

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans der Universitätsstadt Marburg Nr. 24/9 „Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Supermarkt“

Als Bevollmächtigter des BUND Hessen nehme ich hiermit wie folgt Stellung zum oben genannten Entwurf eines Bebauungsplans der Universitätsstadt Marburg:

Wir erhalten unsere Stellungnahme vom 18.04.2024 zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans vollumfänglich aufrecht und fügen sie dieser Stellungnahme als Anhang bei. Darüber hinaus ergeben sich folgende weitere Kritikpunkte:



Abb. 1: Tatsächliche versiegelte Fläche auf dem Gärtnerengelände lt. Marburger Bürger-GIS

Zur Begründung des Bedarfs an Wohnraum wird hier erneut die INWIS-Studie von 2015 herangezogen. Der darin beschriebene Bedarf an neuen Wohnungen bezog sich auf den Zeitraum bis 2020 und ist längst abgearbeitet. Es ist einigermaßen absurd, diese Studie weiterhin zur Bedarfsbegründung zu verwenden.

Um dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden, wird die Behauptung aufgestellt, alle Potenziale zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich seien in Marburg ausgeschöpft. Dies ist ganz offensichtlich nicht der Fall, schließlich befinden sich derzeit mindestens drei Projekte in Planung, die die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich zum Ziel haben (Temmlerstraße, Schwälbchen-Molkerei, Beltershäuser Straße). Wir wiederholen unsere Forderung, erst nach kompletter Abarbeitung dieser und anderer möglicher Projekte im Innenbereich überhaupt Entwicklungen im Außenbereich ins Auge zu fassen.

Im mit dem weiterhin gültigen Regionalplan von 2010 befassten Abschnitt der Begründung wird die Behauptung aufgestellt, aufgrund der maßstäblichen Ungenauigkeit dieser überregionalen konzeptionellen Planung könne der Standort komplett dem „*Vorranggebiet Siedlung Planung*“ zugeordnet werden. Dies ist aus unserer Sicht nicht zutreffend. Es sind erkennbar große Teile des Planungsgebiets als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Man könnte genauso gut behaupten, die maßstäbliche Ungenauigkeit ließe eine vollständige Zuordnung des Plangebiets als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ zu.

Im Abschnitt „2.6 Bodenschutz in der Bauleitplanung“ wird die Behauptung aufgestellt, das Plangebiet sei in großen Teilen bereits bebaut. Wie Abb. 1 deutlich zeigt, ist dies für das Gärtnerei-Gelände nicht zutreffend. Die bereits bebaute bzw. versiegelte Fläche von ca. 4100 m² entspricht einem Flächenanteil von ca. 20%. Es ist also eher korrekt, dass das Gelände zu großen Teilen unversiegelt und von Vegetation bedeckt ist. Angesichts der Tatsache, dass dieses Gelände in der Stadtklimaanalyse dem „Fokusraum Retention“ zugerechnet wird, ist der extrem hohe Versiegelungsgrad der geplanten Bebauung nicht akzeptabel. Da hilft es auch nicht, den Verlust an Retentionsraum durch weitere, zusätzliche Eingriffe wie den Bau eines Regenrückhaltebeckens ausgleichen zu wollen.

Generell bleibt es unverständlich, dass die klimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung ausschließlich aus übergeordneten Untersuchungen wie der Stadtklimaanalyse oder der Beurteilung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen abgeleitet werden. Insbesondere bei Betrachtung der Tatsache, dass die hier vorliegende Planung explizit im Zusammenhang mit einer perspektivischen Erweiterung auf das ganze im Regionalplan avisierte „Vorranggebiet Siedlung Planung“ gedacht wird, erscheint es zwingend notwendig, die möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung und der möglicherweise folgenden im Zusammenhang in einem eigenständigen Klimafolgengutachten zu ermitteln. Es ist für uns nicht ersichtlich, dass die nachrichtlich im Plan empfohlene Gebäudeausrichtung tatsächlich nicht dem Strömungsgeschehen entgegenwirkt.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird auf ein Fledermausgutachten der Firma BANU Cloos Bezug genommen. Dieses liegt aber nicht als Teil der Unterlagen vor, so dass die verwendete Methodik nicht nachvollziehbar bewertet werden kann. Dieses Versäumnis ist unverständlich.

Durch die Rodungsarbeiten kommt es auf Grundlage der durchgeführten Brutvogelerfassung zu einem Verlust von sieben Revieren von Freibrütern mit ungünstigem Erhaltungszustand in Hessen (drei Elsterreviere, zwei Girlitzreviere sowie zwei Reviere der Heckenbraunelle). Als

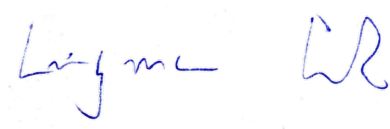
CEF-Maßnahme wird die Installation von 14 „Nisthilfen für Freibrüter“ vorgesehen. Das ist fachlich völlig unangemessen. Freibrüter benötigen keine Nisthilfen, und es existiert unseres Wissens kein fachlich anerkannter Standard für ebensolche. Vielmehr ist für die betroffenen Arten im direkten räumlichen Zusammenhang ein vollwertiger Ersatzlebensraum zu schaffen, dessen Funktionsfähigkeit vor Beginn der Rodungsarbeiten nachgewiesen und gesichert sein muss.

