

**Bebauungsplan Nr. 26/12
„Görzhäuser Hof, Logistik-Zentrum“**

im Stadtteil Michelbach

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A:	Begründung
----------------	-------------------

Teil B: Planteil

Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB

Februar 2013

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Bauleitplanung	1
2	Verfahren	2
2.1	Ermittlung der zulässigen Grundfläche	3
2.2	Überschlägige Vorprüfung gem. Prüfungsschema nach Anlage 2	4
3	Räumliche Lage.....	9
4	Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen.....	10
4.1.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM).....	10
4.1.2	Flächennutzungsplan	11
4.1.3	Bebauungsplan Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“	12
4.1.4	Bebauungsplan Nr. 26/11 „Görzhäuser Hof II“	13
5	Änderungsinhalte.....	14
5.1	Gewerbe-/ Industriegebiet.....	14
5.2	Straßenführung / Verkehrskonzeption	15
6	Schallimmissionsschutz	18
7	Festsetzungen	23
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	23
7.1.1	Industriegebiet (GI)	23
7.1.2	Gewerbegebiet (GE)	24
7.2	Maß der baulichen Nutzung	24
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	24
7.2.2	Baumassenzahl (BMZ).....	25
7.2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	25
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen	26
7.4	Berücksichtigung des Klimaschutzes.....	27
7.5	Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen	28
7.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	28
7.7	Verkehrsflächen	29
7.8	Versorgungsanlagen	29
7.9	Grünordnung	29
7.9.1	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	30
7.9.2	Artenschutz	31
8	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen	32
8.1	Boden.....	32
8.2	Denkmalpflege	32
8.3	Geschwindigkeitsbeschränkung aus Immissionsschutzgründen	32
8.4	Ver- und Entsorgung.....	32
8.4.1	Niederschlagswasser	32
8.4.2	Schutz von Versorgungsleitungen und -anlagen	35
8.5	Grundwasserschutz	35
9	Begriffsbestimmungen	36

Abbildungen

Abbildung 1: Plangebiet auf Basis der TK25	1
Abbildung 2: Geltungsbereich auf ALKIS-Basis.....	9
Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbildbasis.....	9
Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt	10
Abbildung 5: Ausschnitt – Flächennutzungsplan	11
Abbildung 6: Bebauungsplan „Görzhäuser Hof“	12
Abbildung 7: Bebauungsplan „Görzhäuser Hof II“	13
Abbildung 8: Geltungsbereich und Alt-Bebauungspläne	14
Abbildung 9: Neubauabschnitt im Bereich Görzhäuser Hof.....	16
Abbildung 10: Streckenabschnitt nach Michelbach	16
Abbildung 11: Regelquerschnitt im Bereich Streckenabschnitt: Görzhäuser Hof - Michelbach..	17
Abbildung 12: Regelquerschnitt im Bereich Streckenabschnitt: Görzhäuser Hof	17
Abbildung 13: Lageplan mit Zuordnung der Teilflächen des Plangebietes.....	21
Abbildung 14: Bebauungsplan, Teilgeltungsbereich I – Planteil.....	23
Abbildung 15: Höhenentwicklung (baulicher Bestand und Planung ü. NN)	25
Abbildung 16: Verlauf der o.g. Schnittlinien	26
Abbildung 17: Bebauungsplan, Teilgeltungsbereich II – Planteil.....	30

Teil B: Planurkunde inkl. textliche Festsetzungen

Anlagen: Auswirkungsprognosen zur Umwelt und Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 26/12 „Görzhäuser Hof, Logistik-Zentrum“, Stand: März 2012

Immissionsgutachten Nr. 2023 – Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung, Schalltechnisches Büro Dipl.-Ing. A. Pfeifer, Ehringshausen, 01.09.2010

Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 26/12 „Görzhäuser Hof, Logistik-Zentrum“, Groß & Hausmann

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Bauleitplanung

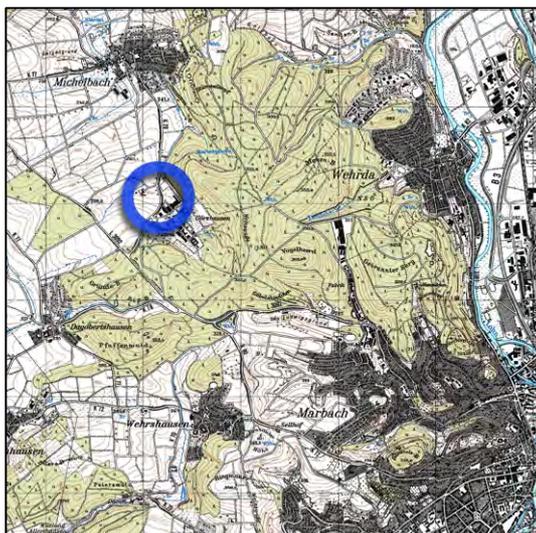


Abbildung 1: Plangebiet auf Basis der TK25

Die Pharmaserv GmbH & Co. KG hat der Stadt Marburg gegenüber ihr Interesse an einer Erweiterung des Werksgeländes am Standort Görzhäuser in den Bereich des benachbarten Industrie- und Gewerbegebietes „Görzhäuser Hof II“ geäußert.

Die perspektivische Planung des Standortes Behringwerke sieht für den Werksteil Görzhäuser im Wesentlichen die Entwicklung neuer Produktionsbereiche und die Konsolidierung der zentralen Logistikaktivitäten vor.

Die derzeit noch vorhandenen Entwicklungsflächen sind begrenzt. Insbesondere im nördlichen Werksareal Görzhäuser zeigen aktuelle Überlegungen zum Ausbau der Logistik weiteren Flächenbedarf,

der dort nicht mehr zur Verfügung steht.

Zur Sicherstellung des mittel- bis langfristigen Bedarfs soll eine Erweiterung des Werksareals in Richtung des Industrie- und Gewerbegebietes Görzhäuser II erfolgen.

Die bauliche Entwicklung, ein hoher Sicherheitsanspruch und effiziente Abläufe bedingen eine Integration der Erweiterungsfläche in das vorhandene Werksgelände. Hierzu ist die Verlegung der Michelbacher Straße (ehem. K79) erforderlich und eine Anpassung der vorhandenen Bebauungspläne notwendig.

Die Anbindung und Erschließung der Fläche erfolgt über die vorhandene Werksinfrastruktur, entsprechend leistungsfähige Ver- und Entsorgungssysteme stehen zur Verfügung. Die bauliche Entwicklung wird in mehreren Bauabschnitten am tatsächlichen Bedarf ausgerichtet und folgt den Festlegungen zur baulichen Nutzung im Bebauungsplan.

Insofern wurde seitens der Stadt ein öffentliches Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplans festgestellt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung der Michelbacher Straße sowie der Erweiterung des Werksgeländes der Pharmaserv GmbH & Co. KG am Standort Görzhäuser ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg hat daher in ihrer Sitzung am 30.09.2011 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26/12 „Görzhäuser Hof, Logistik-Zentrum“ im Stadtteil Michelbach beschlossen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren soll gem. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem konkreten Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Si-

cherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Im Vorfeld wurden folgende Inhalte untersucht:

Immissionsschutz

Da mit der geplanten Verlagerung der Straßentrasse an den im Westen befindlichen „Talhof“ (Hof Rüdiger) dort die Immissionsverhältnisse geändert werden, wurde zur fachgutachterlichen Einschätzung ein Immissionsgutachten (Immissionsgutachten Nr. 2023, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen – siehe Anlage) von der Pharmaserv GmbH & Co. KG beauftragt, in dem die Verträglichkeit der geplanten Straßenverlegung und Neukonzeption der Gebietsfestsetzung aufgezeigt und eine Immissionsschutzkonzeption erarbeitet wurde, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegt.

Landschaftsbild

Zur Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wurde das städtebauliche Ziel formuliert, dass die im Bebauungsplan Nr. 26/11 „Görzhäuser Hof II“ enthaltene städtebauliche Konzeption fortgeschrieben werden soll und hinsichtlich der Höhenfestsetzungen, die sich an der vorhandenen Topographie anlehnen, als Leitlinie für die weitere Entwicklung dienen soll.

Site-Master-Plan

Im Zuge der Aktualisierung des Site-Master-Plans für den Standort Görzhäuser Hof (Nov. 2010) wurde unter Berücksichtigung der o.g. Rahmenbedingungen eine Zielkonzeption:

- zur flächenhaften Erweiterung des Werksstandortes,
- zur künftigen Nutzungs- und Baumassenverteilung,
- zur Lärmkontingentierung,
- zur Höhenentwicklung,
- zur Verkehrserschließung sowie
- zum naturschutzfachlichen Ausgleich

erarbeitet und mit der Stadt Marburg (Stadtplanungsamt, Untere Naturschutzbehörde) sowie der SEG vorabgestimmt. Diese aktualisierte Zielkonzeption des Site-Master-Plans soll nun in die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung überführt und damit zur rechtsverbindlichen Grundlage für die weitere Standortentwicklung werden.

