

An die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses, Liegenschaften

# Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften

Geschäftsführung: Friedhelm Stein

Telefon: 06421 201-1602 Telefax: 06421 201-1790

E-Mail: friedhelm.stein@marburg-stadt.de

Öffnungszeiten: Montag, Mittwoch, Freitag von 8 – 12 Uhr

Donnerstag von 15 – 18 Uhr und nach Vereinbarung

Marburg, 07.11.2018

### Sitzung des Bau- und Planungsausschusses, Liegenschaften (öffentlich)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu einer **Sitzung des Bau- und Planungsausschusses, Liegenschaften (öffentlich)** der Stadtverordnetenversammlung am

Donnerstag, den 15.11.2018, 18:00 Uhr, Sitzungssaal Barfüßerstraße 11, 35037 Marburg

lade ich Sie hiermit fristgerecht ein.

Folgende Tagesordnung ist vorgesehen:

- 1 Eröffnung der Sitzung
- Kostenfeststellung Erwin-Piscator-Haus, Beschluss 3.6 gemäß AGA, Anlage 21 (gemeinsame Beratung mit dem Ausschuss für Schule und Kultur) Vorlage: VO/6500/2018
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 20.09.2018
- 4 Bericht(e) aus den Arbeitsgruppen zur Lokalen Agenda 21
- 5 Übergabe eines Wohnhauses in Erbbaurecht Vorlage: VO/6492/2018
- Wohnungsneubau im Marburger Westen
  Kenntnisnahme der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und Prioritätensetzung
  Vorlage: VO/6502/2018

7 Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg (FläNutz nördl. Pfingstweide)
Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 15/2 in Marburg-Moischt, nördlich "Pfingstweide"
- Offenlagebeschluss
Vorlage: VO/6501/2018

- Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg (B-Plan nördl. Pfingstweide)
  Bebauungsplan Nr. 15/7 in Marburg-Moischt, nördlich "Pfingtsweide"
  - Kenntnisnahme des Berichts über die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
  - Offenlagebeschluss Vorlage: VO/6503/2018
- 9 Anträge der Fraktionen
- 9.1 Antrag der Fraktion B90/Die Grünen betr. Stopp der Ausbauplanungen des Parkhauses am Pilgrimstein Vorlage: VO/6480/2018
- 9.2 Antrag der Fraktion B90/Die Grünen betr. Parkdeck und Mobilitätsknoten in der Wilhelm-Röpke-Straße realisieren Innenstadt vom Verkehr entlasten Vorlage: VO/6513/2018
- 10 Kenntnisnahmen
- Zustimmung zur Beauftragung von Bodenentsorgungsleistungen
   Grundstück Gemarkung Wehrda, Flur 4, Flurstück 213/2; abgeänderte
   Vorgehensweise in Bezug auf die Kaufpreismodalitäten
   Vorlage: VO/6499/2018
- 10.2 Jahresbericht 2018 des Fachdienstes Bauaufsicht Vorlage: VO/6455/2018
- 10.3 Niederschrift über die Sitzung des Beirats für Stadtgestaltung am 29.08.2018 Vorlage: VO/6484/2018
- 10.4 Niederschrift über die 63. Sitzung des Denkmalbeirates am 7. August 2018 Vorlage: VO/6477/2018
- 11 Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen gez.

Uwe Meyer Vorsitzender



Kenntnisnahme

Vorlagen-Nr.: VO/6500/2018
Status: öffentlich
Datum: 22.10.2018

Dezernat: II

Fachdienst: 65 - Hochbau Sachbearbeiter/in: Kempf, Stefanie

Beratungsfolge: Gremium Zuständigkeit Sitzung ist Magistrat Kenntnisnahme Nichtöffentlich Haupt- und Finanzausschuss Kenntnisnahme Öffentlich Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Kenntnisnahme Öffentlich Ausschuss für Schule, Kultur, Sport und Bäder Öffentlich Kenntnisnahme Stadtverordnetenversammlung Öffentlich Kenntnisnahme

# Kostenfeststellung Erwin-Piscator-Haus, Beschluss 3.6 gemäß AGA, Anlage 21

### Beschlussvorschlag:

Gemäß AGA, Anlage 21, Ziffer 3.6, Kostenfeststellung, werden die tatsächlich entstandenen Kosten für den Umbau des Erwin-Piscator-Hauses wie folgt festgesetzt:

Unter Berücksichtigung der bis zum 31.08.2018 geleisteten Zahlungen und noch zur Auszahlung kommenden Einbehalte belaufen sich die entstandenen Kosten für die Umgestaltung und Erweiterung des Erwin-Piscator-Hauses auf rd. 38,38 Mio. € brutto. Zusätzlich sind noch Kostenrisiken in Höhe von rd. 760 T€ brutto bekannt, die sich im Wesentlichen aus nicht belegten Forderungen gegenüber der Stadt zusammensetzen. Daneben stehen Forderungen der Stadt gegenüber Projektbeteiligten aufgrund von entstandenen Schäden, die sich durch Schlechtleistungen ergeben haben. Die wesentlichen Sachverhalte befinden sich in juristischer Klärung.

### Sachverhalt:

Mit der Erweiterung, Umgestaltung und energetischen Sanierung der Stadthalle Marburg, dem Erwin-Piscator-Haus, ist in der Universitätsstadt an einem zentralen Standort ein modernes, multifunktionales Theater-, Kultur- und Veranstaltungshaus mit einem breit gefächerten Nutzungsspektrum entstanden. Das ursprünglich 1969 errichtete Gebäude dient nicht nur dem Hessischen Landestheater als Spielstätte und dem Fachdienst Erwin-Piscator-Haus als Veranstaltungsort, sondern bietet auch Räumlichkeiten für weitere Nutzer: Kultur- und Freizeitzentrum (KFZ), Marburg Stadt und Land Tourismus (MSLT), die benachbarte Martin-Luther-Schule (MLS), sowie das Restaurant Bottega, die neue Gastronomie.

Die wesentlichen Meilensteine des Projektablaufs waren:

12/2003 Magistratsbeschluss zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs

10/2005 Durchführung und Abschluss des Realisierungs- und Ideenwettbewerbs

10/2010 Der Magistrat beschließt die weitere Planung durch den Wettbewerbssieger

06/2011 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über den weiteren Planungsprozess nach Vorentwurf

10/2012 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Durchführung der Ausführungsplanung = Projektfreigabebeschluss

12/2012 Erteilung der Baugenehmigung

06/2013 Baubeginn

05/2016 Baufertigstellung

06/2016 Einweihung und Nutzungsaufnahme

# Finanzielle Auswirkungen:

Zusammenfassend stellt sich die Entwicklung der Kosten wie folgt dar:

	Status	Mehr- /Minderkoste n (brutto, ohne Risiken)	Gesam t EPH (brutto) ohne Risiken	Risike n Real Case	Risike n Worst Case	Prognos e inkl. Risiken Real Case	Prognos e inkl. Risiken Worst Case
Projektfreigabe -beschluss	29.10.201 2	,	28.709 T€				
Kostenstands- bericht 1-5	25.09.201 3 bis 23.05.201 6	+ 6.657 T€	35.366 T€	2.261 T€	4.834 T€	37.627 T€	40.199 T€
Kostenfest- stellung	31.08.201 8	+ 3.013 T€	38.379 T€				

Der letzte Projektstandsbericht Nr. 05 vom 23.05.2016 wies eine Gesamtkostenprognose inkl. der Risiken Real Case von 37.627 T€ (brutto) und Worst Case von 40.199 T€ (brutto) aus. Die nun festgestellten Kosten, Stand 31.08.2018, liegen somit im Bereich des im letzten Bericht prognostizierten Betrages Real Case.

Zum besseren Verständnis der Kostenentwicklung ist es erforderlich, die Basis für das zum Zeitpunkt des Projektfreigabebeschlusses genehmigte Budget zu betrachten. Dies hat eine Veränderung erfahren.

Im Zeitraum nach der Entwurfsplanung und Projektfreigabebeschluss, kam es zu geänderten bzw. zusätzlichen Planungsanforderungen welche sich wertsteigernd auswirken und zu geringeren laufenden Kosten führen.

Hierzu zählen insbesondere folgende Punkte:

- Erneuerung der Bühnentechnik
- Erneuerung Teile der Lüftungsanlagen
- Geothermie-Anlage für Kälte- und Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe
- Verwendung von LED-Leuchtmitteln und zusätzlichen Leuchten
- Sicherheitsfunkanlage für die Feuerwehr
- Höherwertige Saalbestuhlung

Unter Berücksichtigung der bauherrenseitigen wertsteigernden Planänderungen sowie der Entwicklung des Baupreisindexes (5% statt den prognostizierten 3%) ergibt sich folgendes fortgeschriebenes Basisbudget:

	Status	Gesamt EPH
Paris Maria ababas abbas	00.40.0040	(brutto)
Projektfreigabebeschluss	29.10.2012	28.709 T€
Wertsteigerung inkl. BNK	16.06.2016	+ 4.606 T€
+2% Baupreisindex auf Baukostenbudget		+ 526 T€
SUMME Budget NEU		33.841 T€
Kostenfeststellung	31.08.2019	38,379 T€
Überschreitung Absolut		+ 4.538 T€
Überschreitung Relativ		13 %

Die Kostensteigerung bewegt sich somit in der Größenordnung von 10-15%, die für "Unvorhergesehenes" empfohlen wurde.

Um Zustimmung zur Vorlage wird gebeten.

Dr. Thomas Spies Wieland Stötzel Kirsten Dinnebier Oberbürgermeister Bürgermeister Stadträtin

# Anlagen

Projektstandsbericht der Projektsteuerung Drees & Sommer vom 31.08.2018

CoMo-Auszug – Kostenfeststellung 2018, Stand: 31.08.2018

Kostenfeststellung Restrisiken, Stand: 31.02.2018 Weiterbelastungspotentiale HTK, Stand: 27.11.2017

Erwiderung Schlussrechnung und Weiterbelastungspotentiale IWB, Stand: 04.07.2017

Übersicht wertsteigernde Maßnahmen

Budgetfortschreibung

Minderung von Schlussrechnungsforderungen

Kenntnis genommen und einverstanden:

FB 6	FD 65
В	В

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



Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: VO/6502/2018
Status: öffentlich
Datum: 23.10.2018

Dezernat:

Fachdienst: 61 - Stadtplanung und Denkmalschutz

Sachbearbeiter/in: Monika Brüning

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

# Wohnungsneubau im Marburger Westen Kenntnisnahme der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und Prioritätensetzung

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

- 1. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens zu den potenziellen Wohnstandorten Oberer Rotenberg / Höhenweg und Stadtwald / Hasenkopf werden zur Kenntnis genommen.
- 2. Die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers soll vorrangig am Standort Hasenkopf betrieben werden.
- 3. Am Standort Oberer Rotenberg kann auf einer über die Straße Oberer Rotenberg zu erschließenden Teilfläche des ehemaligen Gärtnereigeländes ein Baugebiet für einen Lebensmittelmarkt und ein kleines Wohnprojekt ohne Einbeziehung der Naherholungsflächen entwickelt werden. Das eingeschränkte Wohngebiet soll unter den Prämissen "geförderter Wohnungsbau" und "gemeinschaftlich Wohnen" entwickelt werden.

### Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hatte mit Beschluss vom 30.06.2017 den Magistrat gebeten, die im Wohnraumversorgungskonzept gelisteten potenziellen Wohnstandorte Oberer Rotenberg / Höhenweg und Stadtwald / Hasenkopf hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau, insbesondere im Hinblick auf die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, vertiefend zu analysieren, zu bewerten und zu priorisieren. Explizit genannt wurden "die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für benachteiligte Wohnungssuchende" und gleichzeitig "die Vermeidung einseitiger Belegungsstrukturen (Segregation)". Gemäß dem

Beschluss sollte die Öffentlichkeit frühzeitig in den Entscheidungsprozess eingebunden werden.

In ihrer Sitzung am 27.04.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung die vom Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz erstellte vergleichende Standortanalyse zur Kenntnis genommen und auf dieser Grundlage die Durchführung eines öffentlichen Beteiligungsverfahrens beschlossen.

Die Standortanalyse stellte die grundsätzliche Eignung beider Gebiete zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers aus fachlicher Sicht fest. Sie enthielt noch kein Ergebnis im Sinne einer Priorisierung eines der beiden Gebiete.

# 1. <u>Beteiligungsverfahren</u>

Das Beteiligungsverfahren wurde durch die Fachdienste 7.2 Bürger/-innenbeteiligung und 61 Stadtplanung und Denkmalschutz zusammen mit dem vom Fachdienst 7.2 beauftragten externen Moderationsbüro team ewen aus Darmstadt durchgeführt. Nach einer gemeinsamen Sitzung der Ortsbeiräte Marbach und Ockershausen am 25.04.2018 wurde eine Arbeitsgruppe aus jeweils 2 Ortsbeiratsmitgliedern je Stadtteil sowie den Vertreter/-innen der Fachdienste 7.2 und 61 gebildet, die den Prozess begleitet hat.

Am Beginn des Beteiligungsverfahrens stand die Information der Öffentlichkeit über die bisherigen Ergebnisse der vorliegenden Standortanalyse in der Auftaktveranstaltung am 14.06.2018. Die inhaltliche Diskussion der Chancen und Risiken einer potenziellen Siedlungsentwicklung wurde dann stadtteilbezogen jeweils getrennt in Marbach bzw. Ockershausen/ Stadtwald fortgeführt. Sämtliche Beteiligungsschritte von der Auftaktveranstaltung über die Stadtteilspaziergänge und die jeweiligen Informationsabende sind dokumentiert und unter

https://www.marburg.de/portal/seiten/wohnungsneubau-im-marburger-westen-900001927-23001.html

öffentlich zugänglich.

Am 23.04.2018 hatte die *Initiative Marbacher Nachbarn (MarNa)* der Stadtverordnetenvorsteherin eine Unterschriftenliste überreicht, mit der sich die Gruppe gegen eine Bebauung am Oberen Rotenberg, auch bezogen auf Lebensmitteleinzelhandel, ausgesprochen hat. Die von dieser Initiative vorgebrachten Bedenken sind in das Beteiligungsverfahren eingeflossen und wurden dort diskutiert.

Der zusammenfassende Schlußbericht des Moderationsbüros team ewen über das Beteiligungsverfahren ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt, ebenso eine Auflistung der im Verfahren vorgebrachten Einzelargumente (Anlage 2). Ergänzt ist diese Auflistung mit nach Themenbereichen zusammengefassten Stellungnahmen aus Sicht des Fachdienstes Stadtplanung und Denkmalschutz, die verdeutlichen sollen, an welcher Stelle im weiteren Planungsablauf die Anregungen berücksichtigt werden.

In der Sitzung des Runden Tisches "Preiswerter Wohnraum" am 26.09.2018 wurden die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens vorgestellt und diskutiert (Anlage 3). Dabei wurden noch ergänzende Ideen eingebracht, wie beispielsweise die Forderung, 30 % für geförderten Wohnungsbau und darüber hinaus weitere 15 % der Fläche für genossenschaftlichen Wohnraum und gemeinschaftliche Wohnprojekte zu reservieren. Die Teilnehmer des Runden Tisches wollen auch in Zukunft bei dem städtebaulichen Wettbewerb und der Planung der Wohngebiete einbezogen werden.

Der Ortsbeirat des Stadtteils Ockershausen hat sich in seiner Sitzung vom 18.09.2018 darauf geeinigt, einen Beschluss herbeizuführen, mit dem einer möglichen Bebauung am Hasenkopf unter Bedingungen zugestimmt werden soll. Die vorläufige Liste der Bedingungen umfasst insbesondere begleitende Maßnahmen in den vom Verkehr besonders belasteten Straßen in Ockershausen, Verbesserungen im ÖPNV und hinsichtlich der Fahrradverbindungen (letztere ohne Belastung des Heiligen Grundes), die Erstellung eines aktuellen Klimagutachtens, die weitgehende Erhaltung des Naherholungsgebietes sowie die grundsätzliche Beteiligung des Ortsbeirates bei allen Entscheidungen, die das Baugebiet betreffen. Es soll kein "sozialer Brennpunkt" geschaffen werden. Zum Wohnungsbau selbst werden geförderter Wohnungsbau, unterschiedliche Bauformen, auch für Mehrgenerationenprojekte und alternative Wohnformen genannt.

Der Ortsbeirat des Stadtteils Marbach hat sich in seiner Sitzung am 25.09.2018 gegen eine Bebauung am Oberen Rotenberg zum jetzigen Zeitpunkt ausgesprochen. Begründet wird die Ablehnung damit, dass aus Sicht des Ortsbeirats die Verkehrs-, Abwasser- und Frischluftproblematik keinen Klärungsansatz zeige.

Der Ortsbeirat des Stadtteils Wehrshausen hat sich in seiner Sitzung am 11.10.2018 gegen größere Wohngebietsentwicklungen am Hasenkopf und am Oberen Rotenberg ausgesprochen aufgrund verkehrstechnischer Probleme, die bereits jetzt bestehen und für die aus deren Sicht auch eine "Westtangente" keine Lösung darstellt, weil sie wertvolle Naherholungsflächen beeinträchtigen würde. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem ehemaligen Grundstück der Gärtnerei Philipps befürwortet der Ortsbeirat Wehrshausen und begründet dies mit der Nahversorgung der westlichen Stadtteile und der Entlastung des innerstädtischen Verkehrs.

Die Auszüge aus den Niederschriften der Ortsbeiratssitzungen sind dieser Vorlage als Anlage 4 beigefügt.

#### 2. Vorrangige bauliche Entwicklung am Hasenkopf

Der akute Wohnraumbedarf verbunden mit dem aktuell prognostizierten Einwohnerzuwachs für die Universitätsstadt Marburg um rd. 3.000 Personen bis zum Jahr 2030 einerseits und der mehrjährige Planungsvorlauf bis zur Realisierung eines neuen Wohnquartiers andererseits ist im gesamten Verlauf des Beteiligungsverfahrens durchgängig thematisiert worden. Unmittelbar nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung soll daher der Einstieg in die konkrete Planungsphase erfolgen.

Für eine Wohngebietsentwicklung in größerem Umfang bietet der Standort Hasenkopf aufgrund der Flächengröße, der bereits vorhandenen und ausbaufähigen Infrastruktur und sozialen Initiativen bzw. Aktivitäten und nicht zuletzt aufgrund der im Beteiligungsverfahren und im Ortsbeirat festgestellten Offenheit für eine Siedlungserweiterung die günstigeren Voraussetzungen.

Die Fläche am Hasenkopf bietet ein Potenzial für 300 bis 350 Wohneinheiten. Ein Anteil von 30 % bzw. etwa 100 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau wurde im Zuge des Beteiligungsverfahrens nicht in Frage gestellt; vielmehr wurde noch zusätzlich die Bereitstellung von Flächen für Genossenschafts- oder Gemeinschaftswohnprojekte angeregt.

Auf Grundlage der Aussagen aus dem Verkehrsentwicklungsplan für die Marburger Nordstadt und den Marburger Westen (VEP) von 2001 sowie der aktuellen Zählergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass sowohl die Graf-von-Stauffenberg-Straße, als auch die Einmündung in die Gisselberger Straße bzw. die nachfolgenden Knotenpunkte den durch eine bauliche Entwicklung am Hasenkopf erzeugten zusätzlichen Verkehr aufnehmen können.

Im Zuge der konkreten Planung des Wohngebietes ist von Beginn an das Ziel einer größtmöglichen Reduzierung des PKW-Verkehrs und Optimierung des ÖPNV-Angebotes einzubeziehen. Parallel dazu sind die vom Ortsbeirat des Stadtteils Ockershausen geforderten begleitenden Maßnahmen vertiefend zu untersuchen bzw. umzusetzen.

Verkehrliche Auswirkungen über die Kernstadt Marburgs hinaus sind auch im Zusammenhang mit dem sich weiter entwickelnden Pharmastandort Görzhäuser Hof auf anderer Ebene, insbesondere im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen sowie in Abstimmung mit Landkreis, Nachbargemeinden, ÖPNV-Anbietern etc. zu bearbeiten.

Die geplante Wohngebietsentwicklung am Hasenkopf wird in die Aufgabenstellung des Klimagutachtens für die Gesamtstadt, das im kommenden Jahr beauftragt werden soll, integriert sein.

Die Kuppe des Hasenkopfes soll von Bebauung frei bleiben. Gleichwohl ist zeitnah und unabhängig von den im Zuge der Bauleitplanung ohnehin erforderlichen artenschutzfachlichen Gutachten eine Untersuchung zur Bedeutung des Hasenkopfes als Rastplatz für Zugvögel erforderlich.

Entsprechend dem im Beteiligungsverfahren vorgestellten Ablaufplan ist in 2019 die Vorbereitung, Auslobung und Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs vorzusehen, wiederum unter Einbeziehung der Öffentlichkeit bzw. der bereits vorgebrachten Anregungen.

Für die Entwicklung eines Wohngebietes am Hasenkopf muss sich die Universitätsstadt Marburg aktiv, d. h. auch mit entsprechenden Haushaltsmitteln, engagieren. Im Entwurf des Haushaltsplans für 2019 sind - zunächst unabhängig von einem Beschluss hinsichtlich der Prioritätensetzung für einen der beiden untersuchten Standorte - Mittel für die anstehenden Planungsaufgaben in Höhe von 150.000,00 € vorgesehen.

Im Zusammenhang mit nun anstehenden vertiefenden Überlegungen bezüglich einer Umsetzungsstrategie muss noch auf das Risiko hingewiesen werden, dass ein Teil der Betroffenen, rd. 40 Grundstückseigentümer, nicht mitwirkungsbereit sein könnten und es somit ggf. zu einer nur teilweisen Realisierung des Baugebietes kommen kann. Umso wichtiger ist ein sofortiger Beginn der Gespräche mit Eigentümern und potenziellen Umsetzungspartnern, insbesondere den stadteigenen Gesellschaften GeWoBau und SEG.

### 3. Oberer Rotenberg - Weiteres Verfahren

Ein Einstieg in die konkrete Planungsphase für eine Baugebietsentwicklung in der mit der Standortanalyse vom April 2018 angedachten Größenordnung soll von Seiten der Universitätsstadt Marburg zunächst zurückgestellt werden. Dabei wird der Verbleib der Fläche im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen als Siedlungszuwachsfläche angestrebt. So bietet sich die Chance, in der Zwischenzeit einige der im Beteiligungsverfahren genannten Problembereiche- insbesondere hinsichtlich der Verkehrssituation, des Stadtklimas und der Entwässerung, die Hintergrund des ablehnenden Votums des Ortsbeirats Marbach waren - näher zu untersuchen. Das für 2019 geplante Gutachten zur Klimawandelfolgenabschätzung für die Gesamtstadt soll auch eine potenzielle Bebauung des Oberen Rotenbergs berücksichtigen. Für die bereits bestehenden Probleme hinsichtlich der Entwässerung und Regenrückhaltung im Stadtteil Marbach müssen gemeinsam mit den Stadtwerken Marburg Lösungen gefunden werden.

Das Thema Verkehr hat aufgrund des sich weiter entwickelnden Pharmastandorts Görzhäuser Hof unabhängig von Wohnungsneubau am Oberen Rotenberg schon jetzt eine überörtliche bzw. überregionale Dimension und ist daher auch auf anderer Ebene, insbesondere im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen sowie in Abstimmung mit Landkreis, Nachbargemeinden, ÖPNV-Anbietern etc., zu bearbeiten.

Bereits im September 2016 hatte ein Vorhabenträger die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² am Oberen Rotenberg im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Philipps beantragt. Ein entsprechend vorbereiteter Aufstellungsbeschluss wurde It. Protokoll der Sitzung des Bauund Planungsausschusses vom 19.04.2018 durch den Magistrat zurückgestellt. Hintergrund war das Beteiligungsverfahren zu den potenziellen Wohngebieten - die isolierte Betrachtung beider Vorhaben erschien wenig zielführend.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens kann nun festgestellt werden, dass für eine Siedlungserweiterung in der mit der Standortanalyse angedachten Größenordnung um ca. 200 Wohneinheiten die wohnortnahe Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wünschenswert ist, auch weil hierdurch Wege in die Innenstadt und damit PKW-Verkehr reduziert werden könnten. Umgekehrt ist aber für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes die Siedlungserweiterung nicht zwingend erforderlich. Das potenzielle Einzugsgebiet (westliche Stadtteile) sowie die mögliche verkehrliche Anbindung über eine Zufahrt mit Linksabbiegespur von der Straße Oberer Rotenberg aus hatte der Antragsteller bereits untersucht. Da aus den westlichen Stadtteilen zum Einkaufen nicht mehr durch die Innenstadt gefahren werden müsste, wäre mit einer Verkehrsentlastung zu rechnen.

Zwischenzeitlich hat der Antragsteller weitere Flächen um die ehemalige Gärtnerei erworben, so dass sich jetzt eine Fläche von rd. 1,5 ha in seinem Eigentum befindet, von welcher der größere Anteil aber nicht für den Lebensmittelmarkt benötigt wird. Hier bietet sich die Chance, das Vorhaben durch ein Wohnungsbauprojekt zu ergänzen. Denkbar wären hier 30 bis 40 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau oder als Gemeinschafts-Wohnprojekte in bis zu 3-geschossigen Wohngebäuden. Entsprechende Gespräche sind mit dem Vorhabenträger und weiteren potenziellen Umsetzungspartnern zu führen. Die Vergabe der Wohnbaugrundstücke obliegt dabei der Universitätsstadt Marburg; die Flächen sollen nicht beim Eigentümer verbleiben.

### Fazit Beteiligungsverfahren

Das Beteiligungsverfahren hat gezeigt, dass sehr viele Bürgerinnen und Bürger mit großem Engagement teilgenommen haben und den Planungsprozess auch weiterhin aktiv begleiten wollen. Entsprechend den Empfehlungen des Moderationsbüros sind im Zuge der weiteren Planungsschritte jeweils geeignete Beteiligungsformate vorzusehen, um den angefangenen Dialog fortzuführen. Für den Hasenkopf betrifft dies zunächst die Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbs. Bezogen auf den Oberen Rotenberg ist – sofern sich aus den anstehenden Gesprächen für die oben skizzierte Lösung mit Lebensmittelmarkt und kleinerem Wohnprojekt die grundsätzliche Realisierbarkeit ergibt – die frühzeitige Information der Öffentlichkeit von besonderer Bedeutung. Das Thema Verkehr ist im Beteiligungsverfahren besonders intensiv diskutiert worden und erfordert einen weiteren Dialog auf gesamtstädtischer Ebene. Die anstehende Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen bietet - da sie potenzielle Siedlungserweiterungen und damit einhergehende verkehrliche Konsequenzen zum Gegenstand hat – Anlass für eine Beteiligung der Öffentlichkeit.

### Finanzielle Auswirkungen:

Im Entwurf des Haushaltsplans für 2019 sind Mittel für die anstehenden Planungsaufgaben in Höhe von 150.00,00 € vorgesehen. Die mittelfristigen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt können erst im Zuge der Konkretisierung der Planung benannt werden und sind abhängig von der noch festzulegenden Umsetzungsstrategie.

Dr. Thomas Spies Oberbürgermeister

# Anlagen:

- 1. Schlussbericht zum Beteiligungsverfahren
- 2. Zusammenfassung Fragen, Anregungen und Stellungnahmen
- Protokollauszug Runder Tisch "Preiswerter Wohnraum" vom 26.09.2018
- 4. Auszüge aus den Niederschriften der Ortsbeiratssitzungen Ockershausen vom 18.09.2018, Marbach vom 25.09.2018 und Wehrshausen vom 11.10.2018

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61	

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

Ausdruck vom: 01.11.2018

Seite: 6/6







# Universitätsstadt Marburg Neues Wohngebiet im Marburger Westen

# Bericht Moderationsbüro Oktober 2018



### Eckdaten zu Auftrag, Ablauf und Teilnehmenden

Im Mai 2018 beauftragte die Universitätsstadt Marburg das Moderationsbüro team ewen GbR mit der Beratung und Moderation zum Beteiligungsprozess zu einem neuen Wohngebiet im Marburger Westen.

Marburg wächst und braucht neuen Wohnraum. Eine vorläufige Machbarkeitsstudie der Stadt kommt zu dem Ergebnis, dass beide zur Diskussion stehenden Gebiete (oberer Rotenberg, Stadtteil Marbach und Hasenkopf, Stadtteil Ockershausen / Stadtwald) grundsätzlich zur Schaffung von neuen Wohnungen zur Verfügung stehen (Ergebnisse der später zu beauftragenden detaillierten Gutachten sind abzuwarten).

Bevor in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden soll (IV. Quartal 2018), welches der beiden Gebiete vorrangig entwickelt wird, sollten durch diesen vorgeschalteten Dialogprozess die Anregungen, Hinweise und Bedenken der Bevölkerung frühzeitig aufgenommen und diskutiert werden können.

Neben der Auftaktveranstaltung wurden zwei Stadtteilspaziergänge vor Ort und zwei öffentliche Ortsbeiratssitzungen durchgeführt. Darüber hinaus nahmen Vertreter des Moderationsbüros an mehreren Abstimmungsgesprächen (u. a. an einer prozessbegleitenden Arbeitsgruppe) teil und begleiteten die Koordinierungsstelle Bürger/innenbeteiligung und den Fachdienst 61 - Stadtplanung und Denkmalschutz bei der Vor- und Nachbereitung der Veranstaltungen. Das Moderationsbüro moderierte im Zeitraum von Juni bis September 2018 die folgenden Dialogveranstaltungen:

- Donnerstag, den 14.06.2018: Auftaktveranstaltung im Erwin-Piscator-Haus (ca. 170 Teilnehmende)
- Samstag, den 18.08.2018: Stadtteilspaziergang mit anschließender Diskussion im Stadtteil Marburg Marbach (ca. 200 Teilnehmende)
- Samstag, den 25.08.2018: Stadtteilspaziergang mit anschließender Diskussion im Stadtteil Marburg Ockershausen / Stadtwald (ca. 150 Teilnehmende)
- Mittwoch, den 29.08.2018: Präsentation und Diskussion zu dem bisherigen Dialog in einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Marbach (ca. 70 Teilnehmende)
- Dienstag 04.09.2018: Präsentation und Diskussion zu dem bisherigen Dialog in einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Ockershausen (ca. 60 Teilnehmende)

Alle Veranstaltungen stießen auf großes Interesse und waren zahlreich besucht. Berichte über die Veranstaltungen sind in der Oberhessischen Presse und auf der Website der Stadt Marburg (<a href="www.marburg.de">www.marburg.de</a>) zu finden. Über die eingerichtete E-Mail-Adresse (<a href="www.marburg-stadt.de">wohnenimwesten@marburg-stadt.de</a>) konnten sich Bürgerinnen und Bürger mit ihren Fragen, Anregungen und Sorgen, über die Veranstaltungen hinaus, direkt an die Stadtverwaltung wenden. Die Teilnehmenden brachten zahlreiche Beiträge sowohl schriftlich wie auch bei den Veranstaltungen ein. Ergebnisdokumentationen der Veranstaltungen sind im Internet auf der Seite der Stadt Marburg abrufbar Darüber hinaus ermöglichten die Veranstaltungsformate eine Vielzahl an direkten Kontaktmöglichkeiten zwischen Bürgerinnen und Bürgern sowie Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung und Stadtpolitik.

Bericht Moderationsbüro 2

### Stimmung und Betroffenheit

Die einzelnen Anregungen und Diskussionsbeiträge sind in den jeweiligen Ergebnisdokumentationen wiedergegeben. Aus Sicht der Moderation ist festzuhalten, dass viele Bürgerinnen und Bürger mit großem Engagement an diesem Prozess teilgenommen haben.

Ebenso gilt es festzuhalten, dass in den Veranstaltungen vor Ort die Hinweise, Befürchtungen und Hoffnungen unterschiedlich laut formuliert wurden. Eine Betroffenheit ist in beiden Gebieten vorhanden. Besonders viele Sorgen werden in Zusammenhang mit der verkehrlichen Anbindung genannt. Bürgerinnen und Bürger sehen eine weitere Verkehrszunahme des Pkw-Verkehrs auf jetzt schon vielbefahrenen Straßen als problematisch bzw. nicht verkraftbar an. Ebenfalls tangieren beide Gebiete ein wichtiges Naherholungsgebiet für die Marburgerinnen und Marburger.

Für beide Standorte sind auch Vorschläge zur Gestaltung, Nutzung und Anbindung des neuen Wohngebietes eingebracht worden.

### Empfehlungen der Moderation zum weiteren Prozess

Die Planungen für die Entwicklung der beiden Gebiete stehen noch am Anfang. Ein Baubeginn ist frühestens in fünf bis sechs Jahren (Oberer Rotenberg) bzw. sieben Jahren (Hasenkopf) möglich. Die gemachten Erfahrungen in diesem Prozess und Rückmeldungen von Bürgerinnen und Bürgern lassen folgende Empfehlungen zu:

Der angefangene Gesprächsfaden sollte weiter fortgeführt werden.

Die Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeit, sich frühzeitig in die Planung einzubringen, zahlreich genutzt. Ein erfolgreicher Dialogprozess wurde gestartet. Vielfach wurde der Wunsch geäußert, auch weiterhin in die Planung einbezogen zu werden. Die Stadtverwaltung sollte die Beteiligung / Information proaktiv kontinuierlich fortführen: Je nach Planungsphase bieten sich unterschiedliche Ebenen der Beteiligung an. Wichtig erscheint hier, den Beteiligungsgegenstand klar zu definieren und somit deutlich zu machen, wann und in welcher Weise eine Beteiligung erfolgen kann.

Bei der konkreten Flächenplanung sollten die Ideen der Bevölkerung weiter aufgenommen werden.

Bereits zu diesem sehr frühen Zeitpunkt sind viele Anregungen und Hinweise zu einer möglichen Ausgestaltung der Flächen eingegangen. Die Stadtverwaltung muss dafür Sorge tragen, dass diese Themen zu den jeweiligen Planungsschritten einfließen können. Gleichzeitig erscheint es sinnvoll, weitere Beteiligungsschritte anzubieten, die sich dann mit den jeweiligen Fragestellungen beschäftigen.

Sorgen Hinweise und Wünsche aus dem jeweiligen anderen Gebiet sind weiter zu beachten.

Es ist vorgesehen, dass die Stadtverordnetenversammlung im IV. Quartal 2018 darüber entscheidet, welches Gebiet vorrangig entwickelt werden soll, d.h. die nicht ausgewählte Fläche steht dann voraussichtlich nicht mehr im Fokus. Jedoch sind zu beiden Gebieten viele Hinweise - auch zur jetzigen Situation - eingebracht worden. Diese Anregungen sind von allen Beteiligten (Stadtpolitik, Ortsbeirat, zuständigen Fachämtern) weiterhin zu beachten.

Verkehr ist in Marburg ein großes Thema. Der Dialog dazu sollte aktiv fortgeführt werden.

Viele der angesprochenen verkehrlichen Aspekte hängen nur indirekt mit einem neuen Wohngebiet zusammen, sondern fußen auf teilweise seit vielen Jahren bekannten Problemen. Diese sind aufgrund der topografischen und baulichen Situation in Marburg auch nur bedingt zu lösen. Trotz alledem sollte der Austausch über die Probleme und die Suche nach Lösungsansetzen – unter Berücksichtigung der verschiedenen Verkehrsträger – weitergeführt werden.

### **Anhang**

Tabellarische Auflistung der eingereichten Vorschläge und Hinweisen aus der Öffentlichkeit (Veranstaltungen, E-Mail, Post, Ortsbeiräte).

<u>Präsentation und Protokoll</u> der Sitzung des Runden Tisches "Preiswerter Wohnraum", am 26.09.2018 (online abrufbar).

Die Dokumentationen zu den Veranstaltungen sind auf der <u>Website zum Wohnungsneubau im Marburger Westen</u> abrufbar:

Standortanalyse Wohnen im Marburger Westen

Präsentation zur Auftaktveranstaltung Wohnen im Marburger Westen

Dokumentation Auftaktveranstaltung Wohnen im Westen

Dokumentation Stadtteilspaziergang Marbach, 18.08.2018 Dokumentation Stadtteilspaziergang Ockershausen, 25.08.2018

Präsentation Ortsbeiratssitzung Marbach, 29.08.2018 Dokumentation Ortsbeiratssitzung Marbach, 29.08.2018

Präsentation zur Ortsbeiratssitzung Ockershausen, 04.09.2018 Dokumentation zur Ortsbeiratssitzung Ockershausen, 04.09.2018

Bericht Moderationsbüro 4



# Überblick Rückmeldungen (Fragen, Anregungen, Bedenken) zu Wohnen im Westen

Stand: 22.10.2018, FD 7.2 / 61

Zahlen zu Rückmeldungen: insgesamt rd. 180

- Auftaktveranstaltung: 117 Rückmeldungen auf Papierbögen
- Rückmeldestellwand Stadtteilspaziergang Marbach und Ockershausen: über 30
- Adresse WohnenimWesten bzw. sonstiger Internet-Kontakt: ca. 40 (zum Teil sehr ausführlich)
- Briefe: 2
- Organisierte Gruppen: Marbacher Nachbarn, Lokale Agenda 21, BUND
- sowie Fragen und Positionen der Ortsbeiräte
- zwei Anträge des Seniorenbeirates
- und protokollierte Rückmeldungen im Rahmen der Stadtteilspaziergänge und Ortsbeiratssitzungen

#### Thema

# Allgemein für beide Gebiete

### **Umwelt / Natur / Landschaft**

- zum Klima sollten aktuelle Untersuchungen durchgeführt werden, die die Aussage "keine klimatische Tabuzone" belegen
- kleinräumige Untersuchung, welche Bedeutung eine Bebauung der Flächen für die Frischluftschneisen für die Stadt hat (Seniorenbeirat)
- zeitnahe naturschutzfachliche Gutachten
- Die Stadt sollte Gutachter selbst ausschreiben und nicht durch Projektentwickler bezahlen
- Erhaltung des Erholungswertes
- Bebauung verkleinert Naherholungsflächen > Konkretisierung der Ausgleichsflächen

# Stellungnahme FD Stadtplanung und Denkmalschutz

Derzeit werden Fördermittel beantragt für die Erstellung eines gesamtstädtischen Gutachtens zur Klimawandelfolgenabschätzung, das in 2019 beauftragt werden soll und dessen Ergebnisse in die weitere Planung einfließen.

Naturschutzfachliche Gutachten werden nach Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über die Priorisierung eines Gebietes vorbereitet. Unabhängig von der Frage, wer die Kosten trägt, hat sich der Gutachter an die naturschutzrechtlichen Vorgaben zu halten. Auf Basis der Gutachten erfolgt die Planung der Ausgleichsflächen und –Maßnahmen. Dabei wird das Ziel der Erhaltung und Weiterentwicklung der Flächen für die Naherholung berücksichtigt.

# **Verkehr / Nahversorgung**

- Radewegeanbindungen ausbauen
- Gute Busanbindung (dichte Taktung, Verknüpfung)
- Bustickets umsonst für Bürger im Innenstadtgebiet

- Insgesamt kurze Wege wie in der Innenstadt, kurze Wege zu Kita und Einkaufen, dezentrale Infrastruktur
- Schnelle Wege in die Innenstadt
- Autoarme / Autofreie Siedlung; gute Stellplatzsituation für Räder, Car-Sharing, preiswerter Bauen durch Verzicht auf Stellplätze und zentrale Parkplätze am Rand
- aber auch Parkmöglichkeiten für Familien / Tiefgaragen
- Integrative Gesamtbetrachtung des Themas Verkehrs unter Einbeziehung des Bebauungspotentials Michelbach und der Entwicklung des Gewerbegebietes Görzhäuser Hof (BUND)
- Konzept zur Neulenkung der Verkehrsströme (Westtangente) vor weiteren Entscheidungen (Seniorenbeirat)
- Umfassende West-Ost-Tangente (nicht durch Alte Weinstraße, sondern westlich an Dagobertshausen und Elnhausen vorbeiführend

# Stellungnahme FD Stadtplanung und Denkmalschutz

Die Lenkung der Verkehrsströme insbesondere im Zusammenhang mit der Gewerbegebietsentwicklung Görzhäuser Hof hat neben einer gesamtstädtischen auch eine überregionale Dimension und ist daher u. a. mit den Standortfirmen und auf Landkreisebene abzustimmen. Bei der Planung des neuen Wohnquartiers selbst wird auf wohnortnahe Infrastruktur geachtet; gleichzeitig sind mit den Stadtwerken die Optimierung der Busanbindungen und mit dem Radverkehrsbeirat und dem Fachdienst Tiefbau die Verbesserung der Radwegverbindungen anzustreben.

