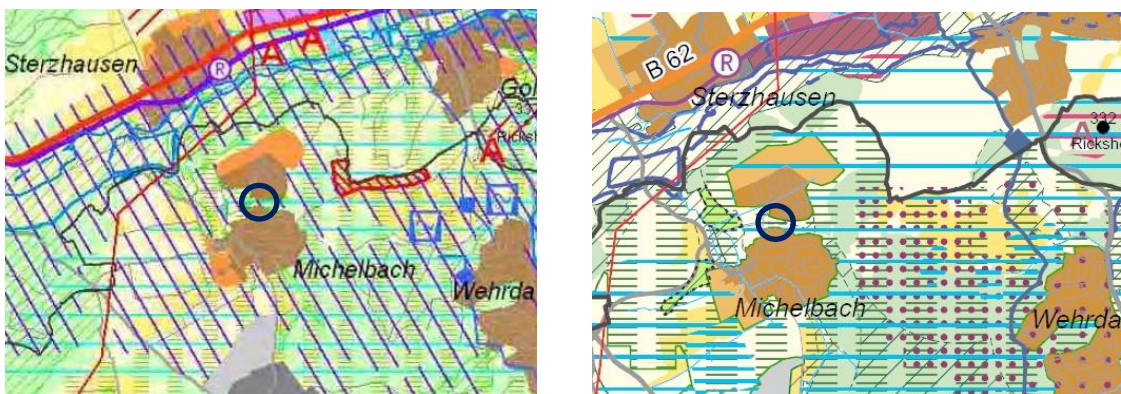
### Regionalplan Mittelhessen

Der Regionalplan Mittelhessen<sup>2</sup> 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 Mittelhessen<sup>3</sup> 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

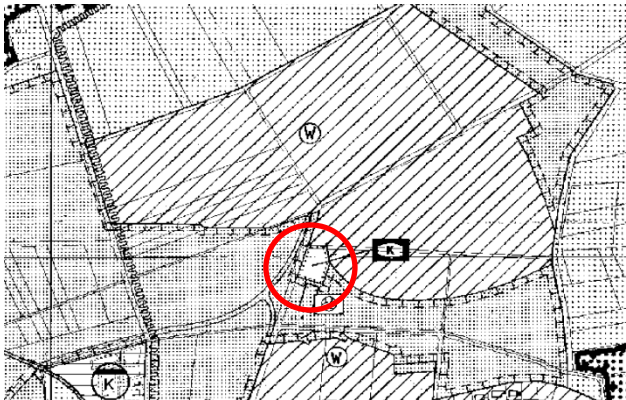
Im Flächennutzungsplan der Stadt Marburg<sup>4</sup> (s. Ausschnitt folgende Seite) ist das Plangebiet wie im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche / Kindergarten ausgewiesen, die nördlich und östlich angrenzenden bebauten Bereiche als Wohngebiet. Die übrigen angrenzenden Freiflächen sind als Grünflächen 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.

<sup>2</sup> Regierungspräsidium Gießen (2010): Regionalplan Mittelhessen

<sup>3</sup> Regierungspräsidium Gießen (2021): Regionalplanentwurf Mittelhessen

<sup>4</sup> 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)