2 Verfahren

Mit dem Inkrafttreten der BauGB Novelle 2007 wurde das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen für Vorhaben der Innenentwicklung maßgeblich erleichtert.

Insbesondere mit dem neu integrierten § 13a BauGB soll zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt werden.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m² muss die Stadt auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.

2.1 Ermittlung der zulässigen Grundfläche

Bei der Errechnung der o.g. Grenzwerte nach § 13a Abs. 1 BauGB sind alle im Plan festgesetzten Grundflächen zu berücksichtigen. Die Frage, welche davon neu bzw. welche bereits verwirklicht sind, spielt erst im Rahmen einer notwendigen Vorprüfung eine Rolle, ob der Plan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Bei der Vorprüfung sind wiederum nur die Festsetzungen von Bedeutung, die noch nicht verwirklicht sind. Ein „Sicherungsbebauungsplan“, mit dessen Festsetzungen die vorhandene Bebauung eher restriktiv als ausdehnend festgeschrieben und für die Zukunft reduziert wird, kann also relativ große Flächen erfassen, weil von einem solchen B-Plan keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind¹.

Bei der vorliegenden Planänderung handelt es sich um ein überwiegend bebautes Areal inmitten der Stadtteil Michelbach. Die Zielausrichtung der Planänderung ist im Wesentlichen auf die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die erfolgte Entwicklung fokussiert.

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel²:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Nutzung	Fläche (in ha)	Grundflächen- zahl (GRZ)	Zulässige Grundflächen (in ha)
Industriegebiet - GI 1	1,49	0,6	0,89
Industriegebiet - GI 2	0,32	0,6	0,19
Industriegebiet - GI 3	0,7	0,6	0,4
Gewerbegebiet - GE1	1,57	0,6	0,94
Gewerbegebiet - GE2	5,16	0,6	3,1
GESAMT	9,24		5,52

¹ aus: *Erste Fragen und Antworten zur praktischen Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB 2006/2007* von Prof. Dr. jur. G. Schmidt-Eichstaedt, in: Baurecht 2007 (Heft 7), S. 1148–1159

² aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg.

Der „untere Schwellenwert“ von 20.000 m² Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben überschritten; der obere von 70.000 m² nicht. Gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist in diesem Fall eine überschlägige Vorprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien, unter Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, durchzuführen, die zu dem Einschätzung gelangen muss, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

2.2 Überschlägige Vorprüfung gem. Prüfungsschema nach Anlage 2

Bei der überschlägigen Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird der von Schmidt-Eichstaedt³ hierzu entwickelte Fragebogen benutzt:

Lfd. Nr.	Kriterien gem. Anlage 2 zum BauGB und daraus entwickelte Fragen	Beantwortung mit ja oder nein	Falls ja, sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären
1.	Merkmale des Bebauungsplans		
1.1	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt:		
	<i>Setzt der Plan in nicht nur unerheblichen Ausmaß den Rahmen für die Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?</i>	<i>nein</i>	–
1.2	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst:		
	<i>Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Pläne und Programme?</i>	<i>nein</i>	–

³ aus: *Erste Fragen und Antworten zur praktischen Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB 2006/2007* von Prof. Dr. jur. G. Schmidt-Eichstaedt, in: Baurecht 2007 (Heft 7), S. 1148–1159

Lfd. Nr.	Kriterien gem. Anlage 2 zum BauGB und daraus entwickelte Fragen	Beantwortung mit ja oder nein	Falls ja, sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären
1.3	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung:</p> <p><i>Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?</i></p>	nein	–
1.4	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme:</p> <p><i>Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene einschließlich gesundheitsbezogener Probleme besonders relevant?</i></p>	nein	–
1.5	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.</p> <p><i>Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?</i></p>	nein	–
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		
2.1	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen:</p> <p><i>Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter?</i></p>		
2.1.1	<i>Tiere?</i>	nein	–

Lfd. Nr.	Kriterien gem. Anlage 2 zum BauGB und daraus entwickelte Fragen	Beantwortung mit ja oder nein	Falls ja, sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären
2.1.2	<i>Pflanzen?</i>	<i>nein</i>	–
2.1.3	<i>Boden?</i>	<i>nein</i>	–
2.1.4	<i>Wasser?</i>	<i>nein</i>	–
2.1.5	<i>Luft?</i>	<i>nein</i>	–
2.1.6	<i>Klima?</i>	<i>nein</i>	–
2.1.7	<i>Landschaft?</i>	<i>ja</i>	<i>nein</i>
2.1.8	<i>Biologische Vielfalt?</i>	<i>nein</i>	–
2.1.9	<i>Mensch und Gesundheit?</i>	<i>ja</i>	<i>nein</i>
2.1.10	<i>Bevölkerung?</i>	<i>nein</i>	–
2.1.11	<i>Kulturgüter?</i>	<i>nein</i>	–
2.1.12	<i>Sonstige Sachgüter?</i>	<i>nein</i>	–
2.2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen: <i>Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitendem Charakter zu rechnen?</i>	<i>nein</i>	–
2.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen): <i>Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen), zu rechnen?</i>	<i>nein</i>	–
2.4	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen: <i>Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang oder eine besondere räumliche Ausdehnung?</i>	<i>nein</i>	–
2.5	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Ge-		

Lfd. Nr.	Kriterien gem. Anlage 2 zum BauGB und daraus entwickelte Fragen	Beantwortung mit ja oder nein	Falls ja, sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären
	<p>biete, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund</p> <ul style="list-style-type: none"> • der besonderen natürlichen Merkmale, • des kulturellen Erbes, • der Intensität der Bodennutzung des Gebiets <p>jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.</p>		
	<i>Hat das betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z.B. Bodendenkmale) oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung?</i>	nein	–
	<i>Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen überschritten?</i>	nein	–
2.6	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete:</p> <p><i>Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:</i></p>		
2.6.1	<i>im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,</i>	nein	–
2.6.2	<i>Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,</i>	nein	–
2.6.3	<i>Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,</i>	nein	–
2.6.4	<i>Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,</i>	nein	–
2.6.5	<i>gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,</i>	nein	–
2.6.6	<i>Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heil-</i>	ja	nein

Lfd. Nr.	Kriterien gem. Anlage 2 zum BauGB und daraus entwickelte Fragen	Beantwortung mit ja oder nein	Falls ja, sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären
	<i>quellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,</i>		
2.6.7	<i>Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,</i>	<i>nein</i>	–
2.6.8	<i>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,</i>	<i>nein</i>	–
2.6.9	<i>in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.</i>	<i>nein</i>	–

Da in der dritten Spalte des Prüfbogens keine Frage mit *Ja* beantwortet wurde, kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet werden. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

3 Räumliche Lage

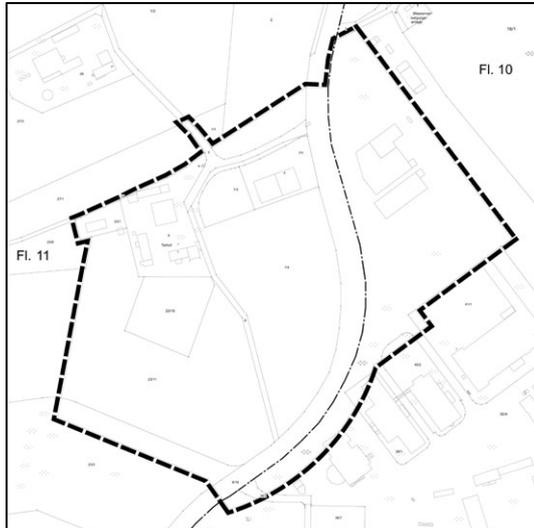


Abbildung 2: Geltungsbereich auf ALKIS-Basis

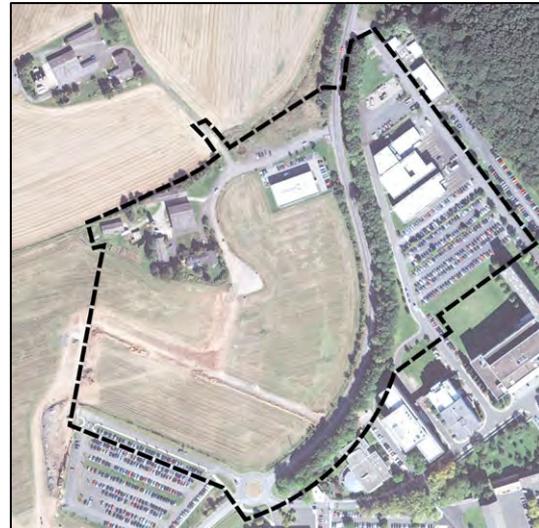


Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbildbasis

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Michelbach:

Flur 10: 39/1 (tlw.), 40/2 (tlw.), 41/1 (tlw.), 50/4 (tlw.).
sowie die Straßenparzellen: 38/2 (tlw.).