Es wird die Behauptung erhoben, ein Vorkommen der Schlingnatter im Planungsgebiet könne mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden – begründet damit, dass im Landkreis Marburg-Biedenkopf lediglich ein aktuelles Vorkommen westlich Lohra bekannt sei. Dies ist aktuell nicht mehr zutreffend, da die Schlingnatter im direkt angrenzenden Bereich Schülerhecke / Soldatengraben nachgewiesen wurde. Der für die Untersuchung von Reptilienvorkommen angewandte Methodenstandard ist nicht ausreichend, um ein Schlingnatter-Vorkommen auszuschließen. Entsprechende Untersuchungen sind nachzuholen.

Die Entnahme von Bäumen aus der Baumreihe südlich der K72 zur Schaffung einer Zufahrt zum geplanten Regenrückhaltebecken stellt einen Eingriff in ein geschütztes Biotop nach § 25 HENATG i. V. m. § 30 BNATSCHG dar. Dieser ist vollumfänglich durch entsprechende Ersatzpflanzungen auszugleichen.

Für alle Gebäude im Plangebiet ist verpflichtend Dachbegrünung festgesetzt. Gleichzeitig sind aber z.T. Satteldächer mit einer Neigung von bis zu 45° zulässig, die sich nicht sinnvoll begrünen lassen. Dieser Widerspruch ist aufzulösen.

Die festgesetzte Gestaltung öffentlicher Grünflächen scheint völlig aus der Zeit gefallen. Grünflächen sollen zu 40% als Vegetationsfläche mit Rasen angelegt werden. Man fragt sich, was für die restlichen 60% vorgesehen ist. Angemessen wäre hier eine verpflichtende Verwendung von zertifiziertem Regio-Saatgut, mindestens aber eine Anlage als blütenreicher und insektenfreundlicher Extensivrasen.



Ingmar Kirck
Bevollmächtigter des BUND Hessen

Im Anschluss finden Sie als Teil dieser Stellungnahme den Text unserer Stellungnahme vom 18.04.2024 zum Vorentwurf dieses Bebauungsplans.

**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 :

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 24/5 „Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Nahversorger“ und Bebauungsplan Nr. 24/9 „Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Nahversorger“, Stadtteil Marbach,
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Grundlegende Vorbemerkung zum Bebauungsplanentwurf

Auch wenn der vorgelegte Entwurf selbst z.B. im Teil 6 Umweltbericht mehrere noch zu schließende Bearbeitungs- bzw. Begründungslücken aufweist, wird deren noch ausstehende Bearbeitung unsere grundlegende Positionierung zu dem Vorhaben nicht ändern können. Der Bebauungsplan steht in einem unauflösbaren Widerspruch zu dem **Anspruch und der grundlegenden Idee dessen**, was aus dem **Parlamentsbeschluss „Marburg als Klima-Notstandsstadt“** zu folgernde Handlungsmaxime zu sein hätte. Dies bezieht sich dezidiert auf den vielschichten Themenkomplex Klimaschutz, der in dem Entwurf so gut wie überhaupt nicht bearbeitet wird - und wenn überhaupt - nur von Planungsbüros, denen diesbezüglich die fachliche Kompetenz fehlt. Als faktisches Ergebnis resultiert: **Mit Realisierung der Planung einschließlich der bereits vor fixierten weiteren Ausbauschritte tritt eine hoch signifikante Verschärfung des Klimanotstandes in Marburg in Marburg ein, statt den Notstand abzubauen. Die gebotenen Handlungsanforderungen werden auf den Kopf gestellt.**

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf entfaltet für sich keine eigenständige Planungslogik. Vielmehr basiert er in seinen überwiegenden Begründungsteilen - u.a. mit Rückgriff auf das museale städtebauliche Entwicklungskonzept Marbach aus dem Jahr 2000 - auf einer Gesamtbebauung des Oberen Rotenberg mit einer Flächengröße um 11 Hektar. Dies unter Bemühung von abstrusen Begründungskonstrukten, als sei die Wirtschaftskraft der Stadt Marburg insgesamt abhängig von der Ansiedlung eines großflächig konzipierten Tegut-Marktes in einem Sonderbaugebiet am Rotenberg (reklamierter drohender Kaufkraftabfluss in die Umgebung des Marburger Stadtbezirkes an die „böse“ Konkurrenz). Damit entpuppt sich der Planentwurf als **Türöffner für eine maximierte Gesamtbebauung am Oberen Ro-**

tenberg in der Größenordnung von mindestens zehn bis elf Hektar Fläche unter vollständiger Vernichtung der Klimafunktionsflächen als Kaltluftentstehungsflächen und ihrer überlagernden Leitbahnen. Ebenso ist von zusätzlich negativer Wirkung die Ausbremsung von advektiven Strömungsantrieben bei windbestimmten Wetterlagen aus Süd- bis West-Strömungen infolge einer die Strömung blockierenden Neu-Bebauung. Beide Teilkomponenten sind für sich bzw. in Phasen von Wirkungsüberlagerung verantwortlich für die gravierend negative Verschärfung der humanökologischen Gegebenheiten im nachgelagerten Stadtgebiet bis **mindestens** in den Bereich Ketzerbach/E-Kirche. Sie mindern für diesen Bereich im Kontext des unvermeidbar weiteren deutlichen Anstieges der Jahresmitteltemperatur (siehe das fachlich anerkannte Klimaszenario RCP 8.5) die Lebens- und Aufenthaltsqualität für Bewohner, Beschäftigte jeglicher Art, Geschäftsleute und Besucher/Tourismus.