Verkehrliche Auswirkungen über die Kernstadt Marburgs hinaus sind auch im Zusammenhang mit dem sich weiter entwickelnden Pharmastandort Görzhäuser Hof auf anderer Ebene, insbesondere im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen sowie in Abstimmung mit Landkreis, Nachbargemeinden, ÖPNV-Anbietern etc. zu bearbeiten.

# Soziale Infrastruktur / Gute Nachbarschaft

• Kita und Schule vor Ort, sichere Gestaltung des Schulweges, keine weiten Fahrten zu der Schule

# Planung der Fläche / Erschließung

- Integration von gemeinschaftlichem Wohnen 50+ und Wohngruppe für Menschen mit Demenz mitten im Viertel angehörigengeführt, Mehrgenerationenprojekte
- Auch kleine Wohneinheiten unter 40 m²
- Treffpunkt zum Mittagessen, Einkaufen, Gemeindeschwester, Gemeinschaftsflächen mitdenken (Mitmachwerkstatt, Nachbarschaftscafe, Kindertreff, Altenkreise, Volksküche)
- Keine Mehrparteienwohnblöcke
- Bezahlbarer Wohnraum für Familien, auch 5-Zimmer-Wohnungen
- Lange Mietpreisbindung
- Grünflächen, Kinderspielplätze
- Mietshäusersyndikat einbeziehen
- Visualisierung der Planungen

### Stellungnahme FD Stadtplanung und Denkmalschutz

• Ideen und Vorschläge zur Planung des Quartiers im Detail werden im Zuge der weiteren Planungsschritte bzw. in der Auslobung zum Städtebaulichen Wettbewerb berücksichtigt.

#### **Thema**

#### Marbach

# Planungsrechtliche Grundlagen

• Ortsbeirat diskutierte schon vor Jahrzehnten die Fläche als potentielles Baugebiet und befürwortete die Nutzung, wenn die Infrastruktur der Marbach dadurch nicht zusammenbreche (Friedrich Blackolb, ehemaliges und langjähriges Mitglied des Ortsbeirates)

### Umwelt / Natur / Landschaft

#### Frischluft / Klima

- Frischluftzonen beachten; keine Bebauung der Fläche wegen Kaltluftbildung, die für die Innenstadt wichtig ist, Fläche ist wichtiges Verdunstungsgebiet
- Wie sollen Ausgleichsflächen Marbach mit Kaltluft versorgen und gutes Klima herstellen?
- Die Kessellage in der Marbach beachten und von den Erkenntnissen anderer Problemstädte lernen
- Aussage von OB Drechsler Anfang der 80er Jahre bei Vorstellung des damaligen Flächennutzungsplans: Bebauung kann auf der Fläche nicht erfolgen, da die Kaltluftbildung für die Innenstadt von großer Bedeutung ist

# Ausgleichsflächen

• Gibt es landwirtschaftliche Ausgleichsflächen?

#### **Naturschutz**

- Es gibt zahlreiche geschützte Tierarten am Oberer Rotenberg (Erkenntnisse Vogelschutz-Beauftragter Prof. Kraft / BUND), Schwalben, Mauersegler, Rotmilan, Hummeln, Bienen, Fledermäuse, Amphibien
- Naturschutzfachliches Gutachten (BUND)

# Naherholung

Naherholungsfunktion mit Sellhof beachten, Gebiet nahe an der Marbach wird von vielen genutzt

### Stellungnahme FD Stadtplanung und Denkmalschutz

Grundlage für die bisherige Einschätzung der klimatischen Bedingungen ist das Klimagutachten von 1999. Die genauere Betrachtung der potenziellen Neubaugebiete wird ein wesentlicher Bestandteil des für 2019 geplanten gesamtstädtischen Klimagutachtens sein; die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.

Ein Ersatz für den Verlust der Mähwiese (Gewinnung von Pferdefutter) wird mit dem betroffenen Betrieb und der Unteren Naturschutzbehörde angestrebt.

Artenschutzfachliche Gutachten sind im weiteren Planungsverlauf bzw. im Zuge eines Bauleitplanverfahrens gesetzlich vorgeschrieben.

Die Erhaltung und Weiterentwicklung der Naherholungsfunktion wird als ein wichtiges Ziel in der weiteren Planung berücksichtigt.

# Verkehr / Nahversorgung

# Autoabgase

- Welche Auswirkungen hat die Bebauung und damit zusammenhängender Verkehr / stehender Verkehr auf die Stickoxidbelastung (NOX) auf Höhenweg, Brunnenstraße, Erzstraße, Marbacher Weg, in der Ketzerbach?
- Welche Auswirkungen hat der durch den Neubau verstärkte stehende Verkehr / Autoabgase auf denkmalgeschützte Fassaden / Gebäude?

# Verkehrsbelastung / Verkehrsgutachten

- Die Verkehrsstruktur ist am Rotenberg schon jetzt völlig unzureichend / überbelastet; man fährt bei Gegenverkehr über den Bürgersteig am Rotenberg, der teilweise nur 1,5-spurig befahrbar ist; Bürgersteig nur einseitig am Rotenberg und kein Fahrradweg; verschärfte Belastung bei Busverkehr, Müllabfuhr oder Schlossbahn im Sommerhalbjahr; Nadelöhr Einmündung Rotenberg ins Barfüßer Tor > Rückstau; Hohe Leuchte ist im Winter nicht nutzbar; Rangiermanöver der Buslinien 5 und 20; Ketzerbach und Marbacher Weg sind zugestopft, auch mit Schwerlastverkehr
- Einbahnstraßen sind keine Lösung wegen längerer Verkehrswege
- Tunnelbau / Umleitungstunnel
- Eine West-Tangente ist keine Lösung, da die Zubringer weiterhin Engpässe sind (Ketzerbach, Rotenberg zum Wilhelmsplatz, Hohe Leuchte, zugeparkte Hermannstraße und Ockershäuser Allee zum Wilhelmsplatz ) > daher Ost-Tangente nutzen (die mit Universitätsbauten auf Lahnbergen entstanden ist, teilweise 4-spurig ausgebaut und verkehrsmäßig unterfordert ist)
- Verkehrsanalyse und –gutachten als Voraussetzung für weitere Planung. Es müssen umfassende Lösungen für die Verkehrsproblematik gefunden werden.
- Gutachten / Verkehrsschätzungen müssen Maximalbelastungen (Rush-Hour) messen, nicht Durchschnittswerte
- Gutachten / Schätzungen sollten auch Ziele berücksichtigen (z.B. würde Tegut auch Verkehr reduzieren)
- Berücksichtigung der Entscheidung des Verwaltungsgerichts von 2007 (Anlieger Hohe Leuchte / Stadt Marburg) zu steigender Verkehrsbelastung Hohe Leuchte, Rotenberg/Sybelstraße/Emil-von-Behring-Schule) (BUND)

# Verkehr: Vorschläge zur Verbesserung der aktuellen Verkehrsbelastung

- Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone für Anlieger
- Teilsperrung von Falkenweg bis Höhenweg 10 ist erwünscht (Ortsbeirat)
- Rotenberg und Hohe Leuchte jeweils als Einbahnstraßen
- Abmilderung der S-Kurve vor der Kreuzung Rotenberg/Barfüßerstr.; Abfräsen der Spitzen
- Ampelregelung auf Rotenberg wie bei einer Baustelle mit einspuriger Verkehrslösung (oberhalb der S-Kurve / Barfüßer Straße)
- Bau einer Entlastungsstraße oberhalb der Kompostierungsanlage vom Oberen Rotenberg Richtung Ockershausen auf die Herrmannstraße östlich der Straße "An der Schülerhecke")

### Fahrrad- und Fußwege

• In den Zufahrtsstraßen zum Wohnungsneubaugebiet ausreichend Platz für Rad, E-Bike, Bus, Fußgänger vorsehen

- Fahrrad- und Fußwege fehlen schon lange im Westen; Verkehrszunahme durch Neubau verschlechtert weiter die Situation der Radfahrer in den engen Zufahrtsstraßen (Rotenberg etc...)
- Wir brauchen dringend einen Fußweg neben der Straße Rotenberg
- Warum sind in Marburg Fahrradwege deutlich breiter als Fußwege?

# Supermarkt

- Wie hängen Tegut-Vorhaben und Wohnungsneubau zusammen?
- Tegut-Vorhaben in die Planungen einbeziehen / Tegut unbedingt unabhängig von Wohnbebauung diskutieren
- TEGUT- am Rotenberg: finde ich eigentlich gut (gerne auch ohne Wohnbebauung drumrum)
- Im Gewerbegebietskonzept 2017 ist Tegut nicht vorgesehen; der Bau widerspricht dem Regionalplan Mittelhessen, der nur Wohnfläche vorsieht
- Ist die Wohnungsplanung getrieben von Tegut-Investoren?
- Bau von Einkaufszentren am Stadtrand widerspricht Regionalplan Hessen ebenso wie die Größe von 2000 qm²; auf der von der Stadt gelöschten Internetseite zu den Tegut-Planungen war von 1500 qm² Verkaufsfläche die Rede, das ergibt mit Lager und Logistik 2000 qm²
- Es gibt ausreichende Einkaufsmärkte für die Bewohner der Marbach in der Umgebung
- Entwicklung von Einkaufsmöglichkeiten im Innenbereich Marbachs
- Entsteht durch Tegut noch mehr Verkehrsbelastung? Dabei auch Einbeziehung von Lieferverkehr; (gegenteilige Einschätzung: Tegut wird zu Verkehrsentlastung führen, da Fahrten in die Innenstadt wegfallen)
- Tegut birgt ähnliche Risiken wie der Wohnungsneubau mit Blick auf Abwasser und Naturschutz
- Tegut hat Auswirkungen auf Lebensmittelmarkt in Elnhausen und damit Versorgung der westlichen Außenstadtteile

# Parkplätze

• Schon jetzt gibt es zu wenig Parkplätze am Höhenweg; wo sollen Kita-Erzieherinnen in Zukunft parken? Veranstaltungen in der Kita führen schon heute zu sehr hohem Parkaufkommen; Forderung nach absolutem Halteverbot im Kita-Bereich (Anwohner)

# ÖPNV

• Erweiterter ÖPNV und engere Taktung (Ortsbeirat), 10-Minuten-Takt, kostenloses Jahresticket für ÖPNV für Bewohner

# Stellungnahme FD Stadtplanung und Denkmalschutz

Die Lenkung der Verkehrsströme insbesondere im Zusammenhang mit der Gewerbegebietsentwicklung Görzhäuser Hof hat neben einer gesamtstädtischen auch eine überregionale Dimension und ist daher u. a. mit den Standortfirmen und auf Landkreisebene abzustimmen. Bei der Planung des neuen Wohnquartiers selbst wird auf wohnortnahe Infrastruktur geachtet – dazu gehört auch ein Lebensmittelmarkt. Gleichzeitig sind mit den Stadtwerken die Optimierung der Busanbindungen und mit dem Radverkehrsbeirat und dem Fachdienst Tiefbau die Verbesserung der Radwegverbindungen anzustreben, so dass der durch ein neues Wohngebiet erzeugte PKW-Verkehr minimiert werden kann.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Oberen Rotenberg ist auch ohne die Entwicklung eines größeren Wohngebietes denkbar. Dazu müssen in einem Bauleitplanverfahren die oben aufgelisteten Fragestellungen im Detail bearbeitet werden.

### Soziale Infrastruktur / Gute Nachbarschaft

### **Durchmischung**

- Offenheit der "Alteingesessenen" gegenüber den neuen Nachbarn
- Sozialer Wohnungsbau ist in der Marbach dringend notwendig
- Keinen sozialen Brennpunkt schaffen, Durchmischung, maximal 30 % geförderter Wohnungsbau
- Wir wollen keine neg. Änderung hinsichtlich "soz. Brennpunkt / Kriminalität"
- Ernst nehmen der ansässigen Anwohner
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Menschen, die mit einer Behinderung leben

#### Soziale Infrastruktur / Schulen

- Soziale Infrastruktur für Neuburger mitentwickeln
- Ausreichende Kita- und Grundschulplätze, Erhalt des noch nicht komplett umgesetzten Ganztagskonzepts
- Sichere Schulwege zu Grundschule und weiterführenden Schulen bedenken

# Zusätzliche Freizeitangebote

• Skaterbahn für Jugendliche

# Stellungnahme FD Stadtplanung und Denkmalschutz

Die Versorgung mit ausreichend KiTa- und Grundschulplätzen im Ganztagskonzept ist über die städtischen Fachdienste Jugend und Schule sicherzustellen.

# Planung der Fläche / Erschließung

# Versiegelung / Abwasser / Regenwasser

- Oberflächenversiegelung beachten und Rückhaltebecken für Regenwasser vorsehen
- Gebiet ist "Wasserpuffer" bei starkem Regen
- Zentrales Regenrückhaltebecken auf der Baugebietsfläche
- Rückhaltebecken in der Marbach auf 5 cm Stauhöhe erhöhen; das bestehende Rückhaltebecken ist überwachsen, kaum erkennbar: Was wird getan?
- Schon jetzt gibt es bei Starkregen Wasser im Keller
- Hat die Verrohrung in der Brunnenstraße und der Marbach genug Kapazitäten, um Regenwasser aufzunehmen? Bei Starkregen wird der Höhenweg zum Fluss und in der Brunnenstraße heben sich die Abwasserdeckel; Kanäle in der Emil-von-Behring Straße haben keine ausreichende Kapazität; Der Querschnitt des Kanals wurde nicht erweitert beim Bau des 2. Rückhaltebeckens
- Ist für die Einleitung aus dem Neubaugebiet eine Genehmigung bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen?
- Ausreichende Begrünung bei Besiedlung beachten, nicht nur "Alibi-Grün" in Form von 3 Bäumen

# Gestaltung der Gebäude

- keine Bebauung wie Negativbeispiel: Michelbach Nord; gute Mischung aus kleinen und großen Wohnungen
- Wird es eine 3D-Animation der Planungen geben?

- Keine Riegelbebauung / Wohnungsbunker / keine zu dichte Bebauung ohne Begegnungsräume, Bebauung muss zu dem vorhandenen passen; keine Bebauung wie am Richtsberg (Wohnblöcke auf dem Berg, Einfamilienhäuser im Tal); Qualität statt Quantität > Marburg soll schön bleiben!
- Die Gebäude (auch Tegut) sollen eine Architektur erhalten, auf die man stolz sein kann
- Mehr Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser; geförderter Wohnungsbau sollte in der oberen Höhe neben Kreutzacker an die bestehenden Häuser angepasst werden (Ortsbeirat)
- Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und max. 3-geschossige Mehrfamilienhäuser in der Anordnung ähnlich wie am oberen Höhenweg, jede Wohneinheit mit Doppelgarage oder Stellplätze, Vermeidung hoher Bäume in Grenzabstandnähe
- Aber auch: "kein weiteres Einfamilienhausghetto", sondern intelligente Bauformen, um viele Menschen unterzubringen
- Vertraglicher Verzicht der Bewohner auf Autonutzung, dazu ÖPNV-Alternativen bzw. Garagen/Stellplätze weiter weg im Randbereich

# Topographie

• Wieso wird ausgerechnet auf Höhen gebaut, wenn dies doch mit vielen Schwierigkeiten verbunden ist?

# Erschließung

- Sanierung des Höhenwegs nach Abschluss der Bauarbeiten, aber nicht auf Kosten der Anlieger, Erschließung/Zufahrtswege nicht über Höhenweg und Rotenberg / Oberer Rotenberg, Vermeidung von Grundstückspekulationen (Anlieger Höhenweg)
- Keine unvorhersehbaren Folgekosten für bereits ansässige Anwohner/innen; Wer zahlt die Erschließungswege?
- Keine Zuwegung vom Höhenweg zur Ackerfläche, Erschließung der Feldzufahrten ist gefährlich für Kinder und Eltern der Kita Höhenweg

# Gestaltung von Tegut

- Ein Stockwerk aufsetzen für Wohnungen
- Keine Flächenversiegelung für den Parkplatz: Tiefgarage oder wenigstens Parkplatz mit Bäumen

# Sonstiges

• Wärme durch Erdgas (Ortsbeirat)

# Stellungnahme FD Stadtplanung und Denkmalschutz

Die beschriebene, unbefriedigende Ist-Situation hinsichtlich der Entwässerung ist durch die Stadtwerke und den Fachdienst Tiefbau zu prüfen und ggf. zu verbessern. Bei der Planung eines Neubaugebietes sind geeignete Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung vorzusehen. Ideen und Vorschläge zur Planung des Quartiers im Detail wären im Zuge weiterer Planungsschritte bzw. in der Auslobung zum Städtebaulichen Wettbewerb zu berücksichtigen.

### Weiteres

- Die Bevölkerungsdichte erhöht sich durch den Wohnungsneubau
- Pächterin (letzte Landwirtin in der Marbach) verliert Fläche zur Herstellung des Winterfutters für überregional bekannten Pferdehof; darin wird eine akute wirtschaftliche Bedrohung gesehen, zumal weitere Flächen durch Bebauung Behringwerke bedroht sind und andere umliegende Flächen aufgrund der Schräglage nicht genutzt werden können; außerdem ist der Freizeit- und Erholungswert des gesamten Gebietes bedroht
- Ausbau von Internet / Glasfaser-Anschlüssen mit Anschluss an den gesamten Stadtteil (Ortsbeirat)

- Erhalt der Verwaltungsaußenstelle zur Versorgung der Neubürger
- Gibt es Vorverträge zum Flächenverkauf mit der Sparkasse?
- Ist die Firma Gade schon dabei, die Flächen zu beplanen und plant die Immobilien-Abteilung der Sparkasse schon mit dem Gebiet?
- Die Grundstückspreise sind zu hoch für preiswertes Wohnen

# Stellungnahme FD Stadtplanung und Denkmalschutz

Ein Ersatz für den Verlust der Mähwiese (Gewinnung von Pferdefutter) wird mit dem betroffenen Betrieb und der Unteren Naturschutzbehörde angestrebt.

Die Stadtverordnetenversammlung entscheidet mit einem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan darüber, ob eine Fläche beplant werden kann. Weder für ein Wohngebiet noch für einen Lebensmittelmarkt am Oberen Rotenberg liegt bisher ein Aufstellungsbeschluss vor. Wird ein Baugebiet über einen Investor bzw. Vorhabenträger entwickelt, regelt die Stadt in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger über den Bebauungsplan hinaus gehende Details und u. a. auch den Preis für den Weiterverkauf der Grundstücke.

# Weitere Anliegen in der Marbach ohne Bezug zur Planung

# Seniorin aus Elnhausen

- Bus: Ringlinie, um Menschen in Außenstadtteilen mit weitergehenden Anbindungen zu versorgen (z.B. Elnhausen Bahnhof Marburg);
- Schiene neben der Treppe von der alten UB hoch auf die Kurt-Schumacher-Brücke, um Fahrräder hochzuschieben

### **Anwohner Marbach**

• Kann man nicht mal den Platanen am oberen Parkplatz am Rotenberg eine etwas größere Baumscheibe spendieren- diese sind ohne Not so klein, es wäre kein Verlust an Parkfläche, wenn die Baumscheiben größer wären und der Wurzelbereich wäre besser versorgt

### **Thema**

### Ockershausen / Stadtwald

### **Umwelt / Natur / Landschaft**

#### **Naturschutz**

- Es gibt zahlreiche geschützte Tierarten am Hasenkopf (Erkenntnisse Vogelschutz-Beauftragter Prof. Kraft / BUND), Fledermäuse, Amphibien, Bienen
- Bedeutung des Hasenkopfs für das Vogelzugsystem
- Naturverträgliche Vorgaben im Bebauungsplan, auch für Einfamilienhäuser

### Frischluft / Klima

- Frischluftversorgung für Ockershausen und gesamte Stadt wird beeinträchtigt
- Neues Klimagutachten (Beschluss Ortsbeirat)

#### Sichtachsen

- · Verdeckung der Blickachse auf Hügelkette im Westen?
- Erfasst die Bebauung die Kuppe des Hasenkopfs? Wird ein "Wohnungshügel" sichtbar sein?
- · Erhalt der Aussicht vom Hasenkopf
- Alle Sichtbeziehungen gewährleisten, landschaftliche Einbettung der neuen Häuserfronten
- Wenn man sich das angedachte Baugebiet genau ansieht, stellt man fest, dass es von der nebengelegenen Weinstraße zunächst kaum Richtung Südwesten abfällt dies ist erst nach ca. 400-500 Metern der Fall. Wie soll hier realisiert werden, dass die Kuppe, also der Bergrücken, freigehalten wird, sodass man die Großsiedlung nicht von unten, d.h. aus nördlicher/östlicher Richtung einsehen kann?

### **Naherholung**

- Hasenkopf ist wichtiges Naherholungsgebiet (Abendspaziergang, Sonnenuntergang)
- Durch einen mit der Bebauung verbundenen Radwegeausbau der Alten Weinstraße, des Apfellehrpfades und des Heiligen Grunds wird wertvolles Erholungsgebiet zerstört
- Erhalt der Verbindung zum Heiligen Grund; Neubau schneidet Heiligen Grund vom Hasenkopf ab
- Fortführung des Lahnwanderwegs durch Panoramabrücke
- Weitgehende Erhaltung des Erholungsgebietes Weinstraße / Drei Linden und keine Fahrradverbindung durch den "Heiligen Grund" (Beschluss Ortsbeirat)

# Landschaftsstruktur / Rahmenplanung Ockershausen / Ausgleichs- und Nachbarflächen

- Planungen so gestalten, dass die Landschaftsstruktur erhalten bleibt; als Ausgleich für eine randliche Versiegelung dieses Landschaftsausschnittes sollte der Naturraum im Umfeld durch eine verbindliche Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet zwischen NSG "Kleine Lummersbach" und dem "Heiligen Grund" das Wanderungs- und Vernetzungspotential verbessern und dauerhaft und nachhaltig gewährleisten
- Vorgaben des Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISE) als Grundlage für die Rahmenplanung Ockershausen sieht unter Bezugnahme auf den Landschaftsplan für den Hasenkopf Folgendes vor:

- o Aufrechterhaltung der tradierten Kulturlandschaft durch Landwirtschaft
- o Pflegeauflagen für die Landwirtschaft
- o Freihalten bestehender, offener Landschaftsbereiche
- o Sehr empfindliches bis hochgradig empfindliches Landschaftsbild
- > Wohnungsneubau widerspricht diesen Vorgaben, ins. Aufrechterhalten der tradierten Kulturlandschaft durch Landwirtschaft. Wie passt das zusammen?
- > In wie weit ist dies vereinbar mit den Auflagen für Landschaftsschutzgebiete, als das der Landschaftsplan den Stadtwald einstuft!?,
- Standortanalyse bietet keine Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft
- Bleiben die Nachbarflächen an Landschaftsplan gebunden, wenn es zu einer Neubebauung kommt?
- Städtebaulicher Entwurf von 1998 weist eine mäßige Bebauungsdichte auf, die keine 350 WE (wie jetzt geplant) unterbringen würde die jetzige Planung sieht eine noch höhere (!) Bebauungsdichte vor! Inwiefern ist also hier die Werthaftigkeit des Geländes in die Planung einbezogen und die Ökologie aufrechterhalten??

#### **Boden**

- Berücksichtigung frühzeitlicher Funde am hinteren Hasenkopf (Keltensiedlung)
- Kampfmitteluntersuchungen aus 2. Weltkrieg am Hasenkopf

# Stellungnahme FD Stadtplanung und Denkmalschutz

Artenschutzfachliche Gutachten sind im weiteren Planungsverlauf bzw. im Zuge eines Bauleitplanverfahrens gesetzlich vorgeschrieben. Eine Untersuchung zur Bedeutung des Hasenkopfes für den Vogelzug ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgesehen. Die Erhaltung und Weiterentwicklung der Naherholungsfunktion wird als ein wichtiges Ziel in der weiteren Planung berücksichtigt. Die besonderen Blickbeziehungen vom Hasenkopf in die freie Landschaft werden dabei berücksichtigt. Die Kuppe selbst soll nicht bebaut werden. Die Vorgaben aus dem Landschaftsplan fließen in die Auslobung zum städtebaulichen Wettbewerb und in die weitere Planung ein. Ebenso werden die Ergebnisse des für 2019 geplanten gesamtstädtischen Klimagutachtens in die weitere Planung einfließen. Das potenzielle Baugebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Ausgleichsmaßnahmen sind Gegenstand der weiteren Planung und werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Konkretisierung der Bebauungsdichten und der Durchgrünung ist ebenfalls Gegenstand der weiteren Planung.

Sowohl der Kampfmittelräumdienst als auch das Landesamt für Denkmalpflege werden im Zuge eines Bauleitplanverfahrens beteiligt.

#### Verkehr

# **Integriertes Konzept**

- Gesamtkonzept, das Attribute einer lebenswerten Stadt thematisiert (lose und bei Weitem nicht abgeschlossene Liste):
  - preiswerte Jobtickets sowie massiver Ausbau des ÖPNV,
  - kommunale F\u00f6rderung von E-Bikes einschlie\u00dflich einer Infrastruktur f\u00fcr Ladestationen,
  - Ausweitung von Tempo-30-Zonen, wünschenswert im Großteil des Stadtgebietes.
  - Strengere Bebauungsvorschriften im Hinblick auf verwendete Materialien sowie Dach- und Fassadenbegrünung.

Verbesserter ÖPNV (Beschluss Ortsbeirat)

#### ÖPNV

- Verkehrsinfrastruktur ist die zentrale Frage
- Schlechte ÖPNV-Anbindung des Stadtwaldes > Anforderungen für Neubau? Wie will man dies lösen?
- Starke Erweiterung des ÖPNV als Vorbedingung für Wohnungsneubau
- Busverbindungen zwischen Ockershausen und Stadtwald verbessern
- Busverbindung nach Cappel via Südspange, Linie 17 Verlauf ändern
- Direkte Busverbindung zu Behring > Wohnanreiz für dort Beschäftigte vermindert Verkehr
- Engere Taktung der Buslinien zum Stadtwald (15 Minuten), Fahrpläne nicht an Schulferien ausrichten
- Park and Ride
- Der Transport von Fahrrädern im Bus sollte ermöglicht werden.
- Es muss einen Pausenbereich für Busse an der Endhaltestelle Platz der weißen Rose geben (derzeit stehen alle 20 Minuten Busse in den Pausen (manchmal mit laufendem Motor) vor den Häusern / in Seitenstraßen), An- und Abfahren erzeugt Lärm
- Es sollte eine Bushaltestelle am Kreisel und auf der Hasenkopfkuppe geben mit einem Panoramaweg dazwischen
- Kann man einen Aufzug bauen?
- Bushaltestelle im Planungsgebiet
- Hasenkopf ist wetterexponiert, schon bei leichtem Schneefall fahren keine Busse

# Radwege

- Tannenberg ist mit dem Fahrrad schlecht erreichbar
- Verbesserung der Radwege
- In welchen Zeiträumen denken wir bei der Schaffung einer Fahrradverbindung durch den Heiligen Grund?; Kein Radweg durch streng geschütztes Naturschutz- / Naherholungsgebiet "Heiliger Grund" (seltene Tiere)! Heiliger Grund ist zu steil (15% Steigung) für Radfahrweg
- Alternativ zum Heiligen Grund ist ein Radweg durch Graf-von-Stauffenberg-Straße + Dunkle Hohl / Hohlweg + Stadtwaldstraße ODER vom Stadtwald über den Hasenkopf zu Drei Linden und von dort von oben in den Gladenbacher Weg.
- Als Alternative zum Radweg durch den heiligen Grund schlagen wir den Ausbau von für Radfahrer attraktiven Trassen entlang der Stadtwaldstraße sowie parallel zur K68 und dann folgend dem Gladenbacher Weg vor; beide sind ohne größere Umwege gegenüber der Variante durch den "Heiligen Grund" realisierbar.
- Wird es einen direkten Radweg von der Kuppel zum Kreisel geben?
- E-Bikes sollten auf der Straße fahren.
- Fahrradverbindungen zum Quartier Stadtwald (Beschluss Ortsbeirat)

#### Autoverkehr / Straßen

- Befürchtung der Verschlechterung der Lebensqualität durch mehr Verkehr: Hermannstraße Richtung Hohe Leuchte und Wilhelmsplatz; mehr Verkehr auch auf der nur von Anwohnern befahrbaren Stadtwaldstraße; Stärkere Missachtung der jetzt schon oft nicht beachteten Tempo-30-Zone von Ortseinfahrt bis Hohe Leuchte; Ockershäuser Allee schon jetzt bei Schulbeginn belastet; Höhere Belastung von Hohe Leuchte / Stiftstraße: mehr Stickoxide und Lärm in Ockershausen
- Ein Einkaufszentrum in der Marbach würde keine Verkehrsentlastung bringen
- Schlechter Straßenzustand der Graf-von-Staufenberg-Str., kein Radweg
- Schlechter Zustand der Hermannstraße im Bereich Ortsausfahrt; Wann erhält die Herrmannstraße einen "adäquaten" Belag?
- Schon jetzt zu viel Verkehr auf der Hohen Leuchte; Soll die Hohe Leuchte verkehrsgerecht ausgebaut werden? Und steigt dadurch die Verkehrsbelastung für Ockershausen? Umgehung oder Tunnel für Hohe Leuchte
- Wird die Alte Weinstraße in die Verkehrsanbindung einbezogen?
- Einrichtung eines Kreisverkehrs im Zufahrtsbereich Gisselberger Str. / Stephan-Niderehe-Str. / Graf von Staufenberg-Str.
- Alternativroute über Görzhausen
- Wird die Kreisstraße über Cyriaxweimar ausgebaut?
- Wird es eine neue Straße zusätzlich zur Graf-von-Staufenberg-Straße geben?
- Zufahrtsstraßen zu Wohngebiet vorrangig über neue Wege von der Kreisstraße ortsauswärts und nicht über Georg-Elsner-Str.; insgesamt die Belastung der Georg-Elser-Str. verringern
- Tempo 30 für den gesamten Stadtwald
- Beschluss Ortsbeirat: 30 km/h in Graf-von-Staufenberg-Straße; Spielstraßen in Zwetschenweg, Stiftstraße, Bachweg, Hohe Leuchte, Hermannstraße; Kreisverkehr im Bereich Südspange / Graf-von-Stauffenberg-Straße

### Fußgänger

- Gute und kurze Fußwege zwischen Platz der Weißen Rose und Neubaugebiet, um Autoverkehr zu reduzieren
- Autoverkehr im Stadtteil durch andere Anreize verhindern, z.B. zum tegut
- Vision: Autoarmer Stadtteil, um Menschen, die diese Vision teilen, werben

### Fernwärme

• Sind die Versorgungsleitungen (Be- und Entwässerung, Wärme) ausreichend? Neubaugebiet an Fernwärme anschließen

# **Nahversorgung**

• Kostengünstigere Nahversorgung im Vergleich zu Tegut

# Stellungnahme FD Stadtplanung und Denkmalschutz

Im Zuge der konkreten Planung des Wohngebietes ist von Beginn an das Ziel einer größtmöglichen Reduzierung des PKW-Verkehrs und Optimierung des ÖPNV-Angebotes einzubeziehen; auf wohnortnahe Infrastruktur ist zu achten. Parallel dazu sind die im Beteiligungsverfahren und vom Ortsbeirat des Stadtteils Ockershausen geforderten begleitenden Maßnahmen vertiefend zu untersuchen bzw. umzusetzen.

Das Neubaugebiet soll über das im Stadtwald bestehende Heizwerk mit Fernwärme versorgt werden, die entsprechende Kapazität ist vorhanden.

### Soziale Infrastruktur / Gute Nachbarschaft

- Keine Konzentration des Sozialen Wohnungsbaues, kleinteilig über Stadt verteilen
- Gefahr der Gefährdung des Sozialen Friedens durch große Menge an Neubewohnern (Analogie zur Flüchtlingsdebatte)
- Auf Durchmischung achten
- Ockershausen wird durch Aufwertung des Stadtteils weiter abgehängt; siehe z.B. Abwanderung der Post in den Stadtwald

# Planung der Fläche / Erschließung

# Weiterer Planungsprozess und Umsetzung

- Wie fließen die Anregungen der Bürger/innenbeteiligung und des Ortsbeirates in die weitere Planung und das Wettbewerbsverfahren ein?
- Veröffentlichung der Ausschreibung für den Ideenwettbewerb
- Kann sich die Zahl von 350 Wohneinheiten noch verändern?
- Müllvermeidung beim Bauen beachten; Windschutz der Baustelle

### Durchmischung

- Durchmischung beachten, keine "neuer Richtsberg", mehrstöckige Häuser sollen architektonisch eingebunden sein
- Nicht 4- sondern 3-stöckiger sozialer Wohnungsbau, landschaftsangepasst
- Keinen Sozialen Brennpunkt schaffen (Beschluss Ortsbeirat)
- Gemeinschaftsförderndes Wohnen beachten, um heterogene Wohnviertel zu erhalten
- Begegnungsorte
- Generationenübergreifendes barrierefreies Bauen beachten
- Sozialgebäude, Begegnungsräume, Cafes, Plätze und kleine Läden integrieren
- Aufenthaltsflächen für alle Altersgruppen, auch junge Leute

# Mietpreisbindung

• Längste Mietpreisbindung erzielen

# Gestaltung von Gebäuden und Wohnungen

- Nicht "billig" bauen, sondern hochwertige Materialien nutzen, landschaftsangepasste Materialien nutzen (z.B. Holz)
- Zwingend ist eine Vermeidung "klobiger" Baukörper (Richtsberg!); Holzverkleidungen und Dachbegrünung sollten verbindlich festgelegt werden, um landschaftliche Einbettung zu gewährleisten
- Unterschiedliche Bauformen (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, Mehrgenerationenprojekte); Geförderter Wohnungsbau, aber in angepassten Wohnformen (alternative Wohnformen) (Beschluss Ortsbeirat)
- Bewohnerin Hedwig-Jahnow-Siedlung):
  - o moderne Bauweise, die optisch nichts über den Geldbeutel der Bewohner aussagt; Heimat, ein Zuhause, kein Durchgangsquartier mit baulichen Unzulänglichkeiten und Sparmaßnahmen.

- 4-etagige Doppelhäuser mit einem gemeinsamen offenen Hausflur (insgesamt 8 Wohnungen); untere Wohnungen mit eigenem Eingang seitlich, ebenerdig für Rollstuhlfahrer: So können in dem offenen Hausflur unten auch Kinderwagen und Fahrräder untergebracht werden
- O Auch untere Etagen hell und freundlich (vor allem wenn sie in den Hang gebaut werden oder Nachbarhäuser das Licht nehmen)
- Alle Wohnungen müssen große Fenster haben und eine eigene massive Haustür sowie einen eigenen überdachten Balkon.
   Unbedingt Doppelbalkone mit nur dünner Trennwand vermeiden, untersten Wohnungen mit größerem Terrassenbereich
- o Die Bäder mit Badewanne für die Kinder und Dusche für die älteren Leute
- Die Doppelhäuser sollten verteilt werden über den ganzen Hang und nicht als Siedlung dicht gedrängt, schöne Bepflanzung mit Bäumen und Blumenbeeten
- o Parkplätze am Haus
- Mülleimer mit Zigarettenausdrückfach und auch Hundetoilettentütenspender (In der Stadtwaldsiedlung fliegt viel Müll rum durch den häufigen Sturmwind)
- Fußweg mit Sitzbänken auch für Fahrrad und Rollstuhl vom Platz der Begegnung (Nähe Tegut), runter zum Interkulturellen Garten und durchgehend rauf bis zur Bergspitze Aussichtspunkt Hasenkopf

# Topographie / Abwasser / Versiegelung

- So wenig Versiegelung wie möglich; Bäume, Sträucher, öffentliche Flächen einplanen; Modellprojekt Natur & Mensch
- Verbot von Schotter- und Kiesflächen
- Steile Topographie, Brückengestaltung berücksichtigen
- Berücksichtigung von Regenwasserabfluss, Abwasser

### **Neue Angebote zur Naherholung**

• Schaffung eines Gleitschirmfluggeländes (für Segelmodellflug und Gleitschirmfliegen) im Zuge des Wohnungsneubaus

## Stellungnahme FD Stadtplanung und Denkmalschutz

Die vielfältigen, zum Teil sehr detaillierten Anregungen zur Gestaltung des neuen Wohngebietes bieten eine wertvolle Grundlage für die Erarbeitung der Vorgaben für einen städtebaulichen Wettbewerb, die ebenfalls im Dialog mit der Öffentlichkeit konkretisiert werden sollen. Dabei ist das Hauptziel Wohnraumversorgung im Auge zu behalten. Ergänzende Freizeitsportanlagen, die zusätzlichen Flächenverbrauch und Versiegelung zur Folge haben, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kritisch zu prüfen.

### Weitere Anliegen in Ockershausen ohne Bezug zur Planung

- Herr Drusel, Ockershausen (Vorschlag, diese schon lange bestehenden Vorschläge im Rahmen einer weiteren Sitzung des Ortsbeirates aufzugreifen):
- Warum gibt es noch keine Urnenwand für den Friedhof am Weisenweg? Wird die Remise für die Unterstellung des historischen Trauerwagens am Friedhof erneuert?
- Wann wird das Dach der Turnhalle am Zwetschenweg erneuert?
- Wann wird die Kücheneinrichtung im Gemeinschaftshaus "Alte Schule" erneuert?
- Kann bei Einzelneubauten in Ockershausen sensibler auf die Anregungen der Bürger reagiert werden (Negativ: Obere Schülerhecke, Gladenbacher Weg)
- Wann wird es eine Informationstafel für die Brunnenanlage im Soldatengraben geben?
- Beschilderung und Information für Platz der Weißen Rose (über den Hinweis an der Bushaltestelle hinaus)
- Hinweis- bzw. Straßenschilder an der Einmündung Anne Frank Straße in die Dietrich Bonhoeffer Straße, Flur- und Wanderweg von Soldatengraben zu Wegende unterhalb des Sellhofs; Bezeichnung des Treppenwegs zwischen Herrmannstraße und Hoher Leuchte als "Kuttnertreppe"
- Informationsveranstaltung Ortsbeirat Ockershausen
- Die Quelle im Heiligengrund sollte vor Hunden geschützt werden

# Stellungnahme FD Stadtplanung und Denkmalschutz

Die Fragestellungen, die nicht den eigentlichen Gegenstand des Beteiligungsverfahrens betreffen, sind mit den jeweils zuständigen Fachdiensten zu klären.

### **Weitere zentrale Themen**

Thema: es handelt sich um keine Bürger/innenbeteiligung, da nur nach Wie gefragt wird, nicht nach dem Ob

- Bitte um Informationen zum Thema Bürgerentscheid
- Die Bürger aus dem Marburger Westen lassen sich nicht gegeneinander ausspielen und sich ihre Wohnidylle nicht verhunzen.
   Nein zu Bau- und Gewerbegebieten 1.) Europabad / Auf der Eich 2.) Oberer Höhenweg 3.) Tegut Markt Philippsgebäude 4.)
   Hasenkopf / Stadtwald
- Planungsmoratorium und : Es muss eine Nullvariante geben (BUND)

# Thema: Planungsmoratorium und Fortschreibung des Regionalplans mit Bürger/innenbeteiligung (BUND)

• "... fordern wir, unter umfassender Beteiligung der BürgerInnen der Kernstadt und sämtlicher Stadtteile, einen umfassenden städtebaulichen Planungs- und Beteiligungsprozess ..., dessen Ergebnisse ihren finalen Niederschlag finden in der anstehenden Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen."