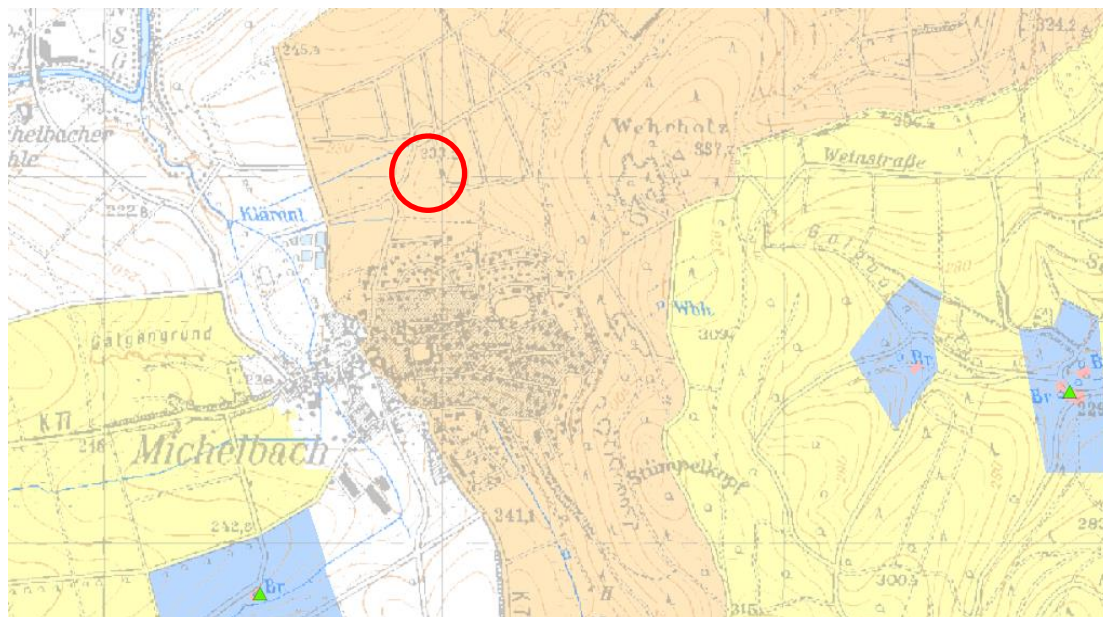
Der nördliche Teil des Plangebiets reicht in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/6 hinein, wo folgende Festsetzungen gelten:

- 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)



Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets Marburg/Wehrda<sup>6</sup> (hellbraune Fläche im Planausschnitt unten).

Abbildung 5: Wasserschutzgebiet Marburg/Wehrda



<sup>6</sup> 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 Einschätzung<sup>7</sup> sind im Plangebiet keine geschützten Pflanzenarten und keine geschützten Biotoypen vorhanden.

---

<sup>7</sup> 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 m<sup>2</sup> auf bisher als Grünland genutzten Flächen
- Befestigung von ca. 1.608 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Zechsteinschichten<sup>8</sup> 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, Bodenfunktionsbewertung<sup>9</sup>

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 m<sup>2</sup>).

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

<sup>9</sup> 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 Ostteil 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 <sup>2</sup>
Baufelder (entsprechend Baugrenzen)	2.028
Stellplätze, Zufahrten	1.608
<b>Summe</b>	<b>3.636</b>
vorhandener Fuß/Radweg Sterzhäuser Str.	51
Fußweg östlich des Bolzplatzes	100
<b>Neuversiegelung</b>	<b>3.485</b>

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.<sup>10</sup>

##### 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 m<sup>2</sup> vor, so dass das Niederschlagswasser (ca. 2.275 m<sup>3</sup> 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

---

<sup>10</sup> 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 (NO<sub>2</sub>) 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 wurde<sup>11</sup>. 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 nachts<sup>12</sup>



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

<sup>12</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 getroffen<sup>13</sup>:

- Bestmögliche Berücksichtigung der Verwendung nachwachsender, regionaler, nachhaltiger Rohstoffe (z.B. Kalk, Lehm, Holz aus zertifizierter nachhaltiger Forstwirtschaft) sowie Verwendung CO<sub>2</sub>-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).

---

<sup>13</sup> 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 <sup>2</sup> ) 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 <sub>2</sub> -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 – Einhausen westlich angrenzend an das Einhäuser 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 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ab 2016 als Extensivgrünland entwickelte Fläche: 840 m<sup>2</sup>, darin enthalten: ca. 100 m<sup>2</sup> Wegfläche, 1 junger Laubbaum
- Öffentliche Grünfläche / Bolzplatz und nördlich angrenzende Grünfläche: insgesamt 1.105 m<sup>2</sup>, darin enthalten: ca. 100 m<sup>2</sup> Heckenpflanzung, 2 junge Laubbäume
- Verkehrsfläche / Geh- und Radweg an der Sterzhäuser Straße: 51 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- Verkehrsgrünfläche westlich des Geh- und Radwegs an der Sterzhäuser Straße: 62 m<sup>2</sup>
- Grünfläche / Gehölzfläche östlich des Fuß-/Radwegs an der Sterzhäuser Straße: 212 m<sup>2</sup>