2. Gegenvorschlag des BUND zur klima-und naturschutzgerechten städtebaulichen Entwicklung auf dem Planungsareal

Der BUND schlägt eine Umstrukturierung vor wie folgt: Das 2,6 Hektar große Areal wird entwickelt zu einem der allgemeinen Bürgerschaft zur Verfügung stehenden Nutzungskonzept nach der Idee des Urban Gardening in Kombination mit der Anlage einer Streuobstwiese. Diese kann im Kontext des Urban Gardening verknüpft werden mit u.a. Baumpatenschaften für die Betreuung der Streuobstbereiche. Damit erfährt die bereits bestehende Wohnbebauung eine idealtypische Einbindung im Übergang zu den angrenzenden Bereichen landwirtschaftlicher Ertragswirtschaft, wie sie städtebaulich nicht besser konzipiert werden kann.

In dieser Konzeption kann ein Teil der Gebäude des ehemaligen Gärtnereibetriebes höchst sinnstiftend übernommen werden. Nicht benötigte Gebäudeteile werden durch die Stadt rückgebaut zur Integration in die Streuobstanlage/Fläche für Gardening. Die Stadt kann damit ihr Ökopunkte-Konto auffüllen und erzielt damit einen geldwerten Vorteil. Die gesamte Fläche verbleibt dabei idealerweise im Bereich/Zuordnung einer Landwirtschaftsfläche wie bisher. Weder die Anlage einer Streuobstwiese noch der Anbau von Gewächsen zur lokalen Herstellung von Nahrungsmitteln nach der Idee des Urban Gardening in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung stehen dem entgegen.

Zudem: Die Stadt ist nicht verpflichtet, eine in der Regionalplanung als Zuwachsfläche ausgewiesene Fläche auch tatsächlich zu bebauen. Darauf hat der Fraktionsführer Christian Schmidt der Fraktion „Bündnis 90 Die Grünen“ kürzlich in einer Parlamentsrede zutreffend ausdrücklich hingewiesen.

3. Vertiefung: Unvereinbarkeit der Bebauung mit den Belangen des Klimaschutzes

Ungeachtet der Tatsache, dass für die Frage der regionalplanerischen Rahmensetzung der Regionalplan 2010 formal gültig ist, sehen wir nicht zuletzt im Hinblick auf den Beschluss „Marburg als Klimanotstandsstadt“ die Notwendigkeit, Konsequenzen zu ziehen aus der Bewertung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen. Für das relevante als Vorranggebiet Siedlung Planung adressierte Gebiet Nr. S338 Marbach lautet das Bewertungsergebnis der Strategischen Umweltprüfung:

„Die mit dem Eingriff verbundenen Umweltwirkungen sind voraussichtlich erheblich. Zur Konfliktbewältigung wird ein Verzicht auf die Fläche vorgeschlagen“.

Die in der nachfolgenden Gesamtabwägung aufgeführten Argumente, entgegen dem Ergebnis der Strategischen Umweltprüfung die Bebauung doch zu befürworten, können in keiner Weise überzeugen:

- Der angezogene Sachverhalt, dass diese Fläche bereits im Regionalplan 2010 enthalten sei, spricht im Zweifelsfall **nicht für sondern gegen** die Erneuerung einer Zulassung, denn: Setzt man die Vorlaufzeit der Aufstellung eines Regionalplanes mit bis zu 5 Jahren

an, repräsentiert der Regionalplan 2010 insbesondere für die Thematik Klimawandel ein fast 20 Jahre altes, aus der Zeit gefallenes Planungswerk für das Museum. Er verliert als Folge einer akuten Veränderung grundlegender Voraussetzungen des Klimawandels an seiner Substanz demokratischer Legitimation aus „**verjährten**“ Beschlusslagen.

- Die unterstellte Gleichmäßigkeit für die gesamte Stadt Marburg hinsichtlich einer Gefährdung von Teilquartieren durch den Entzug von Kaltluftzufuhr/Kalt- und Frischluftzufuhr aus advektiven Strömungsantrieben entspricht keineswegs der Realität und bedürfte einer qualifizierten fachlichen Aufarbeitung statt einer durchschaubaren Zweckbehauptung. Jedenfalls widerlegt die von der Marburger Geographischen Gesellschaft e.V. in 1987 veröffentlichte Schrift: *Dieter Misterek „Innerstädtische Klimadifferenzierung von Marburg/Lahn - ein Beitrag zu umweltorientierten Stadtplanung“* eine derartige Pauschalaussage. Ebenso die Messergebnisse des Klimagutachtens Ökoplana aus 1999, erstellt im Auftrag der Stadt Marburg.
- Die ungeprüfte Unterstellung, dass zur Schaffung/Freisetzung von Wohnraum alle vorrangigen sonstigen rechtlichen und baulichen Möglichkeiten ausgeschöpft seien, entbehrt jeglicher Grundlage und Glaubwürdigkeit.