# • Veraltete Planungsunterlagen

### Thema Alternative Flächen:

- Forderung nach gesamtstädtischem Beteiligungsprozess: "einen umfassenden städtebaulichen Planungs- und Beteiligungsprozess in Gang zu setzen, dessen Ergebnisse ihren finalen Niederschlag finden in der anstehenden Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen" (BUND)
- Warum werden nur 2 Flächen (Rotenberg und Hasenkopf) in die Standortauswahl einbezogen?
- Warum keine einzelnen / kleineren Wohngebiete?
- Nachverdichtung zur Schaffung neuer Wohnungen: z.B. Kombination von Supermärkten und Wohnungsbau mit Parkplätzen (Negativbeispiel: Pinschmidt, Positivbeispiel Prof. Teichmann / TU Darmstadt)
- · Gezielte Innenstadtentwicklung
- Vertikale Verdichtung ohne neue Flächenversiegelung
- Die Universität muss Verantwortung bei der Schaffung von Wohnraum von Studierenden übernehmen, insb. wenn sie Studierendenzahlen erhöht > Marburger werden von der Oberstadt ins Südviertel vertrieben; Phil-Fak-Gelände; Ist Bebauung auf den Flächen Alte Kinderklinik, Krummbogen, Lahnberge möglich?
- Wohnungsneubau sollte besser in den Außenstadtteilen erfolgen (Dörfer); Einbeziehung von Ergebnissen des IKEK-Prozesses:
   Aktivierung alter Bausubstanz und mäßige Verdichtung in Außenstadtteilen; Vorschläge zur Verbesserung der Mobilitätsstrukturen (BUND)
- Bebauung in den Osten verlegen, z.B. Großseelheimer Straße, Werkswohnungen und Wohnheime auf den Lahnbergen
- Richtsberg / Sonnenblick
- Erschließung eines Baugebietes Gisselberg. Vor Gisselberg rechts ist um Potenzen vernünftiger als O. Rotenberg.
- Sportplatz Cappel (ehemaliges Flüchtlingslager) und das danebenliegende Areal "In den Sandbeeten"
- Bebauung Richtung Cölbe
- Tiny-Haus-Siedlungen
- Wohnungsbau-Konzept darf nicht auf ständige Expansion ausgerichtet sein
- Erst Abbau von Leerstand > Leerstand: Lindenweg 31, 13, 17, Pappelweg 2x, Am Hasenküppel 18, 16, Ritterstraße 11, Richtsberg 88, Alte Chemie
- Überalterte Haushalte: Welche Rolle spielt das bei Wohnraumbedarf / -nutzung?
- Überbauung der Marburger Autobahn

# Thema: Mehr Gutachten vor endgültiger Entscheidung

- Klima, Verkehr, Naturschutz
- Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG vor Bauentscheidung

## Stellungnahme FD Stadtplanung und Denkmalschutz

Die Besonderheit des Beteiligungsverfahrens – nämlich die Frühzeitigkeit, ist in allen öffentlichen Veranstaltungen von Seiten des Magistrats hervorgehoben worden. Ebenso die Möglichkeit eines Bürgerentscheids. Der akute Wohnraumbedarf verbunden mit dem aktuell

prognostizierten Einwohnerzuwachs für die Universitätsstadt Marburg um rd. 3.000 Personen bis zum Jahr 2030 einerseits und der mehrjährige Planungsvorlauf bis zur Realisierung eines neuen Wohnquartiers andererseits ist im gesamten Verlauf des Beteiligungsverfahrens durchgängig thematisiert worden. Eine "Nullvariante" sowie ein Aufschub der weiteren Planung wären diesbezüglich nicht zielführend.

Die genauere Betrachtung potenzieller Neubaugebiete wird ein wesentlicher Bestandteil des für 2019 geplanten gesamtstädtischen Klimagutachtens sein; die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen. Für weitere Gutachten ist zunächst eine hinreichend konkretisierte Planung erforderlich.

Das Beteiligungsverfahren hat gezeigt, dass sehr viele Bürgerinnen und Bürger mit großem Engagement teilgenommen haben und den Planungsprozess auch weiterhin aktiv begleiten wollen. Entsprechend den Empfehlungen des Moderationsbüros sind im Zuge der weiteren Planungsschritte jeweils geeignete Beteiligungsformate vorzusehen, um den angefangenen Dialog fortzuführen. Das Thema Verkehr ist im Beteiligungsverfahren besonders intensiv diskutiert worden und erfordert einen weiteren Dialog auf gesamtstädtischer Ebene. Die anstehende Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen bietet hier Ansatzpunkte für eine Beteiligung der Öffentlichkeit, da sie potenzielle Siedlungserweiterungen und damit einhergehende verkehrliche Konsequenzen zum Gegenstand hat.



### **AUSZUG**

Aus dem

# Protokoll - Runder Tisch "Preiswerter Wohnraum" am 26.09.2018

Zeit: 17:00 Uhr bis 19:35 Uhr

Ort: Sitzungssaal Barfüßerstraße 50, 35037 Marburg

Teilnehmerinnen und Teilnehmer: 59 Personen (Anwesenheitsliste)

### **Tagesordnung**

TOP 1 - Begrüßung

TOP 2 - Neubauprojekte der GeWoBau – Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH

TOP 3 - Potentielle Wohnstandorte: Beteiligungsverfahren "Marburger Westen"

**TOP 4 - Austausch und Ausblick** 

Die Power-Point-Folien der Veranstaltung sind online: https://www.marburg.de/wohnen

# TOP 1 - Begrüßung durch Oberbürgermeister Herrn Dr. Thomas Spies und die städtische Sozialplanerin Frau Monique Meier

- Oberbürgermeister Dr. Thomas Spies eröffnet die Veranstaltung und begrüßt die Anwesenden. Er begrüßt die teilnehmenden Plenumsmitglieder, Bürgermeister Wieland Stötzel und die Gäste.
- Als Ausgangspunkt der heutigen Sitzung des Runden Tisches verweist Herr Dr. Spies auf die Befragung der Bürgerinnen und Bürger im Vorjahr. Diese hat ergeben, dass ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum von den Bürgerinnen und Bürgern als sehr wichtiges Thema der Stadtpolitik gesehen wird.
- Nach einer aktuellen Prognose des Landes Hessen wird die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Marburgs bis zum Jahr 2030 um 3.000 Menschen zunehmen. Dr. Thomas Spies sieht es als Aufgabe der Stadt Marburg, dem Bedarf nachzukommen.
- Es sei zu begrüßen, wenn Menschen nach Marburg ziehen wollen, weil sie Wohnen, Arbeit, die Nutzung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln und von anderen Infrastruktureinrichtungen verbinden können.
- Der Oberbürgermeister hebt die Steuerungsmöglichkeiten durch die GeWo-Bau hervor und stellt die heutige Tagesordnung vor. Zunächst wird der Geschäftsführer der GeWoBau, Jürgen Rausch, von den Aktivitäten und Neubauprojekten der GeWoBau berichten (Tagesordnungspunkt 2).
- Im Anschluss als TOP 3 werden die potentiellen Wohnstandorte im Marburger Westen von Monika Brüning (Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz) und Dr. Griet Newiger-Addy (Leitung der Bürger/innenbeteiligung) thematisiert.
- Im Rahmen des mehrstufigen Beteiligungsverfahrens haben die Mitglieder des Runden Tisches heute die Gelegenheit, ihre Einschätzung zu äußern und

# Protokoll - Runder Tisch "Preiswerter Wohnraum" am 26.09.2018

noch wichtige Themen zu benennen, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollen.

- Die Sozialplanerin Monique Meier begrüßt als Geschäftsführerin des Runden Tisches die anwesenden Mitglieder des Runden Tisches Preiswerter Wohnraum. Zudem begrüßt Sie die interessierten Bürgerinnen und Bürger, die an der heutigen Veranstaltung teilnehmen.
- Sie weist zu Beginn auf die ausgelegten Datenbögen hin, die zur Aufnahme in den Verteiler ausgefüllt werden können (Verteiler für Einladungen, Protokolle).
- Einführend nimmt Frau Meier Bezug auf das Protokoll der letzten Sitzung des Runden Tisches und die Fragebogenauswertung (Protokoll vom 26.04.2018).
- Die teilnehmenden Mitglieder des Runden Tisches haben als größten Handlungsbedarf und Priorität des Handelns die Schaffung und Sicherstellung von preiswertem Wohnraum benannt. Neubau wird somit als ein Hauptthema verstanden und heute werden konkret die Projekte der GeWoBau durch Jürgen Rausch vorgestellt. Der Blick auf potentielle Neubaugebiete folgt dann im Anschluss.
- Frau Meier verweist ergänzend noch auf die Fragebogenrückmeldungen zur Weiterarbeit des Runden Tisches. Es haben sich keine Unterarbeitsgruppen gegründet.

1

# TOP 3 - Potentielle Wohnstandorte: Beteiligungsverfahren "Marburger Westen"

- Frau Monika Brüning stellt zunächst mittels einer Power Point Präsentation die potentiellen Wohnstandorte im Marburger Westen vor.
- Möglich wäre die Schaffung von 200 Wohnungen am Oberen Rotenberg/ Höhenweg im Stadtteil Marbach sowie von 350 Wohnungen am Hasenkopf im Stadtteil Ockershausen/Stadtwald.
- Vorgesehen wäre ein durchmischtes Gebiet mit Verteilung des sozialen Wohnungsbaus mit einer Quote von rund 30 %. Mit "Familienwohnen" in verdichteter Form können 35 Wohneinheiten pro Hektar geschaffen werden.
- Die Flächen am Rotenberg sind im Besitz von 2 Grundstückseigentümern und am Hasenkopf sind es 40 Eigentümer.
- Frau Dr. Griet Newiger-Addy stellt anschließend das im April 2018 eingeleitete Bürgerbeteiligungsverfahren vor. Es haben mehrere Veranstaltungen, auch in den Stadtteilen vor Ort und unter Einsatz externer Moderatoren sowie unter Beteiligung der Ortsbeiräte stattgefunden.
- Insgesamt gab es über 180 Rückmeldungen.
- Während es sich in der Marbach um ein "altes" Wohngebiet handelt, welches in den letzten Jahrzehnten wenig Veränderung erfahren hat, ist das Wohngebiet "Stadtwald" erst in den letzten 20 Jahren entstanden. Insgesamt ist hier mehr Offenheit für Veränderungen festzustellen.
- Frau Newiger-Addy stellt den Bezug zur Erstellung des Konzeptes zur Bürger/innenbeteiligung (Leitbild) dar. In Bezug auf die Transparenz findet aktuell eine sehr frühzeitige Einbindung statt und es gibt Klarheit über den Gestaltungsspielraum. Der Austausch findet stets auf Augenhöhe statt und alle An-

# Protokoll - Runder Tisch "Preiswerter Wohnraum" am 26.09.2018

- regungen werden aufgenommen. Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses werden dokumentiert und der Prozess wird dadurch nachvollziehbar sein.
- Die externen Moderatoren haben zurückgemeldet, dass ein sehr großes Engagement bei vielen Bürgerinnen und Bürgern wahrgenommen wird. Sorgen und Befürchtungen werden unterschiedlich laut formuliert. Beide Gebiete greifen in wichtige Naherholungsgebiete ein. Eine Betroffenheit ist in beiden Gebieten vorhanden und in beiden Gebieten gibt es formulierte Vorschläge zur Gestaltung eines neuen Gebietes.
- Es liegen bereits zahlreiche Fragen und Hinweise zu den folgenden Themen vor: I. Umwelt, Natur und Landschaft, II. Verkehr und Nahversorgung, III. Soziales und gute Nachbarschaft, IV. Planungs- und Beteiligungsprozess, V. Detailplanung und Erschließung.
- Beim Thema III. Soziales und gute Nachbarschaft geht es beispielsweise um den Bedarf an Kindertagesstätten, um die Schule und kurze Wege. Des Weiteren um dauerhafte soziale Durchmischung (keine Brennpunkte schaffen) und das Ernstnehmen der ansässigen Anwohnerinnen und Anwohner. Verbindungen zwischen altem und neuem Wohngebiet werden als wichtig angesehen. Barrierefreies Wohnen für Familien, Ältere und Menschen mit Behinderungen ist als wichtiges Thema benannt worden.
- Bei der V. Detailplanung und Erschließung sind beispielsweise folgende Themen bisher benannt worden: die Integration von gemeinschaftlichem Wohnen, Mehrgenerationenprojekte, Gemeinschaftsflächen mitplanen, der bezahlbare Wohnraum; kleine und große Wohneinheiten. Ein ansprechendes Stadtbild, an das Landschaftsbild angepasst, wird gewünscht. Es soll nicht zu dicht bebaut werden.
- Mit diesen Beispielnennungen wird der Tagesordnungspunkt 3 abgeschlossen zum TOP 4 übergeleitet.

### **TOP 4 - Austausch und Ausblick**

- Ziel des heutigen Austausches zu den potentiellen Wohnstandorten ist die Fragestellung: Welche Themen und Inhalte sollten aus Sicht der Mitglieder des Runden Tisches Preiswerter Wohnraum bei der weiteren Planung berücksichtigt werden?
- Die Anmerkungen und Einschätzungen werden durch das Protokoll der heutigen Sitzung schriftlich aufgenommen und im Prozess berücksichtigt.
- Die Entscheidung trifft die Stadtverordnetenversammlung.
- Aus dem Plenum wird die Frage gestellt, wieviel Hektar Fläche versiegelt werden?
- Frau Brüning antwortet, dass es baurechtlich zulässig ist, eine Versiegelung von maximal 60 % der Grundstücksfläche vorzunehmen; wahrscheinlich wird es weniger sein.
- In einem Redebeitrag aus dem Plenum wird die Transparenz im Beteiligungsprozess kritisiert und nachgefragt, wie hoch der konkrete Bedarf an Wohnungen in Marburg sei.
- Der Oberbürgermeister antwortet, dass mit 3.000 Menschen mehr 1.500 Wohnungen, also vermutlich beide Baugebiete benötigt werden. Die

## Protokoll - Runder Tisch "Preiswerter Wohnraum" am 26.09.2018

- Entscheidung trifft die Stadtverordnetenversammlung.
- Es wird der Einwand aus dem Plenum geäußert, dass "Prognos" in einer aktuellen Studie weit geringere Zuwächse der Bevölkerung für Marburg sieht.
- Dr. Spies antwortet, dass "Prognos" nicht die Besonderheiten der Stadt Marburg berücksichtigt, sondern einen Standardalgorithmus-Bundeswert anwendet. Die Prognosen des Landes Hessen sind daher verlässlicher.
- Aus dem Plenum wird vorgeschlagen, neben der Sozialwohnungsquote weitere 15 % der Flächen für Genossenschafts- und Mietshäusersyndikatsobjekte zu reservieren.
- Es folgt ein Vorschlag aus dem Plenum, die Auswirkungen und Planungen zur Umsetzung der Baugebiete hinsichtlich Verkehr, Infrastruktur usw. ausführlich mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der betroffenen Gebiete vertiefend zu diskutieren.
- Frau Brüning weist darauf hin, dass genau diese Vorgehensweise im Verlauf der weiteren Planungen vorgesehen ist.
- Im Plenum wird die Vermutung geäußert, dass für mehr als 15 % der Bauflächen Interesse vom Mietshäusersyndikat bestehen könnte.
- Abschließend wird von einem Teilnehmer auf die Entwicklungen in Wien hingewiesen. In der Stadt Wien ist der Großteil der Wohnungen in öffentlichem Besitz, so dass die durchschnittliche Kaltmiete bei 5,68 € liegt. Dies wurde langfristig über eine Bodenbevorratungspolitik erreicht.
- Herr Rausch antwortet, dass sowohl ein kurzfristiges als auch langfristiges Denken und Handeln im Wohnungsbau erforderlich sind.
- Zum Schluss der Sitzung weist Frau Meier daraufhin, dass die PowerPoint Folien der heutigen Veranstaltung ab dem 27.09.2018 online auf der Seite der Stadt Marburg verfügbar sind: <a href="https://www.marburg.de/wohnen">https://www.marburg.de/wohnen</a>
- Das Protokoll der heutigen Sitzung wird an den Verteiler des Runden Tisches per E-Mail verschickt und steht zudem dann auch online zur Verfügung.
- Über den folgenden Link sind zudem die Standortanalyse und die Dokumentationen aus dem Beteiligungsprozess hinterlegt:
   <a href="https://www.marburg.de/portal/seiten/wohnungsneubau-im-marburger-westen-900001927-23001.html">https://www.marburg.de/portal/seiten/wohnungsneubau-im-marburger-westen-900001927-23001.html</a>
- Abschließend verweist Herr Dr. Spies darauf, dass die Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung zu den Baugebieten noch offen ist und im November erfolgen wird. Erst danach erfolgt die Umsetzung mit Bürgerbeteiligung. Die Anregungen sollen auch für zukünftige Verfahren mitberücksichtigt werden.
- Dr. Spies schließt die Sitzung und bedankt sich bei den Gästen und Teilnehmenden

## **Niederschrift**

## der 23. öffentlichen Sitzung des Ortsbeirats

## im Stadtteil Ockershausen

am 18. September 2018 von 19.30 bis 21.10 Uhr.

## Anwesende:

## Mitglieder des Ortsbeirats

Ludwig Schneider

Monika Falke

Walter Hilberg

Swen Falke

Richard Kiefer

Renate Bastian

Helga-Katharina Berndt

Matthias Simon

Günter Nitsch

## Sonstige

Volker Naumann, Schriftführer

## Entschuldigt fehlt

### Gäste

## TOP 1 Eröffnung

Der Ortsvorsteher Ludwig Schneider eröffnete die Sitzung und begrüßte alle Anwesenden.

## TOP 2 Formalien

## 2.1 Ordnungsgemäße Einladung

Der Ortsvorsteher Ludwig Schneider stellte fest, dass ordnungsgemäß eingeladen wurde. Herr Falke merkte an, dass er die Einladung wieder in schriftlicher Form erhalten möchte.

## 2.2 Beschlussfähigkeit

Der Ortsbeirat war beschlussfähig.

## 2.3 Tagesordnung

Die Tagesordnung wurde einstimmig angenommen.

## 2.4 Niederschrift der Sitzung vom 14. August 2018

Die Niederschrift wurde mit einer Enthaltung angenommen.

## TOP 3 Beteiligung des Ortsbeirates

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses (1 WE) mit Garage Carl-von-Ossietzky-Straße.

 Der Ortsvorsteher erläuterte den Bauantrag. Es bestanden keine Bedenken gegen diesen Antrag.

- Zu TOP 4 Herr Simon erläuterte den Antrag und gab einen Einblick zu den einzelnen Punkten des Antrages.
  - Es folgte eine rege Diskussion über die Führung des Radweges, die Tempobegrenzung der Graf-von-Stauffenberg-Straße und die Ausführung des Radweges insgesamt (Fahrbahnbelag des Radweges, Beleuchtung etc.).
  - Herr Nitsch pl\u00e4dierte f\u00fcr den Antrag und bat abschlie\u00dfend um Zustimmung.
  - Um die Attraktivität des Stadtwaldes für Radfahrer zu fördern, sollte sich der Ortsbeirat für eine Fahrradmitnahme im ÖPNV einsetzen.

## **TOP 5** Mögliche Bebauung Hasenkopf

- Der Ortsvorsteher gab einen Rückblick zu den vergangenen Veranstaltungen.
- Der Ortsvorsteher legte ein Arbeitspapier als Antragsentwurf an den Ortsbeirat vor.
- Der Ortsbeirat war sich schnell darüber einig, dass der Beschlussantrag wie unter Nr. 3 auf dem Papier formuliert lauten soll.
- Es folgte eine rege Diskussion zu Ergänzungen und Änderungen für den Antrag.
- Der Ortsvorsteher wird das Arbeitspäpier überarbeiten und als Antrag für eine Abstimmung zur nächsten OBR-Sitzung vorbereiten.
- Es entstand eine rege Diskussion zu einem Zeitungsartikel in der Oberhessischen Presse vom 31.8.2018 zum o. a. Thema.
- Frau Bastian stellte einen Antrag zur Geschäftsordnung auf Ende der Debatte zum OP-Artikel.
- Abstimmungsergebnis: Einstimmig für das Ende der Debatte.

## TOP 6 Bekanntmachungen

- Die Straßenverkehrsbehörde gibt bekannt, dass die Dauer der Baustellenabsperrung in der Graf-von-Stauffenberg-Straße bis zum 31.12.2018 verlängert wurde. Hessen-Mobil hat die angekündigten Bodenuntersuchungen (Bohrungen) in der KW 38 durchgeführt. Ein Termin für eine mögliche Reparatur steht noch nicht fest. Hessen-Mobil hat dem Ortsvorsteher zugesichert, dass die Baustelle vor dem Winter beendet werde!
- FD Tiefbau wurde eine Mitteilung zu den Straßenmarkierungen in den Straßen Leopold-Lucas-Straße, Willy-Mock-Straße und Zwetschenweg verlesen.
- Die Stadtverordnete Alexandra Klusmann ist in Ockershausen zugezogen.
- Von Seiten des OBR bestehen keine Bedenken zur Errichtung der vorgeschlagenen Urnenwand auf dem Friedhof Ockershausen.

## TOP 7 Termine

- 21.09.2018 AK Stadtwald nächste Sitzung, 10.00 Uhr -- 12.00 Uhr
- 29.09.-10.10.2018 Urlaub Ortsvorsteher.
- 06.11.2018, 19.30 Uhr Ortsbeiratssitzung in der Alten Schule, Stiftstraße.



Der Ortsbeirat des Stadtteils Ockershausen + 35037 Marburg

### Ortsbeirat des Stadtteils Ockershausen

#### Ansprechpartner:

Ortsvorsteher Ludwig Schneider Am Krappen 64 35037 Marburg

Tel.:

06421 252 20 d.

06421 374 86 p. OV-Buro: 06421 340 553

E-Mail:

ludwig.schneider@maler-schneider-marburg.de



Mittwochs von 17:30 - 19:00 Uhr, außer Schulferien,

und nach Vereinbarung

Datum: 12. September 2018

Arbeitspapier/Arbeitsgrundlage für die Sitzung am 18.09.2018:

## Antrag an die Ortsbeirat Ockershausen:

Zur Deckung des Wohnbedarfes in Marburg werden unterschiedliche Flächen im Stadtgebiet auf ihre Eignung zur Ausweisung von Wohnbauland untersucht

In der Gemarkung Ockershausen ist der Bereich mit der Lagebezeichnung, "Auf dem Hasenkopf" und "Auf dem Tanzplan", Gegenstand dieser Untersuchungen.

Bürgerbeteiligungsveranstaltungen am 14. Juni, 25. August und am 04. September 2018

Der Magistrat der Stadt Marburg wird aufgefordert folgende Beschlüsse des OBR-Ockershausen zu einer möglichen Bebauung "Hasenkopf" umzusetzen:

1. Beschluss:

Der OBR Ockersahusen lehnt eine Bebauung grundsätzlich ab

2. Beschluss:

Der OBR Ockershausen stimmt einer Bebauung grundsätzlich ohne Bedingungen zu

Seite -2-

Kontakt zur Stadtverwaltung

Anschrift: Telefon: Rathaus, Markt 1, 35035 Marburg 06421 201-0 Fax: 06421 201 1591

E-Mail:

stadtverwaltung@marburg-stadt.de

Internet:

www.marburg.de

3.	Re	ch	luss:
υ.	Des	5U I	เนออ.

Der OBR Ockershausen stimmt einer möglichen Bebauung unter folgenden Bedingungen zu:

- 1. Grundsätzliche Beteiligung des OBR bei allen Entscheidungen betreffend des Bebauungsgebietes
- 2. Neues Klimagutachten erstellen (Frischluftzufuhr)
- 3. Weitgehende Erhaltung des Erholungsgebietes Weinstraße/Drei Linden
- 4. Unterschiedliche Bauformen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser; Mehrgenerationenprojekte
- 5. Geförderter Wohnungsbau ja, aber in angepassten Wohnformen (alternative Wohnformen)
- 6. Keinen sozialen Brennpunkt schaffen
- 7. Verbesserten ÖPNV
- 8. Fahrradverbindungen zum Quartier "Stadtwald"
- 9. Keine Fahrradverbindung durch den "Heiligen Grund"
- 10. Verkehrsbegleitende Maßnahmen in den belasteten Straßen:
  - Einführung einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30km/h in der Graf-von-Stauffenberg-Straße
  - 2. Einführung von Spielstraßen in den Straßen:
    - -Zwetschenweg
    - -Stiftstraße
    - -Bachweg
    - -Hohe Leuchte
    - -Herrmannstraße
  - Bau eines Kreisverkehrs im Bereich Südspange/Graf-von-Stauffenberg-Straße

11.	 		 • • •	•••	• • •	,	• • • •		•	
2.	 	••	 	•••				• • • •		
3										



## **Niederschrift**

## Sitzung des Ortsbeirats Marbach (öffentlich)

Sitzungstermin:

25.09.2018

Sitzungsbeginn:

19:30 Uhr

Sitzungsende:

21:15 Uhr

Ort, Raum:

Anbau Bürgerhaus, Emil.-v.-Behring-Str. 51, 35041 Marburg

#### Anwesende

## Reguläre Mitglieder

Jürgen Muth - Ortsvorsteher

Dr. Barbara Fröhlich - stellvertr. Ortsvorsteherin

Ursula Schneider - Schriftführerin

Helmut Inerle

- entschuldigt -

Manfred Inerie

Dr. Gabriela Laufenberg

- entschuldigt -

Frank Scheer

Jörg Weiershäuser

- entschuldigt -

Wilfried Wüst

## Sonstige

Oberhessische Presse

#### Gäste

- Marbacher Bürger
- Ortsteilbürger und Ketzerbacher

\_

#### Protokoll:

# zu 1 Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und Genehmigung der Tagesordnung

Ortsvorsteher Jürgen Muth eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Die form- und fristgerechte Einladung zur heutigen Sitzung stellt Herr Muth fest. Anwesend sind 6 Mitglieder des Ortsbeirat Marbach und somit beschlussfähig. Es werden keine Einwände gegen diese Feststellung erhoben.

Seite: 1 von 3

Marburg, 25.09.2018

Jürgen Muth Ortsvorsteher Ursula Schneider Schriftführerin Von: Peter Hauswaldt

Gesendet: Montag, 17. September 2018 15:12

**An:** juka-muth@t-online.de; barbara\_froehlich@t-online.de; inerle@iesy.net; m.inerle@gmx.de; jusch5@web.de; laufenbe@staff.uni-marburg.de; joerg.weiershaeuser@t-online.de; wuest-

wilfried@freenet.de; Scheer.marburg@gmail.com

Betreff: Nächste Ortsbeiratssitzung, Stellungnahmen und Protokolle

Sehr geehrter Herr Muth, sehr geehrter Ortsbeirat Marbach,

der OBR Ockershausen hat in seiner Sitzung zum 18.9.18 auf der Tagesordnung als TOP 5 aufgeführt: Mögliche Bebauung "Hasenkopf" - Positionierung des OBR, Vorbereitung von Beschlüssen hierzu.

Ich gehe davon aus, dass der OBR Marbach einen analogen TOP auf seiner Tagesordnung am 4. Dienstag im Monat, also am 25.9.18, bezüglich einer möglichen Bebauung am Oberen Rotenberg/Höhenweg stehen haben wird, weil die Stadtverordnetenversammlung ja lt. OB Spies im Nov. darüber beschließen soll, wo zuerst zu bauen wäre. Bevorzugt am Engelsberg-Bereich Rotenberg/Höhenweg oder am Hasenkopf?

Eine klare Positionierung unseres Marbacher Ortsbeirates wird demzufolge von verschiedenen Seiten erwartet.

Insbesondere eine Positionierung dazu, ob und wie der Ortsbeirat frühere Marbacher Ansichten zur "Siedlungserweiterung" mit "ca. 12 Einfamilienhäusern" weiterverfolgt oder ob er eine Marbacher "Siedlungserweiterung" mit rd. 200 Wohnungen, davon 60 im Sozialen Wohnungsbau, im westlichen oberen Teil von Marbach haben möchte.

Wobei "Siedlungserweiterung" mit der sog. "Standortanalyse" in der letztgenannten Größenordnung bisher ohne erkennbare konkrete Vorentwürfe zur Sozialraumgestaltung und zur technischen Infrastruktur auf der umzuwandelnden landwirtschaftlichen Fläche (bis auf evtl. einen Lebensmittelmarkt auf dem Areal der Gärtnerei Philips) beschrieben ist. Neben Angaben zu vielen siedlungsrelevanten Faktoren, insbesondere Verkehr und Klima, fehlen auch Angaben zu konkreten maximalen Bauhöhen über dem Marbacher Höhenrücken.

Gleichwohl soll solche unklare "Siedlungserweiterung" die vorwiegende Entscheidungsgrundlage für die Stadtverordnetenversammlung zum Start der zu beschließenden Bauleitplanung abgeben.

Oder lehnt auch der Ortsbeirat einen Bauleitplanungsbeschluss zumindest zum derzeitigen Zeitpunkt ab, wie das viele Marbacher Einwohner und Marburger Bürger sogar grundsätzlich wünschen?

Damit Marbacher Bewohner die Entscheidungsgrundlagen des Ortsbeirates nachvollziehen können, bitte ich um Mitteilung, wann und wo die fortlaufenden Protokolle zu den öffentlichen Ortsbeiratssitzungen dieses und des letzten Jahres einzusehen sind.

Dabei insbesondere das Protokoll über die öffentliche Ortsbeiratssitzung vom Mittwoch dem 29. August über die "Ergebnisse des Stadtteilspaziergangs vom 18.08.2018". Hierin sind die dokumentierten Diskussionsbeiträge von Ortsbeiratsmitgliedern sowie Bürgerinnen und Bürgern aus Marbach am 29.8.18. für die weitere Meinungsbildung und die Bewertung der Ortspolitik von besonderem Interesse.

Bitte geben Sie mir noch einen Hinweis, wann Ihre Tagesordnung für die nächste Sitzung (25.9.18?) in den Sitzungskalender der Stadt eingestellt sein wird.

Mit Dank im voraus und freundlichen Grüßen

## Brüning, Monika

Von:

Sprenger, Lothar

Gesendet:

Montag, 22. Oktober 2018 09:14

An:

Brüning, Monika

Betreff:

WG: Protokoll Ortsbeiratssitzung

Anlagen:

Einwendungen des Ortsbeirates Wehrshausen gegen die Planung einer

Wohnbauerschließung in der Marbach am Höhenweg.pdf

## Guten Morgen Frau Brüning,

nachstehende E-Mail leite ich an Sie weiter. Ich hoffe, das reicht zunächst aus. Sobald mit das Protokoll vorliegt, reiche ich es nach.

Viele Grüße Lothar Sprenger

Magistrat der Universitätsstadt Marburg Fachdienst Unterstützung kommunaler Gremien Büro der Stadtverordnetenversammlung Rathaus, Markt 1, 35037 Marburg Tel.: 06421/201-1209

Fax: 06421/201-1548

E-Mail: lothar.sprenger@marburg-stadt.de

Internet: www.marburg.de

Von: OV-Wehrshausen < ov-wehrshausen@marburg.de>

Gesendet: Freitag, 19. Oktober 2018 19:31

An: Sprenger, Lothar < Lothar. Sprenger@marburg-stadt.de>

Cc: Hartmut Müller <muellersh98@gmail.com>; Joerg Brock <drjoergbrock@hotmail.de>; Raphael Gelbert

<ragelbert@freenet.de>; Thomas Götzfried <thgoetzfried@t-online.de>

Betreff: AW: Protokoll Ortsbeiratssitzung

Sehr geehrter Herr Sprenger,

das Protokoll ist noch nicht fertig, weil ich zur Zeit im Urlaub bin.

Ich schicke Ihnen aber vorab den Beschluss, den wir als Beschlussvorlage beschlossen haben.

Der Ortsbeirat war mit vier Mitgliedern vertreten.

Drei Mitglieder haben zugestimmt, ein Mitglied hat sich enthalten.

Thomas Götzfried war zu der Sitzung entschuldigt, er hat aber auch vorab mündlich seine Zustimmung mitgeteilt.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Bergmann Ortsvorsteher Wehrshausen

Ortsvorsteher Wehrshausei

Wehrshäuser Str. 2d Telefon: (06421)35665 Mobil: 01709301664

35041 Marburg

Von: Sprenger, Lothar [mailto:Lothar.Sprenger@marburg-stadt.de]

Gesendet: Freitag, 19. Oktober 2018 12:38

An: Bergmann, Andreas

Betreff: Protokoll Ortsbeiratssitzung

Guten Tag Herr Bergmann,

die Stadtplanung benötigt für die Erstellung einer Beschlussvorlage zum Thema "Marburger Westen" dringend (bis spätestens Dienstag nächster Woche) das Protokoll der Ortsbeiratssitzung vom 11.10.2018.

Mir ist klar, dass dies recht kurzfristig ist, trotzdem wäre es schön, wenn Sie mir das Protokoll bis dahin zuleiten könnten, damit die Kollegen der Stadtplanung die Haltung des Ortsbeirates Wehrshausen mit in ihre Vorlage einarbeiten könnten.

Vielen Dank und freundliche Grüße Lothar Sprenger

Magistrat der Universitätsstadt Marburg Fachdienst Unterstützung kommunaler Gremien Büro der Stadtverordnetenversammlung Rathaus, Markt 1, 35037 Marburg

Tel.: 06421/201-1209 Fax: 06421/201-1548

E-Mail: lothar.sprenger@marburg-stadt.de

Internet: www.marburg.de

## Einwendungen des Ortsbeirates Wehrshausen gegen die Planungen einer Wohnbauerschließung am Oberer Rotenberg/Höhenweg und Hasenkopf im Stadtwaldgebiet

Für die Einwohner von Wehrhausen sind die drei Verkehrswege Marbacher Weg, Hohe Leuchte und Graf-von-Stauffenberg wichtige Straßenverbindungen zur Kernstadt und den Anschlussstellen im Lahntal.

Alle Straßen sind sehr stark frequentiert. Umfangreiche lange Staus sind die Folge. Die Zufahrtswege sind total überlastet und können keinen weiteren Verkehr mehr aufnehmen.

Bei einer zusätzlichen Wohnbauerschließung von 540 Einwohnern am Oberen Rotenberg und 900 Einwohnern am Hasenkopf wird ein erheblicher zusätzlicher Straßenverkehr erzeugt, der von den schon jetzt überlasteten Zufahrtswegen nicht mehr aufgenommen werden kann.

Die Standortanalyse vom März 2018 spricht sich gegen eine großräumige Erschließung von Wohngebieten im Marburger Westen aus, weil die hauptsächliche Anbindung über den Rotenberg erfolgt und zurzeit dort schon erhebliche Verkehrsprobleme bestehen.

Eine Möglichkeit, die bestehenden Zufahrtswege zu erweitern, ist ausgeschlossen, weil kein ausreichender Verkehrsraum zur Verfügung steht.

Die Alte Weinstraße gehört zu den schützenswerten Naturlandschaften, die ein Naherholungsgebiet für das Stadtgebiet darstellt. Ein Ausbau der ehemals geplanten Westtangente stellt keine Lösung für die Verkehrssituation dar. Die Westtangente ist daher aus einem Verkehrskonzept auszuschließen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück der Gärtnerei Philipps befürwortet der Ortsbeirat, weil damit eine Nahversorgung der westlichen Stadtteile erfolgt und der innerstädtische Verkehr entlastet wird.

Nach Auffassung des Ortsbeirates sollten andere Wohnbaugebiete in östlicher Richtung erschlossen werden, die bereits eine bessere Verkehrsanbindung haben. Eine Wohnbauerschließung für Einfamilienhäuser sollte auf die äußeren Stadtteile verteilt werden, um die Stadtteile in Ihrer Infrastruktur zu stärken.

Der Ortsbeirat Wehrshausen befürwortet keine großräumige Wohnbauerschließung am Oberen Rotenberg/Höhenweg und Hasenkopf wegen verkehrstechnischer Probleme, die bereits in der Vergangenheit nicht gelöst wurden.

Beschlossen in der Sitzung am 11.10.2018 mit 3 Zustimmungen und einer Enthaltung bei vier anwesenden Mitgliedern.



**Beschlussvorlage**Vorlagen-Nr.: VO/6501/2018
Status: öffentlich

Datum: 22.10.2018

Dezernat:

Fachdienst: 61 - Stadtplanung und Denkmalschutz

Sachbearbeiter/in: Bernd Kintscher

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

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 15/2 in Marburg-Moischt, nördlich "Pfingstweide" - Offenlagebeschluss

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1. Der Bericht über das Verfahren und die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß der §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen.
- 2. Dem Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 15/2 in Marburg-Moischt, nördlich "Pfingstweide" wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB zugestimmt.

#### Sachverhalt:

Für die am 31.03.2017 eingeleitete Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 15/2 in Marburg-Moischt, nördlich "Pfingstweide" ist der formale Verfahrensschritt der "Beteiligung der Öffentlichkeit" gemäß § 3 (1) BauGB und die gleichzeitige "Beteiligung der Behörden" gemäß § 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 19.03.2018 – 27.04.2018 durchgeführt worden. Während dieses Zeitraums konnten sämtliche Vorentwurfsunterlagen des Flächennutzungsplans im Bauamt und/oder im Internet eingesehen werden. Ortsbeirat und betroffene Eigentümer waren bereits im Vorfeld der eigentlichen Beteiligungsphase in den Planungsprozess involviert und mit dem Vorentwurf der Flächennutzungsplan-Änderung einverstanden.

Im Zuge des Verfahrensschrittes der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß der §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gingen keine Anregungen ein, die eine Änderung des Vorentwurfs veranlassten.

Ausdruck vom: 01.11.2018

## Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Beschlussfassung zur Flächennutzungsplanänderung Nr.15/2 sind **keine finanziellen Auswirkungen** für die Universitätsstadt Marburg verbunden. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger wird geregelt, dass sämtliche mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Entwicklungskosten vom Vorhabenträger übernommen werden.

Dr. Thomas Spies Oberbürgermeister

## Anlagen:

- Flächennutzungpslan-Änderung Nr. 15/2 in Marburg-Moischt, nördlich "Pfingstweide" (Entwurf)
- Begründung (Entwurf)

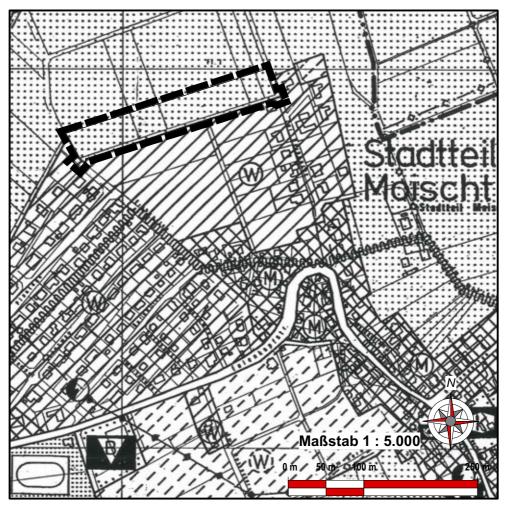
Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61	

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

Ausdruck vom: 01.11.2018

## Flächennutzungsplan vor der Änderung



## **PLANZEICHEN**

Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO )



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB



Flächen für die Landwirtschaft

## **SONSTIGE PLANZEICHEN**



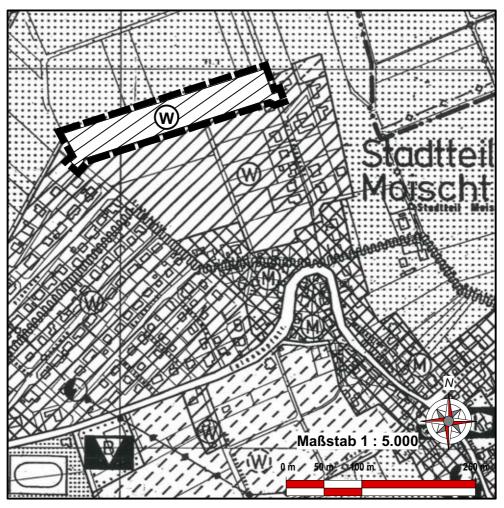
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung

## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG



Wasserschutzgebiet, Zone IIIB

## Flächennutzungsplan <u>nach</u> der Änderung



## **PLANZEICHEN**

Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO )



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB



Flächen für die Landwirtschaft

## **SONSTIGE PLANZEICHEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung

## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG



Wasserschutzgebiet, Zone IIIB

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG NR. 15/2 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH **PFINGSTWEIDE** IM STADTTEIL MOISCHT

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am **31.03.2017** beschlossen.

Oberbürgermeister

## **ANHÖRUNGSVERMERK**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs 1 BauGB haben in der Zeit vom 19.03.2018 bis einschließlich 27.04.2018 stattgefunden.

### **OFFENLEGUNGSVERMERK**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am vollendet.

Oberbürgermeister

## **FESTSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK**

Die Flächennutzungsplanänderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am förmlich beschlossen.