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA 1, GRZ 0,3): 977 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Grünfläche / Randbegrünung: 324 m<sup>2</sup> (bisher noch Wiese / Rasen sowie 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 Hessen<sup>14</sup> wird das Plangebiet in drei Teilbereiche untergliedert:

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

<sup>14</sup> 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 <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						vorher		nachher		vorher		nachher		Differenz [WP]	
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
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>															
	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	
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>															
	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	
<b>Summe Teilgebiet 1</b>						<b>840</b>		<b>840</b>		<b>28.286</b>		<b>12.973</b>		<b>15.313</b>	
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
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>															
	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	
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>															
	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	
<b>Summe Teilgebiet 2</b>						<b>1.301</b>		<b>1.301</b>		<b>16.047</b>		<b>15.913</b>		<b>133</b>	

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		Sp. 8 - Sp. 10		
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	übriger Teil des Plangebiets			§30 LRT						Zus-Bew						Sp. 3 x Sp. 4
3	2a	2b			2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>																	
	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
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>																	
	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
<b>Summe Teilgebiet 3</b>								<b>4.137</b>	-	<b>4.137</b>	-	<b>54.225</b>	-	<b>55.895</b>	-	<b>- 1.670</b>	
<b>Summe aller Teilgebiete</b>																	<b>29.090</b>

\* 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
<b>Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen</b>											0,00	0,69	0,41	0,45
<b>Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut</b>												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 <sup>2</sup> ]	[ha]	zulässige Überbauung/ Versiegelung [m <sup>2</sup> ]	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
<b>Summe</b>	<b>5.975</b>	<b>0,5975</b>	<b>0,184</b>	<b>1,68</b>