Flur 11: 2 (tlw.), 5, 4, 7/1, 7/3, 7/4, 23/1, 23/3 (tlw.), 23/10, 23/11 (tlw.).
sowie die Straßenparzellen: 3 (tlw.), 6, 8/19 (tlw.).

Die Gesamtgröße des Plangebietes liegt bei rd. 11,3 ha.

Das Plangebiet liegt rd. 2 km südlich des Stadtteils Michelbach und umfasst je einen Teilbereich der Gewerbe-/ Industriegebiete Görzhausen I und II. Die Fläche ist bisher überwiegend noch nicht bebaut, im nördlichen Abschnitt befindet sich das ehem. landwirtschaftliche Aussiedlergehöft „Talhof“. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die L 3092 (Marburg-Caldern) sowie die Michelbacher Straße, die über Michelbach und Sterzhausen die Verbindung zur B 62 herstellt.

4 Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

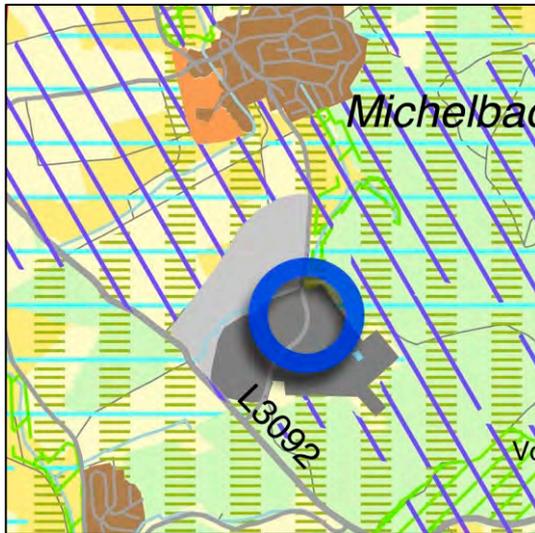


Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt

Im Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) sind die Werksstandorte als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen (*Görzhäuser I*: Bestand, *Görzhäuser II*: Planung). Das Plangebiet liegt jedoch vollständig innerhalb des „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe – Bestand“.

Die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten, z. B. durch Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, Reaktivierung kontaminierter Flächen, Konversion ehemals militärischer Anlagen und Nutzungsintensivierung.⁴

Die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten, z. B. durch Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, Reaktivierung kontaminierter Flächen, Konversion ehemals militärischer Anlagen und Nutzungsintensivierung.⁵

Der vorliegenden Bauleitplanung stehen demnach keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

⁴ Regionalplan Mittelhessen 2010, Kap. 5.3-1 (Ziel)

⁵ Regionalplan Mittelhessen 2010, Kap. 5.3-1 (Ziel)

4.1.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 5: Ausschnitt – Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg (FNP, 1984, sowie Änderung Nr. 26/8, 2004) stellt das Plangebiet bereits überwiegend als „gewerbliche Baufläche“ (G) dar.

Umlaufend um die südöstliche "gewerbliche Baufläche" wird im FNP (1984) "Grünfläche" dargestellt. Diese ist jedoch im Bebauungsplan Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“ (1977) bereits als "Gewerbegebiet" festgesetzt, so dass diesbezüglich eine geringfügige Abweichung zur aktuellen Bebauungsplankonzeption vorliegt.

Die, zwischenzeitlich zu einer Stadtstraße abgestufte ehemalige Kreisstraße zum Stadtteil Michelbach ist noch in ihrem alten Verlauf im Flächennutzungsplan enthalten.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Dies ist im vorliegenden Fall gewährleistet.

Nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans wird der FNP im Wege der Berichtigung (verwaltungsintern) angepasst.

4.1.3 Bebauungsplan Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“

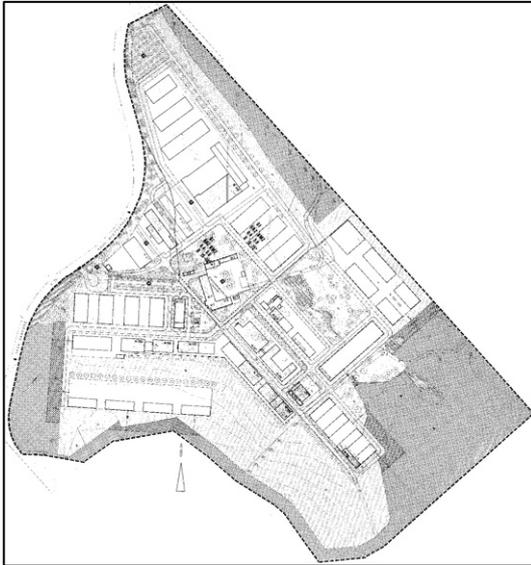


Abbildung 6: *Bebauungsplan „Görzhäuser Hof“*

Der Bebauungsplan Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“, rechtskräftig durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung am 18.05.1977, wurde aufgestellt zur Neuordnung des Plangebietes im südlichen Stadtteil Michelbach. Diese wurde erforderlich, nachdem die ehemals dort prägende Struktur aus Gewerbe-/Industriebetrieben infolge von Betriebsaufgaben in Auflösung befindlich war bzw. sich durch Nutzungssukzession in einem Veränderungsprozess befand.

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan das Werksgelände als „Industriegebiet“ (GI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 in offener Bauweise fest. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.

Die Inhalte des Bebauungsplans wurden im Rahmen der Aufstellung an die damaligen Bedürfnisse der Standortbetreiber ausgerichtet. Insofern bestehen keine grundsätzlichen Konflikte insbesondere mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

4.1.4 Bebauungsplan Nr. 26/11 „Görzhäuser Hof II“

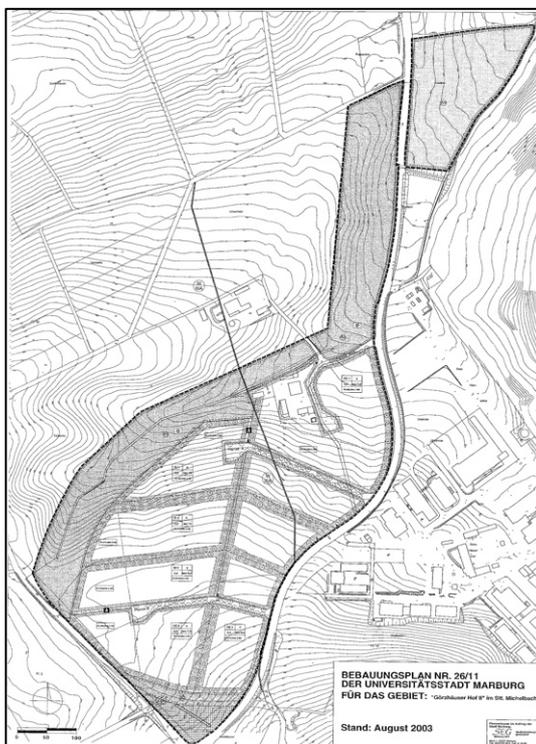


Abbildung 7: *Bebauungsplan „Görzhäuser Hof II“*

Der **Bebauungsplan Nr. 26/11 „Görzhäuser Hof II“**, genehmigt am 26.03.2004, wurde aufgestellt zur Erweiterung und Standortsicherung der Behring-Nachfolgeunternehmen.

Der **Bebauungsplan** sichert Reserveflächen für die Erweiterung des Standortes „Görzhäuser Hof“ durch gewerbliche bzw. industrielle Vorhaben. Im zentralen Abschnitt des Baugebietes wird als Art der baulichen Nutzung „Industriegebiet“ mit einer GRZ von 0,6 und einer Baumassenzahl (BMZ) von bis zu 10 festgesetzt.

Im nördlichen und südlichen Randbereich wird das Industriegebiet flankiert von Bereichen mit geringerer Nutzungsintensität und –dichte. Diese sind planungsrechtlich definiert als „Gewerbegebiete“ mit einer GRZ von 0,6 und BMZ von 7,0 bis 8,0. Um den Schutzanspruch des landwirtschaftlichen Aussiedlergehöfts (Hof Rüdiger) noch stärker zu berücksichtigen, wurden in den Gewerbe-

gebieten flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt (65 dB (A) tags, 50 dB (A) nachts).

Aufgrund der sichtexponierten Hanglage oberhalb des Stadtteils Michelbach wurde im Rahmen der Aufstellung des **Bebauungsplans** ein Konzept zur Höhenstaffelung entwickelt, welches sich am Verlauf der Höhenlinien orientiert und das Plangebiet durch Gehölzriegel in mehrere hangparallele Teilbereiche gliedert, die mit individuellen Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe versehen sind. Rückgrat dieser Struktur bildet ein, senkrecht zum Höhenverlauf angeordnetes, durchgängiges Gehölzband.