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DER FNP-ÄNDERUNG Marburg, den

Oberbürgermeister

### **GENEHMIGUNGSVERMERK**

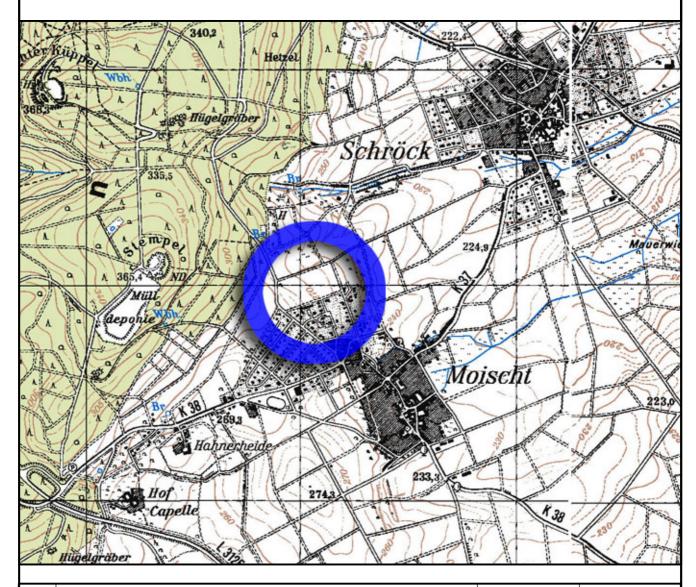
## VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung wurde am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Oberbürgermeister



## Räumliche Lage (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)



Nr:	Änderungsinhalt:	Datum:	Name:

## Entwurf gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stand: September 2018

bearb.: Blinn / Hausmann | gez.: Schweinfest | gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

## Groß & Hausmann Umweltplanung und Städtebau



Maßstab 1 : 5.000

Bahnhofsweg 22 35096 Weimar (Lahn) FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077 http://www.grosshausmann.de info@grosshausmann.de



# Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 15/2 nördlich "Pfingstweide"

im Stadtteil Moischt

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB	
---------	----------------------------	--

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

(siehe: Umweltbericht zum Bebauungsplan)

Teil C: Planteil

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

September 2018

Bearbeitung:



Bahnhofsweg 22 35096 Weimar (Lahn) FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077 http://www.grosshausmann.de info@grosshausmann.de

#### INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1 1.2	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens	2
1.2.1 1.3	ScopingterminVerfahren	
1.3	Bodenschutz in der Bauleitplanung	
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	
2	Planerische Rahmenbedingungen	7
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM)	7
2.2	Kommunale Bauleitplanung	
2.2.1 2.2.2	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP)	
2.3	Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)	
2.4	Fachplanerischer RahmenFehler! Textmarke nicht de	
3	Umweltbericht	11
Abbildu	•	
	g 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt TK25	
_	g 2: Plangebiet auf ALK-Basisg 3: Plangebiet auf Luftbildbasis	
	g 4: RPM – Ausschnitt Moischt	
	g 5: FNP – vor der Änderung	
	g 6: FNP – nach der Änderung	
-	7: GRUSCHU-Viewer – Ausschnitt <b>Fehler! Textmarke nicht o</b>	
Abbildung	g 8: BODEN-Viewer - Ausschnitt <b>Fehler! Textmarke nicht o</b>	lefiniert.
Teil B:	Umweltbericht (es wird in diesem Verfahrensstadium auf de	en Um-

**Teil B:** Umweltbericht (es wird in diesem Verfahrensstadium auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen)

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

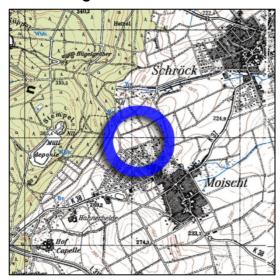


Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt TK25

Im Marburger Stadtteil Moischt besteht ein dringender Bedarf an qualifizierten Wohnbaugrundstücken. Zwar sind 6 Baulücken in Moischt kartiert, jedoch befinden sich diese in Privateigentum und aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft stehen sie nicht für eine strategische Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Auf der insgesamt rd. 1,1 ha großen Fläche soll ein Wohngebiet mit voraussichtlich 12 Bauplätzen für vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern entstehen.

Zwischen der Stadt Marburg und dem Vorhabenträger wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt, dass die Bauplätze ausschließlich an Selbst-

nutzer, die noch kein Wohneigentum besitzen, zur kurzfristigen Bebauung veräußert werden. Eine Liste mit Bauinteressenten liegt dem Ortsbeirat bereits vor.

Der Bedarf sowie die Vereinbarkeit dieser bedarfsorientierten Neuausweisung mit den Bestrebungen der Universitätsstadt Marburg zur Innenentwicklung wurde im "Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept¹ dargelegt.

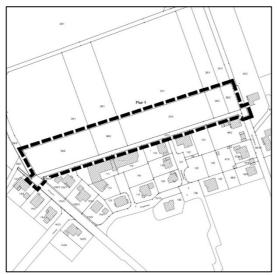
Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Da die vorgesehene Fläche im Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt ist, ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Teiländerung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich und wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg hat daher in ihrer Sitzung am 31.03.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15/7 "Pfingstweide" im Stadtteil Moischt sowie die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 15/2 nördlich "Pfingstweide" beschlossen.

<sup>1</sup> "Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)", Universitätsstadt Marburg, September 2016

## 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



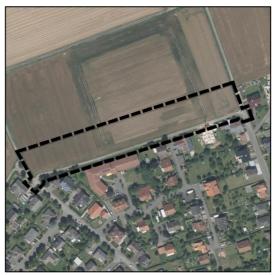


Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis

Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Moischt und grenzt unmittelbar an den durch Wohnbebauung geprägten derzeitigen Siedlungsrand an.

In nördlicher Richtung schließen an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Das Plangebiet wird flankiert von den Ortsstraßen "Eichgarten" im Westen und "Zur Hainbuche" im Osten. Beide Straßen münden in südlicher Richtung nach ca. 250 m - 350 m auf die Ortsdurchfahrt "Eulenkopfstraße".

Das Gelände fällt sanft nach Osten, in Richtung der Straße "Zur Hainbuche".

## 1.2.1 Scopingtermin

Am 07.09.2017 fand im Plangebiet ein Scopingtermin, unter Teilnahme von Vertretern der Fachbereiche Stadtplanung, Untere Naturschutzbehörde, des Fachdienstes Landwirtschaft (Landkreis Marburg-Biedenkopf) und der Stadtwerke statt.

In Bezug auf den ursprünglich geplanten Z-förmige Verlauf der Erschließungsstraße äußerte des Fachdienstes Landwirtschaft die Vermutung, dass die Straße in den beiden engen Kurven von landwirtschaftlichen Fahrzeugen beschädigt werden wird. Daher wurde diese Straßenführung zugunsten einer Erschließung auf der Trasse des vorhandenen schnurgeraden Wirtschaftsweges aufgegeben. Die Reduzierung der Gefahr durch zu schnell fahrende Fahrzeuge wird, in Absprache mit dem Ortsbeirat, durch eine entsprechende Gestaltung des Straßenraums in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs erfolgen.

In Anbetracht der im Regionalplan Mittelhessen 2010 enthaltenen großflächig ausgewiesenen Siedlungserweiterungsflächen in nördlicher Richtung soll eine Anschlussmöglichkeit für künftige Baugebietserweiterungen in Verlängerung der Wegeparzelle Flst. 121 vorgesehen werden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das gesammelte Schmutzwasser wird weiterführend an die Mischwasserkanalisation in der Straße "Zur Hainbuche" angeschlossen. Anfallendes Oberflächenwasser ist mittels zentralen und/oder dezentra-

len Rückhaltemaßnahmen auf den heutigen unbebauten Zustand zu reduzieren, und wird weiterführend entlang der sich am Ostrand der Baugebietes anschließenden Wegeparzelle über offenen Gräben in nördliche Richtung abgeleitet.

Bei den Anwesenden bestand Einigkeit in der Einschätzung, dass es vor Ort keine Möglichkeiten zur Kompensation des Bodenverlustes gibt.

Da der Eingriff in Natur und Landschaft bewirtschaftete Ackerflächen betrifft, wurde die Einschätzung geäußert, dass der Umfang des erforderlichen Ausgleichs vergleichsweise gering ausfallen wird.

Ein artenschutzfachlicher Beitrag liegt vor. Diesbezüglich wurden keine Einschränkungen der Erschließung und Bebauung attestiert.

Die Erforderlichkeit zusätzlicher Gutachten im Bauleitplanverfahren wurde verneint, die Durchführung einer Umweltprüfung (inkl. artenschutzfachlichem Beitrag) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches wurde als ausreichend angesehen.

### 1.3 Verfahren

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat die Bauleitplanung durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	31.03.2017
2.	Scopingtermin	07.09.2017
3.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 19.03.2018 bis 27.04.2018
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB <sup>2</sup>	vom 19.03.2018 bis 27.04.2018
5.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
7.	Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB	2018

#### 1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

"Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Ak-

.

<sup>2&</sup>lt;sub>s.o.</sub>

Seite 4

tionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden."<sup>3</sup>

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, "Vorrang der Innenentwicklung<sup>4</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB "Umwidmungssperrklausel"<sup>5</sup>) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten "schonenden Umgang mit Grund und Boden" ("Bodenschutzklausel").

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch "nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr "in der Abwägung zu berücksichtigen" (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine "Abwägungsdirektive".<sup>6</sup>

## 1.4.1 <u>Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel</u>

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Bereits seit 2005 betreibt die Universitätsstadt Marburg eine strategische Baulandentwicklung für die sogenannten Außenstadtteile. Sie unterscheidet sich von der reinen Angebotsplanung unter anderem durch die Gewährleistung einer umgehenden Bereitstellung des neu geschaffenem Baulandes für den Wohnungsmarkt; die Orientierung der Verkaufspreise des erschlosse-

"Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] <u>Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."</u>

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

Groß & Hausmann • Bahnhofsweg 22 • 35096 Weimar (Lahn) • FON 06426-92076 • FAX 06426-92077

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup>Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> § 1 Abs. 5 BauGB

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> zit. nach: Beck`scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

nen Baulandes an den Bodenrichtwerten kann zudem als ein Beitrag zur "Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung" [§ 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB] gewertet werden. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zwischen den Eigentümern der einwerfenden Flächen und/oder eines beauftragten Entwicklers auf der einen Seite und der Universitätsstadt Marburg auf der anderen werden diese Zielsetzungen gemäß Grundsatzbeschluss der Stadtverordneten genauso fixiert, wie die vollständige Übernahme sämtlicher Entwicklungskosten durch die Eigentümer der einwerfenden Grundstücke bzw. des eingeschalteten Entwicklers.

Mit der Abkehr von der reinen Angebotsplanung hin zu einer stärker an der Nachfrage orientierten Baugebietsausweisung in den Außenstadtteilen wird zum einen auf den laufenden Prozess des demografischen Wandels, in diesem Falle auf die abnehmende Zahl der Nachfragerhaushalte reagiert und zum anderen, ein dem jeweiligen Stadtteil angemessenes Neubauentwicklungspotential für ein bestimmtes Wohnungsmarktteilsegment (Einfamilienhaus zur Selbstnutzung) zur Verfügung gestellt, ohne die grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen zum Erhalt der Ortskerne im Rahmen des integrierten Dorfentwicklungskonzeptes (IKEK) zu konterkarieren.

Die Entwicklung eines Baugebietes für Selbstnutzer in Form des freistehenden Einfamilienhauses (mit maximaler Integration einer Einliegerwohnung) in Marburg-Moischt dient nicht ausschließlich dem "Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung" aus Moischt. Vielmehr ist auch dieses Wohngebiet nur ein Baustein innerhalb der (gesamtstädtischen!) Marburger Strategie der zielgruppenspezifischen Wohnraumversorgung – nicht zuletzt vor dem Hintergrund des durch die topografischen Verhältnisse limitierten Baulandes im unmittelbaren Umfeld der Kernstadt.

--> Wie die "Auswertung der Analysedaten zur Innenentwicklung in Marburg" (August 2016) zeigt ist der Anteil leerstehender Wohngebäude im gesamten Stadtgebiet gering. Bis auf Ausnahmen handelt es sich um umzugs- oder umbaumotivierten Leerstand. In Moischt sind 3 leerstehende Wohngebäude kartiert. <sup>7</sup>

Nach dem Baulückenkataster der Universitätsstadt Marburg konnten während der vergangenen 10 Jahre 7 Baulücken geschlossen werden. Aktuell sind in Moischt noch 6 Baulücken kartiert. Die bisherigen Erfahrungen zeigen allerdings, dass sich die Potenziale, die sich aus Gebäudeleerständen und Baulücken ergeben, nur eingeschränkt aktivieren lassen. Persönliche und finanzielle Rahmenbedingungen führen oftmals dazu, dass geringes Interesse an der Umnutzung von Gebäuden oder an der Veräußerung einer bebaubaren Grundstücksfläche besteht. Ebenso stehen hohe Preisvorstellungen der Eigentümer der möglichen Veräußerung eines Anwesens, eines Gebäudes oder eines bebaubaren Grundstücks entgegen.

.

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> aus: "Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)", S. 48, Universitätsstadt Marburg, September 2016

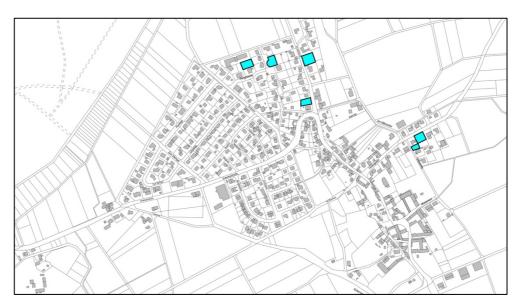


Abbildung 4: Baulücken in Moischt auf ALK-Basis

Das vorliegende Plangebiet stellt derzeit die einzige Fläche am Siedlungsrand dar, die für eine begrenzte bauliche Entwicklung in Frage kommt und für die bereits der Flächenzugriff geklärt ist.

Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im gesamten Baugebiet wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das den Anforderungen eines Wohngebiets in dieser Lage entsprechende Maß begrenzt.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.
  - Durch das geplante Wohngebiet werden landwirtschaftlich genutzte Ackerund Grünlandflächen in Anspruch genommen und somit die Umwidmungssperrklausel berührt. Die Fläche besitzt zwar, aufgrund des Zuschnittes, der Topographie sowie ihres Ertragspotenzials vergleichsweise gute Rahmenbedingungen für die Landbewirtschaftung. Gleichzeitig besitzt die Fläche aber auch alle Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Erschließung und Bebauung, da sie über drei Anschlüsse an das Ortsstraßennetz sowie über die bereits unmittelbar an und z.T. durch das Plangebiet führende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur verfügt.

Die Stadt Marburg bewertet daher die Überplanung dieser Fläche auf Grund des herrschenden Wohnsiedlungsbedarfs einerseits und der fehlenden Alternativflächen andererseits als erforderlich und vertretbar.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

## 2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

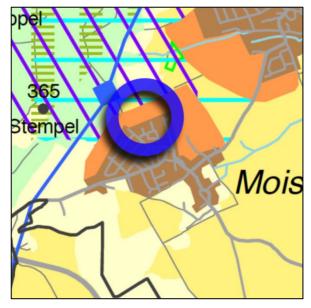


Abbildung 5: RPM - Ausschnitt Moischt

Das Plangebiet wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als "Vorranggebiet Siedlung - Planung" ausgewiesen.

Der aktuell geplanten bedarfsorientierten Ausweisung von Wohnbauflächen vorrangig für die Eigenentwicklung ist bereits durch das Integrierte kommunale Entwicklungskonzept (IKEK) der Universitätsstadt Marburg inhaltlich abgestimmt.

Der Planung stehen demnach keine Ziele oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

## 2.2 Kommunale Bauleitplanung

### 2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP)

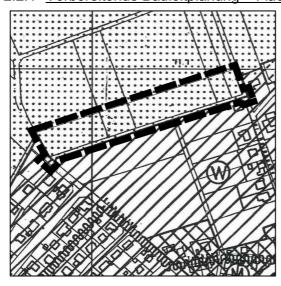


Abbildung 6: FNP – vor der Änderung

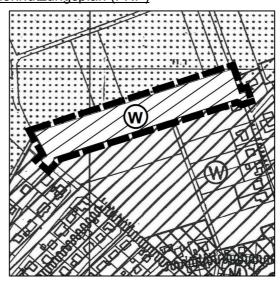


Abbildung 7: FNP – nach der Änderung

Der Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB als "Fläche für die Landwirtschaft" dar.

Zur Anpassung der Nutzungskonzeption im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit eine Teil-Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Groß & Hausmann • Bahnhofsweg 22 • 35096 Weimar (Lahn)• FON 06426-92076 • FAX 06426-92077

Seite 8

Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB "parallel" zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15/7 "Pfingstweide".

Das Plangebiet wird daher zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als "Wohnbaufläche" (W) dargestellt.

Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 15/7 "Pfingstweide" gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Universitätsstadt Marburg entwickelt sein werden.

## 2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplanebene

Für das Plangebiet selbst existiert bislang kein Bebauungsplan. Das Gelände ist demnach gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

## 2.3 Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)

Im Jahr 2005 wurde für Marburg insgesamt und für die Außenstadtteile im Besonderen eine negative Bevölkerungsentwicklung erwartet. Aufbauend darauf wurde ein Beschluss gefasst, dass künftig alle Baugebietsausweisungen in den Außenstadtteilen vorrangig für Ortsansässige und kostenneutral erfolgen soll. Mit dieser Entwicklungsaussage war auch die Zielsetzung verbunden, den stattfindenden Strukturwandel in den Dörfern aufgrund der zunehmenden Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe, dem Verlust u.a. der Nahversorgungsangebote, der Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen, der Zunahme des Anteils älterer Bewohner in den Ortskernen und dem zunehmendem Leerstand ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude mit geeigneten Initiativen und Maßnahmen zu begegnen.<sup>8</sup>

Ausgelöst durch die Ergebnisse und Erfahrungen aus der Dorfentwicklung in Marburg-Schröck 2005/2007 wurde auf Antrag der Region Marburger Land im Dezember 2008 das Projekt "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" für alle 15 Außenstadtteile Marburgs im Rahmen des EU-Förderprogramms LEADER durch das hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz bewilligt.

Im Rahmen dieses Projektes wurde eine Kartierung der städtebaulichen Problemlagen und der Gebäudeleerstände in den Außenstadtteilen vorgenommen.

Die umfassende Analyse des Gebäudeleerstands ergab ferner, dass die "Innenentwicklung" in den 15 Außenstadtteilen eine der zentralen Aufgaben der Siedlungsentwicklung sein wird. Die Fortführung der Kartierungen zum Gebäudeleerstand, die Entwicklung von städtebaulichen und baulichen Konzepten und Maßnahmen für die Problemlagen in den Ortskernen, die Bereitstellung von Beratungsangeboten für Eigentümer und Bauherren, die Information der Öffentlichkeit und die Einbindung der Ortsbeiräte und politischen Entscheidungsträger in den Diskussionsprozess wurden als Zielsetzungen für die künftige Dorfentwicklung formuliert.

Der Prozess zur Erarbeitung des IKEK für die 15 Außenstadtteile erfolgte im Zeitraum von März 2015 bis September 2016 auf der Grundlage des, vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung verfassten, "Leitfadens zur Erstellung eines Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes" im Rahmen der Dorfentwicklung in Hessen. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Universi-

<sup>8</sup> aus: "Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)", S. 42, Universitätsstadt Marburg, September 2016

-

tätsstadt Marburg am 18.11.2016 wurde das Konzept beschlossen und zwischenzeitlich auch von der WiBank bereits bestätigt.

In der im Rahmen des IKEK erarbeiteten Wohnungsmarktanalyse der Universitätsstadt Marburg (2015) wurde – entgegen der Einschätzung aus dem Jahr 2005 – der Markt sowohl im Segment des Kauf- als auch des Mietmarktes als angespannt dargestellt. Gem. Wohnraumversorgungskonzept Marburg von Oktober 2015 wird bis zum Jahr 2020 ein immenser Neubaubedarf festgestellt. Zur Bedarfsdeckung sieht ein Grundsatzbeschluss der Universitätsstadt Marburg vom September 2015 die Ausweisung kleinerer angepasster Baugebiete in den Außenstadtteilen vor, die u.a. zur Entlastung der städtisch geprägten Stadtteile beitragen sollen. Unter anderem sollen in Moischt ca. 12 Wohneinheiten entwickelt werden.

Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Entwicklung und Bedarfslage wurden folgende Eckpunkte zur "Städtebaulichen Entwicklung und Leerstand" im IKEK formuliert<sup>10</sup>:

- Marburg hat einen hohen Wohnungsbedarf bis 2020.
- Mit dem Grundsatzbeschluss aus 2005 zur strategischen Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen wird seitdem die Innenentwicklung in den Vordergrund der Siedlungsentwicklung gestellt.
- Das Projekt "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" im Rahmen der Dorfentwicklung Schröck (2005 2007) und das LEADER-Projekt der Region Marburger Land "Unsere Dörfer Perspektiven für die Zukunft" (2010) waren wichtige Bausteine, um den Gebäudeleerstand zu erfassen, Bewusstsein für das Thema in der Öffentlichkeit zu schaffen und Lösungswege zur Behebung des Leerstands aufzuzeigen.
- In den letzten Jahren konnten Erfolge bei der Erschließung von innerörtlichen Baulücken und in der Nutzung leerstehender Gebäude erzielt werden.
- Die Stärkung und Weiterentwicklung der Ortskerne ist Hauptziel und Schwerpunkt der Initiativen und Maßnahmen der Dorfentwicklung in den Außenstadtteilen.
- Die Ausweisungen kleinerer Baugebiete in 4 Stadtteilen sind Arrondierungen bestehender Siedlungsflächen und stehen nicht in Konkurrenz zur Zielsetzung der Innenentwicklung.

Der vorliegende Bauleitplan dient der Schaffung eines dringend benötigten Angebotes an Baugrundstücken, da die vorhandenen Baulücken bereits seit vielen Jahren nicht vermarktbar sind und/oder hinsichtlich deren Lage und Zuschnitt nicht der Nachfragesituation entsprechen. Insofern ist das Baugebiet als ergänzende Bemühung zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteils für Bauwillige zu verstehen und steht, entsprechend der im IKEK formulierten o.g. Eckpunkte, nicht in Konkurrenz zur Zielsetzung der Innenentwicklung.

-

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> ebenda, S. 47

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> ebenda, S. 49

## 2.4 Fachplanerischer Rahmen

Trinkwasserschutz



Abbildung 8: GRUSCHU-Viewer - Ausschnitt

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB (WSG-ID 534-071) des Trinkwasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen I + II Sonnenblick der Universitätsstadt Marburg (festgesetzt 20.12.19737, StAnz. 9/1974, S. 0456).

Die weitere Schutzzone (Zone IIIB) soll vom allem den Schutz gegen weitreichende chemische und radioaktive Verunreinigungen und sonstige Beeinträchtigungen des Grundwassers gewährleisten. Verboten sind in der Zone IIIB insbesondere:

•die Ablagerung von Öl, Teer, Phenolen, Giften, Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmitteln in offenen und nicht sorgfältig gedichteten Gruben,

- die Abwasserversenkung und die Versenkung radioaktiver Stoffe,
- die Errichtung und der Betrieb abwassergefährlicher Betriebe, wenn nicht sichergestellt ist, dass deren Abwasser vollständig aus dem Wasserschutzgebiet herausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird;
- das Verlegen von Treibstoff- und Ölleitungen.

Nach dem DVGW Regelwerk W 101, Teil 1 der aktuellen Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (Stand Juni 2006) besteht in der Zone III ein allgemein hohes Gefährdungspotential für

- die Ausweisung neuer Baugebiete,
- das Errichten, Erweitern und den Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (im Grundwasser),
- Bau und Betrieb von Abwasserkanälen und –leitungen (näheres regelt DWA A 142),
- Bohrungen,
- Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen und Verkehrsflächen.

Ein allgemein weniger hohes Gefährdungspotential für

- das Errichten, Erweitern und den Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (über dem Grundwasser),
- Baustelleneinrichtungen.

Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnungen bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

#### Landwirtschaft / Boden

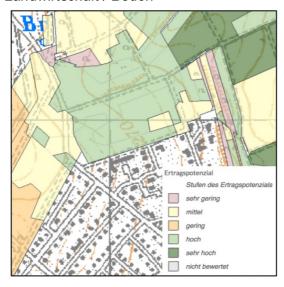


Abbildung 9: BODEN-Viewer - Ausschnitt

Nach dem Bodenviewer Hessen ist das Ertragspotenzial der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen im Baugebiet als "hoch" bis "mittel" einzustufen.

Die Grundsatzentscheidung zur Ausweisung der nördlich an Moischt angrenzenden Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung wurde bereits in der Abwägung auf Ebene des Regionalplan Mittelhessen 2010 durch die Ausweisung als "Vorranggebiet Siedlung - Planung" getroffen.

Aufgrund der günstigen Topographie, unmittelbar angrenzender Erschließungsstraßen sowie in den Straßen vorhandenen Infrastrukturlinien für die Verund Entsorgung besitzt die Fläche eine

besondere Eignung für die Siedlungsentwicklung.

In Anbetracht der konkreten Bedarfslage und des Mangels an Möglichkeiten der Innenentwicklung erscheint die bedarfsorientierte Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Flächen vertretbar.

Im Zuge der Verhandlungen zum Flächenerwerb sind von Seiten des Eigentümers keine Wünsche nach der Bereitstellung von Ersatzflächen für die Landbewirtschaftung geäußert worden.

### Naturschutz

Nach NATUREG Viewer (Aktualisierungsstand: 15.12.2017) sind für das Plangebiet sowie das Umfeld <u>keine</u> Schutzgebiete und Schutzobjekte verzeichnet.

## 3 Umweltbericht

Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren ergänzt, zum jetzigen Zeitpunkt wird auf den Umweltbericht zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 15/7 "Pfingstweide" verwiesen.

Auf Bebauungsplanebene weisen die umweltrelevanten Aussagen einen höheren Detaillierungsgrad auf, so dass die Erfassung und Bewertung evtl. Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene der Flächennutzungsplanung zu diesem Planungszeitpunkt ausreichend ist.

Universitätsstadt Marburg

September 2018



**Beschlussvorlage**Vorlagen-Nr.: VO/6503/2018
Status: öffentlich

Datum: 23.10.2018

Dezernat:

Fachdienst: 61 - Stadtplanung und Denkmalschutz

Sachbearbeiter/in: Bernd Kintscher

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

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg Bebauungsplan Nr. 15/7 in Marburg-Moischt, nördlich "Pfingtsweide"

- Kenntnisnahme des Berichts über die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
- Offenlagebeschluss

## Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1. Der Bericht über das Verfahren und die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß der §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen.
- 2. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15/7 in Marburg-Moischt, nördlich "Pfingstweide" wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB zugestimmt.

## Sachverhalt:

Für die am 31. März 2017 beschlossene Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15/7 in Marburg-Moischt, nördlich "Pfingstweide" ist der Verfahrensschritt der frühzeitigen "Beteiligung der Öffentlichkeit" gemäß § 3 (1) BauGB sowie die "Beteiligung der Behörden" gemäß § 4 (1) BauGB parallel zur zugehörigen Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 15/2 im Zeitraum vom 19. März 2018 – 27. April 2018 durchgeführt worden. Während dieses Zeitraums konnten sämtliche Vorentwurfsunterlagen des Bebauungsplans im Bauamt und/oder im Internet eingesehen werden. Der Ortsbeirat und betroffene Eigentümer von Flächen waren bereits im Vorfeld der eigentlichen Beteiligungsphase im Planungsprozess involviert und mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans einverstanden.

Während von der Öffentlichkeit und vom Ortsbeitrat keine Stellungnahme abgegeben wurde, regte die Untere Naturschutzbehörde an, für die Zwecke des Artenschutzes einen Teilbereich

Ausdruck vom: 01.11.2018

einer städtischen (Wiesen-)Fläche extensiver zu bewirtschaften und darüber hinaus die Pflanzlisten bei den textlichen Festsetzungen und der Begründung zu überarbeiten.

Die vorliegende Entwurfsfassung des Bebauungsplans hat diese Anregungen zum Artenschutz in Form einer extern (gegenüber dem Plangebiet) in der Gemarkung Moischt gelegenen Fläche mit zugehörigen Maßnahmen in Form eines 2. Geltungsbereichs eingearbeitet. Zudem wurden die textlichen Festsetzungen und die Begründung der Entwurfsfassung gegenüber dem Vorentwurf in Reaktion auf eingegangene Anregungen geringfügig ergänzt bzw. überarbeitet. Ebenso liegt der inzwischen fertiggestellte Umweltbericht als Anlage bei.

## Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 15/7 sind **keine finanziellen Auswirkungen** für die Universitätsstadt Marburg verbunden.

Dr. Thomas Spies Oberbürgermeister

### Anlagen:

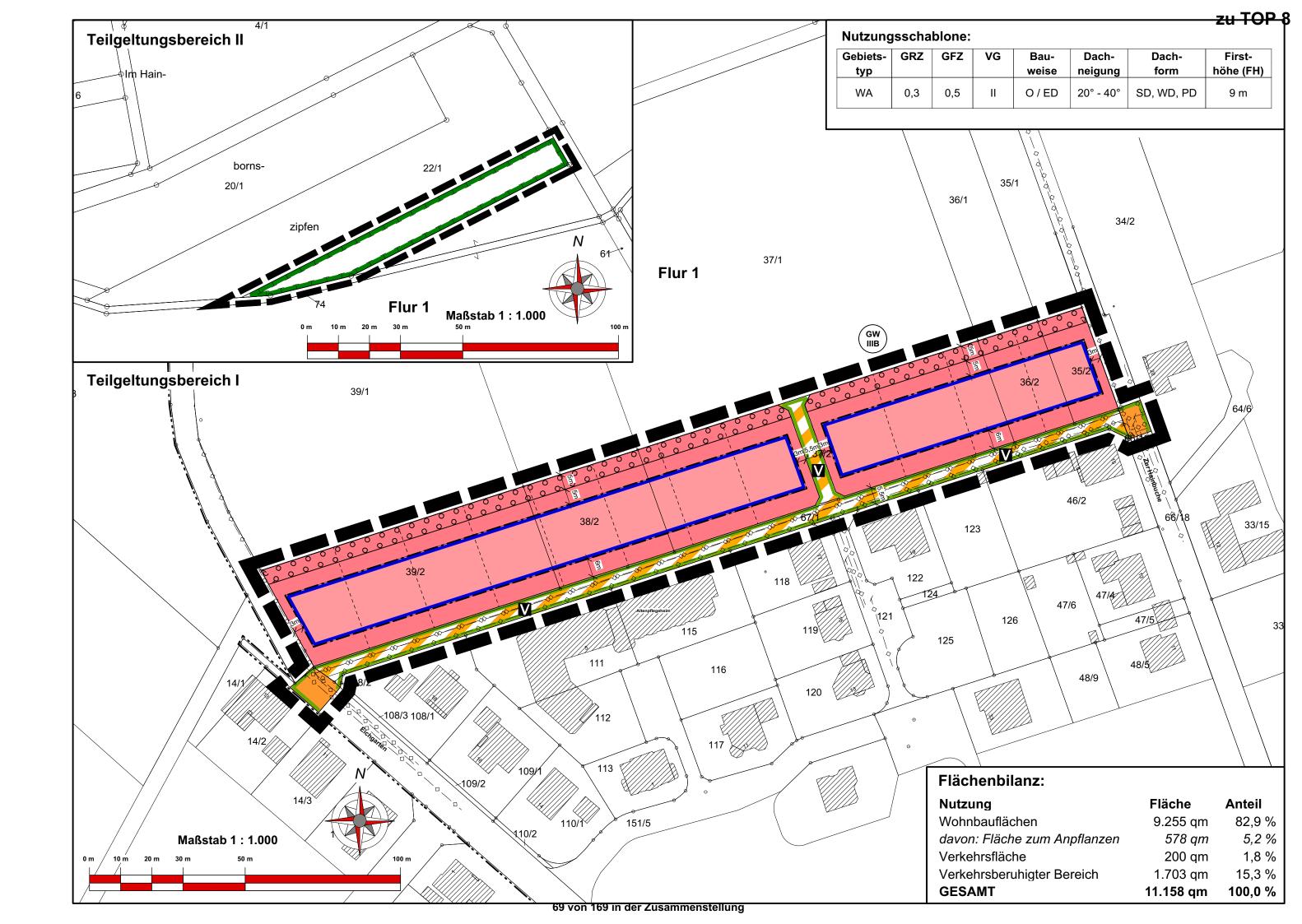
- Bebauungsplan (Entwurf)
- Begründung mit Umweltbericht (Entwurf)
- Artenschutzrechtliche Prüfung (Auszüge)
- Bestandsplan
- Plan zum Grünordnungskonzept
- Bestands- und Maßnahmenplan zum externen Geltungsbereich

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61	

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

Ausdruck vom: 01.11.2018



#### PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

WA

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse□ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

GFZ Geschossflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen□

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe (FH) von 9,0 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der südlich angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie. Die Firsthöhe (FH) wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut der Hauptfirstlinie(n) der baulichen Anlage in senkrechter Projektion zum unteren Bezugspunkt.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

 $\wedge$ 

FΗ

Baugrenze

nur Einzel- und Doppelhäuser

Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 6 m aufweisen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

V

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 $\leftrightarrow \to \to$ 

unterirdisch

#### 70 von 169 in der Zusammenstellung

## Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Anregungen dazu liefert die in der Begrünundung zum Bebauungsplan enthaltene beispielhafte Pflanzliste. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände sowie die DIN 18920 zu beachten.

Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 50 % mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Im Wohngebiet ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 25 l/qm überdachter Grundfläche) als Brauchwasser aufzufangen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist gem. § 37 Abs. 4 HWG zu verwerten bzw. zu versickern sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Überschüssiges Wasser ist verzögert dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

Ausgenommen hiervon sind Dächer mit mind. extensiver Dachbegrünung.

Im Wohngebiet sind Hof- und private Wegeflächen wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.



## Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Maßnahme: Entwicklung einer Randeingrünung

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Fläche ist eine durchgängige Randeingrünung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln.

(Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: klein- bis mittelkronige Bäume: 6-8 m, Sträucher: 1-2 m)



## Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

<u>Maßnahme:</u> Aufwertungsmaßnahme Bodenbrüter: Anlage/ Pflege eines Brachestreifens Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche ist durch mechanische Bearbeitung (z.B. Schleppen/ Eggen) ein Brachestreifen als Gliederungsund Artförderungselement in der Agrarflur herzustellen und zu pflegen.

Hierfür ist zwischen Oktober bis Ende März entlang der Südgrenze ein Streifen in 2-3 m Breite (eine Arbeitsbreite) jährlich, die restliche Fläche alle 3-5 Jahre entsprechend zu pflegen.

(Ausführungshinweise: siehe Begründung zum Bebauungsplan)

## Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30% der Dachflächen, vorzusehen.

#### SONSTIGE PLANZEICHEN



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

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 HBO)

## Dachform und Dacheindeckung gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

SD, WD, PD Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrisch geneigte Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) oder als Pultdächer (PD) auszuführen. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden.

## Dachgestaltung und -aufbauten gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in braunen bis roten Erdfarbtönen vorzunehmen. Die Verwendung stark reflektierender Oberflächen (z.B. glasierte Ziegel) ist nicht zulässig.

### Material der Außenhaut gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Verkleidungen mit grellbunten bzw. hochglänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern der Wohngeschosse der Gebäude sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

Gestaltung der Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sind optisch abzuschirmen.

### Einfriedungen und Stützmauern gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune mit einer Bodenfreiheit von mind. 15-20 cm zulässig.

Im gesamten Baugebiet sind Stützmauern entlang der Grenzen zu benachbarten Baugrundstücken auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

## HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



## Trinkwasserschutzgebiet - Zone IIIB (GW IIIB)

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB (WSG-ID 534-071) des Trinkwasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen I + II Sonnenblick der Universitätsstadt Marburg (festgesetzt 20.12.1974, StAnz. 9/1974, S. 0456). Die Schutzgebietsverordnung hierzu ist einzuhalten.

#### Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### Altlasten / Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu benachrichtigen.

## Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz

- 1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
- 2. Wo logistisch nicht unbedingt erforderlich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.

- 3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
- 4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- 5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- 6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
- 7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- 8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

#### Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampflampen, LED-Lampen), ausgestattet werden.

#### **Vorsorgender Artenschutz**

Eine Baustellenfreimachung darf nur außerhalb des gesetzliche geregelten Brutzeitraums, also nur vom 01.10.-28.02., erfolgen.

Es ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich (Sicherstellung, dass im Vorfeld geräumte Flächen zwischenzeitlich nicht als Brutplatz genutzt werden).

#### Schutz von Versorgungsleitungen

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (FGSV, Ausgabe 1989), die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten.

## **BEBAUUNGSPLAN Nr. 15/7**

DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG

FÜR DAS GEBIET: **PFINGSTWEIDE** 

IM STADTTEIL MOISCHT

#### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am **31.03.2017** beschlossen.

Oberbürgermeister

#### **ANHÖRUNGSVERMERK**

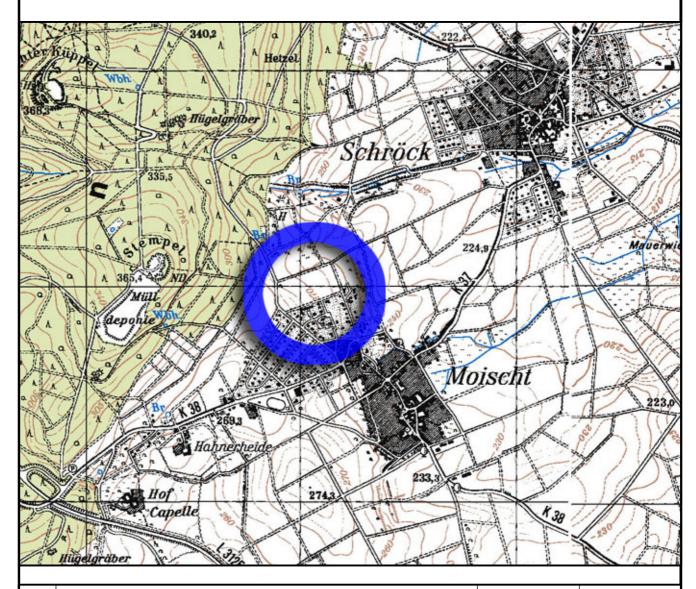
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 19.03.2018 bis einschließlich 27.04.2018.

FFENLEGUNGSVERMERK ie öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom is einschließlich Die öffentliche Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte m		
Oberbürgermeister		
SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK  Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung 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



## Räumliche Lage (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)



Nr:	Änderungsinhalt:	Datum:	Name:

# Entwurf gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stand: September 2018

bearb.: Blinn / Hausmann | gez.: Schweinfest | gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

# Groß & Hausmann Umweltplanung und Städtebau



Maßstab 1 : 1.000

Bahnhofsweg 22 35096 Weimar (Lahn) FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077 http://www.grosshausmann.de info@grosshausmann.de



# Bebauungsplan Nr. 15/7 "Pfingstweide"

im Stadtteil Moischt

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB	
---------	----------------------------	--

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

Teil C: Planteil mit textlichen Festsetzungen

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

September 2018

Bearbeitung:



Bahnhofsweg 22 35096 Weimar (Lahn) FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077 http://www.grosshausmann.de info@grosshausmann.de

#### INHALTSVERZEICHNIS

<b>2</b> 2.1	Planerische Rahmenbedingungen	
2.1 2.2	Regionalpian Mittelnessen (RPM)	
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP)	8
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplanebene	
2.3 2.4	Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)Fachplanerischer Rahmen	
3	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans	
3.1	Art der baulichen Nutzung	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse	
3.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	
3.3.1	Bauweise	
3.3.2 3.4	Baugrenzen	
3. <del>4</del> 3.5	Garagen / CarportsHöhe baulicher Anlagen	
3.6	Baugestaltung	
3.6.1	Dachgestaltung	
3.6.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen	
3.7	Verkehrserschließung	
3.7.1	ÖPNV-Anbindung	
3.8	Aufwertungsmaßnahme für Agrarbrüter: Anlage eines Brachestreifens	
3.9	Grünordnungskonzept	
3.9.1 3.10	Naturschutzrechtlicher Eingriffs-/AusgleichBerücksichtigung des Klimaschutzes	
<b>4</b>	Flächenbilanz	
5	Beispielhafte Pflanzliste	
6	Begriffshestimmungen	23

#### INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen	
Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt TK25	1
Abbildung 2: Baugebiet (Teilgeltungsbereich I) auf ALK-Basis	2
Abbildung 3: Baugebiet (Teilgeltungsbereich I) auf Luftbildbasis (HVBG Hessen)	2
Abbildung 4: Teilgeltungsbereich II (Artförderungsmaßnahme) auf ALK-Basis	
Abbildung 5: Baulücken in Moischt auf ALK-Basis	7
Abbildung 6: RPM – Ausschnitt Moischt	8
Abbildung 7: FNP – vor der Änderung	8
Abbildung 8: FNP – nach der Änderung	8
Abbildung 9: GRUSCHU-Viewer – Ausschnitt	11
Abbildung 10: BODEN-Viewer - Ausschnitt	12
Abbildung 11: Bebauungsplan – Planteil Baugebiet, Teilgeltungsbereich I	13
Abbildung 12: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage	15
Abbildung 13: Erschließungskonzept	17
Abbildung 14: Erschließungskonzept	
Abbildung 15: Bebauungsplan – Planteil Artförderungsmaßnahme, Teilgeltungsbereich II	18
Abbildung 16: Schemaskizze - Regenwassernutzung	19
Abbildung 17: Zuordnung aus dem Ökokonto am Dammelsberg (Quelle O. Simon, UNB MR).	20

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Planteil mit textliche Festsetzungen

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

### 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

#### 1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

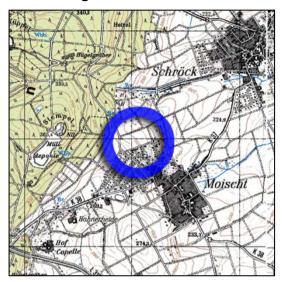


Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt TK25

Im Marburger Stadtteil Moischt besteht ein dringender Bedarf an qualifizierten Wohnbaugrundstücken. Zwar sind 6 Baulücken in Moischt kartiert, jedoch befinden sich diese in Privateigentum und aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft stehen sie nicht für eine strategische Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Auf der insgesamt rd. 1,1 ha großen Fläche soll ein Wohngebiet mit voraussichtlich 12 Bauplätzen für vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern entstehen.