#### 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.

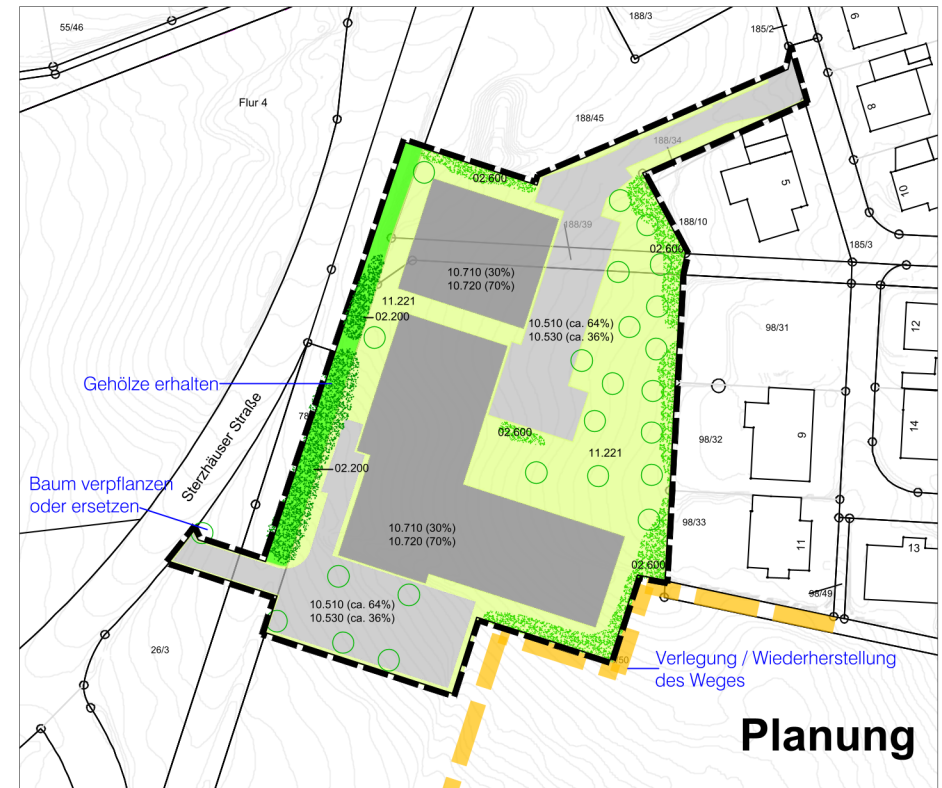
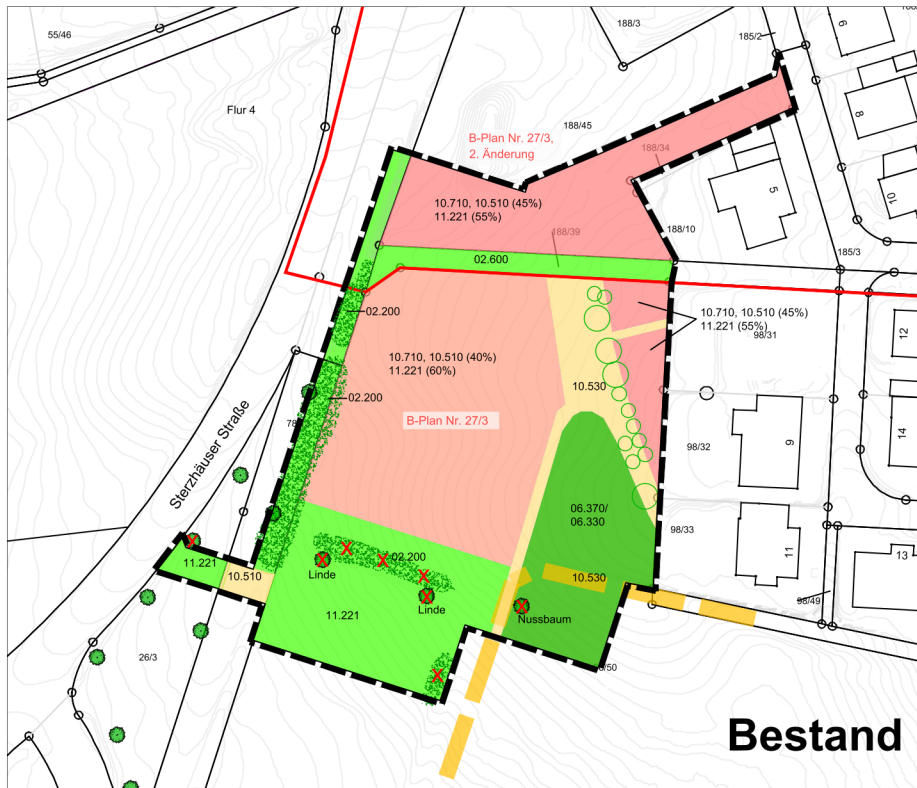
Hierbei sind die im Kapitel 4.1 aufgelisteten Maßnahmen zu beobachten und gegebenenfalls zu optimieren bzw. anzupassen. Das gilt insbesondere für die Erhaltung der Hecke am Westrand des Plangebiets und die festgesetzten Pflanzmaßnahmen.

## 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
- öffentliche 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



Plangrundlage: ALKIS-Daten des Amtes für Bodenmanagement Marburg, Stand 08/2021. Katasterdaten ergänzt um die topographische Aufnahme de OBVI-Büro.....

0,0 m 50,0 m Maßstab 1: 500

## Planzeichen und textliche Festsetzungen

### A) Festsetzung gemäß BaUGB und BauNVO

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB)

- SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) „Pflegeheim und betreutes Wohnen“
  - 1** Im mit 1 bezeichneten Baufeld (Schwerpunkt Pflegeheim) sind die folgenden Nutzungen zulässig:
    1. Wohnungen,
    2. Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen,
    3. Büro-, Sozial- und Personalräume,
    4. Gruppen- und Gemeinschaftsräume,
    5. Cafeteria für Bewohner und Besucher,
    6. Sonstige Räume, die für den ordnungsgemäßen Betrieb des Gebäudes erforderlich sind.
  - 2** Im mit 2 bezeichneten Baufeld (Schwerpunkt Betreutes Wohnen) sind die folgenden Nutzungen zulässig:
    1. Wohnungen,
    2. Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen,
    3. Gruppen- und Gemeinschaftsräume,
    4. Büro-, Sozial- und Personalräume,
    5. sonstige Räume, die für den ordnungsgemäßen Betrieb des Gebäudes erforderlich sind.
- Es sind darüber hinaus nur solche baulichen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB).

#### Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Universitätsstadt Marburg verpflichtet hat.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,5** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- GF max. 6.500m<sup>2</sup>** Zulässige Geschosfläche (GF) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- z.B. OK max. 246,3m u.NHN, 6.NHN.** Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull als Höchstmaß. Oberer Bezugspunkt: Höhe der Attika

Von der festgesetzten Höhe des Höchstmaßes kann für technische Aufbauten (z.B. Be- und Entlüftungen, Aufzüge, Photovoltaikanlagen) auf bis zu 40% der Dachfläche um bis zu 3,00 m im Wege der Ausnahme abgewichen werden (§ 18 BauNVO).

#### Dachform/Dacheindeckung

Dächer sind als Flachdach auszuführen.

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- o** Einfahrtsbereich
- o** Grünflächen (9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- o** Öffentliche Grünfläche

#### Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 9 Abs.1Nr. 20 und 25 BauGB)

- Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Flächenbefestigungen) überdeckten Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen mit einer ständigen Vegetationsfläche anzulegen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, V.m.Nr. 25 BauGB)**

- zu pflanzende Bäume und Hecken**
- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen und Stellplatzanlagen sind insgesamt mindestens 23 Stück standortgerechte Laubbäume I. und II. Ordnung (STU mind. 16/18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Nachbarsrechtliche Bestimmungen sind bei der Standortwahl zu beachten.
- Desweiteren sind mind. 400 qm Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen.

#### Dachbegrünung

Die Dächer sind mind. extensiv zu begrünen.

Erhaltung von Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

#### Einsatz erneuerbarer Energie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Baufeld 1 sind mind. 100% der nutzbaren Dachflächen (d.h. abzgl. der Flächen für technische Aufbauten etc.) mit Photovoltaikanlagen zu belegen.

### B) Sonstige Planzeichen

#### Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

#### Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze (St) und ihre Einfahrten, hier „St 1“ für die erforderlichen Stellplätze und ihre Einfahrten, welche Baufeld 1 zugeordnet sind.

Flächen für Stellplätze (St) und ihre Einfahrten, hier „St 2“ für die erforderlichen Stellplätze und ihre Einfahrten, welche Baufeld 2 zugeordnet sind.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksstellen bzw. in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

### C) Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 (HBO))

#### Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausbaubauweise (z.B. Schotterterrassen, Rasenkammersteine, breittüppiges Pflaster o.ä.) zu errichten (vgl. § 8 Abs. 2a der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg). Begründete Ausnahmen (z.B. Behindertenparkplätze) sind zulässig.

Zufahrten können in wasserundurchlässiger Bauweise errichtet werden, wenn eine wasserundurchlässige Bauweise aufgrund hoher Frequenzierung und/oder Belastung ungeeignet ist. Eine mögliche Ausführung von Zufahrten in wasserundurchlässiger Art und Weise ist darzulegen und zu begründen.

#### Stellplatzbäume

Pro angefallenen vier Stellplätze ist direkt diesem zugeordnet, mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Die offene Baumscheibe hat mindestens 6 m<sup>2</sup> und ist durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen.

### D) Sonstige Darstellungen

- o** Vorhandene Flurstücksgrenze
- Flur 4** Flurnummer
- 98/31** Flurstücksnummer
- 4** Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Höhengschichtlinie

#### Nutzungsschablone

- SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- 0,5** Grundflächenzahl (GRZ)
- GF max. 6.500m<sup>2</sup>** Geschosfläche (GF)
- o** Bauweise
- o** Dachform

### E) Hinweise

#### Bodendenkmäler

Bei Erarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

#### Alltaten und Bodenkontamination

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Menschen und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend gemäß § 4 Hessisches Alltaten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums Gießen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu benachrichtigen.

#### Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Marburg/Wehrda.

#### Artenschutz

Die gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Brutzeiträume (01. März bis 30. September) sind zu beachten.

