

Marburg, 17. Juni 2024

**An die
Universitätsstadt Marburg**

**Markt 1
35037 Marburg**

Betr. Vorläufige Stellungnahme des Bund für Umwelt und Naturschutz Hessen, vertreten durch den BUND Ortsverband Marburg und seinen bevollmächtigten Vertreter Henner Gonnermann, Vertretungsvollmacht vom 1. Januar 2024, zum Bebauungsplanentwurf :

1-rosenstrbahnhofstr_b_planfest, 2. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit geben wir eine vorläufige Stellungnahme ab zum o.a. Bebauungsplanentwurf.

1. Grundlegende Vorbemerkung zum Bebauungsplanentwurf

Der Bebauungsplan findet unsere grundsätzliche Zustimmung, weil er dem siedlungspolitischen Grundsatz „innen vor außen“ und innerhalb dessen dem Grundsatz folgt, bereits versiegelte Fläche vorrangig für die Schaffung von Wohnraum zu entwickeln. Gleichwohl bedarf der Entwurf verschiedener wesentlicher Korrekturen, die wir nachstehend begründen.

2. Festsetzung der Grenze des Baugebietes

Die Festsetzung der Grenze des Baugebietes ist aus unserer Sicht hinsichtlich der Grenze im Westen des Planbereichs rechtlich unzulässig, weil er zwingende Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes - Gewässerrandstreifen - nicht beachtet. Dies betrifft die gesamte Uferlänge der Lahn. Inakzeptabel ist sowohl im nördlichen Uferverlauf die Eintragung einer privaten Grünfläche sowie die Integration eines Fußweges als Bauwerk einer sandgebundenen Schotterdecke unter dem nebenstehenden Planzeichen. Sie hat eine vollständige Zerstörung der vorhandenen Ufervegetation zur Folge und konterkariert damit den substanziellen Sinn des im Wasserrecht verankerten Schutzstreifens.

Ein entsprechender Bedarf ist auch überhaupt nicht zu erkennen angesichts des umfangreichen Angebotes für Freizeitaktivität und Naherholung im gesamten nördlich anschließenden Freiraum Afföller. Zudem: Eine Fortsetzung des Fußweges entlang des Ufers in Richtung Norden ist wegen der dort vorhandenen Bestandsbebauung überhaupt nicht möglich, macht demzufolge auch keinen Sinn.

Maßstab zur Abgrenzung der von uns geforderten Korrektur - Berücksichtigung des prioritären Uferschutzstreifens nach Wasserrecht - ist nicht die Grenze der Mittelwasserlinie, sondern die Oberkante des hier durchgängig ausgebildeten Steilufers. Wir fordern dazu den Nachweis einer konkreten geodätischen Einmessung.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass eine Nichtberücksichtigung unserer Einwendung in diesem Punkt ein Risiko für den rechtskräftigen Bestand des Bebauungsplanes beinhaltet. Dazu verweisen wir auf § 23 Abs. 2 Ziff. 3 und 4 HWG. Danach ist verboten:

3. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
4. die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.

3. Nutzbarkeit der verschiedenen Geschosse

Entgegen der Planvorlage halten wir es für geboten, die Wohn-Nutzbarkeit der 2. Geschossebene gleichzustellen der 3. Geschossebene, d.h. ausschließliche Zulässigkeit für Wohnnutzung. Wir begründen dies mit dem seit Jahren von der Stadt Marburg artikulierten nicht gedeckten Wohnraumbedarf und der daraus in der öffentlichen Debatte postulierten "Notwendigkeit" zur Bebauung bisheriger Außenbereichsflächen, z.B. Hasenkopf und Oberer Rotenberg. Die Akzentuierung der Wohnraumnutzung sehen wir in der Logik der Möglichkeit, Arbeiten und Wohnen unmittelbar vor Ort zu verknüpfen und andererseits weitere freie Wohnraumkapazität in optimaler Reichweite des ÖPNV und Radmobilitätsnetzes anzubieten.