Nördlich der Industrie- und Gewerbeflächen sind Ausgleichsflächen entlang der Michelbacher Straße festgesetzt. Hier ist das vorhandene intensive Ackerland in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln, die Retentionsfläche des "Görzhäuser Baches" naturnah zu gestalten und der Bachlauf zu renaturieren. Darüber hinaus sind auch im weiteren Verlauf des "Görzhäuser Baches" die angrenzenden Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und das Gewässer inkl. der Uferbereiche naturnah zu entwickeln sowie innerhalb der südlichen Ausgleichsfläche der vorhandene Staudensaum zu sichern und zu entwickeln. Entlang der Verkehrsflächen sind Einzelbäume (Bergahorn) zu pflanzen.

5 Änderungsinhalte



Abbildung 8: Geltungsbereich und Alt-Bebauungspläne

5.1 Gewerbe-/ Industriegebiet

Aufgrund betriebslogistischer Gründe werden die Bauungspläne Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“ und Nr. 26/11 „Görzhäuser Hof II“ in folgenden Bereichen wesentlich geändert:

- Durch die Verlegung der Michelbacher Straße nach Westen werden große, zusammenhängende Gewerbeflächen geschaffen. Das bislang entlang der Straße bestehende Gehölzband wird durch die Verbindung der Industrie-/Gewerbeflächen zum Teil überplant. Als Ersatz für den Verlust des Gehölzabschnittes wird im Bereich der im Norden durch den Bauungsplan Nr. 26/11 „Görzhäuser Hof II“ festgesetzten Ausgleichsfläche eine adäquate Ersatzpflanzung beidseitig der Michelbacher Straße festgesetzt.
- Darüber hinaus werden die gewerbliche Flächen im Norden zu Lasten der bislang dort festgesetzten Werksparkplatzflächen geringfügig erweitert, da zwischenzeitlich bereits eine erste Stufe zur Neuordnung der Mitarbeiterstellplätze

erfolgt ist und diese detaillierte Festsetzung innerhalb des Werksgeländes nicht erforderlich ist bzw. die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten zu stark beschränkt.

- Aufgrund der geplanten Verlagerung der Michelbacher Straße unmittelbar an den Talhof („Hof Rüdiger“), der im Bebauungsplan Nr. 26/11 bereits gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt war, wurde die Erforderlichkeit eine schallgutachterlichen Beurteilung erkannt und ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben (siehe Kap. 6). Auf Grundlage der fachgutachterlichen Empfehlungen erfolgte eine Überarbeitung der Lärmschutzkonzeption.
- Hinsichtlich der Höhenentwicklung erfolgt eine „Vermittlung“ zwischen den Festsetzungen der beiden Alt-Bebauungspläne unter der Prämisse, dass die dem Bebauungsplan „Görzhäuser Hof II“ zugrunde liegende Konzeption zur Höhenstaffelung fortgeschrieben wird. Lediglich im unmittelbar an den Hof Rüdiger angrenzenden Teilbereich ist aus bautechnischer Sicht (Erforderlichkeit des Anschlusses der geplanten Logistikeinheit an bestehende Gebäude) eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen um 2 m.
- Auch hinsichtlich der Grundflächenzahl und Baumassenzahl erfolgt eine „Vermittlung“ zwischen den Festsetzungen der Alt-Bebauungspläne – ebenfalls unter der Vorgabe, dass die diesbezügliche Konzeption des Bebauungsplans „Görzhäuser Hof II“ nicht überschritten wird. Die Anhebung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 im Bereich des Alt-Bebauungsplans „Görzhäuser Hof“ dient auch der Anpassung an die geänderte Rechtsgrundlage zur Bemessung der Grundflächenzahl (im Bereich des Alt-Bebauungsplans ist die BauNVO aus dem Jahr 1968⁶ zugrunde zu legen). Die Anhebung der Baumassenzahl auf das Niveau des Bebauungsplans „Görzhäuser Hof II“ dient der Schaffung einheitlicher Rahmenbedingungen im Plangebiet und entspricht dem Bodenschutzgrundsatz (--> Nachverdichtung im Bestand hat Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich).

5.2 Straßenführung / Verkehrskonzeption

Die Michelbacher Straße soll im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung umgelegt werden, so dass große, zusammenhängende gewerbliche Flächen für die Pharmaserv entstehen.

Hierfür soll die Michelbacher Straße im 2. Kreisverkehr von Marburg kommend nach Westen geführt werden, statt wie bisher geradeaus, und in einem Abstand von 120 – 130 m annähernd parallel zur Alttrasse verlaufen. Auf dem ersten Teilstück wird die hier bereits bestehende Parkplatzzufahrt um rd. 50 m nach Westen verlegt. Dieses, durch die Pharmaserv als Werksparkplatz genutzte Areal, ist bereits im Alt-Bebauungsplan „Görzhäuser Hof II“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses planungsrechtliche Angebot einer Bebaubarkeit durch Gewerbebetriebe soll auch weiterhin bestehen bleiben. Insofern wird auch an der bereits durch den o.g. Alt-Bebauungsplan vorbereiteten Erschließungskonzeption festgehalten.

Im nördlichen Verlauf trifft die neue Trasse auf den Görzhäuser Weg, der bisher im Wesentlichen die Zufahrt zum Talhof darstellte. Die Trasse der Zufahrt wird im Verlauf

⁶ nach Definition der BauNVO 1968 sind in die Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundflächen von Nebenanlagen i.S. des § 14 nicht angerechnet. Nach Definition der BauNVO 1990 sind diese Anlagen jedoch mitzurechnen.

aufgenommen, so dass die neue Trasse im Bereich des früheren Knotens Görzhäuser Weg/Michelbacher Straße wieder auf die Alttrasse trifft.

Im Bereich des Neubauabschnittes ist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m geplant, im Bereich der nördlich anschließenden Alttrasse (Streckenabschnitt zwischen Görzhäuser Hof und Michelbach) wird die Fahrbahnbreite 5,00 m betragen.

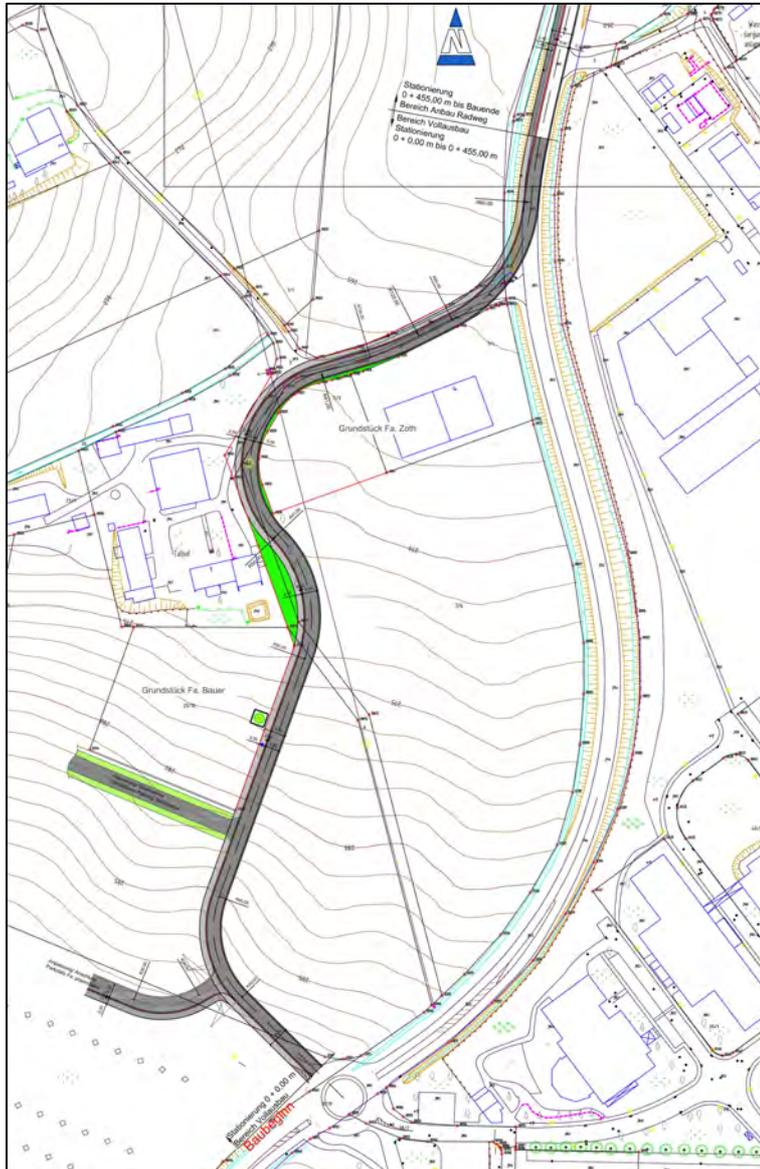


Abbildung 9: Neubauabschnitt im Bereich Görzhäuser Hof



Abbildung 10: Streckenabschnitt nach Michelbach

Zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit bzw. Erreichbarkeit mit dem Fahrrad soll die Michelbacher Straße zusätzlich durch einen kombinierten Geh- und Radwege ergänzt werden.

