

Pharmaserv GmbH · Emil-von-Behring-Straße 76 · 35041 Marburg

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
Fachdienst Stadtplanung
Barfüßerstraße 11
35037 Marburg

Ihr Gesprächspartner: **Thomas Göрге**
Abteilung: **Facilities**
FAC1707.docx
Telefon: **06421 39-53 81**
Telefax: **06421 39-865-5381**
E-Mail: **Thomas.Goerge@pharmaserv.de**
Datum: **2017-09-27**

2. Änderung Bebauungsplan 26/4 – Görzhäuser Hof

Sehr geehrte Damen und Herrn,

am Standort Behringwerke, konkret im Werksteil Görzhausen stehen mehrere Großprojekte an bzw. sind bereits in der Umsetzung. Prominente Beispiele sind die laufenden Neubauten der Basisfraktionierung M245 der CSL Behring und der MMP-Produktionsanlage der GSK auf dem MARS-Areal. Weitere Projekte sind der Neubau der Forschung und die Errichtung eines neuen Bürokomplexes, die sich derzeit in der Entwurfsplanung befinden und ab Mitte 2018 umgesetzt werden sollen. Insbesondere die deutliche Steigerung der Plasmafraktionierung der CSL Behring führt zu weiteren Überlegungen, auch die darauf aufbauenden Produktions- und Fertigungskapazitäten am Standort Marburg auszubauen. Dafür sind zurzeit bereits sehr konkrete Konzepte in Arbeit.

Einhergehend mit der massiven Entwicklung von Produktions-, Forschungs-, Logistik- und Bürogebäuden müssen auch die Infrastruktursysteme (Medienversorgung, Parkplätze, Verkehrsanbindung, Werkschutz, Werkfeuerwehr, etc.) weiterentwickelt werden.

Für die anstehenden Entwicklungen wird dringend zusätzliche Fläche im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Gebäude und Anlagen benötigt, um die Machbarkeit dieser Projekte am Standort Marburg aufzuzeigen und nachhaltig sicherzustellen.

Sowohl der Neubau der Forschung M600 als auch die Errichtung eines Bürogebäudes M540 sollen im Bereich der Hauptzufahrt zum Werksteil Görzhausen realisiert werden. Beide Projekte beanspruchen einen wesentlichen Teil der noch verfügbaren Fläche, machen die Verlegung von vorhandenen Parkplätzen erforderlich, führen zu weiterem Parkplatzbedarf und bedingen nahegelegene Freiflächen für die Baustellenlogistik.

Diese Herausforderungen sollen durch eine Weiterentwicklung der heute nur zum Teil als Baublockfeld ausgewiesenen Flächen im Südwesten des Werksteils Görzhausen, innerhalb des Geltungsbereiches des aktuellen Bebauungsplanes 26/4 erfolgen. Die Waldfläche entlang der Michelbacher Straße im Westen und die Wiesenflächen unterhalb des Waldrandes im Süden sollen entsprechend der aktuellen Site-Master-Planung für den Werksteil Görzhausen als Bauflächen nutzbar gemacht werden.

Die Konzeptplanung des Areals sieht neben der Schaffung weiterer Baublockfelder auch einen weiteren Anschluss des Werksteils an die Michelbacher Straße (ehemalige K79) vor, um insbesondere für die unterhalb des Waldrandes im Süden geplante Erweiterung und perspektivische Konsolidierung der Mitarbeiterparkplätze, entlastend für die derzeitige Werkseinfahrt, eine separate Zufahrt zu ermöglichen und mit dem Individualverkehr näher an die wesentlich leistungsfähigere L3092 heranzurücken.

Das Projekt zur Konsolidierung der Mitarbeiterparkplätze wird begleitet durch eine weiterführende Initiative im Rahmen des 2011 am Standort begonnenen Betrieblichen Mobilitätsmanagement zur Konkretisierung möglicher Alternativen des bislang stark ausgeprägten automobilen Individualverkehrs. Auf der Basis aktualisierter Mitarbeiterbefragungsdaten werden Möglichkeiten, wie Jobticket zur Verbesserung der Nutzung des ÖPNV, Organisation von Fahrgemeinschaften oder auch die Verstärkung des Radverkehrs zum Standort untersucht. Ziel dieser Initiative ist eine sehr zielgerichtete und in der Anzahl nach Möglichkeit reduzierte Entwicklung von Stellplätzen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 26/4 für das Gebiet „Görzhäuser Hof“, rechtskräftig seit 18.05.1977.

Die für eine Neustrukturierung vorgesehenen Flächen werden im o. g. Bebauungsplan bislang überwiegend als nicht-überbaubare Grundstücksflächen im „Industriegebiet“ (GI) sowie als „Flächen für Wald“ festgesetzt.

Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen dienen der Nachverdichtung eines bereits durch rechtskräftigen Bebauungsplan erfassten Areals und damit auch der Innenentwicklung. Wir gehen davon aus, dass die Änderung des Bebauungsplans im sog. beschleunigten Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB durchgeführt wird.

Aufgrund der Größe des Plangebietes sind die Rahmenbedingungen für die Fallkonstellation nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegeben. Dies hat zur Folge, dass die Befreiung von der Eingriffsregelung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zum Tragen kommt und demzufolge im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB vollumfänglich abzuarbeiten ist. Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und durch geeignete Maßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen.

Insgesamt verfolgen wir mit der Entwicklung des Standortes Behringwerke eine Konzentration der Aktivitäten auf bereits ausgewiesenen oder noch auszuweisenden unmittelbar angrenzenden Flächen. Damit soll die vorhandene, insbesondere die energetische Infrastruktur optimal ausgenutzt und die Verbindung und Vernetzung der Produktionsanlagen auf kurzen Wegen realisierbar werden.

Das Büro für Umweltplanung und Städtebau Groß & Hausmann soll in unserem Auftrag die erforderliche Bauleitplanung durchführen.

Parallel zu dem bereits laufenden planerischen Verfahren zur Änderung der Höhenfestlegungen am Görzhäuser Hof beantragen wir den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26/4 für das Gebiet „Görzhäuser Hof“ im Stadtteil Michelbach gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen und die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Flur 10, Flurstücke 32/2 (tw.), 33, 34 (tw.), 50/11 (tw.) und Flur 11, Flurstücke 8/20 (tw.), 9/5 (tw.), 20/14 (tw.) in der Gemarkung Michelbach. Der Geltungsbereich der Planänderung ist darüber hinaus aus der beigefügten Übersichtskarte ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

Pharmaserv GmbH

i. V.

Thomas Janssen

Thomas Görge