Schließlich stellt sich auch an dieser Stelle unmissverständlich die **Frage nach der Konsistenz des Klimanotstandsbeschlusses und seiner klimapolitischen Glaubwürdigkeit**.

Hinsichtlich seiner Umsetzung durch die städtische Bauverwaltung sind größte Zweifel angebracht schon im Hinblick auf die Tatsache, dass die vorstehend von uns vorgetragenen Sachverhalte in dem Bebauungsplanentwurf mit keiner Silbe in Erscheinung treten insbesondere auch nicht in den Ausführungen des Planungsbüros Kohl, das aus unserer Sicht ohnehin nicht über die gebotene Fachkompetenz zu den vertieften Fragestellungen Klimaschutz verfügt. Zum Beispiel wird die Existenz von Kaltluftentstehungsflächen nicht erkannt!

In weiteren Abschnitten dieser unserer Stellungnahme kommen wir Fall weise weiter unten auf diese Thematik entsprechend dem Textfluss des Planentwurfs zurück.

Sodann: Der BUND Hessen hat im Rahmen der Erneuerung des Regionalplans eine Stellungnahme zum Entwurf 2021 an das Regierungspräsidium abgegeben. Sie erhalten als Anlage einen Auszug aus dieser Verbandsstellungnahme, betreffend unsere Bewertung der beabsichtigten Bebauung des Gesamtkomplexes Rotenberg. Sie ist damit wesentlicher Bestandteil unserer Stellungnahme zu Ihrem Planungsentwurf.

4. Fehlender aktueller Bedarfsnachweis, Nichtanwendung von Steuerungsinstrumenten zur Schaffung/Aktivierung von Wohnraum zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereichs

In dem Planentwurf wird hinsichtlich des reklamierten Bedarfs zur Bereitstellung von Wohnraum kein aktueller differenzierter Nachweis geführt. Defizite sind u.a.:

- Fehlendes laufend aktualisiertes Leerstandkataster in bestehenden Gebäuden
- Fehlende Anwendung der Zugriffsmöglichkeiten auf nicht bebaute Grundstücke gemäß den Regelungen des § 176 BauGB.
- Fehlende Erhebung speziell des Potenzials von nicht genutzten Einliegerwohnungen insbesondere im Eigentum der Generation 60/70 plus. Es fehlen vollständig unterstützende Kampagnen, Förderprogramme, Beratung etc., um die Eigentümer bei der möglichen Vermietung entsprechender Objekte auch im Hinblick auf zweckmäßige Umbaumaßnahmen und sonstige Anpassungsnotwendigkeiten zu unterstützen. Dies wäre umso wichtiger, als es sich hier um Wohnungen im besonders gesuchten Segment kleiner Haushalte handelt. Grundsätzlich können derartige Wohnungen günstiger vermietet werden, weil die Gebäude bereits abgeschrieben sind im Gegensatz zu einem Wohnungsneubau. Wohnungsneubau auch der Marburger Gewobau wird die Refinanzierung der Investitionskosten nur bei Mietpreisen von mindestens 10.- €/qm aufwärts (d.h. kein „bezahlba-

rer“ Wohnraum) ermöglichen. Bereits vorhandene Einliegerwohnungen, Dachgeschosse u.ä. können demgegenüber zu für die Vermieter auskömmlichen Mietpreisen um z.B. 6.- €/qm (d.h. bezahlbarer Wohnraum) vermietet werden.

- Umfassende Überprüfung von versiegelten Flächen im Innenbereich zur Mobilisierung von bebaubaren Flächen. Ebenso fehlt eine Ermittlung/Identifizierung von bestehenden Gebäuden zur Erweiterung, Aufstockung, Umnutzung bei gleichzeitig erfolgender energetischer Sanierung als Maßnahme des Klimaschutzes.

Unter anderem vermissen wir jegliche Anstrengungen der Stadt Marburg zur Generierung von Wohnraum aus dem Gebäudefundus der Universität Marburg, die sich baulich in einem ständig laufenden Prozess der Neuerrichtung von Institutsgebäuden befindet mit der Folge, dass alte Bausubstanz partiell oder vollständig zur Umnutzung zur Verfügung stehen kann.