Es ist geplant linksseitig der Michelbacher Straße durchgängig (Neubau- und Alttrassenabschnitt bis Michelbach) einen kombinierten Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m anzulegen.

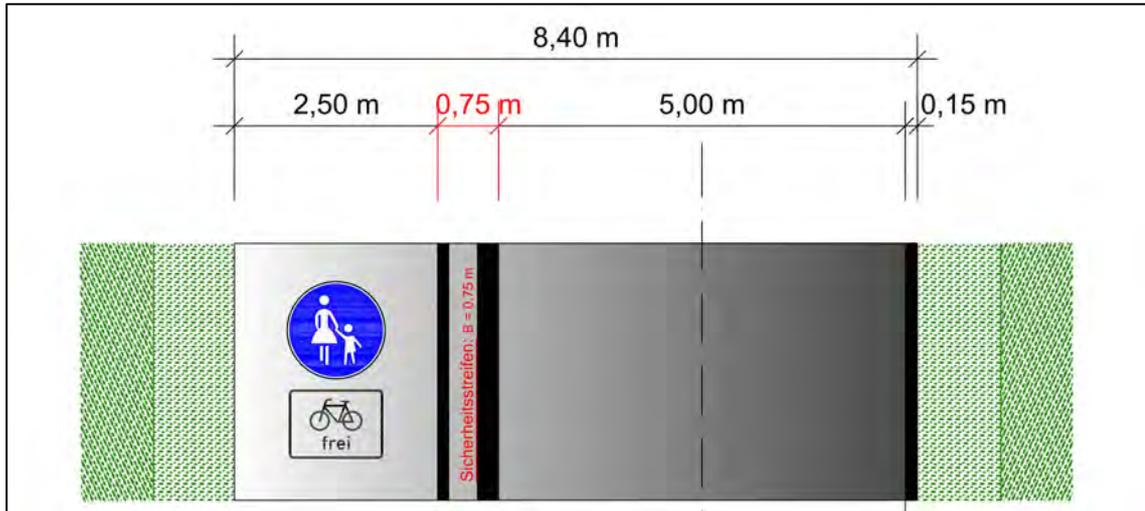


Abbildung 11: Regelquerschnitt im Bereich Streckenabschnitt: Görzhäuser Hof - Michelbach

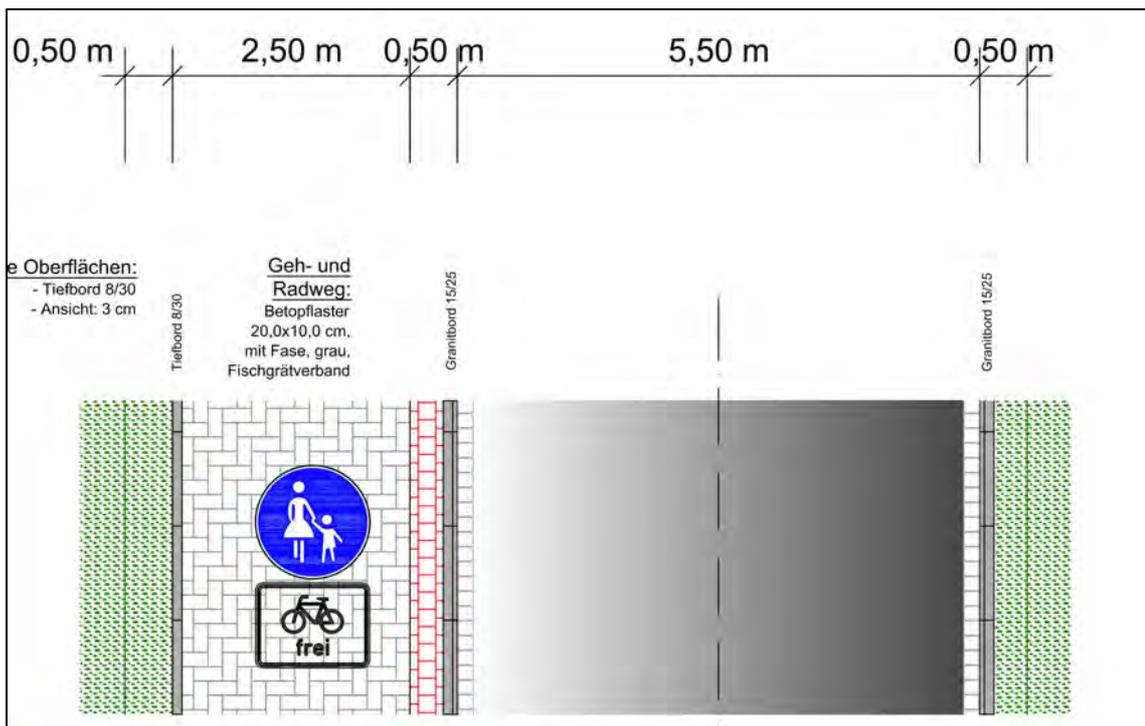


Abbildung 12: Regelquerschnitt im Bereich Streckenabschnitt: Görzhäuser Hof

Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse existiert im Bereich des Talhofes und der Fa. Zoth ein Flaschenhals, der hinsichtlich der Umsetzbarkeit des jeweiligen Regelquerschnittes eine Beschränkung darstellt. In der Kurvenlage am Talhof kann daher kein Begegnungsfall Lkw/Lkw gewährleistet werden. Dies ist auch nicht erforderlich, da die Verbindung zwischen dem Standort Görzhäuser Hof und dem Stadtteil Michelbach lediglich eine Bedeutung für Beschäftigte am Gewerbestandort, die in Mi-

Michelbach wohnen, besitzt. Nach Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens soll der verlagerte Streckenabschnitt auf eine Geschwindigkeit von 50 km/h beschränkt werden.

6 Schallimmissionsschutz

Lärm ist kein physikalischer, sondern ein weitgehend subjektiver Begriff. Lärm ist nicht direkt messbar; messbar sind die auftretenden Geräusche einer Geräusch = Schallquelle. Als Maßstab für die Lautstärke des Schalls wird der Schallpegel in dB(A) angegeben.

Verschiedene Aussagen über dB(A)-Werte ⁷	
> 70 dB(A)	Unzumutbarkeitsschwelle (Mittelungspegel am Tag), Pkw mit 120 km/h in 25 m Abstand
50 – 55 dB(A)	normale Unterhaltung, laufender Wasserhahn, lärmarme Schreibmaschine
40 dB(A)	leise Musik, leises Sprechen – Innenpegel am Tag
30 dB(A)	Blätterrauschen, Ticken einer leisen Uhr – zumutbarer Innenpegel in der Nacht
20 – 30 dB(A)	Atemgeräusch eines Schlafenden
etwa + 10 dB(A)	subjektive Verdoppelung der Lautheit
+ 3 dB(A)	Verdoppelung der Schallenergie

Bei freier (ungehinderter) Schallausbreitung verringert sich der Mittelungspegel mit zunehmender Entfernung von der Geräuschquelle. Er nimmt etwa 3 dB(A) je Verdoppelung der Entfernung ab [z.B. 25 m von der Straße 63 dB(A), 50 m = 60 dB(A)].

Bauleitpläne unterliegen dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung. Dieser Grundsatz enthält drei Teilforderungen:

1. Das Gebot, vorhandene Konflikte durch Maßnahmen der Bauleitplanung zu beseitigen, mindestens zu verringern (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung --> Optimierungsgebot)
2. Das Verbot, bereits vorhandene Konflikte durch die Bauleitplanung „weiterzugeben“, also an andere Entscheidungsverfahren zu übertragen (Verbot des Konflikttransfers)
3. Das Verbot, durch die Bauleitplanung erst neu entstehende (andere) Konflikte zu schaffen oder zu verschärfen, die ihrerseits dann „ungelöst“ bleiben (--> Verschlechterungsverbot).