Zwischen der Stadt Marburg und dem Vorhabenträger wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt, dass die Bauplätze ausschließlich an Selbst-

nutzer, die noch kein Wohneigentum besitzen, zur kurzfristigen Bebauung veräußert werden. Eine Liste mit Bauinteressenten liegt dem Ortsbeirat bereits vor.

Der Bedarf sowie die Vereinbarkeit dieser bedarfsorientierten Neuausweisung mit den Bestrebungen der Universitätsstadt Marburg zur Innenentwicklung wurde im "Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept<sup>1</sup> dargelegt.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

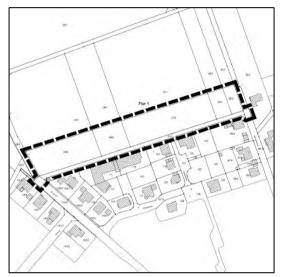
Da die vorgesehene Fläche im Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt ist, ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Teiländerung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich und wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben.

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg hat daher in ihrer Sitzung am 31.03.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15/7 "Pfingstweide" im Stadtteil Moischt sowie die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 15/2 nördlich "Pfingstweide" beschlossen.

<sup>1</sup> "Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)", Universitätsstadt Marburg, September 2016

Groß & Hausmann • Bahnhofsweg 22 • 35096 Weimar (Lahn)• FON 06426-92076 • FAX 06426-92077

#### 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



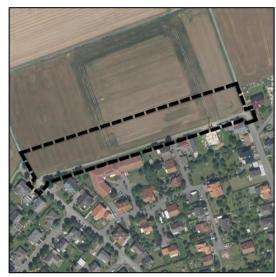


Abbildung 2: Baugebiet (Teilgeltungsbereich I) auf ALK-Basis

Abbildung 3: Baugebiet (Teilgeltungsbereich I) auf Luftbildbasis (HVBG Hessen)

Das geplante Baugebiet (Teilgeltungsbereich I) liegt im Norden des Stadtteils Moischt und grenzt unmittelbar an den durch Wohnbebauung geprägten derzeitigen Siedlungsrand an.

In nördlicher Richtung schließen sich landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Der Teilgeltungsbereich I umfasst in der Gemarkung Moischt, Flur 1, die Flurstücke 35/2, 36/2, 37/2, 38/2, 39/2 sowie die Wegeparzellen 66/18 (tw.), 67/18 und 152/5 (tw.) und besitzt eine Größe von rd. 1,1 ha.

Das Plangebiet wird flankiert von den Ortsstraßen "Eichgarten" im Westen und "Zur Hainbuche" im Osten. Beide Straßen münden in südlicher Richtung nach ca. 250 m - 350 m auf die Ortsdurchfahrt "Eulenkopfstraße".

Das Gelände fällt sanft nach Osten, in Richtung der Straße "Zur Hainbuche".

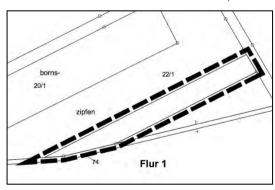


Abbildung 4: Teilgeltungsbereich II (Artförderungsmaßnahme) auf ALK-Basis

Die Fläche für die Artförderungsmaßnahme (Teilgeltungsbereich II, s.u.) liegt rd. 200 m nördlich des Geltungsbereichs und umfasst rd. 1.000 qm entlang der Südgrenze des Flurstücks 22/1, Flur 1.

#### 1.3 Verfahren

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat die Bauleitplanung durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	31.03.2017
2.	Scopingtermin	07.09.2017
3.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 19.03.2018 bis 27.04.2018
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB <sup>2</sup>	vom 19.03.2018 bis 27.04.2018
5.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
7.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	2018
8.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	2018

#### 1.3.1 Scopingtermin

Am 07.09.2017 fand im Plangebiet ein Scopingtermin, unter Teilnahme von Vertretern der Fachbereiche Stadtplanung, Untere Naturschutzbehörde, des Fachdienstes Landwirtschaft (Landkreis Marburg-Biedenkopf) und der Stadtwerke statt.

In Bezug auf den ursprünglich geplanten Z-förmige Verlauf der Erschließungsstraße äußerte des Fachdienstes Landwirtschaft die Vermutung, dass die Straße in den beiden engen Kurven von landwirtschaftlichen Fahrzeugen beschädigt werden wird. Daher wurde diese Straßenführung zugunsten einer Erschließung auf der Trasse des vorhandenen schnurgeraden Wirtschaftsweges aufgegeben. Die Reduzierung der Gefahr durch zu schnell fahrende Fahrzeuge wird, in Absprache mit dem Ortsbeirat, durch eine entsprechende Gestaltung des Straßenraums in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs erfolgen.

In Anbetracht der im Regionalplan Mittelhessen 2010 enthaltenen großflächig ausgewiesenen Siedlungserweiterungsflächen in nördlicher Richtung soll eine Anschlussmöglichkeit für künftige Baugebietserweiterungen in Verlängerung der Wegeparzelle Flst. 121 vorgesehen werden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das gesammelte Schmutzwasser wird weiterführend an die Mischwasserkanalisation in der Straße "Zur Hainbuche" angeschlossen. Anfallendes Oberflächenwasser ist mittels zentralen und/oder dezentralen Rückhaltemaßnahmen auf den heutigen unbebauten Zustand zu reduzieren, und wird weiterführend entlang der sich am Ostrand der Baugebietes anschließenden Wegeparzelle über offenen Gräben in nördliche Richtung abgeleitet.

Bei den Anwesenden bestand Einigkeit in der Einschätzung, dass es vor Ort keine Möglichkeiten zur Kompensation des Bodenverlustes gibt.

<sup>2 &</sup>lt;sub>s.o.</sub>

Da der Eingriff in Natur und Landschaft bewirtschaftete Ackerflächen betrifft, wurde die Einschätzung geäußert, dass der Umfang des erforderlichen Ausgleichs vergleichsweise gering ausfallen wird.

Ein artenschutzfachlicher Beitrag liegt vor. Diesbezüglich wurden keine Einschränkungen der Erschließung und Bebauung attestiert.

Die Erforderlichkeit zusätzlicher Gutachten im Bauleitplanverfahren wurde verneint, die Durchführung einer Umweltprüfung (inkl. artenschutzfachlichem Beitrag) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches wurde als ausreichend angesehen.

#### 1.3.2 <u>Umweltbezogene Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren</u>

Neben allgemeinen Hinweisen zum Bodenschutz wie auch zur Niederschlagswasserbehandlung, welche bei der Planung beachtet werden, wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) die Notwendigkeit einer Artförderungsmaßnahme für die Agrarart Feldlerche gesehen. Im Artenschutzfachlichen Gutachten wurde diese Einschätzung nicht geteilt. Da dennoch unstrittiger Weise durch das Baugebiet die Habitatfläche der Agrararten, zu denen die Feldlerche zählt, verkleinert wird, wurde zwischenzeitlich in enger Abstimmung mit der UNB eine konkrete Ausgleichsmaßnahme in räumlicher Nähe zum Baugebiet erarbeitet, mit der die Agrararten in der Feldflur gefördert werden. Da die Maßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gesichert wird (Teilgeltungsbereich II), geht die Naturschutzbehörde nunmehr von einer ausreichenden Berücksichtigung der Artenschutzanforderungen aus.

Darüber hinaus wurden folgende Anregungen und Hinweise geäußert, welche i.R. der Bauleitplanung bzw. der Umsetzung zu beachten sind:

- Baustellenfreimachung nur außerhalb des gesetzliche geregelten Brutzeitraums, also nur vom 01.10.-28.02..
- ökologische Baubegleitung zur Sicherstellung, dass im Vorfeld geräumte Flächen zwischenzeitlich nicht als Brutplatz genutzt werden,
- Hinweise zur Randeingrünung, Auswahl der Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung, Einfriedungen und zur Anbringung von Nistkästen bzw. Fledermausquartieren an Gebäuden

#### 1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

"Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.

Groß & Hausmann • Bahnhofsweg 22 • 35096 Weimar (Lahn) • FON 06426-92076 • FAX 06426-92077

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden."<sup>3</sup>

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, "Vorrang der Innenentwicklung<sup>4</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB "Umwidmungssperrklausel"<sup>5</sup>) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten "schonenden Umgang mit Grund und Boden" ("Bodenschutzklausel").

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch "nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr <u>"in der Abwägung zu berücksichtigen"</u> (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine "Abwägungsdirektive".<sup>6</sup>

#### 1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Bereits seit 2005 betreibt die Universitätsstadt Marburg eine strategische Baulandentwicklung für die sogenannten Außenstadtteile. Sie unterscheidet sich von der reinen Angebotsplanung unter anderem durch die Gewährleistung einer umgehenden Bereitstellung des neu geschaffenem Baulandes für den Wohnungsmarkt; die Orientierung der Verkaufspreise des erschlossenen Baulandes an den Bodenrichtwerten kann zudem als ein Beitrag zur "Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung" [§ 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB] gewertet werden. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zwischen den Ei-

"Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] <u>Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."</u>

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup>Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> zit. nach: Beck`scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

gentümern der einwerfenden Flächen und/oder eines beauftragten Entwicklers auf der einen Seite und der Universitätsstadt Marburg auf der anderen werden diese Zielsetzungen gemäß Grundsatzbeschluss der Stadtverordneten genauso fixiert, wie die vollständige Übernahme sämtlicher Entwicklungskosten durch die Eigentümer der einwerfenden Grundstücke bzw. des eingeschalteten Entwicklers.

Mit der Abkehr von der reinen Angebotsplanung hin zu einer stärker an der Nachfrage orientierten Baugebietsausweisung in den Außenstadtteilen wird zum einen auf den laufenden Prozess des demografischen Wandels, in diesem Falle auf die abnehmende Zahl der Nachfragerhaushalte reagiert und zum anderen, ein dem jeweiligen Stadtteil angemessenes Neubauentwicklungspotential für ein bestimmtes Wohnungsmarktteilsegment (Einfamilienhaus zur Selbstnutzung) zur Verfügung gestellt, ohne die grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen zum Erhalt der Ortskerne im Rahmen des integrierten Dorfentwicklungskonzeptes (IKEK) zu konterkarieren.

Die Entwicklung eines Baugebietes für Selbstnutzer in Form des freistehenden Einfamilienhauses (mit maximaler Integration einer Einliegerwohnung) in Marburg-Moischt dient nicht ausschließlich dem "Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung" aus Moischt. Vielmehr ist auch dieses Wohngebiet nur ein Baustein innerhalb der (gesamtstädtischen!) Marburger Strategie der zielgruppenspezifischen Wohnraumversorgung – nicht zuletzt vor dem Hintergrund des durch die topografischen Verhältnisse limitierten Baulandes im unmittelbaren Umfeld der Kernstadt.

--> Wie die "Auswertung der Analysedaten zur Innenentwicklung in Marburg" (August 2016) zeigt ist der Anteil leerstehender Wohngebäude im gesamten Stadtgebiet gering. Bis auf Ausnahmen handelt es sich um umzugs- oder umbaumotivierten Leerstand. In Moischt sind 3 leerstehende Wohngebäude kartiert.<sup>7</sup>

Nach dem Baulückenkataster der Universitätsstadt Marburg konnten während der vergangenen 10 Jahre 7 Baulücken geschlossen werden. Aktuell sind in Moischt noch 6 Baulücken kartiert. Die bisherigen Erfahrungen zeigen allerdings, dass sich die Potenziale, die sich aus Gebäudeleerständen und Baulücken ergeben, nur eingeschränkt aktivieren lassen. Persönliche und finanzielle Rahmenbedingungen führen oftmals dazu, dass geringes Interesse an der Umnutzung von Gebäuden oder an der Veräußerung einer bebaubaren Grundstücksfläche besteht. Ebenso stehen hohe Preisvorstellungen der Eigentümer der möglichen Veräußerung eines Anwesens, eines Gebäudes oder eines bebaubaren Grundstücks entgegen.

\_

<sup>7</sup> aus: "Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)", S. 48, Universitätsstadt Marburg, September 2016

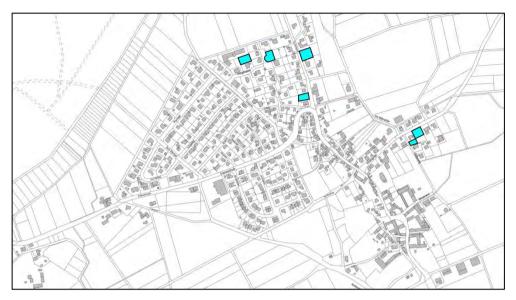


Abbildung 5: Baulücken in Moischt auf ALK-Basis

Das vorliegende Plangebiet stellt derzeit die einzige Fläche am Siedlungsrand dar, die für eine begrenzte bauliche Entwicklung in Frage kommt und für die bereits der Flächenzugriff geklärt ist.

Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im gesamten Baugebiet wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das den Anforderungen eines Wohngebiets in dieser Lage entsprechende Maß begrenzt.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.
  - Durch das geplante Wohngebiet werden landwirtschaftlich genutzte Ackerund Grünlandflächen in Anspruch genommen und somit die Umwidmungssperrklausel berührt. Die Fläche besitzt zwar, aufgrund des Zuschnittes, der
    Topographie sowie ihres Ertragspotenzials vergleichsweise gute Rahmenbedingungen für die Landbewirtschaftung. Gleichzeitig besitzt die Fläche
    aber auch alle Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Erschließung und
    Bebauung, da sie über drei Anschlüsse an das Ortsstraßennetz sowie über
    die bereits unmittelbar an und z.T. durch das Plangebiet führende Ver- und
    Entsorgungsinfrastruktur verfügt.

Die Stadt Marburg bewertet daher die Überplanung dieser Fläche auf Grund des herrschenden Wohnsiedlungsbedarfs einerseits und der fehlenden Alternativflächen andererseits als erforderlich und vertretbar.

#### 2 Planerische Rahmenbedingungen

#### 2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

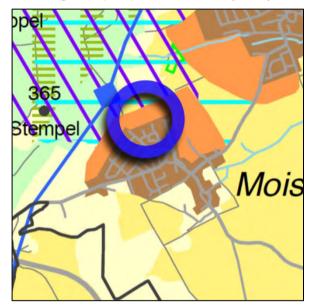


Abbildung 6: RPM – Ausschnitt Moischt

Das Plangebiet wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als "Vorranggebiet Siedlung - Planung" ausgewiesen.

Der aktuell geplanten bedarfsorientierten Ausweisung von Wohnbauflächen vorrangig für die Eigenentwicklung ist bereits durch das Integrierte kommunale Entwicklungskonzept (IKEK) der Universitätsstadt Marburg inhaltlich abgestimmt.

Der Planung stehen demnach keine Ziele oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

#### 2.2 Kommunale Bauleitplanung

#### 2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP)

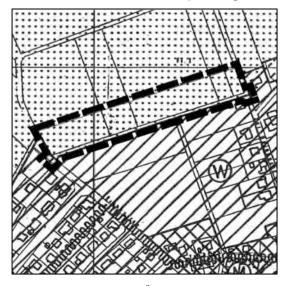


Abbildung 7: FNP – vor der Änderung

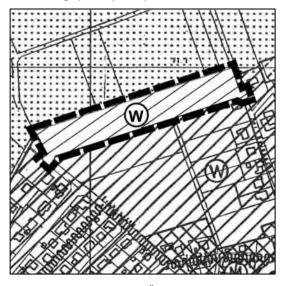


Abbildung 8: FNP – nach der Änderung

Der Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB als "Fläche für die Landwirtschaft" dar.

Zur Anpassung der Nutzungskonzeption im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit eine Teil-Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich

Groß & Hausmann • Bahnhofsweg 22 • 35096 Weimar (Lahn)• FON 06426-92076 • FAX 06426-92077

Seite 9

(Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 15/2 "Pfingstweide"). Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB "parallel" zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Das Plangebiet wird daher zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als "Wohnbaufläche" (W) dargestellt.

Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 15/7 "Pfingstweide" gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Universitätsstadt Marburg entwickelt sein werden.

#### 2.2.2 <u>Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplanebene</u>

Für das Plangebiet selbst existiert bislang kein Bebauungsplan. Das Gelände ist demnach gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

#### 2.3 Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)

Im Jahr 2005 wurde für Marburg insgesamt und für die Außenstadtteile im Besonderen eine negative Bevölkerungsentwicklung erwartet. Aufbauend darauf wurde ein Beschluss gefasst, dass künftig alle Baugebietsausweisungen in den Außenstadtteilen vorrangig für Ortsansässige und kostenneutral erfolgen soll. Mit dieser Entwicklungsaussage war auch die Zielsetzung verbunden, den stattfindenden Strukturwandel in den Dörfern aufgrund der zunehmenden Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe, dem Verlust u.a. der Nahversorgungsangebote, der Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen, der Zunahme des Anteils älterer Bewohner in den Ortskernen und dem zunehmendem Leerstand ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude mit geeigneten Initiativen und Maßnahmen zu begegnen.<sup>8</sup>

Ausgelöst durch die Ergebnisse und Erfahrungen aus der Dorfentwicklung in Marburg-Schröck 2005/2007 wurde auf Antrag der Region Marburger Land im Dezember 2008 das Projekt "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" für alle 15 Außenstadtteile Marburgs im Rahmen des EU-Förderprogramms LEADER durch das hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz bewilligt.

Im Rahmen dieses Projektes wurde eine Kartierung der städtebaulichen Problemlagen und der Gebäudeleerstände in den Außenstadtteilen vorgenommen.

Die umfassende Analyse des Gebäudeleerstands ergab ferner, dass die "Innenentwicklung" in den 15 Außenstadtteilen eine der zentralen Aufgaben der Siedlungsentwicklung sein wird. Die Fortführung der Kartierungen zum Gebäudeleerstand, die Entwicklung von städtebaulichen und baulichen Konzepten und Maßnahmen für die Problemlagen in den Ortskernen, die Bereitstellung von Beratungsangeboten für Eigentümer und Bauherren, die Information der Öffentlichkeit und die Einbindung der Ortsbeiräte und politischen Entscheidungsträger in den Diskussionsprozess wurden als Zielsetzungen für die künftige Dorfentwicklung formuliert.

Der Prozess zur Erarbeitung des IKEK für die 15 Außenstadtteile erfolgte im Zeitraum von März 2015 bis September 2016 auf der Grundlage des, vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung verfassten, "Leitfadens zur Erstellung eines Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes" im Rahmen der Dorfent-

<sup>8</sup> aus: "Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)", S. 42, Universitätsstadt Marburg, September 2016

Groß & Hausmann • Bahnhofsweg 22 • 35096 Weimar (Lahn) • FON 06426-92076 • FAX 06426-92077

wicklung in Hessen. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg am 18.11.2016 wurde das Konzept beschlossen und zwischenzeitlich auch von der WiBank bereits bestätigt.

In der im Rahmen des IKEK erarbeiteten Wohnungsmarktanalyse der Universitätsstadt Marburg (2015) wurde – entgegen der Einschätzung aus dem Jahr 2005 – der Markt sowohl im Segment des Kauf- als auch des Mietmarktes als angespannt dargestellt. Gem. Wohnraumversorgungskonzept Marburg von Oktober 2015 wird bis zum Jahr 2020 ein immenser Neubaubedarf festgestellt. Zur Bedarfsdeckung sieht ein Grundsatzbeschluss der Universitätsstadt Marburg vom September 2015 die Ausweisung kleinerer angepasster Baugebiete in den Außenstadtteilen vor, die u.a. zur Entlastung der städtisch geprägten Stadtteile beitragen sollen. Unter anderem sollen in Moischt ca. 12 Wohneinheiten entwickelt werden.

Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Entwicklung und Bedarfslage wurden folgende Eckpunkte zur "Städtebaulichen Entwicklung und Leerstand" im IKEK formuliert<sup>10</sup>:

- Marburg hat einen hohen Wohnungsbedarf bis 2020.
- Mit dem Grundsatzbeschluss aus 2005 zur strategischen Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen wird seitdem die Innenentwicklung in den Vordergrund der Siedlungsentwicklung gestellt.
- Das Projekt "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" im Rahmen der Dorfentwicklung Schröck (2005 2007) und das LEADER-Projekt der Region Marburger Land "Unsere Dörfer Perspektiven für die Zukunft" (2010) waren wichtige Bausteine, um den Gebäudeleerstand zu erfassen, Bewusstsein für das Thema in der Öffentlichkeit zu schaffen und Lösungswege zur Behebung des Leerstands aufzuzeigen.
- In den letzten Jahren konnten Erfolge bei der Erschließung von innerörtlichen Baulücken und in der Nutzung leerstehender Gebäude erzielt werden.
- Die Stärkung und Weiterentwicklung der Ortskerne ist Hauptziel und Schwerpunkt der Initiativen und Maßnahmen der Dorfentwicklung in den Außenstadtteilen.
- Die Ausweisungen kleinerer Baugebiete in 4 Stadtteilen sind Arrondierungen bestehender Siedlungsflächen und stehen nicht in Konkurrenz zur Zielsetzung der Innenentwicklung.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Schaffung eines dringend benötigten Angebotes an Baugrundstücken, da die vorhandenen Baulücken bereits seit vielen Jahren nicht vermarktbar sind und/oder hinsichtlich deren Lage und Zuschnitt nicht der Nachfragesituation entsprechen. Insofern ist das Baugebiet als ergänzende Bemühung zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteils für Bauwillige zu verstehen und steht, entsprechend der im IKEK formulierten o.g. Eckpunkte, nicht in Konkurrenz zur Zielsetzung der Innenentwicklung.

-

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> ebenda, S. 47

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> ebenda, S. 49

#### 2.4 Fachplanerischer Rahmen

#### Trinkwasserschutz



Abbildung 9: GRUSCHU-Viewer - Ausschnitt

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB (WSG-ID 534-071) des Trinkwasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen I + II Sonnenblick der Universitätsstadt Marburg (festgesetzt 20.12.19737, StAnz. 9/1974, S. 0456).

Die weitere Schutzzone (Zone IIIB) soll vom allem den Schutz gegen weitreichende chemische und radioaktive Verunreinigungen und sonstige Beeinträchtigungen des Grundwassers gewährleisten. Verboten sind in der Zone IIIB insbesondere:

•die Ablagerung von Öl, Teer, Phenolen, Giften, Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmitteln in offenen und nicht sorgfältig gedichteten Gruben,

- die Abwasserversenkung und die Versenkung radioaktiver Stoffe,
- die Errichtung und der Betrieb abwassergefährlicher Betriebe, wenn nicht sichergestellt ist, dass deren Abwasser vollständig aus dem Wasserschutzgebiet herausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird;
- das Verlegen von Treibstoff- und Ölleitungen.

Nach dem DVGW Regelwerk W 101, Teil 1 der aktuellen Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (Stand Juni 2006) besteht in der Zone III ein allgemein hohes Gefährdungspotential für

- die Ausweisung neuer Baugebiete,
- das Errichten, Erweitern und den Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (im Grundwasser),
- Bau und Betrieb von Abwasserkanälen und –leitungen (näheres regelt DWA A 142),
- Bohrungen,
- Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen und Verkehrsflächen.

Ein allgemein weniger hohes Gefährdungspotential für

- das Errichten, Erweitern und den Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (über dem Grundwasser),
- Baustelleneinrichtungen.

Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnungen bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

#### Landwirtschaft / Boden

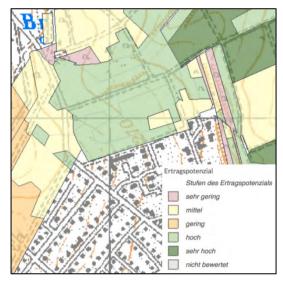


Abbildung 10: BODEN-Viewer - Ausschnitt

Nach dem Bodenviewer Hessen ist das Ertragspotenzial der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen im Baugebiet als "hoch" bis "mittel" einzustufen.

Die Grundsatzentscheidung zur Ausweisung der nördlich an Moischt angrenzenden Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung wurde bereits in der Abwägung auf Ebene des Regionalplan Mittelhessen 2010 durch die Ausweisung als "Vorranggebiet Siedlung - Planung" getroffen.

Aufgrund der günstigen Topographie, unmittelbar angrenzender Erschließungsstraßen sowie in den Straßen vorhandenen Infrastrukturlinien für die Verund Entsorgung besitzt die Fläche eine

besondere Eignung für die Siedlungsentwicklung.

In Anbetracht der konkreten Bedarfslage und des Mangels an Möglichkeiten der Innenentwicklung erscheint die bedarfsorientierte Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Flächen vertretbar.

Im Zuge der Verhandlungen zum Flächenerwerb sind von Seiten des Eigentümers keine Wünsche nach der Bereitstellung von Ersatzflächen für die Landbewirtschaftung geäußert worden.

#### Naturschutz

Nach NATUREG Viewer (Aktualisierungsstand: 15.12.2017) sind für das Plangebiet sowie das Umfeld keine Schutzgebiete und Schutzobjekte verzeichnet.

#### 3 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans

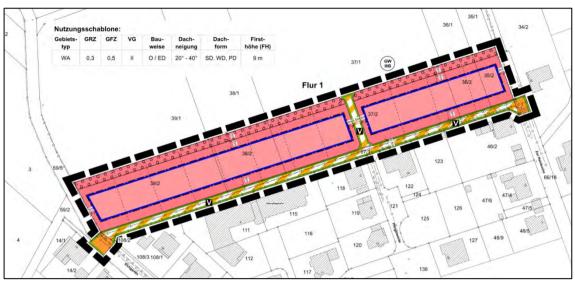


Abbildung 11: Bebauungsplan – Planteil Baugebiet, Teilgeltungsbereich I

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungsart entspricht der im Westen angrenzenden Bebauung und auch der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt.

Die erfolgte Einstufung als allgemeines Wohngebiet gewährleistet ein Spektrum aus Wohnen sowie ergänzender und das Wohnen nicht störender Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Die in § 4 (3) BauGB genannten Ausnahmen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie den angestrebten Charakter des Wohngebiets und auch das bestehende Wohnumfeld stören.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 knapp unterhalb der Höchstgrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit soll eine bauliche Inanspruchnahme ermöglicht werden, die sich am Bestand im Westen orientiert und gleichzeitig vergleichsweise großzügige Gestaltungsspielräume gewährleistet.

#### 3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen (II) mit 0,5 als Obergrenze festgesetzt. Der Wert liegt unterhalb der Obergrenze von 1,2 nach § 17 BauNVO und soll den möglichen Ausnutzungsgrad auf die Vorgaben aus der angrenzend vorhandenen Bebauung beschränken.

In die Berechnung der Geschossflächenzahl fließen gem. § 20 BauNVO nur die Geschossflächen von Vollgeschossen nach landesrechtlichen Vorschriften ein. Untergeschosse (als Garagen oder Kellergeschosse) fließen in die Berechnung nicht mit ein.

Die o.g. Regelung lässt darüber hinaus auch den Ausbau und die Nutzung eines Dachgeschosses bis an die Grenze zur Vollgeschossigkeit zu.

#### 3.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

#### 3.3.1 Bauweise

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der angrenzend vorhandenen Bebauungsstruktur wird für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die "offene Bauweise" (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt bei einer Beschränkung der Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser.

Demzufolge dürfen die Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand (als Einzelhäuser, oder Doppelhäuser) errichtet werden. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO).

#### 3.3.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Erschließungsstraße und der städtebaulichen Zielvorstellung zur randlichen Eingrünung.

#### 3.4 Garagen / Carports

In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass Garagen / Carports einen Mindestabstand von 6 m zu öffentlichen Straßenflächen aufweisen müssen. Damit wird, abweichend zur Garagenverordnung (GaV) des Landes Hessen, klargestellt, dass vor der Garagen-/Carporteinfahrt ein groß bemessener Freiraum vorgelagert ist, der ausreichende Sichtverhältnisse in den Straßenraum gewährleistet. Dieser Sicherheitsraum besitzt die Größe eines Stellplatzes und kann demnach gem. Stellplatzsatzung<sup>11</sup> angerechnet werden.

11 Satzung über die Schaffung von Stellplätzen und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder in der Universitätsstadt Marburg (Stellplatzsatzung)

Groß & Hausmann • Bahnhofsweg 22 • 35096 Weimar (Lahn) • FON 06426-92076 • FAX 06426-92077

#### 3.5 Höhe baulicher Anlagen

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 9 m Firsthöhe entspricht dem Vorsorgeprinzip und soll im konkreten Fall gewährleisten, dass keine Gebäudehöhen entstehen, welche das Landschaftsbild stören. Die festgesetzte maximale Firsthöhe entspricht der angrenzenden Bebauung.

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der südlich angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie.

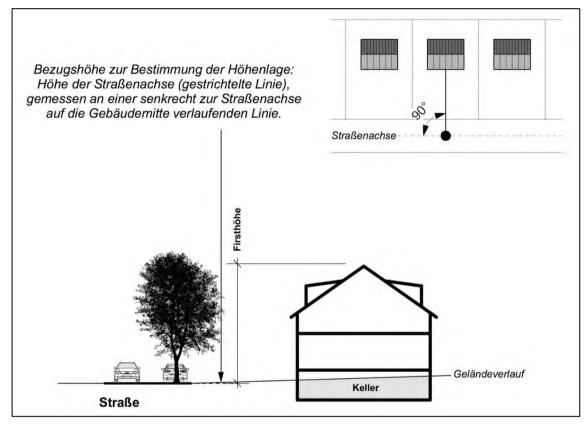


Abbildung 12: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

Geringfügige Überschreitungen der Firsthöhe durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

#### 3.6 Baugestaltung

Gemäß § 81 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen zur Außenwerbung, den Baumaterialien und der Fassadengliederung wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Baukörperdimensionierung, der Fassaden- und Dachgestaltung gewährleistet und sich in das Erscheinungsbild der angrenzenden Bebauung einfügt.

Seite 16

#### 3.6.1 Dachgestaltung

Die prägende Dachform der umgebenden Bebauung ist das Satteldach. Insofern wird als gestalterische Vorgabe für die Dächer der Hauptgebäude im neuen Wohngebiet auch das geneigte Dach als Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Pultdach (PD) festgesetzt. Als zulässige Dachneigung wird das Spektrum von 20° - 40° vorgegeben. Es werden Regelungen getroffen zu den zulässigen Dachformen, zur Dachneigung, zur Farbgebung sowie zu Dachaufbauten und –einschnitten, die als prägende Gestaltungsmerkmale aus dem o.g. angrenzenden Baugebiet entnommen wurden und als gestalterische Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplan definiert wurden.

Damit soll gewährleistet werden, dass die künftige Bebauung sich nicht als Fremdkörper darstellt, sondern die angrenzend vorhandenen Strukturen aufnimmt und fortschreibt.

#### 3.6.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkungen zu entfalten.

Insofern werden Mindestanforderungen zu Einfriedungen, Geländemodellierung, Stützmauern und an die Gestaltung der Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter formuliert. Danach sind Grundstückseinfriedungen entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m.
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m optisch abzuschirmen.

Auch zu Stützmauern entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen werden gestalterische Vorgaben formuliert. Demnach sind sie entlang der Grenzen zu benachbarten Grundstücken auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Stützmauern – mit Ausnahme von Stützmauern aus Naturstein – sollten begrünt werden. Pflanzsteine und Böschungssteine sollten vermieden werden.

#### 3.7 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist als verkehrsberuhigt ausgebaute Straße konzipiert, welche, auf der Trasse des ehemaligen Wirtschaftsweges, die beiden Ortsstraßen "Zur Hainbuche" im Osten und "Eichgraben" im Westen verbindet.



Abbildung 13: Erschließungskonzept

Da schnurgerade Straßenverläufe zu schnellem und unaufmerksamem Fahrverhalten verleiten, wird der Straßenraum durch wechselseitig angeordnete Stellplätze in Verbindung mit Baumpflanzungen optisch unterbrochen und in kleinere Abschnitte unterteilt. Im Bereich der Stellplätze kann bewusst kein Begegnungsverkehr zweier Fahrzeuge gewährleistet werden.

Durch diese Maßnahmen wird die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer erhöht und durch die zahlreichen "Hindernisse" auch die Fahrgeschwindigkeit auf das angestrebte Maß für einen verkehrsberuhigt ausgebaute Mischfläche (Fußgänger und Autofahrer sind gleichberechtigt) gesenkt.

Im Bereich des Anschlusses an die Straße "Pfingstweide" wird auch eine Erweiterungsmöglichkeit in nördlicher Richtung offengehalten. Dieser Anschluss wird jedoch erst ausgebaut, wenn eine Erweiterung des Baugebietes in nördlicher Richtung geplant wird.

#### 3.7.1 ÖPNV-Anbindung



Abbildung 14: Erschließungskonzept

Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist über die rd. 400 m entfernt, in fußläufiger Erreichbarkeit befindlichen RMV-Haltestellen "Bürgerhaus" und "Hirtengarten" in Richtung Marburg sowie in Richtung Ebsdorfergrund in guter Verbindungsqualität gewährleistet.

#### 3.8 Aufwertungsmaßnahme für Agrarbrüter: Anlage eines Brachestreifens

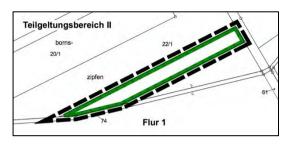


Abbildung 15: Bebauungsplan – Planteil Artförderungsmaßnahme, Teilgeltungsbereich II

Aufgrund der Bedeutung der Fläche für Agrarbrüter (am Beispiel der festgestellten Feldlerchenbrut) hat die Naturschutzbehörde folgende Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 22/1 Gemarkung Moischt, Flur 1 angeregt.

Anlage und Erhaltung eines Brachestreifens, als Gliederungs- und Artförderungselement in der Agrarflur:

- Am Südrand des Flst. 22/1 ist ein 10 m breiter Brachstreifen auszumarken.
- Davon ist ein 2-3 m tiefer Streifen (ungefähr 1 Arbeitsbreite) jährlich im Zeitraum von Oktober bis Ende März durch Schleppen/ Eggen zu pflegen.
- Alle 3-5 Jahre soll auch der Reststreifen geschleppt bzw. geeggt werden.
- Von April bis Mitte August wird die Fläche nicht durch Befahrung/Bewirtschaftung belastet, jeglicher Biozideinsatz ist verboten.

Die Maßnahme (vgl. auch Umweltbericht zum Bebauungsplan) wird durch die zeichnerische Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt (Teilgeltungsbereich II).

#### 3.9 Grünordnungskonzept

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz im Erweiterungsgebiet:

#### Baugebietsdurchgrünung

Die Verpflichtung zur anteiligen Nutzung der Dachflächen für die Sonnenenergienutzung bedingt, dass von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abzusehen ist. Innerhalb des Gebiets sollte darum auf die Verwendung von strauch- und kleinbaumförmige Wuchsformen geachtet werden.

#### Baugebietseingrünung

An der künftigen Siedlungsgrenze im Norden sollen die Baugrundstücke aus Landschafts- und Klimaschutzgründen auch mit Gehölzen intensiv eingegrünt werden. Zum Schutz einer Verstellung der Ausblicksituation kann auch hier von volumenbildenden Großgehölzen abgesehen werden.

Groß & Hausmann • Bahnhofsweg 22 • 35096 Weimar (Lahn)• FON 06426-92076 • FAX 06426-92077

#### Erhaltung des Ortsbildes

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf ein Umgebungsmaß begrenzt und ortsprägende Firstbauweisen sichergestellt werden.

#### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen.

#### Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.

#### Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstück "offen", d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen zu gestalten.

#### Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser



Abbildung 16: Schemaskizze - Regenwassernutzung

Auf den Privatgrundstücken soll gem. § 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz (HWG) das anfallende Niederschlagswasser gefasst und verwertet werden soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist daher in Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 25 I/qm Dachfläche) aufzufangen und als Brauchwasser zu verwerten. Ein nachgeschalteter Überlauf in den öffentlichen Kanal ist zulässig.

Die Festsetzung hierzu schließt ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht mit ein.

#### Weitere Empfehlungen/ Hinweise:

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfe in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.

Groß & Hausmann • Bahnhofsweg 22 • 35096 Weimar (Lahn) • FON 06426-92076 • FAX 06426-92077

#### 3.9.1 Naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleich

Nach den Anforderungen des Baugesetzbuchs und des Naturschutzrechts sind für die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Umfang Ausgleichsmöglichkeiten sicher zu stellen.

Wie im Umweltbericht, Kap. "Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich" dargelegt, verbleibt nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Baugebiet sowie dem Aufwertungsumfang bei Umsetzung der Artförderungsmaßnahme für Agrarbrüter ein Defizit von - 49.630 Biotopwertpunkten.

Dieses soll durch Zuordnung zu einer geeigneten Maßnahme über das Ökokonto der Universitätsstadt Marburg kompensiert werden (vgl. Umweltbericht, Kap. "Städtische Ökokontofläche am Dammelsberg").



Abbildung 17: Zuordnung aus dem Ökokonto am Dammelsberg (Quelle O. Simon, UNB MR)

#### 3.10 Berücksichtigung des Klimaschutzes

Nicht zuletzt auf Grund des Weltklimaberichts der Vereinten Nationen (UN) ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen.

Mit der BauGB Novelle 2011 ("Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden") wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.<sup>12</sup>

-

<sup>12</sup> zitiert aus: Bundestagsdrucksache 17/6076, vom 06.06.2011

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen "Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen" festgesetzt werden können.

#### 4 Flächenbilanz

	Fläche	Anteil
Wohnbauflächen	9.255 qm	82,9 %
davon: Fläche mit Pflanzgebot	578 qm	5,2 %
Straßenflächen	200 qm	1,8 %
Verkehrsberuhigter Bereich	1.703 qm	15,3 %
GESAMT	11.158 qm	100 %

Baugrundstücke 12 Ø Größe 771 qm

Der Bebauungsplan bereitet die Erschließung und Bebauung von bisher als Außenbereich zu bewertenden Flächen in einem Umfang von rd. 1,1 ha vor.

Davon entfallen auf die rd. 12 neuen Bauplätze eine Gesamtfläche von rd. 0,9 ha, was einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 770 qm entspricht. Die zur Erschließung erforderlichen neuen Verkehrsflächen umfassen rd. 0,2 ha.

Darüber hinaus umfasst die gesondert festgesetzte Fläche der der Artförderungsmaßnahme 1.000 qm.

### 5 Beispielhafte Pflanzliste

Mittel- und kleinkronige Bäume

Acer campestreFeldahornSalix capreaSalweideSorbus ariaMehlbeereSorbus aucupariaEberesche

#### Sträucher

Alnus frangula Faulbaum

Berberis vulgaris Gemeiner Sauerdorn
Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Hasel

Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn Crataegus oxyacantha Zweigriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeusPfaffenhütchenLonicera xylosteumHeckenkirscheMespilus germanicaEchte MispelPrunus padusTraubenkirsche

Prunus spinosa Schlehe, Schwarzdorn

Rosa canina Hundsrose

Sambucus nigra Schwarzer Holunder Sambucus racemosa Traubenholunder

Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball (weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

#### Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Clematis – ArtenWaldrebeHedera helixGemeiner EfeuLonicera – ArtenGeißschlinge

Spalierobst, Kletterrosen, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

#### 6 Begriffsbestimmungen

#### Grundflächenzahl (GRZ) – 0,3 (Beispiel)

"Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind" (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: 700 qm \* 0.3 = 210 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 700 qm dürfen maximal 210 qm Grund-

fläche überbaut werden.