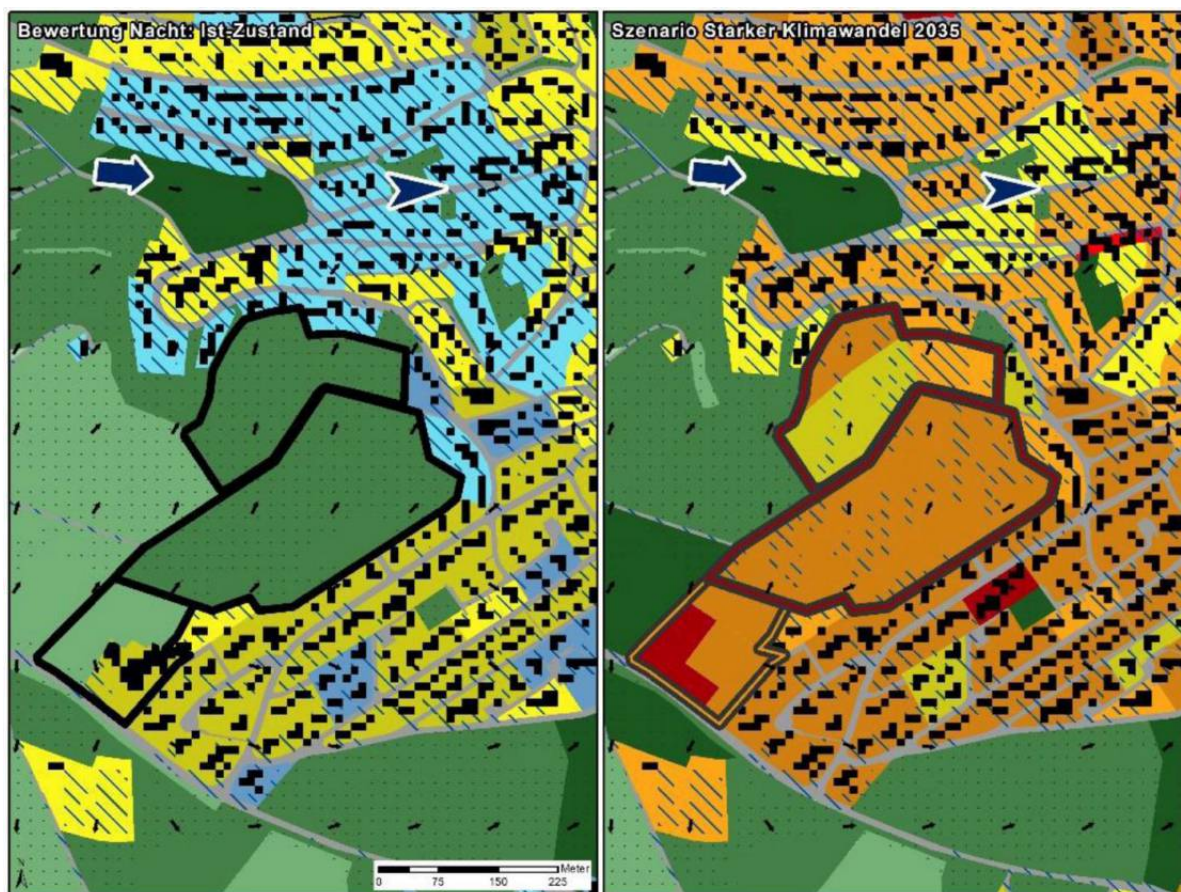
Ein Beispiel von vielen bildet der Philfak-Komplex, wo umfangreiche Gebäudeteile ausgeräumt sind und anteilig zu Wohnraum umgebaut werden können bei gleichzeitig gebotener energetischer Sanierung. In diesem Gesamtkontext bedarf es dringend einer **Neuausrichtung der Marburger Denkmalschutzbehörde**, die in unangemessenem Umfang als klimaschädlicher Hemmschuh agiert. So soll mit absurdem Energieaufwand bei Kosten von X-Millionen Euro in den abrisssreifen Schlot des ehemaligen Heizkraftwerkes Lahnberge investiert werden, statt das Geld in eine partielle Wohn-Umnutzung des Philfak-Komplexes zu investieren mit seinen idealen Bedingungen für den Anschluss an den ÖPNV sowie das vorhandene Radmobilitätsnetz. Ebenso ein Stück aus dem Tollhaus ist die Denkmalschutz-Konservierung der Asbest verseuchten Sondermüll-Immobilie Alte Chemie auf den Lahnbergen.

- Nichterfüllung des auch landesplanerisch verbindlichen Gebotes innen vor außen. Umfangreiche Flächenpotenziale der Kernstadt wie der Außenstadtteile im Zusammenhang bebauter Ortsteile sind nicht qualifiziert erfasst und hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten geprüft.

Wir widersprechen demzufolge ausdrücklich den Ausführungen der Ziff. 2.6 Bodenschutz in der Bauleitplanung, S.16 Bplan-Begründung. Gerade die zitierten Änderungen 2013 des BauGB werden in Marburg nur sehr mangelhaft befolgt/genutzt. Diesbezügliche aktuelle Nachweise werden im Entwurf nicht vorgelegt. Offensichtlich existieren sie auch nicht. Diesen Schluss ziehen wir aus dem hilfsweise erfolgten Verweis auf die InWIS-Studie 2015. Diese ist inzwischen veraltet - älter als 5 Jahre - und hätte vor Gericht demzufolge keine durchschlagende Beweiskraft.

5. Städtebauliche Begründung des Planentwurfs und daraus resultierende Folgen/Anforderungen für die Umweltverträglichkeitsprüfung und Belange des Naturschutzes