Verbindliche Vorgabe bildet bei allen städtebaulichen Planungen der sog. „Planungsleitsatz“ des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG):

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden. ...“

⁷ aus: Fickert/Fieseler: DER UMWELTSCHUTZ IM STÄDTEBAU, vhw-Vlg., Bonn 2002, S. 319

Da mit der geplanten Verlagerung der Straßentrasse an das im Westen befindliche landwirtschaftliche Aussiedlergehöft (Hof Rüdiger) dort die Immissionsverhältnisse geändert werden, wurde zur fachgutachterlichen Einschätzung ein Immissionsgutachten (Immissionsgutachten Nr. 2023, Schalltechnische Untersuchung für das Bebauungsplangebiet "Görzhäuser Hof II", Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen) von Pharmaserv beauftragt, in dem die Verträglichkeit der geplanten Straßenverlegung und Neukonzeption der Gebietsfestsetzung aufgezeigt wurde.

Grundlagen

Straßenverkehr:

Es wurden zur Bewertung des Straßenverkehrs (Istfall und Planfall) die Beurteilungspegel der 16. BImSchV zugrunde gelegt. Anhand von Verkehrszählenden für den Bestand der Michelbacher Straße wurden gemäß RLS 90 die Straßenverkehrsgeräusche am Wohnhaus des Bauernhofes berechnet, wobei die baulichen Planungsabsichten, soweit bekannt, in die Berechnung mit eingehen.

Gewerbe:

Die Bewertung der Lärmbelastung des Aussiedlerhofs durch Gewerbe-/ Industrielärm erfolgt mit Hilfe flächenbezogener Schalleistungspegel, als Beurteilungspegel wurden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 zugrunde gelegt. Geprüft wurde, ob die Nutzung des Gebiets zu industriellen bzw. gewerblichen Zwecken ohne westliche Einschränkungen möglich ist. Dabei wurde die bestehende Bebauung normgemäß nicht berücksichtigt.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden folgende Punkte festgelegt:

1. Erdgeschoß Ostseite des eingeschossigen Wohnhauses auf dem Bauernhof innerhalb des Gewerbegebietes.
2. Erdgeschoß Südseite des eingeschossigen Wohnhauses auf dem Bauernhof innerhalb des Gewerbegebietes.

Darüber hinaus wurden Immissionsrichtwertanteile für Teilflächen des Plangebiets bestimmt werden (Emissionskontingente), die anschließend ggf. für konkrete Nutzungen im Gebiet im Zuge der Genehmigung verbindlich festgelegt werden können.

Ergebnis

Straßenverkehr:

Die Ergebnisse der Straßenverkehrsgeräusche ergeben mit Beurteilungspegel von tags $L_{rT} = 69 \text{ dB(A)}$ und von nachts $L_{rT} = 56 \text{ dB(A)}$ im Bereich des Wohnhauses knapp die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiet gemäß 16. BImSchV. Hierbei wurde eine Geschwindigkeitsbeschränkung im Bereich des Wohnhauses auf $v = 50 \text{ km/h}$ berücksichtigt.

Aufgrund der Ausweisung des Gebietes des Bauernhofes als Gewerbegebiet ergeben sich keine weiteren erforderlichen aktiven oder passiven Lärminderungsmaßnahmen. Das Kriterium der Lärmvorsorge ist nicht erfüllt. Es liegt keine Anspruchsvoraussetzung für baulichen Schallschutz vor. Gegenüber der bestehenden Situation ergibt sich eine Erhöhung der Beurteilungspegel des öffentlichen Straßenverkehrs auf der Michelbacher Straße zur Tag- und Nachtzeit von $\Delta L = 16 \text{ dB}$.

Tabelle 1: Beurteilungspegel des Straßenverkehrs im Plangebiet.

	Immissionsort	Beurteilungspegel L _r [dB(A)]				Immissionsgrenzwert L [dB(A)]	
		Istfall		Planfall		tags	nachts
		tags	nachts	tags	nachts		
1.	Erdgeschoß Ostseite des Wohnhauses auf dem Bau- ernhof	53	40	69	56	69	59

Gewerbe:

Die Berechnungen auf der Basis flächenbezogener Schalleistungspegel zeigen im Bereich des Wohnhauses des Bauernhofes die Einhaltung der Orientierungswerte nach Beiblatt zu DIN 18005 bzw. der damit identischen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Gewerbegebiet.

Tabelle 2: Beurteilungspegel bei Ansatz flächenbezogener Schalleistungspegel innerhalb der derzeit geltenden Gebietsausweisungen.

	Immissionsort	Beurteilungspegel L _r [dB(A)]				Immissionsgrenzwert L [dB(A)]	
		Istfall		Planfall		tags	nachts
		tags	nachts	tags	nachts		
1.	Erdgeschoß Ostseite des Wohnhauses auf dem Bau- ernhof	62	47	63	48	65	50
2.	Erdgeschoß Südseite des Wohnhauses auf dem Bau- ernhof	63	48	63	48	65	50

Vorschlag für textliche Festsetzungen⁸

Emissionskontingentierung

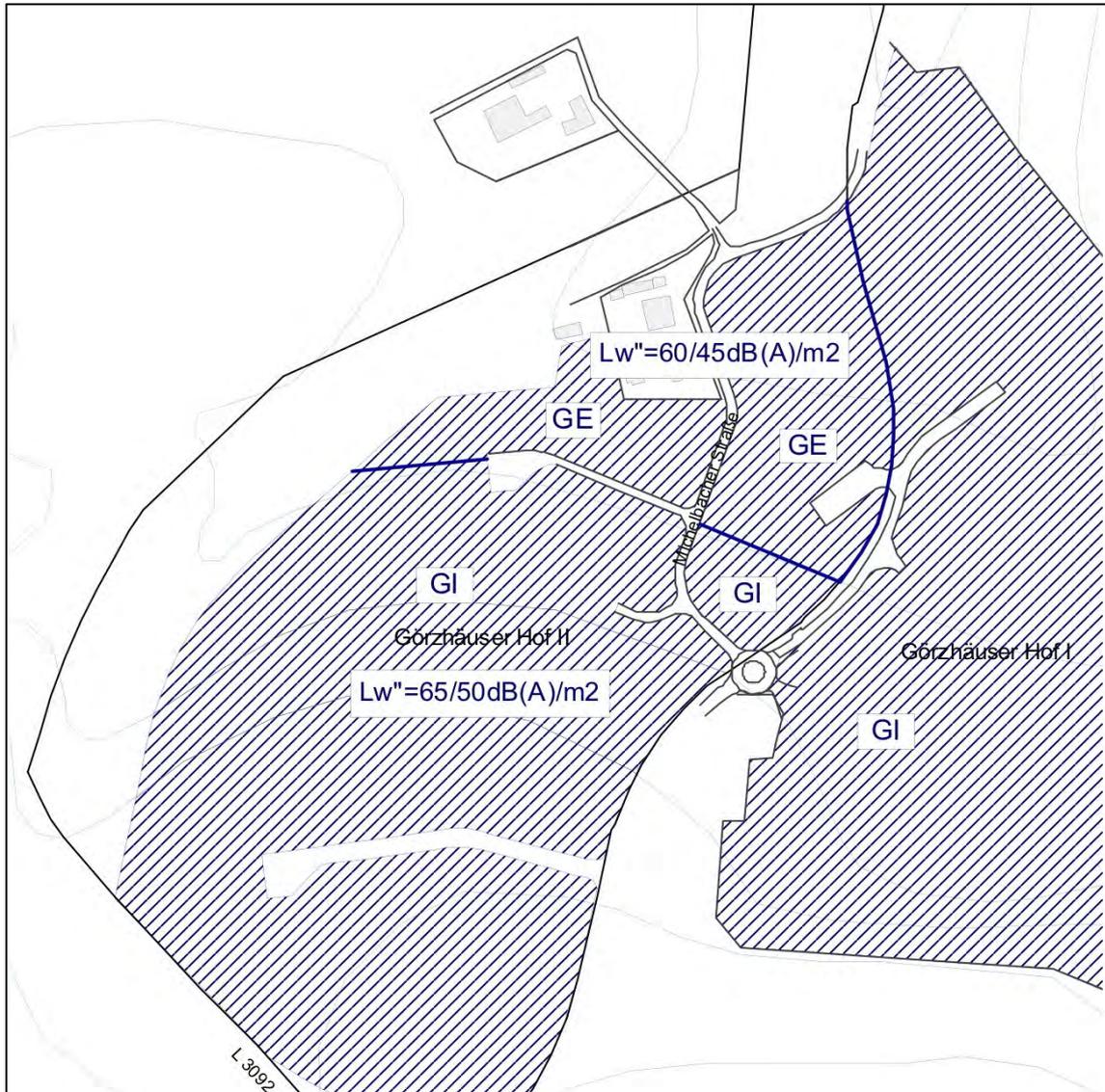


Abbildung 13: Lageplan mit Zuordnung der Teilflächen des Plangebietes.

"Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten."

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

⁸ zitiert aus Immissionsgutachten Nr. 2023.