4. Streichung des Angebotes von Stellplätzen

Ganz im Sinne Umsetzung der Intention des move 35-Projektes fordern wir die Streichung von Pkw-Stellplätzen, da hier eine vergleichbar optimale Anbindung an den ÖPV und das Radverkehrsnetz besteht, ergänzt durch ein bereits vorhandenes, nur wenige Meter entferntes Parkhaus. Ausreichend ist die Ausweisung von Flächen für Notdienste, Lieferverkehr und Rettungsdienste.

5. Solarenergienutzung - Fotovoltaik -

Im Gegensatz zu der völlig unzureichenden Festsetzung eines Anteils von nur 50 % der Eignungsflächen fordern wir eine Nutzung von 100 % der Eignungsfläche im Dachbereich und dies in Form der Kombination mit der Dachflächenbegrünung, wie dies hinlänglich als Stand fortschrittlicher Flächennutzung von Baukörpern dargestellt ist.

Zusätzlich fordern wir, dass die Stadt sich endlich öffnet der Fotovoltaiknutzung an allen Außenwänden mit Ausnahme der Nordexposition. Im konkreten Fall ist dies möglich für die weitgehend schattenfreie Westseite aufgrund der vorgelagerten Flussbreite der Lahn. Für die Süd- und Ostfront sind in der Planung Verschattungsgutachten zu erstellen zur Ermittlung der sinnvollen Auslegung von Fotovoltaikanlagen an den Außenwänden. Wiederholt haben wir ein entsprechendes Vorgehen in vorausgegangenen Bebauungsplänen vorgeschlagen/angemahnt, leider ohne Erfolg. Inzwischen können wir kein Verständnis mehr aufbringen für den dilatorischen Umgang der Stadtplanung mit dieser Fragestellung, wenn gleichzeitig ein Programm aufgelegt wird zur landschafts- und naturzerstörenden Implementierung von Fotovoltaikanlagen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen im Außenbereich im Umfang von bisher 92 Hektar.

Erneut verweisen wir auf ein vergleichbares Fotobild aus einem vor Jahren in Wien entstandenen Neubaugebiet, siehe Anlage 1. Die Ausbildung und Anordnung der Solarmodule bewirkt im Sommer einen passiven Wärmeschutz an besonnten Fensterfronten anstelle von

stromfressenden Klimaanlage, im Winter bei tief stehender Sonne gewährleistet sie passive Wärmegewinne für die Raumheizung, alles fachlicher anerkannter Stand der Technik.

Im gegebenen Kontext lehnen wir eine Minderung der Fotovoltaiknutzung zugunsten des Baus von Dachterrassen ab unter Hinweis auf das bereits weiter oben adressierte umfangreich Flächenangebot im nördlich angrenzenden Afföller zur Naherholung und Freizeitnutzung verschiedenster Art.

Vorschlag unsererseits: Die städtische Klimaabteilung hat vor wenigen Jahren den Solarwettbewerb ausgerufen. An diesem Wettbewerb könnte sich die Abteilung Stadtplanung beteiligen mit einem Planungsbeitrag, wie vorstehend skizziert.

6. Rationelle sparsame Wassernutzung, insbesondere Brauchwassernutzung, Niederschlagswasser

Im Gegensatz zur Planvorlage fordern wir die Implementierung einer konsequenten Umsetzung der Brauchwassernutzung aus dem anfallenden Niederschlagswasser zum Ersatz von Trinkwasser im Bereich der Toilettenspülung. Das Ersatzpotenzial liegt im Bereich 30 % des häuslichen Trinkwasserverbrauchs. Das Erfordernis leitet sich u.a. ab aus dem gültigen Regionalplan. Demnach ist die Verwendung von Trinkwasser unzulässig, wenn der Verwendungszweck auch realisiert werden kann mit Wasser geringerer Qualitätsanforderung. (S. 138 Regionalplan 2010, Ziff. 7.3-3 G), eine entsprechende Regelung enthält auch der Entwurf des neu zu erstellenden Regionalplanes.