Die mit dem Bplan-Entwurf vorgelegte Bebauungsabsicht gründet sich essenziell und untrennbar auf das im Jahr 2000 beschlossene städtebauliche Konzept Marburg-Marbach als planerisch Ganzes. Dieses „Ganze“ findet folgerichtig seinen Niederschlag in den von den städtischen Gremien beschlossenen Initiativen auf der Ebene der Regionalplanung sowohl des noch gültigen Regionalplanes 2010 sowie aktuell in den Beschlusslagen Stellungnahme zur Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen, Entwurf 2021. Es ist nicht bekannt, dass die Regionalplanung 2021 seitens des Regierungspräsidiums/Regionalversammlung widersprochen hätte. Vielmehr werden ohne schlüssige Begründung entgegen der Unverträglichkeitsbewertung aus der Strategischen Umweltprüfung eine Bebauung von etwa 11 Hektar als zukünftiges Gesamtprojekt freigegeben. Daraus resultiert als zwingende Folgerung, dass es sich um ein kohärentes städtebauliches Entwicklungskonzept handelt, das hinsichtlich der zu berücksichtigenden Umweltfolgen nicht willkürlich in Teilabschnitte gestückelt werden kann/darf, ohne die kohärent untrennbar mitbetroffenen Belange in vollem Umfang auf ganzer Fläche jeweils so in Bewertungen einzubeziehen, als würde die Bebauung der gesamten Fläche in **einem** vollständigem Bebauungsplan mit vollständiger Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich aller Belange erfolgen, bei Unterteilung in Teilabschnitte der baulichen Umsetzung.



Grafiken aus der Stadtklimaanalyse Marburg, stationärer Zustand.

Das dem Planentwurf zugrunde liegende Vorgehen beinhaltet das genaue Gegenteil. Es wählt das strategisch „geschickte“ Durchsetzungssystem einer Verschleierungs-Salamitaktik, bei der so getan wird, als handle es sich hier um eine eigenständige Planung. Mit dieser Strategie werden unmittelbar kohärente Sachverhalte verschleiert sowie in ihrer Relevanz marginalisiert. Gleichzeitig werden Fakten geschaffen, um die weiteren Schritte später gewissermaßen als Sachzwänge leichter durchsetzen zu können.

Zusätzlich aus rechtlicher Sicht besonders fatal ist: Die Anwendung dieser Salamtaktik bewirkt den inakzeptablen Nebeneffekt einer faktischen Eingriffsvorbelastung in Bezug auf weitere Bebauungsabschnitte, ohne dass diese je zuvor in die Bewertung eingegangen wären. Dieser Tatbestand führt im Ergebnis dazu, dass die im Entwurf enthaltene Umweltprüfung weitestgehend unbrauchbar und damit zu verwerfen ist.

Konkret unter anderem: Nicht erkannt und bewertet wird der Sachverhalt, dass es sich bei der dem Entwurf zugrunde liegenden Fläche um eine in das Gesamtsystem eingebundene Kaltluft-Entstehungsfläche handelt (Plateaufläche mit anschließender Oberhang-Lage). Desgleichen wird die Existenz von klimarelevanten Leitbahnen geleugnet, obwohl deren Existenz sowohl für stationäre wie nicht stationäre Wetterlagen evident ist und demzufolge die Beeinträchtigung ihrer Funktionsfähigkeit aus der geplanten Bebauung. Dies erschließt sich bereits bei einem Blick auf die Stadtklimaanalyse, siehe die Kartenzusammenstellung weiter oben auf dieser Seite. Ergänzend weisen wir auf die im System zuzuordnende Leitbahnfunktion des Köhlersgrundes hin und ihren Beitrag zur Kalt- und Frischluftzufuhr bis mindestens in den Bereich Ketzerbach/E-Kirche.

Die Grafiken stellen nur den Zustand bei stationärer Wetterlage dar. Nicht abgebildet und bewertet werden advective Wetterlagen, obwohl deren Wirkung mindestens ebenso von Bedeu-

tung ist für die human-bioklimatischen Verhältnisse Strömungs beaufschlagter Stadtquartiere.

6. Ansiedlung eines Tegut Marktes

Wir lehnen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf einer Kaltluftentstehungsfläche mit hochsensiblen Klimafunktionsbezug ab. Für diesen Markt besteht kein vorrangiger Bedarf, der eine Zurückstellung der Klimabelange in irgendeiner Weise rechtfertigen könnte. Vielmehr ist seine Ansiedlung mit u.a. unsozialen Nebenwirkungen verbunden.

Unmittelbar stellen wir beispielhaft die Existenz des Nahversorgers in MR-Elnhausen dar, dem die Existenz entzogen wird, statt dessen Entwicklungsmöglichkeiten am vorhandenen Standort auszubauen und zu stärken, ohne dass Klimabelange nennenswert berührt wären.

Wir untermauern unser Fallbeispiel wie folgt: Die Ortsmitte Marbach ist vom Tegut- Markt Ketzerbach etwa 2 km entfernt. Nach gegenwärtigem Stand besteht im ÖPNV die Buslinie 5 mit halbstündiger Taktung zur Verfügung. Im Gegensatz dazu ergibt sich eine mittlere Entfernung Ortsmitte Elnhausen zum neu geplanten Standort Marbacher Höhe von 4 km Entfernung bei einer deutlich schlechteren nur einstündigen Taktung des BUS-ÖPNV, Linie 16.

Damit wird das im Projekt „move 35“ formulierte Zielprinzip der „**kurzen Wege**“ gründlich konterkariert. Auf der Strecke bleiben insbesondere die ältere Generation und Mitmenschen, die sich aus finanziellen Gründen oder grundlegender Orientierung zum Klimaschutz ein Auto nicht leisten können oder wollen.