Tabelle 3: Zulässige Emissionskontingente der Teilflächen des Plangebietes.

Gebietsausweisung	Emissionskontingent	
	$L_{EK,tags}$ [dB(A)]	$L_{EK,nachts}$ [dB(A)]
GE	60	45
GI	65	50

Geschwindigkeitsbeschränkung:

Schallgutachterlicherseits wird die Beschränkung der Geschwindigkeit auf der neuen Straßentrasse im Bereich des Talhofes auf 50 km/h für erforderlich erachtet. Da dies jedoch, mangels planungsrechtlicher Grundlage, nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, erfolgt auf Ebene der Bauleitplanung lediglich die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises:

Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf $V = 50$ km/h für beide Fahrtrichtungen auf der neuen Michelbacher Straße im Bereich des Wohnhauses des Bauernhofes erforderlich.

Erforderlich ist ein Streckenabschnitt beiderseits des Wohnhauses von mindestens 90 m Länge.

7 Festsetzungen

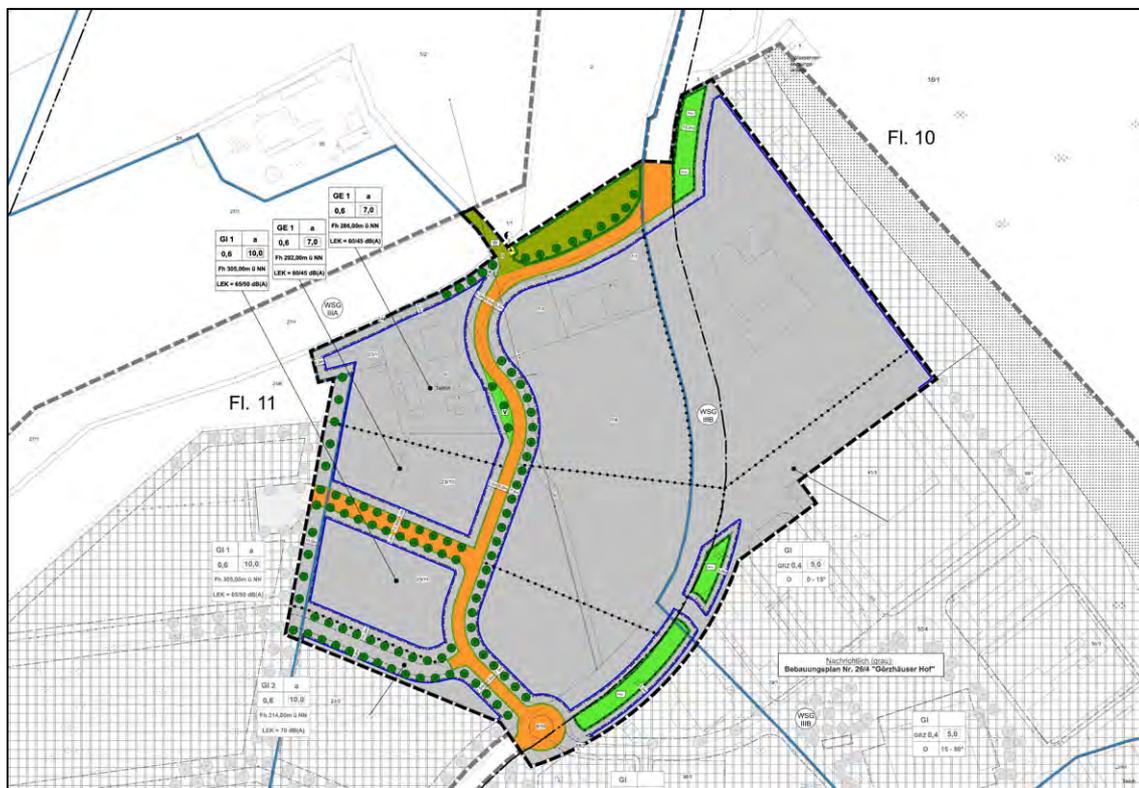


Abbildung 14: Bebauungsplan, Teilgeltungsbereich I – Planteil

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Industriegebiet (GI)

Die für industrielle Nutzung benötigten Flächen werden gem. § 9 BauNVO als „Industriegebiet“ (GI) festgesetzt. Diese dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, die in anderen Baugebietstypen unzulässig sind.

Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausgeschlossen sind darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie die folgenden Anlagen: Umschlaganlagen für Hausmüll, Anlagen zur örtlichen Bodenbehandlung bei Sanierungsvorhaben, Recyclinghöfe, Schrottplätze, Autowrackplätze und Sortieranlagen für Haus-, Gewerbe- und Sperrmüll; Anlagen zur Entsorgung oder Lagerung von Abfällen (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Somit sind nach § 9 BauNVO mit den o.a. Einschränkungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und
- öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise können darüber hinaus zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

7.1.2 Gewerbegebiet (GE)

Die für gewerbliche Nutzung benötigten Flächen werden gem. § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt. Diese dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, hierzu zählen beispielsweise Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO). Ausgeschlossen sind Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie die folgenden Anlagen: Umschlaganlagen für Hausmüll, Anlagen zur örtlichen Bodenbehandlung bei Sanierungsvorhaben, Recyclinghöfe, Schrottplätze, Autowrackplätze und Sortieranlagen für Haus-, Gewerbe- und Sperrmüll; Anlagen zur Entsorgung oder Lagerung von Abfällen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Somit sind nach § 8 BauNVO mit den o.a. Einschränkungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können darüber hinaus zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke.

7.2 **Maß der baulichen Nutzung**

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in allen Baugebietstypen (GI, GE) mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt. Innerhalb des GI 3 wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) dabei von 0,4 auf 0,6 angehoben. Aufgrund der allgemein größeren Zulässigkeiten der alten BauNVO findet hier jedoch keine wesentliche Intensivierung der Nutzung statt.

Die ausgewiesene Grundflächenzahl nutzt die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zwar nicht voll aus, ermöglicht aber dennoch eine verdichtete Bauweise. Einerseits werden hierbei die landschaftlichen Anforderungen beachtet und andererseits ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet.

ziehen sich, für den im aktuellen Bebauungsplan betroffenen Teilbereich auf das damals gerade fertiggestellte Gebäude M 420. Es wurde bestimmt, dass neu zu errichtende Gebäude die Gebäudehöhe von M 420 nicht überschreiten dürfen.

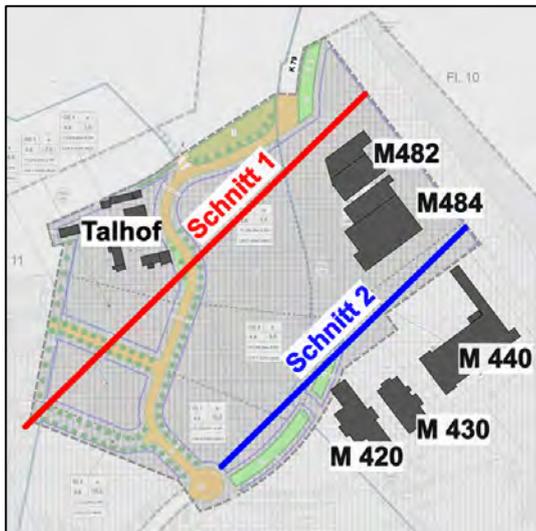


Abbildung 16: Verlauf der o.g. Schnittlinien

Die im aktuellen Bebauungsplan enthaltene Konzeption zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen übernimmt beide Festsetzungskonzeptionen und setzt im Bereich der Schnittstelle zwischen den ehemaligen Plangebietsgrenzen eine Vermittlung zwischen beiden Konzepten fest.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass im westlichen GE2 Abschnitt, der noch nach dem Alt-Bebauungsplan Nr. 26/4 bis zur Höhe des Gebäudes M420, also bis rd. 308 m ü.NN bebaubar war, nun eine Bebauungshöhe bis max. 290 m ü.NN zulässig ist.

Im östlich angrenzenden GE2 Abschnitt, der nach dem Alt-Bebauungsplan Nr. 26/11 noch bis zu einer Höhe von 286 m

ü.NN bebaubar war, wird nun zwischen dem Bereich des Talhofes, der bei dem vorgenannten Wert bleibt und dem westlichen GE2 Abschnitt vermittelt und eine Maximalhöhe von 288 m ü.NN (und damit 2 m über dem alten Wert) festgesetzt.

In dem südlich angrenzenden Teilabschnitt GE2, der zwischen dem Bereich GI3 im Osten und GE1 im Westen liegt, wird mit der Festsetzung von 298 m ü.NN ebenfalls ein Mittelwert zwischen der im Alt-Bebauungsplan Nr. 26/4 festgesetzten max. Höhe vom Gebäude M420 (307,82 m ü.NN) und der im Bebauungsplan Nr. 26/11 im GE1 festgesetzten Maximalhöhe von 292 m ü.NN genommen.