Die im Entwurf enthaltene Versickerung ist am gegebenen Standort sinnlos, weil sie nur wenige Meter vom Lahnufer unmittelbar in den Grundwasserkörper erfolgt, der engstens mit dem Lahnwasser kommuniziert. Unter dieser Voraussetzung kann das anfallende Niederschlagswasser ebenso gut in die Lahn unmittelbar abgeleitet werden. Die Infiltration als Sickerwasser ist erkennbar lediglich eine rechtlich motivierte Krücke, mit der eine sinnstiftende Brauchwassernutzung umgangen werden soll. Hinsichtlich des Gebotes einer rationellen Wassernutzung verweisen wir zusätzlich auf § 36 HWG „Sparsamer Umgang mit Wasser“ und hier den Abs. 1 Ziff. 2 Verwertung von Betriebswasser (synonym Brauchwasser) und Niederschlagswasser. Die Planung wird dieser rechtlich eindeutigen Anforderung nicht gerecht.

7. Anforderungen an den Wärmeschutz der Wohngebäude, effiziente Systeme zur Gebäudeheizung

Wir fordern die Festschreibung einer Ausführung der Wohngebäude in Passivhausbauweise bzw. dem Standard KfW 40 plus. Diese Anforderungen resultieren aus den Notwendigkeiten des Klimaschutzes allgemein wie gleichzeitig zur Umsetzung der Ziele der proklamierten Klimanotstandsstadt Marburg.

Als Heizsystem ist der fortgeschrittene Standard der Wärmepumpentechnik z.B. nach Maßgabe der aktuellen/fortgeschriebenen KfW-Empfehlungsliste verbindlich vorzusehen. Den Bezug von Heizwärme aus dem bestehenden Nahwärmenetz lehnen wir ab, weil diese ausschließlich auf Basis fossiles Erdgas erzeugt wird. Zudem ist es nicht sinnvoll, mit der Wärme aus dem Kraftwerk der Stadtwerke Marburg die Straßen zu beheizen. Bei Gebäuden des vorstehend geforderten Baustandards entstehen bei dem Einsatz von Nah-/Fernwärme unvermeidbar hohe anteilige Wärmeverluste.

8. Naturschutz, Artenschutz

8.1. Einsatz insektenverträglicher Leuchtmittel

Die Planvorlage sieht den Einsatz insektenverträglicher Leuchtmittel vor mit unzureichender Verbindlichkeit („sollte“). Zur Herstellung der gebotenen klaren Verbindlichkeit ist „sollte“ durch „muss“ ersetzt werden. Aus gegebenem Anlass weisen wir darauf hin, dass eine Verweisung in eine Regelung über „Städtebaulicher Vertrag“ von uns abgelehnt wird, u.a. auch wegen der daraus resultierenden Intransparenz und dehnbaren Verbindlichkeit.

8.2. Auflagen zur Verwendung von blend-freien Außenfenstern

Wir beantragen die Berücksichtigung der nachfolgend nachgewiesenen Empfehlungen der Bauverwaltung der Stadt Berlin zur Minderung der Kollisionsrisiken an Außen-Glasflächen der zu errichtenden Gebäude. Dies gilt insbesondere für die westlich und nördlich orientierten Gebäudefronten wegen ihrer unmittelbar naturräumlichen Zuordnung.

https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/natur-gruen/naturschutz/arten-schutz/freilandartenschutz/lag_vsw_19-01_glas_lektoriert.pdf&ved=2ahUKEwigkIDq99CGAxVmhf0HHZP2AS0QFnoECDU-QAQ&usg=AOvVaw0Gc_inTD9nfOIB-y8g0uJ

8.3. Vertiefung zum Schutz des Eisvogels und seiner Habitatstrukturen sowie weitere naturschutzfachliche Hinweise

Im an den Geltungsbereich des Bebauungsplan angrenzenden „Mittelwasser“ (ehemaliger Betriebsgraben der Lahn) wurden im Rahmen der naturschutzfachlichen Kartierungen (audio) vereinzelt Nah-, sonst Hintergrundgesänge des Eisvogels (*Alcedo atthis*) erfasst. Er wurde kartiert 2022/23 am 19.04. und 3.05. (häufig) sowie am 17.07. (einzeln), mit mehreren Durchflügen in kurzen Abständen von Bahnhofsstraße über Mittelwasser und Garagenanlage i.R. Schwarzes Wasser.