#### Geschossflächenzahl (GFZ) - 0,5 (Beispiel)

"Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind." (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: 700 qm \* 0.5 = 350 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 700 qm dürfen maximal 350 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen

bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

#### Vollgeschosse - II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (⇒ § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden." (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

#### **Baugrenze**

"Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden." (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

#### Bauweise - o / ED

"In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen." (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Universitätsstadt Marburg

September 2018



# Bebauungsplan Nr. 15/7 "Pfingstweide"

im Stadtteil Moischt

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

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

Teil C: Planteil mit textlichen Festsetzungen

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

September 2018

Bearbeitung:



#### INHALTSVERZEICHNIS

1	Zusammenfassung der Umweltprüfung	1
2	Einleitung	. 2
2.1 2.2 2.3 2.3.1 2.3.2 2.4 2.5	Rahmen des Umweltberichts  Lage des Plangebietes und Übersicht  Ziel und Zweck der Planung  Scopingtermin  Umweltbezogene Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren  Übergeordnete Planwerke  Spezifische gesetzliche Anforderungen im geplanten Baugebiet	3
3	Beschreibung/Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2(4)1 BauC	<b>3</b> B6
3.1 3.1.1 3.1.2 3.2 3.3 3.3.1 3.3.2 3.3.3 3.3.4 3.3.5 3.3.6 3.4 3.5 3.5.1 3.5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen Schutzgutbezogene Auswirkungen Schutzgutübergreifende Auswirkungen und Wechselbeziehungen Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen Aufwertungsmaßnahme für Agrarbrüter: Anlage eines Brachestreifens Städtische Ökokontofläche am Dammelsberg Grünordnungskonzept (Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung) Ergänzende Grünordnungshinweise Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich Überwachungsmaßnahmen In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall Auswirkungen Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung	. 6 13 13 14 14 16 17 18 20 22 23 23 23 23
4	Zusätzliche Angaben	23
4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale technischer Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten	
5	Quellenverzeichnis	25

# INHALTSVERZEICHNIS **Abbildungen** Abbildung 3: Zuordnung aus dem Ökokonto am Dammelsberg (Quelle O. Simon, UNB MR)... 16 **Tabellen** Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen.......1 Tabelle 3: Übergeordnete Planwerke. ...... 5 Tabelle 7: Rechtliche Bindungen im Bereich der Aufwertungsmaßnahme.......15 Tabelle 8: Werte für die Biotoptypen – Bestand im geplanten Wohngebiet .......21 **Anlagen** Textanlage 1: Spezielle Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan "Pfingstweide", Ökologische Planung - R. Trottmann, Hansenhäuserweg 5, 35039 Marburg, im Auftrag der Universitätsstadt Marburg, Stand: 02.09.2017. Karte 1: Bestands- und Konfliktplan - Baugebiet

Bestands- und Maßnahmenplan - Artförderungsmaßnahme

Grünordnungskonzept - Baugebiet

Karte 2:

Karte 3:

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

#### 1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Bereitstellung von rd. 12 Wohnbauplätze am Ortsrand des Stadtteils Moischt. Die vom Ort her durch Straßen bereits sehr gut erschlossene Fläche gehört zur Agrarflur und wird als Acker bewirtschaftet.

Der vorliegende Umweltbericht wurde erstellt um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu überprüfen. Diese Überprüfung der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgt mit Hilfe fachspezifischer Ausarbeitungen, so dass in folgender Weise hinreichende Aussagen bezüglich der Erheblichkeit von Schutzgutbeanspruchungen getroffen werden können.

Tabelle 1: Zusammenfassung – Erheblichkeit von Umweltauswirkungen.

Schutzgut:	Spezifische gesetzliche Anforderungen zu beachten:	Erheblichkeit/ Kompensati- onserfordernis:
Biologische Vielfalt	Verluste an Vegetationsflächen sind vom Umfang her erheblich, weshalb ein Eingriffsausgleich erforderlich wird.  Die Beschneidung von Habitatflächen für Agrararten kann in räumlicher Nähe funktional ausgeglichen werden.	-
Boden	Die Funktionsverluste von Boden sind erheblich, im Zuge des naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs können aber ausreichende Kompensationswirkungen erzielt werden.	-
Klima und Luft	Durch Begrünungs- und Baugestaltungsauflagen werden umgebungsrelevante Auswirkungen ausreichend begrenzt.	±
Kultur- und Sachgüter	Sachgüterfunktionen werden nicht beansprucht oder können verlagert werden. Bodendenkmale sind bislang nicht bekannt. Sofern solche zutage kommen, können diese in ausreichendem Umfang dokumentiert werden.	±
Landschaft	Auswirkungen auf die örtliche landschaftliche Eigenart sind durch Minderungsmaßnahmen durch Gestaltungs- und Begrünungsfestsetzungen ausreichend begrenzbar.	±
Mensch	Gesundheitserhaltung, Wohlbefinden und gesundes Wohnen können in dem ländlichen Bezugsraum weiterhin gewährleistet werden.	±
Wasser	Die Anforderungen der Wasserschutzgebietszone IIIB sind zu beachten und bleiben bewältigbar. Oberflächengewässer sind nicht unmittelbar betroffen. Durch ein Oberflächenwassermanagement können die Retentionskapazität im Geltungsbereich erhalten und Abflussverschärfungen vermieden werden.	±

Skala der resultierenden Erheblichkeit:

starke Konfliktsituation vorhanden (Beeinträchtigung nicht vollständig ausgleichbar/ überwindbar)

mäßige Konfliktsituation vorhanden (spezifische Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)

geringe Konfliktsituation vorhanden (allgemeine Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)

keine/ sehr geringe Aufwertung oder Konflikt (grünordnerische Gestaltungsgebote)

geringe bis mäßige Schutzgutaufwertung

Übergeordnete Ziele stehen der Verwirklichung der Planung nicht entgegen.

Besondere Wechselwirkungen, die sich über die Einzelbetrachtung der Schutzgutfolgen hinaus ergeben könnten, wurden nicht identifiziert. Die Konflikte bewegen sich

Groß & Hausmann • Bahnhofsweg 22 • 35096 Weimar (Lahn)• FON 06426-92076 • FAX 06426-92077

nach Einbeziehung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsgebote im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Regelungsgebote und sind in der Planumsetzung überwindbar.

Die Erheblichkeit der Planung wird in Bezug auf Biologische Vielfalt und Boden mit Auswirkungen verbunden sein. Mögliche Schutzgutfolgen sind durch Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung und Minderung (vorrangig Ein- und Begrünungs- sowie Gestaltungsauflagen) sowie zum Eingriffs-Ausgleich (hier spezifische Maßnahmen und Heranziehung des städtischen Ökopunktekonto) auf ein verträgliches Maß begrenzbar.

#### 2 Einleitung

#### 2.1 Rahmen des Umweltberichts

"Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden. In Anpassung an die Planungsebene werden dann die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten ermittelt und in einem Umweltbericht zum Bauleitplan beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans "angemessener Weise verlangt werden kann."

Die Anforderungen an die Umweltprüfung ergänzen und überschneiden sich mit denen an die Landschaftsplanung im Bauleitverfahren. Die Landschaftsplanung nimmt Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen aus dem Naturschutzrecht zur Erhaltung der Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaft.

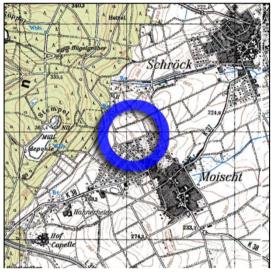
Das **Bundesnaturschutzgesetz** schreibt in § 1ff BNatSchG vor, dass im besiedelten und unbesiedelten Bereich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern ist. In Siedlungen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen und zu entwickeln.

Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gering zu halten. Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern; unbebaute Flächen, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, sind wieder standortgerecht zu begrünen.

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen. Die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zum Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot sind der kommunalen Abwägung nach § 1(6) BauGB nicht zugänglich. Soweit Risiken bekannt werden, die einer späteren Planumsetzung entgegenstehen, ist eine Folgenbewältigung bereits auf Ebene der Bauleitplanung sicherzustellen.

Die historische und kultürliche Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes und die landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten sind zu erhalten. Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Auswirkungen von Plänen sind die erwartbaren Verbesserungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 1 BauGB darzustellen und die Möglichkeiten der erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung sowie von Ausgleich und Ersatz aufzuzeigen.

#### 2.2 Lage des Plangebietes und Übersicht



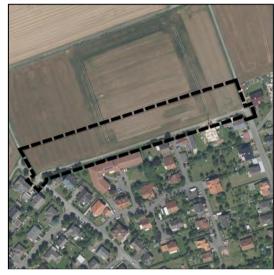


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25

Abbildung 2: Luftbildausschnitt (HVBG Hessen)

Das rd. 1,1 ha große Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Moischt und grenzt unmittelbar an den durch Wohnbebauung geprägten derzeitigen Siedlungsrand an. In nördlicher Richtung schließen sich landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Übergang von den Lahnbergen Marburg zum Amöneburger Becken (Umweltatlas Hessen) - es handelt sich um den bereits intensiv landwirtschaftlich genutzte Ostabdachung von dem dicht bewaldeten Höhenrücken im Westen hin zur ausgedehnten Agrarlandschaft Osten. Das Plangebiet selbst liegt auf einem flach geneigten Riedelrücken und fällt moderat von Südwest nach Nordost hin ab.

Tabelle 2: Kurzübersicht des Planungsgebiets.

Landkreis: Marburg-Biedenkopf
Gemeinde: Universitätsstadt Marburg

Gemarkung: Moischt

Flur/ Flurname: Flur 1/ Auf dem Himmerich Rechts-Hoch-Wert. Raster: R 32486990. H 5625125

Exposition/ Höhe ü. N. N.: Riedel in der Ostabdachung des "Stempel", rd. 260 - 280 m NHN

Größe des Plangebiets: rd. 1,1 ha

#### 2.3 Ziel und Zweck der Planung<sup>1</sup>

Im Marburger Stadtteil Moischt besteht ein dringender Bedarf an qualifizierten Wohnbaugrundstücken. Daher soll nun auf der insgesamt rd. 1,1 ha großen Fläche ein Wohngebiet mit voraussichtlich 12 Bauplätzen für vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern entstehen.

#### 2.3.1 Scopingtermin

Am 07.09.2017 fand im Plangebiet ein Scopingtermin, unter Teilnahme von Vertretern der Fachbereiche Stadtplanung, Untere Naturschutzbehörde, des Fachdienstes Landwirtschaft (Landkreis Marburg-Biedenkopf) und der Stadtwerke statt.

In Bezug auf den ursprünglich geplanten Z-förmige Verlauf der Erschließungsstraße äußerte des Fachdienstes Landwirtschaft die Vermutung, dass die Straße in den beiden engen Kurven von landwirtschaftlichen Fahrzeugen beschädigt werden wird. Daher wurde diese Straßenführung zugunsten einer Erschließung auf der Trasse des vorhandenen schnurgeraden Wirtschaftsweges aufgegeben. Die Reduzierung der Gefahr durch zu schnell fahrende Fahrzeuge wird, in Absprache mit dem Ortsbeirat, durch eine entsprechende Gestaltung des Straßenraums in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs erfolgen.

In Anbetracht der im Regionalplan Mittelhessen 2010 enthaltenen großflächig ausgewiesenen Siedlungserweiterungsflächen in nördlicher Richtung soll eine Anschlussmöglichkeit für künftige Baugebietserweiterungen in Verlängerung der Wegeparzelle Flst. 121 vorgesehen werden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das gesammelte Schmutzwasser wird weiterführend an die Mischwasserkanalisation in der Straße "Zur Hainbuche" angeschlossen. Anfallendes Oberflächenwasser ist mittels zentralen und/oder dezentralen Rückhaltemaßnahmen auf den heutigen unbebauten Zustand zu reduzieren, und wird weiterführend entlang der sich am Ostrand der Baugebietes anschließenden Wegeparzelle über offenen Gräben in nördliche Richtung abgeleitet.

Bei den Anwesenden bestand Einigkeit in der Einschätzung, dass es vor Ort keine Möglichkeiten zur Kompensation des Bodenverlustes gibt.

Da der Eingriff in Natur und Landschaft bewirtschaftete Ackerflächen betrifft, wurde die Einschätzung geäußert, dass der Umfang des erforderlichen Ausgleichs vergleichsweise gering ausfallen wird.

Ein artenschutzfachlicher Beitrag liegt vor. Diesbezüglich wurden keine Einschränkungen der Erschließung und Bebauung attestiert.

Die Erforderlichkeit zusätzlicher Gutachten im Bauleitplanverfahren wurde verneint, die Durchführung einer Umweltprüfung (inkl. artenschutzfachlichem Beitrag) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches wurde als ausreichend angesehen.

#### 2.3.2 Umweltbezogene Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Neben allgemeinen Hinweisen zum Bodenschutz wie auch zur Niederschlagswasserbehandlung, welche bei der Planung beachtet werden, wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) die Notwendigkeit einer Artförderungsmaßnahme für die Agrarart Feldlerche gesehen. Im Artenschutzfachlichen Gutachten wurde diese Einschät-

<sup>1</sup> Detailbeschreibung, Flächenbeanspruchung sowie Festsetzungen/ Darstellungen vgl. Begründung zum Bauleitplan.

Groß & Hausmann • Bahnhofsweg 22 • 35096 Weimar (Lahn)• FON 06426-92076 • FAX 06426-92077

zung nicht geteilt. Da dennoch unstrittiger Weise durch das Baugebiet die Habitatfläche der Agrararten, zu denen die Feldlerche zählt, verkleinert wird, wurde zwischenzeitlich in enger Abstimmung mit der UNB eine konkrete Ausgleichsmaßnahme in räumlicher Nähe zum Baugebiet erarbeitet, mit der die Agrararten in der Feldflur gefördert werden. Da die Maßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gesichert wird, geht die Naturschutzbehörde nunmehr von einer ausreichenden Berücksichtigung der Artenschutzanforderungen aus.

Darüber hinaus wurden folgende Anregungen und Hinweise geäußert, welche i.R. der Bauleitplanung bzw. der Umsetzung zu beachten sind:

- Baustellenfreimachung nur außerhalb des gesetzliche geregelten Brutzeitraums, also nur vom 01.10.-28.02.,
- ökologische Baubegleitung zur Sicherstellung, dass im Vorfeld geräumte Flächen zwischenzeitlich nicht als Brutplatz genutzt werden,
- Hinweise zur Randeingrünung, Auswahl der Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung, Einfriedungen und zur Anbringung von Nistkästen bzw. Fledermausquartieren an Gebäuden

#### 2.4 Übergeordnete Planwerke

Die übergeordneten Planwerke treffen folgende Aussagen für das Plangebiet:

Tabelle 3: Übergeordnete Planwerke.

Regionalplan Mittelhessen (2010): "Vorranggebiet Siedlung - Planung" Flächennutzungsplan (FNP): "Fläche für die Landwirtschaft"<sup>2</sup>

#### 2.5 Spezifische gesetzliche Anforderungen im geplanten Baugebiet

Tabelle 4: Rechtliche Bindungen im Geltungsbereich

Schutzgut: Spezifische gesetzliche Anforderungen zu beachten: Schutzgebiete sind im 300 m-Wirkradius gem. RPM-UP (2010) nicht Biologische Vielfalt betroffen (Natureg Hessen). Boden Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind **nicht betroffen** (FNP). Klima und Luft Der Fläche selbst sind keine herausragenden Klimafunktionen zugewiesen, diese finden sich entlang der Marburger Lahnberge (RPM). Kulturdenkmale oder Sachgüter sind, abgesehen von Grund und Bo-Kultur- und Sachgüter den, nicht betroffen, geschützte Einzeldenkmale und Gesamtanlage finden sich jenseits der neueren Bauentwicklungen im Altort (Denkmaltopographie BRD). Landschaft Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht betroffen (FNP, RPM). Im Süden stößt das Baugebiet an die bebaute Ortslage von Moischt Mensch an, bedeutende Freiraumfunktionen finden sich entlang der Marburger Lahnberge, der Fläche selbst werden keine Vorrangfunktionen zugewiesen (FNP, RPM).

.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur B.-Planaufstellung.

Seite 6

±

Wasser	Das Plangebiet liegt in der <b>Zone IIIB</b> (WSG-ID 534-071) des Trinkwasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen I + II Sonnenblick der Universitätsstadt Marburg (festgesetzt 20.12.19737, StAnz. 9/1974, S.
	0456) (Gruschu Hessen).

#### 3 Beschreibung/Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2(4)1 BauGB

#### 3.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 3.1.1 Schutzgutbezogene Auswirkungen

Skala der resultierenden Erheblichkeit:

- x starke Konfliktsituation, schwierig/ nicht auflösbar
- ± überschaubare Konfliktsituation, mit einfachen Maßnahmen auflösbar
- + kein Konflikt bzw. Verbesserung gegenüber Vorbelastungen

#### Schutzgut Biologische Vielfalt

Bestand/Analyse:

· Biotop- und Realnutzung:

#### Erhebungsmethode

Die Kartierung der Realnutzung und der Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets fand im Rahmen einer Begehung Ende Juni 2017 statt. Die Differenzierung und Bewertung der vorgefundenen Vegetationsflächen erfolgt anhand der Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie der zum Untersuchungszeitpunkt erkennbaren Artenausstattung.

#### Grüngliederung und Realnutzung

Das sich unmittelbar nördlich an einen Wohnsiedlungsbereich anschließende Plangebiet umfasst vorwiegend Ackerflächen. Randlich sind landwirtschaftliche Wege in den Geltungsbereich eingeschlossen. Die Ackernutzung setzt sich auch außerhalb des Plangebiets in Richtung Norden fort.

Die im Untersuchungsjahr zum Getreideanbau genutzten Äcker (Weizen, Gerste, Hafer) weisen lediglich in Randbereichen eine rudimentäre Begleitflora auf. Es handelt sich um ein allgemein verbreitetes Artenspektrum mäßig basen- und nährstoffreicher Lehmäcker.

Folgende Pflanzenarten konnten aufgenommen werden: Acker-Hellerkraut (Thlaspi arvense), Acker-Kratzdistel (Cirsium arvense), Acker-Spörgel (Spergularia arvensis), Acker-Stiefmütterchen (Viola arvensis), Acker-Vergissmeinnicht (Myosotis arvensis), Acker-Winde (Convolvulus arvensis), Echte Kamille (Matricaria recutita), Geruchlose Kamille (Tripleurospermum perforatum), Gewöhnlicher Windhalm (Apera spica-venti), Hirtentäschel (Capsella bursa-pastoris), Kornblume (Centaurea cyanus), Kriechende Quecke (Elymus repens), Rauhhaarige Wicke (Vicia hirsuta), Roggen-Trespe (Bromus secalinus), Taube Trespe (Bromus sterilis), Vogelknöterich (Polygonum aviculare) und Weißer Gänsefuß (Chenopodium album).

Die Wege sind asphaltiert oder mit Schotter befestigt, ihre Saumbereiche werden teilweise von einer artenarmen Tritt- und Ruderalvegetation bewachsen.

Typische Arten sind Breiter Wegerich (Plantago major), Einjähriges Rispengras (Poa annua), Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Große Brennnessel (Urtica dioica), Taube Trespe (Bromus sterilis), Wegrauke (Sisymbrium officinale), Weiche Trespe (Bromus hordeaceus), Weidelgras (Lolium perenne), Weißklee (Trifolium repens), Wiesen-Knäuelgras (Dactylis glomerata), Wolliges Honiggras (Holcus lanatus) und Wiesen-Lieschgras (Phleum pratense).

Die angrenzenden Siedlungsflächen umfassen Wohnbebauung und ein Altenpflegeheim mit überwiegend gehölzreichen Hausgartennutzungen und Grünanlagen auf.

### Inwertsetzung der Biotopausstattung

#### Flora

Es konnten zum Untersuchungszeitpunkt keine nach den Roten Listen rückläufigen, gefährdeten oder nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützten Pflanzenarten nachgewiesen werden. Aufgrund der intensiven Nutzungsverhältnisse und der durchweg eutrophen Standortbedingungen sind entsprechende Vorkommen unwahrscheinlich. Es wurde eine verarmte, weit verbreitete und überregional häufige Flora intensiv genutzter Kulturlandschaften erfasst. Die teils massenhaft vorkommende Roggen-Trespe (Bromus secalinus) gilt nach der aktuellen Roten Liste Hessens (HMULV 2008) nicht mehr als gefährdet.

#### Vegetation

Aufgrund der gegebenen Nutzungsverhältnisse ist die Bedeutung der Agrarflächen für den Arten- und Biotopschutz gering. Es sind keine Restriktionen hinsichtlich einer baulichen Inanspruchnahme aus Gründen des Biotopschutzes erkennbar.

Als erhaltenswert sind einzelne im Ortsrandbereich vorhandene Bäume einzustufen (u.a. Linde, Eiche, Türkische Hasel; Habitatfunktion, Bedeutung für die Ortsrandgestaltung). Die bestehende Ortsrandeingrünung ist derzeit jedoch deutlichst defizitär.

Gesetzlicher Biotopschutz / Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie<sup>3</sup>

Es konnten im Untersuchungsgebiet keine nach § 30 BNatSchG (§13 HAGBNatSchG) geschützten Biotope und keine Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I der FFH-Richtlinie nachgewiesen werden.

- Tierartenschutz: Es wurde eine gesonderte "Spezielle Artenschutzprüfung" durchgeführt die dem Umweltbericht in Anlage 1 beigefügt ist.
- Vielfalt im Planungsumfeld: Das Gebiet ist durch int. Agrarflächen gekennzeichnet, südlich schließt die mäßig strukturierte, von neueren Entwicklungen geprägte Ortslage von Moischt an.

#### Konflikte:

- Durch die Planumsetzung entstehen, auch unter Berücksichtigung einer intensive Landnutzung, nachhaltige Beeinträchtigungen in erheblichem Umfang, für die angemessene Ausgleichsregelungen zu treffen sind.
- Die angrenzenden Gehölzbiotope können von Bautätigkeiten beeinträchtigt werden.
- Durch die Entwicklung wird die Habitatfläche wertgebender Agrararten beschnitten.

#### Vermeidung und Minderung, Grünordnungshinweise:

- Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche herzustellen und durch heimische Gehölze mit einem hohen Großgehölzanteil zu gliedern, nach Norden hin ist eine intensive Randeingrünung zu entwickeln (siehe Grünordnungskonzept). Die Bäume im Westen sind vorrg. zu erhalten und bauzeitig zu schützen.
  - Die Baufeldräumungen wird auf die brutfreie Zeit vom 01.10. bis 31.03. beschränkt.
- Der besondere Artenschutz ist im Zuge baulicher Umsetzungen wie auch des späteren Betriebs entsprechend der jeweils geltenden Vorschriften weiterhin zu berücksichtigen.

#### Kompensation der Eingriffe:

 Auf Anregung und in Zusammenarbeit mit der städtischen Naturschutzbehörde wurde eine Fördermaßnahme für Agrararten durch Entwicklung eines Brachestreifens in der Umgebung des Baugebiets bereits gesichert. Der spezifische Ausgleich deckt den Be-

<sup>3</sup> Nach § 34 (1) BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000 – Gebiets hin zu überprüfen. Die Prüfung ist gem. § 16 Abs. 1 HAGBNatSchG unselbstständiger Teil des Verwaltungs- oder Planungsverfahrens (außer in den Fällen des § 34 Abs. 6 Satz 1 des BNatSchG); sie wird von der dafür zuständigen Stelle im Benehmen mit der Naturschutzbehörde der gleichen Verwaltungsstufe durchgeführt. Nach § 67 BNatSchG kann die Naturschutzbehörde von den Verboten und Geboten des Gesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften auf Antrag Befreiungen gewähren.

±

darf für die Baugebietsentwicklung nicht, so dass der Restausgleichsbedarf aus dem Ökopunktekonto der Universitätsstadt Marburg generiert wird (vgl. Kap. "Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich"). Die gewählte Maßnahme besteht in einem Umbau von Fichtenabteilungen in Eichenwald im Kernstadtbereich, wodurch die biotischen Potentiale an der eichengeprägten Kuppe, die ein FFH-Gebiet repräsentiert, gestützt werden.

#### Schutzgut Boden

#### Bestand/Analyse:

- Schutzgebiete/ -objekte sind nicht betroffen.
- Nach Geoportal Bodenviewer Hessen herrschen Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden aus m\u00e4chtigem L\u00f6ss vor.
- Die Böden haben nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung des Bodenviewers überwiegend mittlere Bedeutung. Sie haben zwar ein hohes Ertragspotential, unterliegen aber nur einer mittlerer Feldkapazität und mittlerem Nitratrückhaltevermögen. Die Erosionsneigung ist überwiegend gering.
- Die überackerte Fläche ist als euhemerob einzustufen (durch Bearbeitung gestörtes Bodengefüge, Nährstoffhaushalt durch Intensivdüngung überlagert). Böden haben bei intensiver Überackerung ein mäßiges Regenerationspotential, weshalb insgesamt von einer mittleren Vorbelastung der natürlichen biotischen Tragfunktion des Bodens<sup>4</sup> auszugehen ist.

#### Konflikte:

 Aufgrund der geplanten Versiegelungsanteile kommt es in erheblichem Umfang zu Bodenverlusten und Beanspruchungen der biotischen Tragfunktion.

#### Vermeidung und Minderung, Grünordnungshinweise:

• Beim Bau sind die einschlägigen Anforderungen zum vorsorgenden Bodenschutz zu beachten (siehe auch Ausführungshinweise im Grünordnungskonzept).

#### Kompensationserfordernis:

 Im Rahmen des Bodenmanagements wird gebietsbezogen der Nachweis über die ordnungsgemäße Wiederverwertung des Bodens zu führen sein. Da Bodenverluste global ausgeschlossen werden müssen, ist ein bodenbezogener Eingriffsausgleich implizit enthalten.

Allerdings ist bereits durch die baubedingten Bodenbewegungen von Eignungsminderungen auszugehen, die durch Aufwertung der Bodenfunktion im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden sollten. Dies gelingt durch Reduzierung der Hemerobie (menschliche Überprägung) von Böden mit biotisch guten Entwicklungspotentialen. Diese erforderliche Aufwertung ist mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich im städtischen Ausgleichspool in Deckung zu bringen. Dort sind anstelle bodenverarmender Fichtenbestockungen bereits Eichenpflanzungen auf schwachen Böden durchgeführt worden, wodurch die biotischen Potentiale nachhaltig verbessert werden.

Insbesondere von Umlagerungen und Wiederverwendung a.a.O. betroffen sind die überbauten Böden im Baugebiet, in einer Größenordnung von rd. 1/4 ha. Die zugeordnete Kompensationsflächen erreichen ebenfalls rd. 1/4 ha, so dass von einem Funktionsersatz ausgegangen werden darf.

<sup>4</sup> Boden in seiner Schlüsselfunktion im örtlichen Naturhaushalt (natürliche Fruchtbarkeit, Speicher- und Reglerfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, Lebensraum, etc.).

Seite 9

±

#### Schutzgut Klima und Luft

#### Bestand/Analyse:

- Schutzgebiete/-objekte: Nicht unmittelbar betroffen. Allerdings erfüllt der Höhenzug der Marburger Lahnberge regional klimatische Vorrangfunktionen - Auswirkungen hierauf werden jedoch nicht vorbereitet.
- Die Agrarzone um die Ortslage Moischt herum hat lokal eine Funktion als Kaltluftproduktionsstätte, die Siedlungslage auf der südostexponierten Abdachung ist als windoffene Gunstlagen oberhalb der Talnebelzone des Amöneburger Beckens unmittelbar unterhalb der Frischluft-produzierenden, bewaldeten Lahnberge zu beschreiben. Austauschrelevante Kaltluftsammelbahnen finden sich erst östlich der Moischter Ortslage.

Die Planfläche selbst kann jedoch aufgrund der nur geringen Größe sowie dem schmalen Flächenzuschnitt keine massereiche nächtliche Kaltluftproduktion erzeugen.

Bezüglich einem Einfluss auf die Kalt- und Frischluftversorgung der Ortslage (Siedlungsklima) ist festzustellen, dass bei einer Bebauung der Fläche aufgrund der Lage auf dem Riedel (Hauptfließrichtung nächtlicher Luftmassen ist entlang der Flanke der Lahnberge) keine erheblichen Auswirkungen festzustellen sind, v.a. bei der geplanten aufgelockerten Bauweise mit Einzelhäusern und einer Grundflächenzahl von 0,3.

#### Konflikte:

 Mikroklimatisch sind aufgrund des zulässigen Versiegelungsgrads dennoch zusätzliche Wärme- und Trocknisbelastungen zu erwarten, deren Auswirkungen aber auf die Fläche selbst beschränkt bleiben.

#### Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

- Das Gebiet ist so zu gliedern, dass eine intensive Begrünung der Freiflächen sowie eine gute Gebietsdurchgrünung mit Laubgehölzen gewährleistet werden kann.
- Mit der Begrenzung des Versiegelungsgrads in Freianlagen, einer offenen Bauweise bei Einzelhäusern und der Nutzung von Solarenergie können mikroklimatische Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

#### Kompensationserfordernis:

Nicht erforderlich.

## Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Bestand/Analyse:

- Die Agrarflur ist durch mäßig große Schläge und eine Wegeerschließung gekennzeichnet. Bei standörtlich überwiegend hohem Ertragspotential unterliegen die Schläge einer intensiven Ackerwirtschaft.
- Seitens der Denkmalbehörde sind kein konkreten Fundhinweise bekannt gegeben, in dem alten Siedlungsgebiet ist aber prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen. Die Fläche liegt in deutlicher Entfernung zu bekannten Baudenkmalen des Moischter Altorts und aufgrund der neueren Wohngebiete bestehen auch keine relevanten Achsen und Sichträume, die in eine Beziehung Altort von Moischt gebracht werden können.
- Allerdings besteht aufgrund der Riedellage ein Sichtbeziehung zum Altort des Ortsteils Schröck sowie der Amöneburg und zum Frauenberg, aufgrund der großen Entfernungen und geplanten Einbindung in den Ortsrandbereich sind hier jedoch keine Konflikte feststellbar.

#### Konflikte:

- Der Erhalt der örtlichen Landwirtschaftsstruktur wurde bereits auf Ebene des Regionalplans gesichert. Das bereits gut erschlossene Plangebiet mit den umgebenden Wohngebieten stellt sich als Gunstfaktor für ein neues Wohngebiet dar.
- Im alten Siedlungsraum des Amöneburger Beckens ist prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten könnten und dann nach den Denkmalschutzbestimmungen zu bergen und zu dokumentieren wären.

±

#### Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

 Die Qualität der Sichtbezüge zum Altort Schröck sowie der Amöneburg und zum Frauenberg werden durch die Gebietsgliederung mit Bauhöhen- und Baukörperbeschränkungen sowie der Eingrünung erhalten.

#### Kompensationserfordernis:

· Nicht erforderlich.

#### Schutzgut Landschaft

#### Bestand:

Schutzgebiete/Objekte: Keine.

 Die bewaldeten Höhen der Lahnberge westlich vom Baugebietshang bilden den Regionalen Grünzug (RPM 2010) für den Ballungsraum Marburg.

#### Analyse:

• Die nördliche Siedlungsflanke von Moischt ist durch die sanfte Abdachung der Lahnberge zur Agrarzone des sehr weiten Amöneburger Beckens bestimmt. Der Stempel, der den Moischter Hausberg bildet, ist eine wenig markante Erhebung im Buntsandsteingewölbe der Lahnberge. Landmarken sind der Frauenberg, der sich weiter im Südwesten erhebt und die weit entfernte, aber als zentrale Singularität maßstabsfrei erscheinende Amöneburg. Da die Siedlungsflanke die Hangschulter zur Ursprungsmulde des Himborntälchens berührt, sind von den Erholungswegen am Waldrand unter dem Stempel über Schröck und auch die Moischter Siedlungskante hinweg genussvolle Ausblicke in die Beckenlandschaft und auf den zentralen Bergstock möglich.

Die Randbebauung im Norden von Moischt ist gegen die offene Hanglandschaft nur unvollständig mit Großgrün eingebunden. Dies ist v.a. der Tatsache geschuldet, dass die Siedlungsflanke nicht von Hausgärten, sondern von einer Erschließungsstraße begrenzt wird.

#### Konflikte:5

- Eine vor die Randbebauung gesetzte Siedlungszeile kann eine Schnittlinie zur lebhaften Kultur- und Erholungslandschaft des Himborntälchens bilden.
- Je nach zulässiger Höhenentwicklung der Baukörper können die genussvollen Ausblicksituationen von Lahnbergerand in die Amöneburger Beckenlandschaft gemindert werden.

#### Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

- Die vorhandenen, das Gebiet bereits tlw. einbindenden Gehölze sind möglichst zu erhalten.
- Die Gartenfront im Norden der neuen Bauzeile ist intensiv mit einer Randeingrünung, aus firstüberschreitenden aber nicht zu hoch werdenden Gehölzen einzubinden.
- Die Firsthöhen von Hauptgebäuden sollen so begrenzt werden, dass sie bereits von kleineren Bäumen (bis 10 m Wuchshöhe) überwachsen werden können.
- Die Grundstücksfreiflächen sind mit schattenspendenden, laubtragenden Gehölzen intensiv zu durchgrünen.

#### Kompensationserfordernis:

 Durch Auflagen zur Höhenbegrenzung sowie zur Ein- und Durchgrünung wird in der Randlage zum bestehenden Siedlungskörper eine integrierende Neugestaltung gelingen. Ein Ausgleichsbedarf für Landschaftsbildeingriffe ist nicht ersichtlich.

<sup>5</sup> Nach § 1 (4) BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Seite 11

±

#### **Schutzgut Mensch**

#### Bestand/Analyse:

Schutzgebiete/-objekte: Keine

 Landnutzungsverteilung: Nach dem Bodenviewer Hessen ist das Ertragspotenzial der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen im Baugebiet als "hoch" bis "mittel" einzustufen.

Aufgrund der günstigen Topographie, unmittelbar angrenzender Erschließungsstraßen sowie in den Straßen vorhandenen Infrastrukturlinien für die Ver- und Entsorgung besitzt die Fläche jedoch eine besondere Eignung für die Siedlungsentwicklung. In Anbetracht der konkreten Bedarfslage und des Mangels an Möglichkeiten der Innenentwicklung erscheint die bedarfsorientierte Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Flächen vertretbar. Darüber hinaus wurde die grundsätzliche Inanspruchnahme als Siedlungsfläche bereits auf Regionalplanebene vorbereitet (Ausweisung als Vorranggebiet Siedlung - Planung).

Im Zuge der Verhandlungen zum Flächenerwerb sind von Seiten des Eigentümers keine Wünsche nach der Bereitstellung von Ersatzflächen für die Landbewirtschaftung geäußert worden.

- Wohnen, Industrie und Gewerbe: Die angrenzende Ortslage von Moischt ist durch großflächige Wohngebiete geprägt, unmittelbar gegenüber des Plangebiets liegt eine Seniorenwohnanlage.
- Infrastruktur, Ver- und Entsorgung: Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist als verkehrsberuhigt ausgebaute Straße konzipiert, welche, auf der Trasse des ehemaligen Wirtschaftsweges, die beiden Ortsstraßen "Zur Hainbuche" im Osten und "Eichgraben" im Westen verbindet. Die Fläche ist darüber hinaus über den ÖPNV (Stadtbusverkehr) erreichbar.

Die Ortslage ist in ausreichendem Umfang an die öffentliche Infrastruktur angeschlossen, welche in den umliegenden Ortsstraßen bereits vorhanden und zum Plangebiet hin weiterzuführen ist (geplante Erschließung: vgl. oben, Kap. "Scopingtermin").

Es liegen keine Altlastenverdachtsflächen und keine Hinweise auf Kampfmittelbelastungen vor. Das Gebiet liegt nicht im Bergfreien.

 Freizeit und Erholung: Das geplante Baugebiet liegt am Fuße der Lahnberge, welche von einem dichten Netz von Fuß- und Radwegen durchzogen sind. Der Fläche selbst ist keine erhöhte Bedeutung bzgl. der Freizeit- und Erholungsfunktion zuzuordnen, das Flurwegesystem in Richtung Stempel bleibt erhalten (Bedeutung der Landschaftsbildfunktion: vgl. oben).

#### Konflikte:

Nicht ersichtlich.

#### Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

 Die fußläufigen Verbindungsachsen sind zu erhalten und die Freizeitfunktion des Wegesystems, auch außerhalb des Plangebiets, durch Festsetzungen zur Eingrünung zu stärken.

#### Kompensationserfordernis:

Nicht erforderlich.

#### **Schutzgut Wasser**

#### Bestand/Analyse:

±

- Schutzgebiete/ -objekte: Das Grundwasser unterliegt den Schutzbestimmungen für die Trinkwassergewinnung (Tiefbrunnen I + II Sonnenblick der Universitätsstadt Marburg).
- Grundwasser: Nach "Geoportal GruSchu Hessen" liegt das Plangebiet in Tonmergel, Kalksandsteinen und Tonen. Die Wasserdurchlässigkeit der Grundwasserleiter ist im insgesamt nur "gering", oberflächennah anstehendes Grundwasser ist nach der Position auf dem Riedel und nach dem Vegetationsbefund nicht zu erwarten.

- Oberflächengewässer: Oberflächengewässer, Uferrandstreifen oder Überschwemmungsgebiete sind nicht unmittelbar betroffen.
  - Das natürliche Gelände entwässert über die nördlich und östlich liegenden Tälchen in den Marien-Bach, der nach Norden in die Ohm und schließlich in die Lahn leitet.

#### Konflikte:

- Die Deckschichtfunktion der Böden darf schon unter den besonderen Bedingungen des Trinkwasserschutzes nicht gemindert werden. Die Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser sind dadurch limitiert, sind aber soweit wie möglich auszuschöpfen.
- Die Höhe der Regenabflussspenden von den Versiegelungen in Richtung des Vorfluters im Norden ist durch die geringe Kapazität des Naturgewässers ebenfalls limitiert.

#### Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

- Das Rückhaltekonzept beinhaltet vorrangig die Festsetzung von Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 25 l/qm Dachfläche), in welchen das anfallende Niederschlagswasser aufzufangen und als Brauchwasser zu verwerten ist (vgl. oben, Kap. "Scopingtermin").
- Die grundstücksbezogenen Versickerungs-, Speicher- und Rückhaltekapazitäten sind darüber hinaus z.B. mit Porenpflaster oder Dachbegrünungen auszuschöpfen.

#### Kompensationserfordernis:

 Topografiebedingt orientiert sich die Ableitung erwartbarer Niederschlagsüberschüsse an dem Ursprungstälchen zum Marien-Bach im Norden. Da die Einleiterkapzitäten des dort liegenden Quellfadens in ökologischer, stofflicher und hydraulischer Hinsicht nicht überschritten werden dürfen, sind ggf. alternative Ableitungen, ausreichende Rückhaltekapazitäten in Anschlussflächen oder im Geltungsbereich selbst nachzuweisen.