Die von uns zuvor schon begründete Kritik einer die Gesamtbezüge ignorierenden Projektsplittung gilt auch hier: Die relevanten Planungsbüros reduzieren die Beurteilung der Planung auf lediglich einen Teilausschnitt des Gesamtvorhabens nach dem Prinzip: Erleichterung der Durchsetzung unter Anwendung von gezielter Salami taktik durch Stückelung.

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang zudem, dass das mit der Umweltprüfung beauftragte Büro Kohl/Göttingen Stellung nimmt zu **einem „Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Nahversorger“**. Zu Recht hat der Ortsbeirat Marbach in seiner Sitzung am 2. April 2024 kritisiert, dass statt der bisher der Öffentlichkeit vermittelten Kategorie Nahversorger mit auf 800 Quadratmeter begrenzter Verkaufsfläche jetzt ein Großmarkt mit 1500 qm Verkaufsfläche installiert werden soll. Entsprechendes gilt für die vor einigen Jahren stattgefundene sogenannte „Bürgerbeteiligung“ im Rahmen einer Begehung des ca. 5 Hektar großen Wiesen geländes am Rotenberg, bei der von einem Markt dieser Größenordnung keine Rede war.

Im vergleichbaren Zusammenhang steht der Widerspruch, dass gemäß Aufstellungsbeschluss 2019 für den Bebauungsplan Nr. 24/9 Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Nahversorger VO/7012/2019 die Errichtung eines kleinen „Wohngebietes mit 30 bis 40 Wohneinheiten“ beschlossen wurde, während das Bebauungsziel jetzt mehr als verdoppelt worden ist auf 95 Wohneinheiten.

Zur weiteren Erhöhung der „Akzeptanz“ für diesen Mammut-Markt und Platzierung weiterer kommerzieller Nutzungen findet sich in dem Planentwurf die Beschreibung eines abstrusen bewusst auf Erzeugung von Ängsten getrimmten Szenarios. Glaubt man dieser überhöhten Argumentation, droht in Marburg der Niedergang der Geschäftswelt insgesamt, sollte der Markt nicht platziert werden. Zunächst hat zu gelten: **Die gezielte Erzeugung von Ängsten als Durchsetzungsmittel kritischer Planungen/Projekte sollten die Verantwortlichen der Stadt Marburg denen überlassen, die derartige Mittel derzeit zur Destabilisierung unserer Gesellschaft einsetzen!**

Sodann: Die hier aufgemachte Argumentation (Fussn.1) tut unterschwellig so, als wäre ein derartiger Markt bereits vorhanden und als ginge es um eine Entscheidung, ihn zu schleifen. Nachvollziehbare Belege dafür, dass der beschworene Niedergang des Geschäftslebens in Marburg infolge Nichtvorhandenseins dieses Marktes bereits in vollem Gange sei, findet man nirgends. Schon der gegenwärtig zentrale Gefährdungsfaktor durch den Internethandel wird mit keinem Wort in Erwägung gezogen.

Für unseren Verband ist es ebenso unerträglich, dass hochwertigste Klimafunktionsflächen u.a. für den Bau eines Geldinstitutes geopfert werden sollen. Es bedarf keiner besonderen Fantasie für die Vermutung, dass es um die Bereitstellung eines Standortes für die kommunale Stadt- bzw. Kreissparkasse gehen wird. **Oberbürgermeister Dr. Spies** fungiert in diesem Finanzunternehmen als **Vorsitzender des Verwaltungsrates**.

In seiner Stellungnahme 2021 zur Neuauftellung des Regionalplanes Mittelhessen hat der BUND die Fragwürdigkeit des Agierens der Kreissparkasse im ländlichen Raum einer grundsätzlichen Kritik unterzogen im Hinblick auf die **von Dr. Spies veranlasste Schließung von örtlichen Filialen der Kreissparkasse** gegen das Votum der jeweiligen Kommunalpolitik z.B. in Gladenbach-Weidenhausen und Wohratal. Die Kreissparkasse verweigert sich damit ihrem öffentlichen Auftrag, den ländlichen Raum zu stärken mit einem Finanzsystem, das eine Grundversorgung wichtiger Finanzdienstleistungen sicher stellt, ohne auf rein Gewinn orientierte Privatbanken angewiesen zu sein.

Die in diesem Kontext wesentlichen Aufgaben der öffentlichen Sparkassen sind auszugsweise in der Fussnote 2 nachzulesen, **§ 2 Hessisches Sparkassengesetz**. Die notwendige Erfüllung dieser Aufgaben demonstriert eindrucksvoll die immense Bedeutung des Finanzsystems Sparkasse zur Stabilisierung des ländlichen Raumes. Im Gegensatz dazu bewirkt die gegenteilige Politik in der Führung des Verwaltungsrates der Kreissparkasse das genaue Gegenteil. Sie drückt sich auch aus in dem von OB Dr. Spies seit Jahren gebetsmühlenhaft wiederholten Narrativ über die „notwendige“ Schaffung von Wohnraum, um die jungen BewohnerInnen von Ortschaften wie Wetter-Warzenbach aus ihrem ländlichen Elend zu befreien und in das „gelobte Land“ Marburg-Stadt zu führen. Dass gleichzeitig Steuergelder für Dorfsanierungsprogramme und Investitionen sonstiger Art zur Stützung des ländlichen Raumes bis hin zur digitalen Glasfaser-Aufrüstung investiert werden, interessiert bei diesem ruinösen Wettbewerb Niemanden.