Der Eisvogel ist europaweit durch die EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt. Als Anhang I-Art besteht eine Verpflichtung der EU-Mitgliedsstaaten, für Eisvögel besondere Schutzgebiete zu schaffen bzw. Biotope zu erhalten/zu fördern. Er wird in der Roten Liste der bedrohten Arten in Hessen auf der Vorwarnliste geführt, sein aktueller Gefährdungsstatus in Hessen ist U1 = ungünstig – unzureichend (gelb), er ist besonders und streng geschützt nach BArtSchVO und laut EU-Vogelschutzrichtlinie eine Anhang-I-Art, d.h. für ihn müssen besondere Maßnahmen ergriffen und spezielle Schutzgebiete ausgewählt werden. Bezüglich der Funktion des Geltungsbereichs des B-Plans kommt die Kartierung zu dem Schluss, dass es sich beim Mittelwasser um ein Nahrungshabitat des Eisvogels handelt, auch die Funktion einer Lebensstätte kann nicht ausgeschlossen werden bzw. wird vermutet (Steilwände der Uferböschung als Brutraumpotenzial).

Aufgrund dieser Ergebnisse lehnt der BUND OV Marburg jegliche Beeinträchtigungen des Mittelwassers im Zusammenhang mit dem B-Plan Rosenstraße entschieden ab. Das Mittelwasser ist zusammen mit seinen Uferbereichen inkl. dem kartierten Bewuchs in Bezug auf Eingriffe als absolute Tabuzone zu betrachten und vor jeglicher Störung und/oder Beeinträchtigung durch angrenzende Bauarbeiten zu schützen. Sämtlicher Bewuchs im Bereich Mittelwasser ist im Zuge der angrenzenden Bebauung zu erhalten. Dies gilt insbesondere auch für abgängiges Totholz, soweit im Hinblick auf die vorrangige Verkehrssicherungspflicht möglich. Keinesfalls dürfen die

Uferbereiche im Zusammenhang mit dem B-Plan verändert oder erschlossen werden. Eine laut Entwurfsunterlagen vorgesehene Umwandlung des Uferbereichs Mittelwasser in eine „Wiese“ mit angelegtem Schotterweg ist strikt abzulehnen. Zur Naherholung der anzusiedelnden Bevölkerung sind bereits ausreichend Lahnauenbereiche mit großzügigen Liegewiesen u.ä. in unmittelbarer Nähe Richtung Afföller vorhanden.

Aufgrund des Gefährdungsstatus „unzureichend“ des Eisvogels in Hessen ist aus unserer Sicht jedes Nahrungshabitat und jede potenzielle Lebensstätte des Eisvogels mit absolutem Vorrang zu erhalten und zu schützen – wirtschaftliche Interesse oder ein freier Blick auf Mittelwasser und Ufer für die dort geplante Wohnbebauung sind demzufolge nicht zu berücksichtigen, siehe dazu auch unsere Stellungnahme weiter oben Ziff 2. Das betroffene Flurstück 1/25 ist insoweit aus dem Geltungsbereich des B-Plans herauszunehmen. Unterirdische Versorgungsleitungen dürfen keinesfalls im Uferbereich Mittelwasser verlegt werden.

Im Kerngebiet MK 3 sind außerdem – wie in der Begründung vorgesehen - alle weiteren, nicht von baulichen Anlagen oder Erschließungsflächen beanspruchten Grundstücksflächen jenseits des Uferbereichs als unversiegelte Grünflächen festzusetzen. Bereits versiegelte Fläche ist zu entsiegeln. Diese Flächen sind vorzugsweise mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzbepflanzung gewährleistet den maximal wirksamen Beitrag an Kühlfunktion aus Beschattung und Verdunstungskälte im Kontext der hier vorgesehenen, stark verdichteten Bebauung im Innenstadtbereich.

Mit freundlichen Grüßen,

Im Auftrag

gez. Vanessa Kersten, Vorstandsmitglied im BUND OV Marburg

gez. Henner Gonnermann BUND OV Marburg, Bevollmächtigter des BUND Landesverband Hessen

Anlage 1