Die Umwelterheblichkeit des Vorhabens auf die oben genannten Schutzgüter stellt sich unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie folgt dar:

Tabelle 5: Übersicht der Umwelterheblichkeit und der Folgenbegrenzung

Schutzgut	Eingriff	Vermeidungs-/ Minderungsmaß- nahme, Kompensation		
Biologische Vielfalt	<ul> <li>Verschlechterung/ Verlust des biotischen Potentials von intensiv genutztem Agrarland,</li> </ul>	<ul> <li>Artfördernde Ausgleichsmaßnah- men in der benachbarten Kultur- landschaft,</li> </ul>		
	- Beschneidung von Habitatflächen wertbestimmender Agrarlebensgemeinschaften	<ul> <li>Zuordnung von Ausgleichsmaß- nahmen aus dem städtischen Aus- gleichspool.</li> </ul>		
Boden	- Beeinträchtigungen des biotischen Potentials des euhemeroben Bodens (Verlust durch Überbauung, Minderung in Freianlagen).	<ul> <li>Begrenzung des Versiegelungsgrads.</li> <li>Dauerbegrünung in Freiflächen.</li> <li>Eingriffskompensation durch Bodenregeneration im städtischen Ausgleichspool.</li> </ul>		
Klima und Luft	<ul> <li>Verstärkung von Mikroklimaeffek- te durch hohe Versiegelungsgra- de.</li> </ul>	<ul><li>Begrenzung der Baukubaturen,</li><li>Durchgrünung des Baugebiets und Gliederung mit Großgehölzen.</li></ul>		
Kultur- und Sachgüter	-	-		

Schutzgut	Eingriff	Vermeidungs-/ Minderungsmaß- nahme, Kompensation
Landschaft	<ul><li>Verschärfung der linearen Grenz- situationen am Siedlungsrand,</li><li>Verstellung von Sichtbezügen.</li></ul>	<ul> <li>Begrenzung der Bauhöhen, Durch- grünung, Gliederung und Einbin- dung mit Großgehölzen.</li> </ul>
Mensch	-	-
Wasser	<ul> <li>Beaufschlagung der Vorfluterka- pazitäten mit Oberflächenwasser- Aufkommen.</li> <li>Verringerung der Grundwasser- neubildung.</li> </ul>	Vorrangiger Flächenrückhalt im Gebiet, gedrosselte Abgabe in den Vorfluter, erforderlichenfalls mit zu- sätzlichen Rückhalteanlagen.

Nach Einbeziehung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die resultierende Erheblichkeit der Planung auf die geprüften Schutzgüter als geringfügig einzustufen.

#### 3.1.2 Schutzgutübergreifende Auswirkungen und Wechselbeziehungen

Die schutzgutinternen Regelungen zur Vermeidung und Minderung greifen schutzgutübergreifend ineinander und sind deckungsgleich.

Hinsichtlich sonstiger Schutzgutverflechtungen ist in sachgerechter Anwendung der Thematik auf die vorliegende Planung zu konstatieren, dass;

- keine Wechselwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung bekannt sind,
- langfristige Auswirkungen oder Wirkungsverlagerungen auf ökosystemare Wechselwirkungen die entscheidungserheblich sind, nicht erkannt werden können.

Darüber hinaus sind auch keine vorhabenübergreifenden Umweltauswirkungen auf anderweitig geplante Projekte durch die vorliegende Bauleitplanung bekannt.

#### 3.2 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung

Tabelle 6: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.

Schutzgut:	Prognose bei Nichtdurchführung:	
Biologische Vielfalt	Die Fläche wird weiterhin als Agrarland intensiv bewirtschaftet und bleibt als solche für die Tier- und Pflanzenwelt der Agrarlandschaft als allgemeines Nahrungshabitat nutzbar. Der kommunale Ausgleichspool der Universitätsstadt Marburg bleibt für anderweitige Eingriffe nutzbar.	±
Boden	Die Böden behalten ihre Funktionen im Naturhaushalt, wobei die Vorbelastungen durch die bestehende Agrarnutzung (z.B. Verdichtung durch Maschinen, Beeinflussung des Nährstoffhaushalts durch Düngung) weiter einwirken. Der kommunale Ausgleichspool der Universitätsstadt Marburg bleibt für anderweitige Eingriffe nutzbar.	±
Klima und Luft	Die an die Fläche geknüpfte, mäßige Klimaaktivität bleibt erhalten.	±

Schutzgut:	Prognose bei Nichtdurchführung:	
Kultur- und Sachgüter	Der Wert des Bodens für die Landwirtschaft bleibt unverändert erhalten.	±
Landschaft	Der Siedlungsrand wird mit Großgrün gegliedert, das die niedrig bleibende Bauzeile nachhaltig einbindet.	±
Mensch	Die Fläche dient weiterhin der Primärproduktion. Aufgrund der, an die Randsituation an den angrenzenden Ortsstraßen geknüpften, Lagegunst bleibt der planerische Entwicklungsdruck auf die Fläche langfristig bestehen.	-
Wasser	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.	±

Skala der erwartbaren Erheblichkeit bei Nichtdurchführung:



Verschärfung der Bestandssituation

keine relevanten Auswirkungen erwartbar

Aufwertung der Bestandssituation

# 3.3 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 3.3.1 Aufwertungsmaßnahme für Agrarbrüter: Anlage eines Brachestreifens

Aufgrund der Bedeutung der Fläche für Agrarbrüter (am Beispiel der festgestellten Feldlerchenbrut) hat die Naturschutzbehörde folgende Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 22/1 Gemarkung Moischt, Flur 1 angeregt:

# Anlage und Erhaltung eines Brachestreifens, als Gliederungs- und Artförderungselement in der Agrarflur

- Am Südrand des Flst. 22/1 ist ein 10 m breiter Brachstreifen auszumarken.
- Davon ist ein 2-3 m tiefer Streifen (ungefähr 1 Arbeitsbreite) jährlich im Zeitraum von Oktober bis Ende März durch Schleppen/ Eggen zu pflegen.
- Alle 3-5 Jahre soll auch der Reststreifen geschleppt bzw. geeggt werden.
- Von April bis Mitte August wird die Fläche nicht durch Befahrung/Bewirtschaftung belastet, jeglicher Biozideinsatz ist verboten.

Die Fläche ist dinglich gesichert, sie wird derzeit als intensiv als Silagewiese/ Mähweide genutzt. Gemäß Bodenviewer Hessen wird die Fläche in der bodenfunktionalen Gesamtbewertung als "gering" bzw. "mittel" eingestuft, wobei das Ertragspotential mit "sehr gering" bis "mittel" bzw. im östlichen Bereich auch mit "hoch" bewertet wird. Die Bewirtschaftung des Brachestreifens wurde mit dem Pächter zwischenzeitlich vertraglich gesichert.

Tabelle 7: Rechtliche Bindungen im Bereich der Aufwertungsmaßnahme

Schutzgut:	Spezifische gesetzliche Anforderungen zu beachten:		
Biologische Vielfalt	Schutzgebiete sind im 300 m-Wirkradius gem. RPM-UP (2010) <b>nicht betroffen</b> (Natureg Hessen).		
Boden	Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht betroffen (FNP).		
Klima und Luft	Die Fläche liegt in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klima- funktionen.		
	> Durch die Pflege als Brachestreifen werden die Klimafunktionen nicht verändert.		
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmale oder Sachgüter sind, abgesehen von Grund und Boden, <b>nicht betroffen</b> .		
Landschaft	Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind <b>nicht betroffen</b> (FNP, RPM).		
Mensch	Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (RPM: Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft), bedeutende Freiraumfunktionen finden sich entlang der Marburger Lahnberge, der Fläche selbst werden keine Vorrangfunktionen zugewiesen (FNP, RPM).		
	> Der Verlust der Fläche für die landwirtschaftliche Produktion erscheint angesichts der nur geringen Flächengröße sowie des überwiegend "sehr geringen" bis "mittleren" Ertragspotentials vertretbar, durch die Extensivierung werden dabei die übrigen Bodenfunktionen aufgewertet.		
Wasser	Das Plangebiet liegt in der <b>Zone IIIB</b> (WSG-ID 534-071) des Trinkwasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen I + II Sonnenblick der Universitätsstadt Marburg (festgesetzt 20.12.19737, StAnz. 9/1974, S. 0456) (Gruschu Hessen).		
	> Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, aufgrund der Extensivierung der Nutzung erfolgt eine Verbesserung Qualität des Sickerwassers.		

Durch die Pflege der Fläche als Brachestreifen werden somit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter vorbereitet.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann für diese Maßnahme eine Zusatzbewertung gem. Kompensationsverordnung des Landes Hessen (KV)<sup>6</sup> aus Gründen des Artenschutzes von 10 Biotopwertpunkten (BWP) je Quadratmeter Maßnahmenfläche als naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich herangezogen werden:

1.000 qm x 10 BWP = + 10.000 BWP

<sup>6</sup> Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biotoptyp gewandelt werden kann.

#### 3.3.2 Städtische Ökokontofläche am Dammelsberg



Abbildung 3: Zuordnung aus dem Ökokonto am Dammelsberg (Quelle O. Simon, UNB MR)

Die Naturschutzbehörde hat einen Flächenausschnitt aus ihrer Ökokontofläche im Dammelsberg-Wald in der Marburger Kernstadt übermittelt, mit den nachfolgenden Begleitangaben.

"Die Gesamtfläche befindet sich in der Gemarkung Marburg, Flur 24, Flst. 31/1. Als Ökokontomaßnahme hat auf der Fläche eine Waldumwandlung stattgefunden (Fichtenforst in Eichenaufforstungsfläche und Sukzession). Hierfür wurde eine Aufwertung von 19 WP/qm veranschlagt. Vom Eingreifer ist ein Antrag an die UNB zu stellen, dass er die Punkte bei uns erwerben möchte. Hierüber wird dann eine vertragliche Vereinbarung geschlossen."

Am Dammelsberg sind die alten Eichenwälder wertbestimmend und haben bereits zur Ausweisung eines FFH-Gebiets der europäischen Union geführt. Da die Bestockung des Gebiets überaltert ist und die Eichen zunehmend von der Buche zurückgedrängt werden, kann durch den ergänzenden Waldumbau die ökologische Qualität gesichert und die biologische Vielfalt durch eine Altersklassenstrukturierung nachhaltig bereichert werden.

Die armen Buntsandsteinböden des Waldhanges haben unter der Fichtenbestockung zusätzlich unter verarmender Versauerung und schwer zersetzender Streuauflage gelitten. Mit der standortgerechten Laubgehölzbestockung können sich die biologische Vielfalt und das Leistungsvermögen der Bodenkrume wieder regenerieren.

Seite 17

#### 3.3.3 Grünordnungskonzept (Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung)

Das Grünordnungskonzept hat sich sowohl mit Sicherung und Erhaltung, als auch mit einer verträglichen Neugestaltung der überplanten Fläche, zu befassen.

Schutzmaßnahmen mit unmittelbarer rechtlicher Bindung:

Wasser: Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB (WSG-ID 534-071) des Trink-

wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen I + II Sonnenblick der Universitätsstadt Marburg (festgesetzt 20.12.1974, StAnz. 9/1974, S.

0456). Die Schutzgebietsverordnung hierzu ist einzuhalten.

Artenschutz: Für den Habitatverlust von Agrararten wird ein Brachestreifen in der

Nachbarschaft zum Baugebiet entwickelt und gesichert.

Eine Baustellenfreimachung darf nur außerhalb des gesetzliche ge-

regelten Brutzeitraums, also nur vom 01.10.-28.02., erfolgen.

Es ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich (Sicherstellung, dass im Vorfeld geräumte Flächen zwischenzeitlich nicht als Brut-

platz genutzt werden).

Weitere grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Arten-, Klima-, Boden- und Wasserschutz:

Landschaftsschutz:

Innerhalb des Gebiets soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf ein Umgebungsmaß begrenzt und ortsprägende Firstbauweisen sichergestellt werden.

An der künftigen Siedlungsgrenze im Norden sollen die Baugrundstücke aus Landschafts- und Klimaschutzgründen intensiv eingegrünt werden. Zum Schutz einer Verstellung der Ausblicksituation kann hier von volumenbildenden Großgehölzen abgesehen werden.

Im Baugebiet selbst sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sollen so gestaltet werden, dass zum Entwicklungsende hin die Hälfte der Bodenfläche von Gehölzen überdeckt wird.

Die Verpflichtung zur anteiligen Nutzung der Dachflächen für die Sonnenenergienutzung bedingt, dass von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölzen abgesehen werden sollte. Innerhalb des Gebiets sollte darum auf die Verwendung von strauch- und kleinbaumförmige Wuchsformen geachtet werden.

Klimaschutz: Im Baugebiet sind aus Gründen des Klimaschutzes auf mind. 30 %

der Dachflächen Maßnahmen zur aktiven Nutzung solarer Strah-

lungsenergie vorzusehen.

Schutz der Deckschichtfunktion:

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.

Grundwasserschutz: Auf den Privatgrundstücken soll gem. § 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz (HWG) das anfallende Niederschlagswasser gefasst und verwertet werden soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist daher in Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 25 l/qm Dachfläche) aufzufangen und als Brauchwasser zu verwerten.

Gegebenenfalls sind aufgrund der nur geringen Kapazität des Vorfluters zusätzliche Rückhaltemaßnahmen erforderlich.

#### 3.3.4 Ergänzende Grünordnungshinweise

#### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) gemäß Pflanzliste vorzunehmen:

Mittel- u. kleinkronige	e Bäume:		
Betula pendula	Birke	15-20 m, Bodenfestiger, Gruppen- oder Ei zelstand	
Carpinus betulus	Hainbuche	bodenaufschließender Tiefwurzler, fördert Mullbildung, frosthart	
Prunus avium	Vogelkirsche	16-22m, Windschutz, gute Bienenweide	
Sorbus aria	Mehlbeerbaum	bis 10 m, Bienenweide, Vogelfutter	
Sorbus aucuparia	Eberesche	bis 8 m, schöne Früchte	
Sträucher:			
Berberis vulgaris	Gemeiner Sauerdorn	bis 3 m, nicht an Äckern	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-4 m, lockere Böden	
Corylus avellana	Hasel	bis 6 m, wohlschmeckende Früchte	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	4-6 m, Schutzgehölz, Heckenpflanze	
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn	" "	
Euonymus euro- paeus	Pfaffenhütchen	3-4 m, sehr schöne Früchte	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Flachwurzler, Früchte giftverdächtig	
Mespilus germanica	Echte Mispel	Hecken, Böschungen und Wege, Tiefwurzler	
Prunus padus	Traubenkirsche	sehr nässeresistent	
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn	2-3 m, Heckenpflanze, konkurrenzstark, ess bare Früchte	
Rubus spec.	Brombeere, Himbeere	bis 1,5 m, guter Bodendecker	
Rosa canina	Hundsrose	3-5 m, Heckengehölz	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	frische, nährstoffreiche Böden, Schuttböden	
Sambucus racemosa	Traubenholunder	3-5 m, Schutzgehölz, Bodenfestiger	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Flachwurzler, großes Ausschlagvermögen	
(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)			

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba Waldrebe bis 10 m, heimische Liane, windend, lichtliebend

Hedera helix Gemeiner Efeu bis 20 m, immergrün, Wurzelkletterer

Lonicera caprinifolia Geißschlinge bis 12 m, windend, wintergrün.

sowie Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe.

#### Obstgehölze in traditionellen Sorten (vorrg. als Hochstämme auf wüchsiger Unterlage):

Äpfel:

Bismarckapfel Gloster Rheinischer Bohnapfel
Bittenfelder Sämling Haugapfel Rheinischer Winterrambour

Blenheimer Herrenapfel Rote Sternrenette
Bohnapfel Jakob Lebel Roter Booskop
Brauner Malatapfel Kaiser Wilhelm Schafsnase
Brettacher Landsberger Renette Schneeapfel

Danziger KantapfelMuskatrenetteSchöne aus NordhausenFreiherr v. BerlepschOldenburgerSchöner von Booskop

Gelber Edelapfel Ontario Winterrambour
Gelber Richard Orleans Renette Winterzitronenapfel

#### Arten- und Biotopschutz

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.

Sockel von Einfriedungen, Fahrbahnbegrenzungen und Stützmauern sollen so gestaltet werden, dass sie keine Barrieren und Falleneffekte für Kleintiere bergen.

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen, LED-Lampen) ausgestattet werden. Die Leuchtmittel sind so auszurichten, dass nur die Funktionsflächen, nicht aber angrenzende Biotopflächen, ausgeleuchtet werden.

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfe in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).

#### Abfallvermeidung, Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

- 1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
- 2. Wo logistisch nicht unbedingt erforderlich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
- 3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch

- den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
- 4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- 5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- 6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
- 7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- 8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu benachrichtigen

#### 3.3.5 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

#### 3.3.5.1 Ermittlung des Eingriffsumfangs im Baugebiet

In den Grenzen des Bebauungsplans werden intensive Ackerflächen auf leistungsfähigen Böden für eine Versiegelung und Überbauung beansprucht. Dadurch erfolgt eine Abwertung durch Boden- und Vegetationsverlust bzw. die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen in gärtnerisch gestalteten Freiflächen, für die gem. BauGB ein Ausgleich zu sichern ist. Die Herstellung eines Brachestreifens auf Intensivgrünland nördlich des Baugebiets kann als artfördernde Maßnahme mit einem Aufwertungsgewinn von + 10.000 BWP angerechnet werden.

Darüberhinausgehende spezifische Arten- und Biotopschutzanforderungen wurden im Plangebiet nicht festgestellt und landschaftliche Belange planerisch ausreichend berücksichtigt. Daher sind die Anforderungen an die Spezifität des Ausgleichs mäßig. Wesentlich ist, dass der Ausgleichsumfang in ein plausibles Verhältnis zu den im Baugebiet ermöglichten Verlusten für den örtlichen Naturhaushalt gestellt wird.

#### Wahl des Bilanzierungsverfahrens

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wird ebenfalls die Kompensationsverordnung (KV) herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu berücksichtigen sind<sup>7</sup>.

#### Eingriffsbilanz im Baugebiet

Bei der Bilanzierung werden hinsichtlich des Bestandswerts die örtlich erfasste Realnutzung, hinsichtlich der Entwicklungsprognose die, gemäß der Festsetzungen ermöglichten, pauschalierten Flächennutzungen zugrunde gelegt. Im ersten Schritt wird das Baugebiet im Umfang von 1,1 ha in Bestand und Plan bilanziert.

Tabelle 8: Werte für die Biotoptypen – Bestand im geplanten Wohngebiet

Biotoptyp: Bestand (Baugebiet)	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen, Asphalt	270	3	810
10.520 Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	30	3	90
10.530 Schotterweg	705	6	4.230
10.610 (B) Bewachsener Feldweg	265	21	5.565
11.191 Acker, intensiv genutzt	9.600	16	153.600
Mischwert 11.221 Hausgarten, strukturarm 14 WP 11.222 Arten und strukturreiche Hausgärten 25 WP	290	14+25/2= 19,5	5.655

GESAMT 11.160 169.950

**Groß & Hausmann •** Bahnhofsweg 22 • 35096 Weimar (Lahn)• FON 06426-92076 • FAX 06426-92077

men und bilden somit günstigenfalls einen Entwicklungsvorsprung gegenüber der baulichen Gesamtauslastung.

Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriffs-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltende Fristen auf die Zulässigkeiten nach dem Baugesetzbuch nicht übertragbar sind. Das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich ist weniger durch Zeitpunkte als durch Zeiträume geprägt, in denen auch Bauerwartungssituationen mit hochwertigen Kurzzeithabitaten entstehen können. Für diese variablen und insgesamt befristeten, Spontanentwicklungen kann aber weder in zeitlicher noch in räumlicher Hinsicht eine Berücksichtigung erfolgen. Demgegenüber können erforderliche zentrale Ausgleichsmaßnahmen zeitlich gebündelt zur Umsetzung kom-

Tabelle 9: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung im geplanten Wohngebiet

Biotoptyp: nach Grünordnung (Baugebiet)	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
10.510			
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	1.900	3	5.700
Wert für den zulässigen Straßenausbau			
10.710 Dachfläche nicht begrünt			
Wert für die nach Planungsrecht zulässige überbaubare Grundstücksfläche des Wohngebiets mit Regenwasserableitung (überbaubar 0,3).  Zuzüglich je 1 BWP da die Oberflächenwasserrückhaltung in einem Vorfluter und einer Zisterne erfolgt.	2.780	5	13.900
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	6.400	4.4	00.720
Wert für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (70 %)	6.480	14	90.720
GESAMT	11.160		110.320

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf rd. 169.950 Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind 110.320 Biotopwertpunkte zu erreichen.

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen entsteht somit ein anderweitig auszugleichendes Defizit von - 59.630 BWP.

Die als unmittelbarer Ausgleich zugeordnete Anlage eines Brachestreifens" ergibt einen Aufwertungsgewinn i.U. von + 10.000 BWP:

$$-59.630 \text{ BWP} + 10.000 \text{ BWP} = -49.630 \text{ BWB}$$

Das somit verbleibende Ausgleichsdefizit in einer Höhe von - 49.630 BWB wird durch Zuordnung aus dem **Ökokonto der Universitätsstadt Marburg** kompensiert.

#### 3.3.6 Überwachungsmaßnahmen

Die erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen werden durch Übernahme in den Bebauungsplan bindend, die Ausführung und der Betrieb werden durch die Bauaufsichtsbehörde und die Universitätsstadt Marburg veranlasst bzw. regelmäßig kontrolliert.

Die Kontrolle der Entwicklungssteuerung im zugeordneten Ausgleichsgebiet/ im Ausgleichspool fällt in die Zuständigkeit der städtischen Naturschutzbehörde.

#### 3.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Fläche besitzt aufgrund des Zuschnittes, der Topographie sowie ihres Ertragspotenzials vergleichsweise gute Rahmenbedingungen für die Landbewirtschaftung. Da sie aber bereits über drei Anschlüsse an das Ortsstraßennetz sowie über die unmittelbar an und z.T. durch das Plangebiet führende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur verfügt, besitzt die Fläche aber auch alle Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Erschließung und somit eine Bebauung.

Darüber hinaus stellt das vorliegende Plangebiet derzeit die einzige Fläche am Siedlungsrand dar, die für eine begrenzte bauliche Entwicklung in Frage kommt und für die bereits der Flächenzugriff geklärt ist.

Andere als der gewählte Standort sind daher nicht in Betracht zu ziehen.

(Hinweis: Nähere Ausführungen hierzu vgl. Kap. "Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel" in der Begründung zum Bebauungsplan)

#### 3.5 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall

#### 3.5.1 Auswirkungen

Das Baugebiet besetzt eine Lage im Lee der Lahnberge, in der keine wasser- und sturmbedingten Katastrophen zu erwarten sind. Denkbar sind Brandereignisse, die sich innerhalb der rel. engen Baunutzung im Baugebiet ausbreiten könnten.

#### 3.5.2 Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung

Bas Baugebiet ist für Einsatzkräfte von allen Seiten her gut erreichbar, die Löschwasserversorgung ist gesichert. Brandereignisse sind in allen denkbaren Konstellationen gut beherrschbar.

#### 4 Zusätzliche Angaben

# 4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale technischer Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten

Die Erarbeitung der vorliegenden Umweltprüfung konnte unter Einbeziehung fachspezifischer Ausarbeitungen und übergeordneter Pläne mit hinreichender Genauigkeit durchgeführt werden. Die Quellen sind aus dem Literaturverzeichnis (s.u.) ersichtlich.

## 4.2 Monitoring gem. § 4c BauGB

Die Städte und Gemeinden haben gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, welche auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen. Vor allem unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sind möglichst frühzeitig festzustellen und zu beheben.

Seite 24

Die Bauverwaltung der Universitätsstadt Marburg wird nach Abschluss der Bodenmodellierungen und danach spätestens nach 5 Jahren ab der Realisierung eine örtliche Begehung durchführen. Sollten dabei unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen auf Grund der Durchführung des Bauleitplans ersichtlich werden, so wird die Stadt prüfen, inwieweit diese durch geeignete Maßnahmen behoben werden können.

Für die Universitätsstadt Marburg

September 2018

#### 5 Quellenverzeichnis

- BfN Bundesamt für Naturschutz (2018): Floraweb. www.floraweb.de.
- BfN Bundesamt für Naturschutz (2018): Wissenschaftliches Informationssystem zum Internationalen Artenschutz. www.wisia.org.
- Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen (2002): Stadt Marburg. Vieweg Verlag.
- Flächennutzungsplan (FNP) der Universitätsstadt Marburg.
- HLUG Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2018): Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen. www.gruschu.hessen.de.
- HLUG Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2018): Geotope in Hessen. www.geotope.hessen.de.
- HLUG Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2018): Umweltatlas Hessen. www.atlas.umwelt.hessen.de/atlas/.
- HMUELV Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2018): Die Umsetzung der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in Hessen Natura 2000-Verordnung. www.natura2000-verordnung.hessen.de.
- HMUELV Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2018): Hessisches Integriertes Agrarumweltprogramm (HIAP). hiapviewer.hessen.de.
- HMUELV Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2018): Naturschutz-Informationssystem Hessen (NATUREG). www.natureg.hessen.de.
- HMULV Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2018): Bodenviewer Hessen. http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm.
- HMWVL Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (2018): www.hessenviewer. hessen.de.
- Krause, C.L.; Adam, K.; Schäfer, B., 1983: "Landschaftsbildanalyse" Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 25, Hrsg. BFANL Bonn Bad Godesberg.
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2018): Kulturdenkmäler in Hessen. www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de.
- Landschaftsrahmenplan (LRP 1998).
- Regierungspräsidium Gießen (2010): Regionalplan Mittelhessen.
- Spezielle Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan "Pfingstweide", Ökologische Planung R. Trottmann, Hansenhäuserweg 5, 35039 Marburg, im Auftrag der Universitätsstadt Marburg, Stand: 02.09.2017.
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB.

# Anlagen zum Umweltbericht

# Bebauungsplan Nr. 15/7 "Pfingstweide"

- 1. Spezielle Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan "Pfingstweide", Ökologische Planung R. Trottmann, Hansenhäuserweg 5, 35039 Marburg, im Auftrag der Universitätsstadt Marburg, Stand: 02.09.2017.
- 2. Bestands- und Konfliktplan Baugebiet
- 3. Grünordnungskonzept Baugebiet
- 4. Bestands- und Maßnahmenplan Artförderungsmaßnahme



Stand 02. September2016

ÖKOLOGISCHE PLANUNG R. TROTTMANN

Hansenhäuserweg 5 35039 Marburg

mail: re-nat@arcor.de

Auftraggeber:

Magistrat der Universitätsstadt Marburg

Rathaus Markt 1 35037 Marburg



Auftragnehmer: Ökologische Planung R. Trottmann Hansenhäuserweg 5 35039 Marburg Tel. 06421-682867 re-nat@arcor.de

# Bearbeitung:

Dipl.-Biol. R. Trottmann

# **INHALT**

Veranlassung und Aufgabenstellung	S. 4
2. Methodik 2.1 Vögel	S. 7 S. 7
3. Kurzbeschreibung des Vorhabens	S. 8
4. Wirkfaktoren und Wirkbereich des Vorhabens 4.1 Mögliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben die zu Verletzungen der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG	S. 9
führen können	S. 9
4.2 Wirkbereich des Vorhabens	S. 10
5. Vorkommen prüfungsrelevanter Arten	S. 11
5.1 Biotoptypen der Vorhabensfläche und der lokalen Umgebung	S. 11
5.2 Vögel	S. 15
6. Gefährdungsabschätzung	S. 18
6.1 Vögel – Betroffenheit allgemein häufige Vogelarten	S. 18
6.2 Einzelbetrachtung	S. 21
6.2.1 Feldlerche	S. 21
6.2.2 Goldammer	S. 25
7. Fazit	S. 29
8. Literatur	S. 31
Abbildungsverzeichnis Abb. 1: Übersichtskarte mit Vorhabensfläche (rot) Abb. 2: Orterandlage von Meischt mit der Vorhabensfläche (Intenisvacker)	

- Abb. 2: Ortsrandlage von Moischt mit der Vorhabensfläche (Intenisvacker)
- Abb. 3: Baumgruppe nordwestlich der Vorhabensfläche
- Abb. 4: Grabenbereich am Nordrand der Intensivackerflächen (Blickrichtung Osten) Abb.
- Abb. 5: Artenschutz- und Biotoptypenkarte

#### **Tabellenverzeichnis**

- Tab. 1: Vogelarten des Untersuchungsbereichs
- Tab. 2: Vereinfachte Artenschutzprüfung allgemein häufiger Vogelarten

# 1. Veranlassung und Aufgabenstellung

Im Rahmen des Vorhabens "Bebauungsplan Pfingstweide - Stadt Marburg, Ortslage Moischt" wurde der Gutachter im Frühjahr 2016 mit der Erstellung des Artenschutz-Fachbeitrags beauftragt.

Im Rahmen eines Ortstermins mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Marburg wurden die Kartierung der relevanten faunistischen Gruppen aufgrund der Biotoptypenstattung des Eingriffsbereichs (Intenisvacker) und dessen Umfeld im Wirkbereich des Vorhabens auf die Gruppe der Avifauna festgelegt.

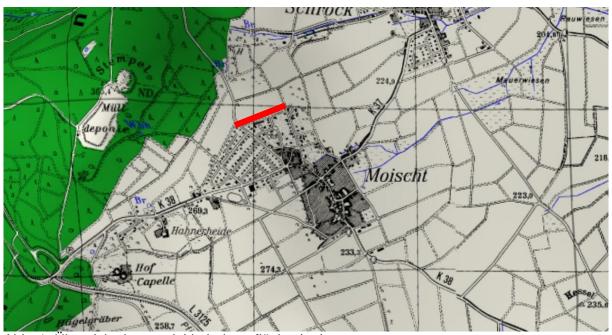


Abb. 1: Übersichtskarte mit Vorhabensfläche (rot)

## 1.1 Rechtliche Grundlagen

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, in der aktuellen Fassung vom 01. März 2010, ist im Kapitel 5 der Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten geregelt. Unter § 44 sind die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes und für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen genannt.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst.

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzuchts-, Mauser-, Überwinterungsund Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Es ist daher im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung für folgende Arten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen:

- a. alle durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten,
- b. alle in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelisteten Arten
- c. alle in Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BartSchV) in Spalte 3 (streng geschützten Arten) gelistete Arten und
- d. alle europäischen Vogelarten

Die Zahl der streng oder besonders geschützten Arten unserer heimischen Fauna und Flora ist hoch. Die fachliche Betrachtung aller entsprechenden Arten bzw. Artengruppen wäre mit einem z.T. unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden. Daher kann die artenschutzrechtliche Prüfung auf solche Gruppen konzentriert werden, für die im Untersuchungsgebiet besonders geeignete Lebensraumbedingungen vorherrschen, deren Kernlebensräume sich dort befinden und die im Umkehrschluss eine maßgebliche Aussage zur Betroffenheit aus artenschutzrechtlicher Sicht ermöglichen (WACHTER et a. 2004).

# 2. Methodik

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden besonders aussagekräftige faunistische Gruppen, die mit besonders und streng geschützten bzw. europäisch geschützten Arten im Untersuchungsgebiet vertreten sein können betrachtet. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde eine Erfassung Avifauna (Brutvögel) durchgeführt.

### 2.1 Brutvögel

Die Kartierung erfolgte in Anlehnung an SÜDBECK 2005. Es erfolgten von März 2016 bis Mitte Juli 2016 acht Kartierdurchgänge. Ein zweimaliger Nachweis wurde als Brutverdacht, ein dreimaliger Nachweis als Brut (bzw. eindeutige weitere Hinweise wie Vogel futtertragend, Jungvögel etc.) gewertet. Teilweise wurden Klangatrappen eingesetzt (u.a. Rebhuhn, Wachtel).

## Übersicht der Kartiertermine der Brutvogelerfassung:

- 13. März 2016
- 14. April 2016
- 12. Mai 2016
- 20. Mai 2016
- 08. Juni 2016
- 14. Juni 2016
- 28. Juni 2016
- 07. Juli 2016

# 3. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplanungsrecht zur Errichtung von Wohngebäuden am nördlichen Rand der Ortslage von Moischt. Die Vorhabensfläche wird aktuell als Intensivacker genutzt.

# 4. Mögliche Wirkfaktoren und Wirkbereich

# 4.1 Mögliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben die zu Verletzungen der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG führen können

#### baubedingte Beeinträchtigungen

Als baubedingte Beeinträchtigungen von streng geschützten Arten, Anhang IV FFH-Arten, sowie der Europäischen Vogelarten, die im Sinne der artenschutzrechtlichen Regelungen erheblich sein könnten, sind im wesentlichen folgende Sachverhalte zu prüfen:

- Schadstoffimmissionen durch möglichen Baustellenbetrieb, z.B. durch die eingesetzten Baugeräte und Baustellenfahrzeuge (Lärm, Abgase, Leckagen, Einsatz wassergefährdender Stoffe u.ä.) und damit verbunden die potentielle Gefährdung von Fortpflanzungs- und Lebensstätten von Tieren sowie Standorten von Pflanzen
- Vergrämung und Verdrängung durch visuelle Effekte, Scheuchwirkungen, Erschütterungen und Schallimmissionen, die von Baugeräten und Baustellenfahrzeugen ausgehen
- Verlust von Einzelindividuen der streng geschützten Arten sowie der Europäischen Vogelarten während der Bauarbeiten

### anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen von streng geschützten Arten, Anhang IV FFH-Arten, sowie der Europäischen Vogelarten, die im Sinne der artenschutzrechtlichen Regelungen erheblich sein könnten, sind im wesentlichen folgende Sachverhalte zu prüfen:

- dauerhafte Flächeninanspruchnahme und damit Veränderung der Lebensraumgemeinschaften durch die Herstellung des Vorhabens,
- Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

#### betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Als betriebsbedingte Beeinträchtigungen von streng geschützten Pflanzen- und Tierarten, Anhang IV FFH-Arten, sowie Europäischen Vogelarten, die im Sinne der artenschutzrechtlichen Prüfung erheblich sein könnten, sind im wesentlichen folgende Sachverhalte zu prüfen:

 langfristige Beeinträchtigung von Lebensstätten bzw. Standorten (hier vor allem durch Sichtwirkungen)

#### 4.2 Wirkbereich des Vorhabens

### baubedingte Faktoren

## Schallimmissionen, Sicht- bzw. Scheuchwirkungen

Im Verlauf der Bauphase entstehen temporär erhöhte Schallimmissionen durch Baufahrzeuge und –maschinen. Der Wirkbereich der Schallimmissionen liegt hierbei auf dem Vorhabensstandort selbst und in der unmittelbaren Umgebung.

Zudem sind während der Bauphase verstärkte Scheuchwirkungen auf den Umgebungsflächen durch die Anwesenheit von Baupersonal und Baumaschinen zu erwarten. Ebenso ist das vermehrte Auftreten von Stäuben im Bereich der anlagennahen Flächen möglich.

Eine genaue Bezifferung der möglichen Störwirkungen während der Bauphase ist nicht möglich. Es wird in einer Abschätzung davon ausgegangen, dass aufgrund der Topographie und Biotopausstattung eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG maximal bis in 100 m Entfernung in nördlicher (Intensiväcker), östlicher (Intensiväcker und angrenzender Baumhecken-/Gebüschkomplex) und westlicher Richtung (Instensiväcker) rund um die Baustelle temporär entstehen kann (Vorbelastungen bestehen durch die Ortsrandlage mit bereits bestehender Wohnbebauung nach Süden).

#### Anlagen- und betriebsbedingte Faktoren

#### Flächenverluste durch Herstellung des Vorhabens

Durch die Errichtung des Vorhabens werden Bereiche eines Intensivackers beseitigt.

#### Störungen durch Sichtwirkung

Störungen durch Sichtwirkungen und daraus resultierende mögliche erhebliche Störungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Arten sind abzuprüfen.

# 5. Vorkommen prüfungsrelevanter Arten

Im vorliegenden Fall kann die Gefährdungsabschätzung aufgrund der Biotopausstattung auf die Artengruppen der Vögel beschränkt werden. Im Wirkbereich des Vorhabens finden sich geeignete Habitate für die genannten Gruppen. Streng geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen.

## 5.1 Biotoptypen der Vorhabensfläche und der lokalen Umgebung

Die Vorhabensfläche am nördlichen Rand der Ortslage von Moischt wird aktuell als Intensivacker genutzt.

## Biotop 1 - Vorhabensfläche - Intensivacker

Die als Intensivacker genutzte Vorhabensfläche weist keine botanischen Besonderheiten auf. Die Säume sind überwiegend nitrophil geprägt. Es ist keine besondere Ackerwildkrautflora vorhanden.

## Typische Arten der Saumbereiche

Brennessel (*Urtica dioica*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Knäuel-Gras (*Dactylis glomerata*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Klett-Labkraut (*Galium aparine*)



Abb. 2: Ortsrandlage von Moischt mit der Vorhabensfläche (Intenisvacker) (Blickrichtung Westen)

# Biotop 2 – Baumgruppe mit Saumbereich

Nordwestliche Vorhabensfläche existiert entlang des Wirtschaftsweges ein kurzer Baumheckenabschnitt der hauptsächlich aus Zwetschge (sowie deren Wildlingen) gebildet wird. Die Saumbereiche sind nährstoffreich.

## Typische Arten

Zwetschge (*Prunus domestica subsp. domestica*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Schabockskraut (*Ficaria verna*), Klett-Labkraut (*Galium aparine*)



Abb. 3: Baumgruppe nordwestlich der Vorhabensfläche (Blickrichtung Norden)

# Biotop 3 - Grabenabschnitt mit nitrophilem Saumbereich

Am nördlichen Rand der Intensivackerbereiche verläuft ein Graben, der nur temporär-periodisch Wasser führt. Die Säume sind durch Nitrophyten geprägt. Aufgrund der unregelmäßigen, seltenen Wasserführung war 2016 keine Entwicklung von aquatisch gebundenen Tiergruppen feststellbar (Amphibien, Libellen).

# Typische Arten

Brennessel (Urtica dioica), Klett-Labkraut (Galium aparine)



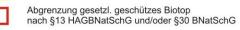
Abb. 4: Grabenbereich am Nordrand der Intensivackerflächen (Blickrichtung Osten)



Abb. 5: Artenschutz- und Biotoptypenkarte

# Zeichenerklärung

Abgrenzung sonstiges Biotop





# **Biotoptypen**

Nach: Hessische Kompensationsverordnung - Anlage 3 KV: Wertliste der Nutzungstypen (Stand September 2005)

- Verwendete Kürzel:
  § Geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. HAGBNatSchG
  (§) in bestimmten Ausbildungen nach § 30 BNatSchG
  bzw. nach HAGBNatSchG geschützt
- v in bestimmter Ausprägung vollständig FFH-Lebensraumtyp
  \* prioritärer FFH-Lebensraumtyp

Gehölze 02.100 Gebüsche, (Baum-)Hecken trockener bis frischer Standorte 04.210 Baumgruppe (Obst)

<u>Gewässer</u> **05.241** an Böschungen verkrautete Gräben

# **Grünland**

06.200 Weiden

06.320 Frischgrünland, intensiv genutzt

Brachen, Säume 09.150 Feldraine, Wiesenraine, linear

#### Strassen, Wege

10.510 stark (völlig) versiegelte Flächen 10.530 Schotter-, Kies- u. Sandwege

#### 10.610 bewachsene Feldwege

11.191 Intensivacker



Biotoptypennummer mit Beschreibung im Textteil

#### **Avifauna**

## Status



Brutvogel



Tf

Nahrungsgast/Rastvogel



Ampelbewertung Hessen planungsrelevanter Arten

#### Artenkürzel

Feldsperling Fe FI Feldlerche Go Goldammer H Haussperling M Mehlschwalbe Mb Mäusebussard Ms Mauersegler Rm Rotmilan Rs Rauchschwalbe

Turmfalke

#### 5.2 Vögel

Auf der Vorhabensfläche selbst wurde angrenzend ein Revier der Feldlerche nachgewiesen. Weitere Brutvögel wurden im unmittelbaren Vorhabensbereich nicht festgestellt. Dies hängt zum einen mit der unmittelbar angrenzenden Ortslage von Moischt zusammen.

#### Hecken- und Gebüschbrüter

In der erweiterten Umgebung der Vorhabensfläche existieren mehrere Baumgruppen und Baumheckenbereiche. Außerhalb des Wirkbereichs liegt im Norden der Waldrand zu den Marburger Lahnbergen.

Als typische Arten wurden im Bereich der Baumgruppen und Baumhecken Reviere der Dorngrasmücke, der Heckenbraunelle und der Goldammer nachgewiesen. Zudem brütet die Nachtigall ebenfalls mit einem Brutpaar im östlich gelegenen Baumheckenbereich. Die Grünlandflächen im Untersuchungsbereich werden intensiv genutzt und sind bis auf kleine Saumbereiche als nährstoffreiche Frischgrünlandabschnitte einzustufen. Blütenreiche Magergrünlandbereiche, die ein besonders gutes Nahrungsangebot für anspruchsvollere Brutvogelarten bieten würden fehlen in der Umgebung der Vorhabensfläche.

#### Offenlandbrüter

Als typische Offenlandbrüterarten wurden Feldlerche und Schafstelze nachgewiesen. Diese wurden im Bereich der Vorhabensfläche (ein Feldlerchenrevier), sowie westlich und nördlich im Bereich der Intensiväcker festgestellt.

#### Arten der Ortslagen

Im Bereich der Ortslage Moischt, wurden angrenzend an die Vorhabensfläche u.a. Brutvorkommen des Hausrotschwanzes, der Kohlmeise und Blaumeise nachgewiesen.