#### Erdmassenausgleich

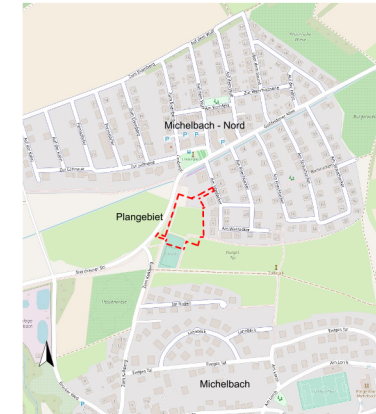
Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden.

#### Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Universitätsstadt Marburg zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

#### Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Marburg zur Herstellung, Abbau und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.



Übersichtskarte: ©OpenStreetMap-Mitwirkende, o.M.

## Universitätsstadt Marburg Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26/7 (3. Änderung) „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach

### Entwurf zur Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

### Blatt 1 (Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan)

Vorhabenträger: DRK-Schwesternkreis Marburg e.V  
Deutschausstraße 25  
35037 Marburg

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSSEVERMERK

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtratsordnungsversammlung am **29.01.2021** beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Oberbürgermeister

### ANHÖRUNGSVERMERK

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom **20.06.22** bis **15.07.22** stattgefunden.

Oberbürgermeister

### OFFENLEGUNGSVERMERK

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom ..... bis einschließlich ..... Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptabsatz vom ..... vollendet.

Oberbürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSSEVERMERK

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtratsordnungsversammlung am ..... beschlossen worden.

Oberbürgermeister

### AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Marburg, den .....

Oberbürgermeister

### VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

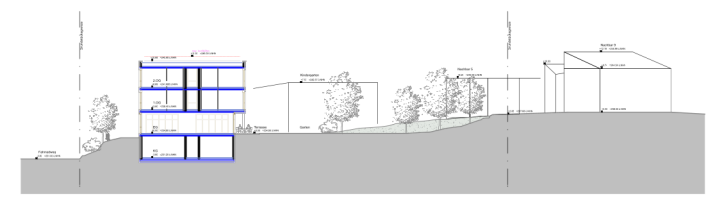
Oberbürgermeister





- Legende**
- Höhe Bestand
  - Höhe Planung
  - Rasen
  - Pflanzfläche
  - Grünflächengestaltung naturnah
  - Hecke
  - Baum Bestand
  - Baum Neupflanzung

Datei-Nr.: 200103_0003		gezeichnet		geprüft	
DRK-KW-25020107000_201102_0003					
Messstab:	Datum:	Projektnr.:	Index:		
1:500	10.11.2022	224019	01		
Projekt:	Zustimmung:	Projektleitung:			
13.11.2022	UE002_M1_500	UE002_M1_500			
Auftraggeber: DRK Schwesternschaft Marburg e.V., Deutschhausstraße 25, 35037 Marburg					
Zeichnung: Übersicht Aussenanlage Entwurfphase					
Bauvorhaben: Seniorenwohnquartier am Lindenplatz Marburg-Michelbach					



Systemschnitt / Geländeschnitt Pflegeeinrichtung, o.M.



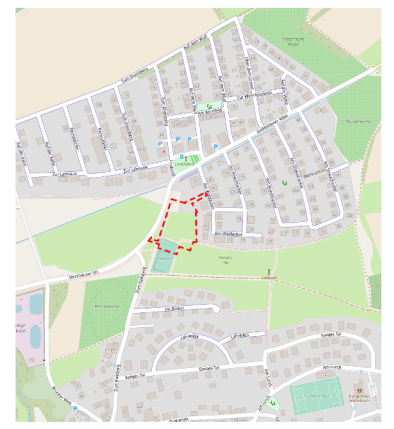
Westansicht von Sterzhäuser Straße, o.M.



Südansicht am Bobplatz, o.M.



Lageplan Dachdaufsicht, o.M.



Übersichtskarte ©OpenStreetMap-Mitwirkende, o.M.

**Universitätsstadt Marburg**  
 Vorhaben- und Erschließungsplan  
 „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach

Entwurf zur Offenlegung  
 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

**Blatt 2**  
 (Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26/7)

Vorhabenträger:  
 DRK-Schwesternschaft Marburg e.V.  
 Deutschhausstraße 25  
 35037 Marburg