Fussn.1) Der Oberer Rotenberg 70 in Marburg als Nahversorgungsstandort ; Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes, Endbericht, Dr. Lademann & Partner, Stand: 2023

Fussn.2 **§ 2 SparkassenGesetz – Aufgaben**

- (1) Die Sparkassen haben die Aufgabe, als dem gemeinen Nutzen dienende Wirtschaftsunternehmen ihrer Träger geld- und kreditwirtschaftliche Leistungen zu erbringen, insbesondere Gelegenheit zur sicheren Anlage von Geldern zu geben. Sie erledigen im Interesse ihrer Kunden Dienstleistungen nach Maßgabe der Satzung. Sie fördern die kommunalen Belange insbesondere im wirtschaftlichen, **regionalpolitischen, sozialen** und kulturellen Bereich.
- (2) Den Sparkassen obliegt insbesondere die Förderung des Sparens und der übrigen Formen der Vermögensbildung, die Befriedigung des örtlichen Kreditbedarfs **unter besonderer Berücksichtigung der Arbeitnehmer**, des Mittelstandes, der gewerblichen Wirtschaft und der öffentlichen Hand.
- (4) **Die Sparkassen sollen** nach Maßgabe der Mustersatzung **jeder Einwohnerin und jedem Einwohner** im Gebiet ihres Trägers **auf Verlangen ein Girokonto auf Guthabenbasis einrichten**.
- (5) Die Sparkassen sind grundsätzlich verpflichtet, jede Existenzgründerin und jeden Existenzgründer im Gebiet ihres Trägers zu beraten. Sie betreuen bei dem Zugang zu Förderkrediten und kooperieren mit den Förderbanken von Land und Bund.
- (6) Die Geschäfte der Sparkassen sind unter Beachtung ihres öffentlichen Auftrags nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen. Die Erzielung von Gewinn ist nicht Hauptzweck des Geschäftsbetriebes.

7. Kritische Bewertung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags

Die Bestandserfassungen für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden im Laufe des Jahres 2020 durchgeführt. Leider wird im Umweltbericht mit keinem Wort darauf eingegangen, dass der Eigentümer des Plangebiets bereits Anfang 2019 große Teile des Plangebiets ohne Genehmigung und damit illegal roden ließ. Die Gegenüberstellung der Luftbilder von 2016 und 2019 aus dem Bürger-GIS der Stadt Marburg verdeutlicht das Ergebnis recht anschaulich:



Links Luftbild von 2016, rechts Luftbild von 2019

Es ist davon auszugehen, dass der Biotopwert des Plangebiets durch diese illegale Aktion verringert wurde. Dies ist in der Bilanzierung zu berücksichtigen, z.B. durch Rekonstruktion der vor der Rodung vorliegenden Biotoptypen anhand des Luftbilds.

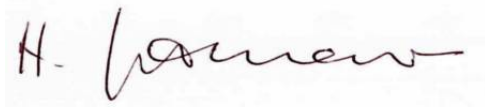
Es ist davon auszugehen, dass die von der Planung vorgesehene Nutzungsänderung, insbesondere die mit der vorgesehenen gewerblichen Nutzung einhergehende Verstärkung von Autoverkehr, Menschaufkommen und von Licht – und Lärmemissionen bis in die Nacht hinein über das Planungsgebiet hinaus Auswirkungen auf die umliegenden Ökosysteme haben wird. Daher ist es aus Sicht des BUND notwendig, dass zumindest die hier besonders relevanten Artengruppen der Vögel und Fledermäuse auch in einer mindestens 100 m breiten Pufferzone rund um das Planungsgebiet erfasst werden und ihre Gefährdung durch die genannte Nutzungsänderung bewertet wird, wie es z.B. in der gleichzeitig vorgelegten Planung 26/13, Görzhausen III, erfolgt ist. Diese Erfassung und Bewertung sollte bis zur 2. Offenlage nachgeholt werden.

Die als Leitstrukturen für Fledermäuse dienenden Gehölze am Rand des Planungsgebiets sind vollständig zu erhalten und zu Bautabuflächen zu erklären, insbesondere auch die am nördlichen Rand des Planungsgebiets. Ein Ersatz durch einen Bauzaun kann nicht als zielführend betrachtet werden.

Für die Kompensation des Eingriffs sollte eine Aufwertung im funktionalen Zusammenhang der direkt an das Planungsgebiet anschließenden Agrarlandschaft erfolgen. Denkbar wären Grünlandextensivierung sowie die Schaffung von Gehölz- und Graslandinseln oder linearen Strukturen wie Wegrainen, Hecken und Ackerrandstreifen.

Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Licht- und Lärmemissionen in die Umgebung des Plangebietes auf ein absolutes Minimum zu reduzieren. Glasfassaden oder großflächige Fenster sind so zu gestalten, dass Vogelschlag ausgeschlossen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen,
Im Auftrag des BUND Landesverband Hessen

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'H. Gonnermann', is written over a light blue rectangular background.

(Henner Gonnermann, Vertretungsbevollmächtigter)

Anlage: Auszug aus der Stellungnahme des BUND Hessen zur Neuaufstellung des Regionalplanes Mittelhessen, zur Vorrangfläche S338 Oberer Rotenberg