#### Nahrungsgäste

Mehrere Vogelarten wurden im Bereich der Vorhabensfläche (nur als Nahrungsäste nachgewiesen. Hierzu zählen mehrere Greifvogelarten (Mäusebussard, Rotmilan, Turmfalke) sowie Feld- und Haussperling und Mehl- und Rauchschwalbe. Die angesprochenen Arten nutzten auch alle umgebenden Flächen als Nahrungshabitat und sind nicht an die Vorhabensfläche gebunden. Eine besondere Bedeutung als Nahrungsbiotop weist die Vorhabensfläche für diese Arten nicht auf.

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 32 Vogelarten nachgewiesen. Für 13 Arten wurden Brutnachweise erbracht. Sieben Arten werden auf der ROTEN LISTE HESSENS geführt (inklusive Vorwarnliste), davon wurden als Brutvögel die Feldlerche und die Goldammer nachgewiesen (beide Arten der Vorwarnliste).

Für 11 Arten wird ein ungünstiger Erhaltungszustand gemäß der Ampelbewertung des Landes Hessen verzeichnet. Als Brutvögel kommen aus dieser Gruppe nur zwei Arten im unmittelbaren Umfeld der Vorhabensfläche vor (Feldlerche, Goldammer). Bei den restlichen Arten handelt es sich lediglich um Nahrungsgäste.

Tab. 1: Vogelarten des Untersuchungsbereichs

	Artname deutsch	BNatSchG	RLD	RLH	FFH V-RL	Artname wissenschaftlich
	VÖGEL					Ampelbewertung HESSEN
Α	Amsel	b	-	-	II/2	Turdus merula
Ва	Bachstelze	b	-	-	-	Motacilla alba
Bm	Blaumeise	b	-	-	-	Parus caeruleus
Bf*	Buchfink*	b	-	-	-	Fringilla coelebs
Dg	Dorngrasmücke	b	-	-	-	Sylvia communis
Ei*	Eichelhäher*	b	-	-	II/2	Garulus glandarius
E*	Elster*	b	-	-	II/2	Pica pica
FI	Feldlerche	b	3	V	II/2	Alauda arvensis
Fe*	Feldsperling*	b	V	V	-	Passer montanus
Gim*	Gimpel*	b	-	-	-	Pyrrhula pyrrhula
Go	Goldammer	b	-	V	-	Emberiza citrinella
Gf	Grünfink	b	-	-	-	Carduelis chloris
Hrs	Hausrotschwanz	b	-	-	-	Phoenicurus ochruros
H*	Haussperling*	b	V	V	-	Passer domesticus
Не	Heckenbraunelle	b	-	-	-	Prunella modularis
K	Kohlmeise	b	-	-	-	Parus major
Ms*	Mauersegler*	b	-	-	-	Apus apus
Mb*	Mäusebussard*	S	-	-	-	Buteo buteo
М*	Mehlschwalbe*	b	V	3		Delichon urbica
Mg	Mönchsgrasmücke	b	-	-	-	Sylvia atricapilla
Ng	Nachtigall	b	-	-	-	Luscinia megarhynchos
Rk*	Rabenkrähe*	b	-	-	-	Corvuss corone
Rs*	Rauchschwalbe*	b	V	3	-	Hirundo rustica
Rt*	Ringeltaube*	b	-	-	II/1	Columba palumbus
Rm*	Rotmilan*	S	-	V	I/!!, !!!	Milvus milvus
St	Schafstelze	b	-	-	-	Motacilla flava
Sd*	Singdrossel*	b	-	-	-	Turdus philomelos
S*	Star*	b	-	-	-	Sturnus vulgaris
Sti*	Stieglitz*	b	-	V	-	Carduelis carduelis
Tü*	Türkentaube*	b	-	-	-	Streptopelia decaocto
Tf*	Turmfalke*	S	-	-	-	Falco tinnunculus
Wd*	Wacholderdrossel*	b	-	1	II/2	Turdus pilaris

#### Abkürzungshinweise

**BNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz b = besonders geschützt, s = streng geschützt

RLD Rote Liste Deutschland (Stand 2007)
RLST Rote Liste Hessen (Stand 2014)

FFH Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU, Anhang II, IV (EU 1992)
V-RL EU-Vogelschutz-Richtlinie, Anhang I (RL 79/409/EWG 1979)

#### Gefährdungsgrade der Roten Listen:

1 = vom Aussterben bedroht

! = besondere Verantwortung

2 = stark gefährdet

!! = globale Population in Europa konzentriert und gefährdet

3 = gefährdet

!!! = weltweit gefährdet, konzentriert in Deutschland

**V** = zurückgehende Art der Vorwarnliste

\* = Nahrungsgast/Rastvogel

## 6. Gefährdungsabschätzung

#### 6.1 Vögel

#### Betroffenheit allgemein häufiger Vogelarten

Für die aufgeführten Arten sind die Verbotstatbestände in der Regel letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökol. Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustand der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG). Daher müssen diese häufigen Arten keiner ausführlichen Prüfung unterzogen werden.

Tab. 2: Vereinfachte Artenschutzprüfung allgemein häufiger Vogelarten

Dt. Artname	Wiss. Artname	Vorkommen	Schutz- status	Status	Brutpaar- bestand in Hessen	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG (Tötungsverbot)	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot)	potenziell betroffen nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigungsverbot) 2)	Erläuterung zur Betroffenheit (Art / Umfang / ggf. Konflikt-Nr.)	Hinweise auf Vermeidungs- /Kompensations -Maßnahmen gemäß Kapitel 8.1 und 8.2 der ASP 3)
Amsel	Turdus merula	n (BV)	b	_	>10.000	nein	nein	ja (siehe nebenstehende Hinweise)	baubedingte Störungen zur Brutzeit . Ausweichmöglichkeiten sind im Umfeld des Geltungsbereiches für die Art vorhanden. Ökologische Funktion der von einem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.	Keine Vermeidungs- Maßnahmen notwenig da Zustand der lokalen Population als "gut" einzustufen ist
Bachstelze	Motacilla alba	n (NG)	b	I	>10.000	siehe oben	siehe oben	siehe oben	siehe oben	siehe oben
Blaumeise	Parus caeruleus	n (BV)	b	1	>10.000	siehe oben	siehe oben	siehe oben	siehe oben	siehe oben

## sAP "Bebauungsplan Pfingstweide - Moischt"

Dorngrasmücke	Sylvia communis	n (BV)	b	I	>10.000	siehe oben				
Grünfink	Carduelis chloris	n (BV)	b	I	>10.000	siehe oben				
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	n (BV)	b	1	>10.000	siehe oben				
Heckenbraunelle	Prunella modularis	n (BV)	b	1	>10.000	siehe oben				
Kohlmeise	Parus major	n (BV)	b	1	>10.000	siehe oben				
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	n (BV)	b	I	>10.000	siehe oben				
Nachtigall	Luscinia megarhynchos	n (BV)	b	I	>10.000	siehe oben				
Schafstelze	Motacilla flava	n (BV)	b	I	>10.000	siehe oben				
Buchfink	Fribgilla coelebs	n (NG)	b	I	>10.000	siehe oben	siehe oben	siehe oben	siehe oben	nur Nahrungsgast
Feldsperling	Passer montanus	n (NG)	b	I	>10.000	siehe oben	siehe oben	siehe oben	siehe oben	nur Nahrungsgast
Gimpel	Pyrrhula pyrrhula	n (NG)	b	I	>10.000	siehe oben	siehe oben	siehe oben	siehe oben	nur Nahrungsgast
Haussperling	Passer domesticus	n (NG)	b	I	>10.000	siehe oben	siehe oben	siehe oben	siehe oben	nur Nahrungsgast
Mauersegler	Apus apus	n (NG)	b	1	>10.000	siehe oben	siehe oben	siehe oben	siehe oben	nur Nahrungsgast
Mäusebussard	Buteo buteo	n (NG)	s	1	8.000- 14.000	siehe oben	siehe oben	siehe oben	siehe oben	nur Nahrungsgast
Mehlschwalbe	Delichon urbicum	n (NG)	b	I	>10.000	siehe oben	siehe oben	siehe oben	siehe oben	nur Nahrungsgast
Rabenkrähe	Corvus corone	n (NG)	b	1	>10.000	siehe oben	siehe oben	siehe oben	siehe oben	nur Nahrungsgast
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	n (NG)	b	I	>10.000	siehe oben	siehe oben	siehe oben	siehe oben	nur Nahrungsgast
Rotmilan	Milvus milvus	n (NG)	s	1	1.000- 1.300	siehe oben	siehe oben	siehe oben	siehe oben	nur Nahrungsgast
Singdrossel	Turdus philomelos	n (NG)	b	I	>10.000	siehe oben	siehe oben	siehe oben	siehe oben	nur Nahrungsgast

#### sAP "Bebauungsplan Pfingstweide - Moischt"

Star	Sturnus vulgaris	n (NG)	b	1	>10.000	siehe oben	siehe oben	siehe oben	siehe oben	nur Nahrungsgast
Stieglitz	Carduelis carduelis	n (NG)	b	I	>10.000	siehe oben	siehe oben	siehe oben	siehe oben	nur Nahrungsgast
Türkentaube	Streptopelia decaocto	n (NG)	s	I	>10.000	siehe oben	siehe oben	siehe oben	siehe oben	nur Nahrungsgast
Turmfalke	Falco tinnunculus	n (NG)	b	I	>10.000	siehe oben	siehe oben	siehe oben	siehe oben	nur Nahrungsgast
Wacholderdrossel	Turdus pilaris	n (NG)	b	I	>10.000	siehe oben	siehe oben	siehe oben	siehe oben	nur Nahrungsgast

<sup>1)</sup> Verbotsbestand im Regelfall nicht von Relevanz, da durch Bauzeitenregelung etc. eine Vermeidung möglich ist.

Vorkommen: n = nachgewiesen [BV, RB, NG]; p = potenziell; Schutzstatus nach § 7 BNatSchG: b = besonders geschützt, s = streng geschützt; Status: I = regelmäßiger Brutvogel, II= regelmäßiger Durchzügler, III = Neozoen oder Gefangenschaftsflüchtling;

Die weiteren nachgewiesenen Arten werden einzeln abgeprüft bzw. sind nur Nahrungsgäste/Rastvögel oder wurden außerhalb des Wirkbereichs des Vorhabens nachgewiesen.

<sup>2)</sup> Verbotsbestand tritt nur für regelmäßige genutzte Fortpflanzungsstätten zu.

<sup>3)</sup> Solche Maßnahmen, die dazu beitragen, den Eintrift des Verbotstatbestands zu verhindern. Wären über die Eingriffsregelung keine Maßnahmen vorgesehen, müssten diese zumindest bei der Beseitigung regelmäßig genutzter Fortpflanzungsstätten über das Artenschutzrecht festgesetzt werden bzw. wäre darzulegen, dass geeignete, derzeit nicht besetzte Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang bestehen.

## 6.2 Artweise Betroffenheit der sonstigen Vogelarten

## 6.2.1 Feldlerche

Feldlerche (Alauda arvensis)						
Schutzstatus		Status	RL H: V	/, RL D: 3		
☐ Anh. IV FFH-Richtlinie	☐ europäische \	/ogelart gemä	ß Art. 1 Voឲ្	gelschutzrichtlinie	<del>)</del>	
Bewertung nach Ampels	schema	unbekannt	günstig	ungünstig-	ungünstig-	
		<u>ansonarmic</u>	Grün	unzureichend Gelb		
EU						
Deutschland: kontinentale R	Region					
Hessen						
Bestandsdarstellung						
Kurzbeschreibung Biologie/Verbre Die Feldlerche wurde ne Untersuchungsgebiet nac	eben der Scha	ıfstelze als	typisch	er Offenland	dbrüter im	
Untersuchungsgebiet nachgewiesen.  Die Feldlerche ist flächendeckend verbreitet und gehört zu den häufigen, im Offenland brütenden Arten. Im Gegensatz zu selteneren und empfindlicheren Arten findet sie ihren Lebensraum auch innerhalb einer relativ intensiv genutzten Agrarlandschaft. Für Hessen wird der Bestand mit über 10.000 Paaren angegeben. Die Art gilt damit als nicht selten, jedoch werden starke Bestandsabnahmen von >20% verzeichnet.  Die Nester der Art werden auf dem Boden in niedrigen Vegetationsbeständen						
angelegt. Vor allem die Trotz einer flächenhaften Bestandseinbußen aufgru	Verbreitung h	at insbeso	ndere di	e Feldlerche	deutliche	
Vorkommen der Art im Ur ⊠ nachgewiesen	<u>itersuchungsra</u>		tenziell			

# 6.2.1.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungsoder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Durch die Errichtung des Vorhabens werden Bereiche von Intensivackerflächen, angrenzend an die Ortslage von Moischt überbaut. In diesem Bereich wurde ein Brutrevier der Feldlerche nachgewiesen.

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entno oder zerstört werden?	mmen, ⊠ ja	beschädigt nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)		
Die Fortpflanzungsstätte der Feldlerche kann im Rahmer (Baufeldfreimachung) während der Brutperiode beschädigt oder ze		•
b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?	⊠ ja	☐ nein
Es ist eine Bauzeitregelung (Freimachen des Baufeldes) außerhader Feldlerche festzulegen.	lb der E	Brutperiode
c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)	ohne vo ⊠ <b>ja</b>	rgezogene nein
d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezom Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?	ogene <i>A</i>	Ausgleichs- nein
Der Verbotstatbestand "Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt unter Berüc Vermeidungsmaßnahmen ein.	cksichti	gung der nein
6.2.1.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	-	
Durch die Errichtung des Vorhabens werden Bereiche von Int angrenzend an die Ortslage von Moischt überbaut. In diesem B Brutrevier der Feldlerche nachgewiesen.		
a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?	⊠ ja	nein nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)		
Einzelindividuen der Feldlerche (insbesondere noch nicht flügge J im Rahmen der Bauphase (Baufeldfreimachung) während der B oder getötet werden.		•

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?	⊠ ja	nein nein				
Es ist eine Bauzeitregelung (Freimachen des Baufeldes) außerhader Feldlerche festzulegen.	alb der Br	utperiode				
c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen der "Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- Tiere gefangen, verletzt oder getötet?						
d) Wenn Ja - kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- or räumlichen Zusammenhang erfüllt werden? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) Wenn Ja – kein Verbotstatbestand!	der Ruhe <b>□ ja</b>	stätten im nein				
e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wildlebende Tiere gefangen, verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der "Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten"?						
	☐ ja	⊠ nein				
Der Verbotstatbestand "Fangen, Töten, Verletzen" tritt unter E der Vermeidungsmaßnahmen ein.	Berücksio	htigung				

#### 6.2.1.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Durch die Errichtung des Vorhabens werden Bereiche von Intensivackerflächen, angrenzend an die Ortslage von Moischt überbaut. In diesem Bereich wurde ein Brutrevier der Feldlerche nachgewiesen.

Während der Bauphase können durch den neu entstehenden Verkehr in einem vormalig ruhigeren Bereich der Feldflur erhebliche Beeinträchtigungen (hier insbesondere Störwirkungen durch episodischen Lärm während der Baufeldfreimachung) für empfindliche Offenlandbrüter in einer gewissen Entfernung von der Vorhabensfläche entstehen.

Als Vorbelastung besteht im Süden der Vorhabensfläche die Ortsrandlage von Moischt mit der vorhandenen Wohnbebauung.

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?					
	☐ ja   ⊠ nein				
Die Feldlerche gilt nicht als sonderlich lärmempfindlich; ausweichen.					
b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? entfällt	☐ ja ☐ nein				
c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig	☐ ja ☐ nein				
Der Verbotstatbestand "erhebliche Störung" tritt ein.	☐ ja ⊠ nein				
Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfore	derlich? □ ja ⊠ nein				
6.2.1.4 Zusammenfassung					
6.2.1.4 Zusammenfassung  Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:	sind in den				
Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen	sind in den				
Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:					
Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:  Vermeidungsmaßnahmen	Zusammenhang				
Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:  Vermeidungsmaßnahmen  CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltung	Zusammenhang gszustandes der oring und/oder				
Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:  Vermeidungsmaßnahmen  CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltung Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus  Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monit Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen	Zusammenhang gszustandes der oring und/oder en werden in den				

## 6.2.2 Goldammer

Goldammer ( <i>Emberiza citrinella</i> )						
Schutzstatus		Status	RL H: \	/, RL D: -		
☐ Anh. IV FFH-Richtlinie	europäische \	/ogelart gemäß	3 Art. 1 Voզ	gelschutzrichtlinie	)	
Bewertung nach Ampels	schema	unbekannt	günstig Grün	ungünstig- unzureichend Gelb	ungünstig- schlecht Rot	
EU						
Deutschland: kontinentale R	egion					
Hessen						
Bestandsdarstellung						
Kurzbeschreibung Biologie/Verbre Die Goldammer brütet in z.B. extensiv bewirtschaft Heckenkomplexen, Streu Gehölze als Singwarten exponierten Spitze, und F wie Großstädte weitestge mitunter an Gehöften u Futtersuche beobachten. Das aus dürren Halmer versteckt in der Vegetatio April. Die 2 - 5 Eier wer Tage. Zwei Jahresbruten Die Nahrung besteht übe Insekten und Spinnen. Der hessische Brutbestan Vorkommen der Art im Ur	strukturreichen iteten Agrarlan obstbeständen , gerne etwas Ruheplätze. Gehend gemiede und auf Stopp und Blättern on gebaut, häuden 11 - 14 Terwiegend Säm de wird mit meh	dschaften und breite s randlich eschlossene en. Im Win belfeldern bestehene fig an Böse age bebrü nereien ver ur als 10.00 um	mit Äcken Wegraund ve und ve e Waldg ter kann in große de Nest chungen tet. Nest rschiede	ern, Wiesen, ainen. Die Ar rdeckt, nicht ebiete werden man die Goer Individuer wird am Be. Brutperiodetlingsdauer of mer Wildkräu	Weiden, t benötigt t auf der en ebenso oldammer nzahl auf soden gut e ab Mitte ca. 9 - 14	
⊠ nachgewiesen		po	tenziell			

## 6.2.2.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungsoder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Durch die Errichtung des Vorhabens werden Bereiche von Intensivackerflächen, angrenzend an die Ortslage von Moischt überbaut. Die beiden nachgewiesenen Reviere befinden sich ca. 120 m - 130 m nordöstlich und 200 m nördlich des Vorhabensbereichs.

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entn	<u>ommen, b</u>	eschädigt
oder zerstört werden?	☐ ja	⊠ nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)		
Im unmittelbaren Bereich der Vorhabensfläche existiert keine Gold	dammerre	vier.
b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?	☐ ja	☐ nein
entfällt		
c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)	ohne vor ⊠ <b>ja</b>	gezogene nein
d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgez	<u>ogene A</u>	<u>usgleichs-</u>
Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden?	∐ ja	nein
Der Verbotstatbestand "Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein.	☐ ja	⊠ nein
<ul> <li>6.2.2.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)</li> <li>Durch die Errichtung des Vorhabens werden Bereiche von Ir angrenzend an die Ortslage von Moischt überbaut. Die beide Reviere befinden sich ca. 120 m -130 m nordöstlich und 20 Vorhabensbereichs.</li> </ul>	n nachge	ewiesenen
a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?	☐ ja	⊠ nein
(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt)		
Im unmittelbaren Bereich der Vorhabensfläche existiert keine Gold	ammerre	vier.
b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? entfällt	☐ ja	☐ nein

c) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen der "Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- Tiere gefangen, verletzt oder getötet?		_			
d) Wenn Ja - kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- cräumlichen Zusammenhang erfüllt werden? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)	oder Ruhes	stätten im nein			
Wenn Ja – kein Verbotstatbestand!  e) Werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen verletzt oder getötet – ohne Zusammenhang mit der "Ein Beschädigung Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Rubestätten"	<u>ntnahme,</u>	<u>e Tiere</u>			
Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten"	<u>·</u> □ ja	☐ nein			
Der Verbotstatbestand "Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein.	☐ ja	⊠ nein			
6.2.2.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)  Durch die Errichtung des Vorhabens werden Bereiche von In angrenzend an die Ortslage von Moischt überbaut. Die beide Reviere befinden sich ca. 120 m – 130 m nordöstlich und 20 Vorhabensbereichs.	n nachge	wiesenen			
Während der Bauphase können durch den neu entstehenden Verkehr in einem vormalig ruhigeren Bereich der Feldflur erhebliche Beeinträchtigungen (hier insbesondere Störwirkungen durch episodischen Lärm) für empfindliche Brutvogelarten in einer gewissen Entfernung von der Vorhabensfläche entstehen.					
Als Vorbelastung besteht im Süden der Vorhabensfläche die Moischt mit der vorhandenen Wohnbebauung.	Ortsrand	lage von			
a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzu Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden		<u>ser-,</u>			
	☐ ja	$oxed{\boxtimes}$ nein			
Nach einer gutachterlichen Abschätzung entstehen in Baufeldfreimachung erhebliche Störungen für die Art in einem rund von 100 m um die Vorhabensffläche. Die beiden nachgewiesenen liegen somit außerhalb des Wirkbereichs des Vorhabens un erhebliche Störung	naximalen Goldamm	Abstand erreviere			

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen

tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein

<u>Maßnahmen</u>

 $\square$ 

## 7. Fazit

Die Stadt Marburg plant die Ausweisung eines neuen B-Plangebiets "Eichgärten" am nördlichen Ortsrand der Ortslage von Moischt. Im Rahmen der Planungen wurde die Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung notwendig. Aufgrund der Biotopstrukturen Brutvogelkartierung im Jahr 2016 durch den Gutachter durchgeführt.

#### Vegetationskundliche Einordnung der Vorhabensfläche

Die eigentliche Vorhabensfläche besteht Intensivackerabschnitten, angrenzend an den die nördliche Ortslage von Moischt.

Am nordwestlichen Rand, entlang der Wirtschaftsweges befindet sich ein kleiner Baumgruppenbereich, der überwiegend aus Zwetschgen und deren Wildlingen gebildet wird. Die nördliche Begrenzung der Intensivackerflächen wird durch einen temporär-periodisch wasserführenden Graben mit nitrophilen Säumen gebildet. Gesetzlich geschützte Biotope finden sich weder im Bereich der Vorhabensfläche, noch in deren unmittelbarer Umgebung. Angrenzend existieren weitere Intensivackerflächen und intensiv genutzte Grünlandbereiche.

#### Avifauna

Im Rahmen der Kartierung der Brutvogelgemeinschaft wurde auch die Umgebung der Vorhabensfläche bis maximal 250 m Entfernung mit betrachtet. Auf der Eingriffsfläche (Intensivackerbereiche) selbst wurde ein Brutrevier der Feldlerche nachgewiesen.

In der erweiterten Umgebung der Vorhabensfläche existieren mehrere Baumgruppen und Baumheckenbereiche. Außerhalb des Wirkbereichs liegt im Norden der Waldrand zu den Marburger Lahnbergen.

Als typische Arten wurden im Bereich der Baumgruppen und Baumhecken Reviere der Dorngrasmücke, der Heckenbraunelle und der Goldammer nachgewiesen.

Mehrere Vogelarten wurden im Bereich der Vorhabensfläche (nur als Nahrungsäste nachgewiesen. Hierzu zählen mehrere Greifvogelarten (Mäusebussard, Rotmilan, Turmfalke) sowie Feld- und Haussperling und Mehl- und Rauchschwalbe. Die angesprochenen Arten nutzten auch alle umgebenden Flächen als Nahrungshabitat und sind nicht an die Vorhabensfläche gebunden. Eine besondere Bedeutung als Nahrungsbiotop weist die Vorhabensfläche für diese Arten nicht auf.

## Maßnahmen um eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:

#### <u>Avifauna</u>

## V 1 - Bauzeitregelung

Es ist eine Bauzeitregelung für die Baufeldfreimachung außerhalb der Kernbrutzeit der Feldlerche zu treffen (15. März – 30. Juli).

#### 8. Literatur

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN Hrsg., 1998): Das europäische Schutzgebietssytem NATURA 2000. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 53. Bonn-Bad-Godesberg.

DEUTSCHE ORNITHOLOGEN GESELLSCHAFT (DO-G Hrsg., 1995):

Qualitätsstandards für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in raumbedeutsamen Planungen. Minden.

FLADE, M (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, Eching.

FROELICH & SPORBECK – Umweltplanung und Beratung (2007): Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 12/2007. Studie im Auftrag der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren – Abt. Straßen- und Brückenbau.

HESSEN-FORST FENA (2009): Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFHRichtlinie in Hessen (Stand: März 2009). Unveröffentlichter Bericht im Auftrag von: Hessen-Forst FENA. 5 Seiten.

HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ & STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN RHEINLAND-PFALZ UND DAS SAARLAND (2006): Rote Liste der Vögel Hessens. Vogel und Umwelt 9. Fassung, Stand Juli 2006(1): 1-56.

HMUELV. (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren (2. Fassung Mai 2011). Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden

KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

KIELER INSTITUT FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE (2007): Vögel und Verkehrslärm. FuE-Vorhaben des Bundesministeriums für Vehrkehr, Bau und Stadtentwicklung.

KORN, M., J. KREUZIGER, S. STÜBING, M. WERNER, G. BAUSCHMANN, K. RICHARZ (2007): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens (9. Fassung Stand Juli 2006). – HGON & Staatliche Vogelschutzwarte, Echzell und Frankfurt a. M.

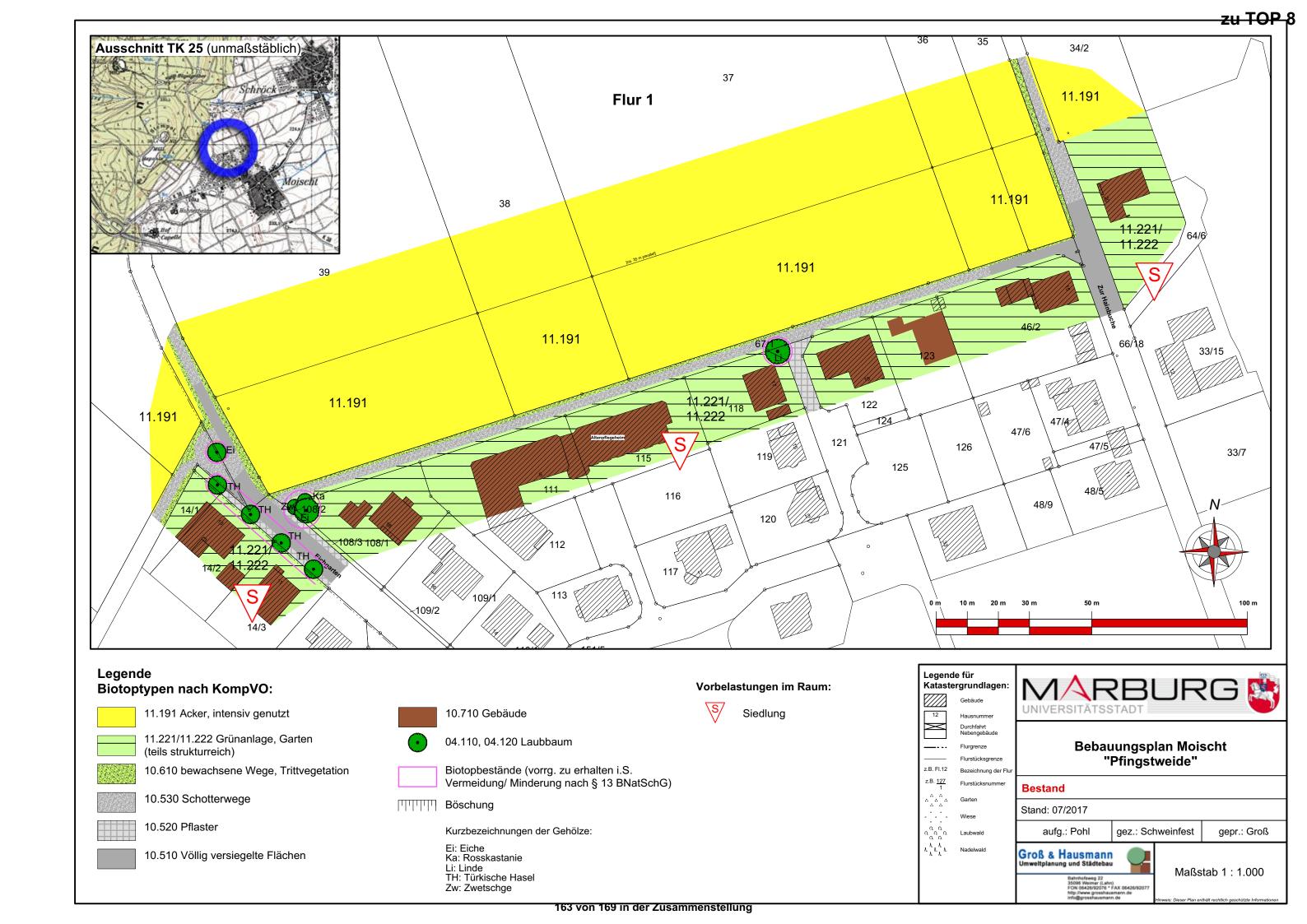
LANA (2006): Hinweise der LANA zur Anwendung des europäischen Artenschutzrechts bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen. Beschlossen auf der 93. LANA-Sitzung am 29.05.2006.

SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg., 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel in Deutschland. Radolfzell.

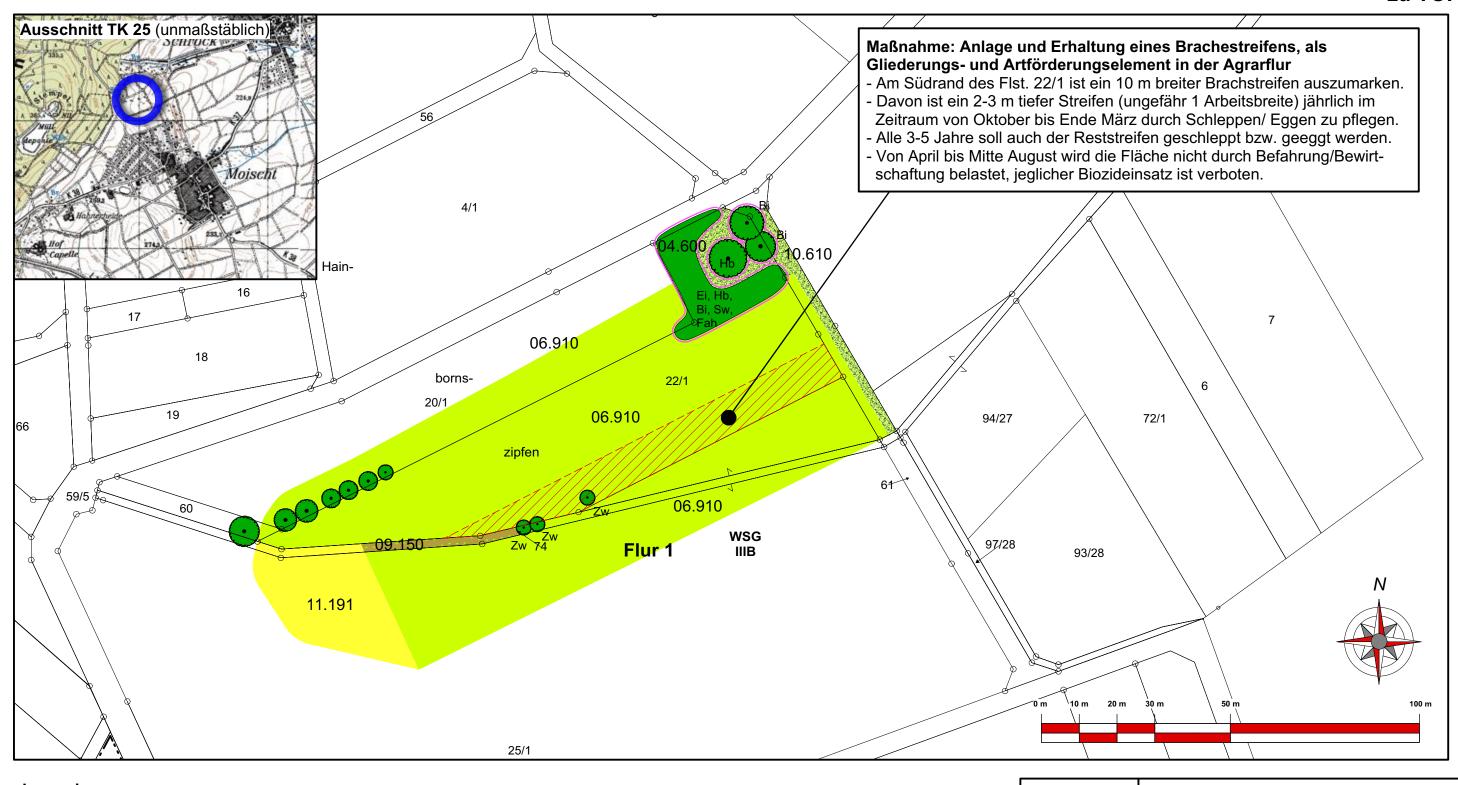
WERNER, M., G. BAUSCHMANN & K. RICHARZ (2009): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens. Unveröffentliches Gutachten im Auftrag von: Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland. 29 Seiten.

Marburg, 02. September 2016

(R. Trottmann, Dipl.-Biol.)







## Legende

#### Bestand - Biotoptypen nach KV

11.191 Acker, intensiv genutzt

06.910 Wirtschaftswiese, intensiv genutzt

09.150 Feldraine Wiesenraine

10.610 bewachsene Wege, Trittvegetation

#### Schutzanforderungen:

erhaltenswerte Biotopbestände (vorrg. zu erhalten i.S. Vermeidungs-/ Minderungsgebot nach § 13 BNatSchG) oder gesetzlich geschützt (Schädigungsverbot nach § 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGBNatSchG)

WSG Wasserschutzgebietszone IIIB
IIIB (StAnz. 9/1974, S. 0456)

#### Maßnahme:

04.600 Feldgehölz

Ei: Eiche Bi: Birke

Hb: Hainbuche

SW: Salweide

Zw: Zwetschge

04.110, 04.120 Laubbaum

Kurzbezeichnungen der Gehölze:

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Erhaltung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

#### 

Maßstab 1: 1.000



Vorlagen-Nr.: VO/6480/2018
Fraktionsantrag Status: öffentlich

Datum: 27.09.2018

Antragstellende Fraktion/en: B90/Die Grünen

Beratungsfolge:		
Gremium Stadtverordnetenversammlung	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung	Sitzung ist Öffentlich
Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	Vorberatung	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung	Vorberatung Entscheidung	Öffentlich Öffentlich

## Antrag der Fraktion B90/Die Grünen betr.: Stopp der Ausbauplanungen des Parkhauses am Pilgrimstein

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt, die Planungen zum Ausbau des Parkhauses am Pilgrimstein unverzüglich einzustellen. Stattdessen soll die bekannte Alternatividee eines Park- und Mobilitätsknotens nahe der ehemaligen Universitätsbibliothek, in der Wilhelm-Röpke-Straße wieder aufgegriffen und vorangetrieben werden.

#### Begründung:

Das Parkhaus am Pilgrimstein liegt verkehrlich an einer äußerst ungünstigen Stelle mit Blick auf die Erreichbarkeit und das Verkehrsaufkommen in der Innenstadt. Um eine weitere Belastung ebendieser zu vermeiden, müssen alle Anstrengungen in Bezug auf eine Erweiterung des bestehenden Parkhauses unverzüglich gestoppt werden.

Ein solcher Ausbau belastet die Bevölkerung einerseits durch noch mehr Lärm und andererseits durch eine weitere steigende Emissionsbelastung. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des, bereits schon jetzt das optische Gesamtbild Marburgs mit seiner historischen Altstadt verunstaltende, Parkhauses, städtebaulich fatal. Zudem würde damit ein Grünareal vernichtet, das sowohl für den innerstädtischen Artenschutz als auch für seine Luftfilterwirkung wichtig ist.

Statt eines Ausbaus sollten vielmehr bereits in der Stadtgesellschaft diskutierte Alternativen wie ein Park- und Mobilitätsknoten in der Wilhelm-Röpke-Straße, nahe der ehemaligen Universitätsbibliothek wieder aufgegriffen und weiter verfolgt werden, um eine verkehrliche Entlastung der Marburger Innenstadt bei gleichbleibend guter Erreichbarkeit des Stadtzentrums zu gewährleisten.

Ausdruck vom: 02.10.2018

**Christian Schmidt** 

Hans-Werner Seitz

Ausdruck vom: 02.10.2018 Seite: 2/2



Vorlagen-Nr.: VO/6513/2018 **Fraktionsantrag** 

Status: öffentlich

Datum: 01.11.2018

B90/Die Grünen Antragstellende Fraktion/en:

Beratungsfolge:

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

Antrag der Fraktion B90/Die Grünen betr. Parkdeck und Mobilitätsknoten in der Wilhelm-Röpke-Straße realisieren – Innenstadt vom Verkehr entlasten

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt, Verhandlungen mit der Philipps-Universität, den Stadtwerken und Hessen Mobil wieder aufzunehmen, um die Realisierung eines bereits seit längerem diskutierten Parkdecks auf dem Gelände des Parkplatzes der Alten Universitätsbibliothek in der Wilhelm-Röpke-Straße voranzutreiben und zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der Innenstadt Planungen zu einen Mobilitätsknoten für Bus, Bahn, Rad und motorisierten Individualverkehr auf diesem Areal zu aufzunehmen.

#### Begründung:

Marburgs Innenstadt ist überlastet vom motorisierten Individualverkehr (MIV). Besonders nach der Eröffnung der neuen Zentralbibliothek der Philipps-Universität und durch die Sperrung der Weidenhäuser Brücke wird dieses Problem noch offenkundiger sichtbar als zuvor. Um die Innenstadt von Verkehren zu entlasten besteht seit Jahren die Idee des Baus eines Parkdecks durch die Stadtwerke Marburg in Kooperation mit der Philipps-Universität auf dem Parkplatz neben der Alten Universitätsbibliothek in unmittelbarer Nähe zur Ausfahrt der B3.

Die Nähe zum Rudolphsplatz bietet den Vorteil einer schnellen Anbindung eines attraktiven Parkangebots mit der Innenstadt. Dadurch könnte der Verkehr in der Innenstadt deutlich reduziert werden. Die Belastung durch Abgase würde sich verringern. Die Aufenthaltsqualität am Fuße der Altstadt könnte deutlich erhöht werden, zumal mehr Platz für Fußgänger und Radverkehr geschaffen werden könnte. Darüber hinaus ermöglicht die innenstadtnahe Lage des Standorts kurze Wege in die Oberstadt und in weitere Einzelhandels- und Tourismusschwerpunkte. Eine zu verbessernde Anbindung an Bus-, Bahn- und Radverkehr durch die Schaffung eines Mobilitätsschnittpunktes und Umsteigeknotens "Marburg Mitte" könnte eine attraktive Innenstadtanbindung schaffen, die zu einer deutlichen Reduktion des motorisierten

Ausdruck vom: 01.11.2018

Individualverkehrs führen würde. Die Kooperation mit der Universität wäre eine Chance ihren Bedarf an ausgewiesenem Parkraum für die universitären Innenstadtstandorte mit den Anstrengungen der Universitätsstadt zu kombinieren, nachhaltig die Verkehre in der Innenstadt zu reduzieren. Eine Entwicklung dieses Standorts wäre rechtlich und finanziell auch ohne einen Verkauf der Fläche möglich, den die Universität bislang noch ablehnt. Mit den Stadtwerken steht eine stadteigene Gesellschaft zur Verfügung, die über langjährige Erfahrung mit der Entwicklung und Bewirtschaftung von Parkraum und Parkhäusern verfügt.

Zu einem solchen Mobilitätsknoten gehören zeitgemäße Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, eine gut getaktete Anbindung an den Busverkehr, die Schaffung eines Bahnhaltepunktes "Marburg Mitte", attraktive Fuß- und Radwege in die Stadt und natürlich eine Fahrradstation, wo Fahrräder repariert und geliehen werden können – mit und ohne Motor.

Der Magistrat sollte die Chance einer solchen Perspektive nutzen. Die Zukunft der Städte wird immer weniger durch den motorisierten Individualverkehr bestimmt werden. Kombinierbare Mobilitätsangebote mit Bahn, Bus, Rad und zu Fuß entspannen den Verkehr, sind ein wichtiger Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels und machen Städte attraktiver.

**Christian Schmidt** 

Hans-Werner Seitz

Ausdruck vom: 01.11.2018

Seite: 2/2