Die hier gewählte Höhenstaffelung orientiert sich am topographieangepassten Konzept des Bebauungsplans Nr. 26/11 und schafft in den Randbereichen zwischen den beiden Alt-Bebauungsplänen durch eine Vermittlung der Höhenfestsetzung einen stadt- und landschaftsgestalterisch verträglichen Übergang.

Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Bebauungshöhen durch untergeordnete Gebäudeteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Schornsteine, Oberlichter, Lüftungsanlagen, Aufzugschächte sind zulässig.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Straßen, der Wege, der bestehenden Bebauung und der erforderlichen Eingrünung.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.4 Berücksichtigung des Klimaschutzes

Nicht zuletzt aufgrund 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.⁹

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.

Im Rahmen der Bauleitplanung können Kommunen gem. Longo 2009¹⁰, auch über die Festsetzung von baulichen Maßnahmen für den Einsatz regenerativer Energien hinaus, *„im Hinblick auf Solarenergie Installationspflichten von Solarwärme- und Solarstromanlagen (verbindliche aktive Solarenergienutzung)“* in der Bauleitplanung festsetzen.

Der o.g. gesellschaftspolitischen und städtebaulichen Verpflichtung kommt die Stadt Marburg dadurch nach, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt wird, dass *„bei der Errichtung von Gebäuden ... bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mind. 30% der Dachflächen, vorzusehen [sind]“*.

⁹ zitiert aus: Bundestagsdrucksache 17/6076, vom 06.06.2011

¹⁰ Longo, F. (2009): Sonnennutzung als Pflicht für Häuslebauer. - In: Städte- und Gemeinderat 5/2009.

7.5 Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Zum Schutz des landwirtschaftlichen Aussiedlergehöfts werden die unmittelbar angrenzenden Flächen nicht als Industriegebiete (GI), sondern als „Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Diese Nutzungsstaffelung entspricht dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Demnach sind *bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.*

Die fachlichen Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens werden durch eine entsprechend gestaffelte Festsetzung von Lärm-Emissionskontingenten (LEK) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB umgesetzt: Die an die Fläche des Aussiedlerhofes angrenzenden Teilbereiche wurden mit den strengeren Lärmemissionskontingenten (LEK nach DIN 45691) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts belegt und erst die daran anschließenden Teilbereiche mit den weiteren LEK von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Der Nachweis der Einhaltung muss nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird, entsprechend der Empfehlungen des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens (siehe Anlage) durch Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf $v = 50$ km/h für den neu zu bauenden Streckenabschnitt sichergestellt.

Empfehlungen zum vorsorgenden Lärmschutz:

Nach den Ergebnissen des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens sind, bei Realisierung der o.g. Geschwindigkeitsbeschränkung auf dem neuen Straßenabschnitt keine weiteren aktiven oder passiven Lärminderungsmaßnahmen erforderlich.

Die, gegenüber dem aktuellen Stand, ermittelte Erhöhung des Beurteilungspegels kann aufgefangen bzw. abgepuffert werden durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes, wie z.B.:

- der Einbau geeigneter Schallschutzfenster oder
- die Verlagerung besonders ruhebedürftiger Räume auf die von der Straße abgewandte Seite.

7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 81 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Um eine ortsbildgerechte aber dennoch vielfältige Dachlandschaft zu ermöglichen, sind Anlagen der Außenwerbung nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer, Laserlichtanlagen und bewegliche Leuchtworbeanlagen.

Fensterlose Gebäudeaußenwände sind je angefangener 5,0 m mit mindestens einer standortgerechten Rank- bzw. Kletterpflanze zu begrünen. Stark reflektierende Fassadenmaterialien und Dacheindeckungen, fernwirksame Fassadenbeleuchtung sowie großflächige, fernwirksame Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine ortstypische Bebauung gewährleistet werden.

7.7 Verkehrsflächen

Die für die Umliegung der Michelbacher Straße sowie für die Erschließung der westlichen Baufelder erforderlichen Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "Straßenverkehrsflächen" festgesetzt. Die Flächenfestsetzung gründet auf der in Kap. 5.2 erläuterten Straßenplanung.

Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung des im Norden in das Plangebiet hineinreichenden Wirtschaftswegs als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung".

Die zwischen dem landwirtschaftlichen Aussiedlergehöft und der neuen Straßentrasse verbleibende Fläche wird als Abstands- und Pufferfläche als "Verkehrsgrün" festgesetzt. Diese ist mit standortgerechten Baumarten zu bepflanzen.

7.8 Versorgungsanlagen

Die von Nord nach Süd das Plangebiet durchquerende 20 kV-Freileitung soll zukünftig unterirdisch durch die Planfläche geführt werden. Hierfür soll eine Trafostation am nördlichen Plangebietsrand errichtet werden. Das Vorhaben ist mit dem zuständigen Versorger abgestimmt (E.ON Mitte), die dafür erforderliche Fläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als "Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität-Trafostation, geplant" festgesetzt.

7.9 Grünordnung

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde jedoch eine "Auswirkungsprognose zur Umwelt und Grünordnungskonzept" erstellt (Stand 03/12), welche den im Folgenden beschriebenen Festsetzungen als Grundlage dient.

7.9.1 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Neustrukturierung („sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung“, § 13a BauGB) innerhalb eines überwiegend bebauten Bereichs und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

Bereits der Alt-Bebauungsplan enthielt Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Diese stadtoökologischen Festsetzungen bleiben grundsätzlich bestehen, werden jedoch hinsichtlich ihrer Lage und Ausdehnung an die aktuellen Anforderungen des modernen Industrie- und Gewerbestandorts angepasst.

Die im Alt-Bebauungsplan festgesetzten „Privaten Grünflächen“ werden gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB in den Bereichen als solche übernommen, in denen die Flächen gut strukturiert sind bzw. aus betriebslogistischen Gründen erhalten werden können. Dies trifft auf den Teilbereich nordöstlich des Kreisels sowie einen Streifen im nördlichen Randbereich zu. Darüber hinaus wird ein Teil der Bepflanzung als Straßenbegleitgrün entlang der neuen Trasse nach Westen verlagert.



Abbildung 17: Bebauungsplan, Teilgeltungsbereich II – Planteil

Bei der Sicherung der Grünflächen wurde auf Grundlage einer örtlichen Kartierung sowie aktueller Luftbilder die Trauflinie der Gehölze als Außenabgrenzung übernommen, so dass keine bauzeitigen oder auch anlagebedingten Beeinträchtigungen der Gehölze erwartbar sind. Hierdurch ist auch ein ausreichender Schutz der Wurzeln gegeben. Darüber hinaus ist bei Baumaßnahmen die DIN 18920 "Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

Ergänzend werden die in den Alt-Bebauungsplänen vorhandenen Festsetzungen zu Stellplatzbäumen, dem Grundwasserschutz und -neubildung sowie zum Bodenschutz übernommen.

Zusätzlich werden Pflanzstreifen aus standortheimischen Lockergehölzen, in einer wechselnden Breite von 5-10 m, innerhalb der nördlichen Ausgleichsflächen (bisher: Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland) im Einflussbereich der Michelbacher Straße festgesetzt (Teilgeltungsbereich 2).

Insgesamt erfolgt hierbei zwar eine Minderung der Grünflächen, deren Stadtgrünfunktion wird aber durch stadtoökologische Festsetzungen zur Freiflächenbegrünung mit Bäumen und Sträuchern und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassadenbegrünung weiterhin in ausreichendem Umfang sichergestellt.

Neben einer Verlagerung von Pflanzgeboten bzw. Ersatzpflanzungen werden die in den Alt-Bebauungsplänen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen unverändert übernommen bzw. durch Gehölzpflanzungen aufgewertet (Flächen für die Landwirtschaft / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

7.9.2 Artenschutz

Zur gebotenen Beachtung der artenschutzrechtlichen Anforderungen im Bauleitplanverfahren sind die bereits vorliegenden Untersuchungen aus dem Sommeraspekt 2012 um eine Erhebungskampagne zu Avifauna und Amphibien im Frühjahraspekt 2013 zu ergänzen.

Gemäß der Einschätzung der zuständigen Naturschutzbehörde (mail-Mitteilung vom 31.08.2012 an die Pharmaserv GmbH&Co.KG) darf davon ausgegangen werden, dass alle im lokalen Zusammenhang potenziell noch nachzuweisenden Artvorkommen die Umsetzbarkeit des vorliegenden Bebauungsplans nicht gefährden werden. Nötigenfalls kann die Umsetzbarkeit durch schadensbegrenzende Maßnahmen (auch CEF-Maßnahmen) abgesichert werden.

Damit der Verfahrensfortschritt des Bebauungsplans durch die noch erforderlichen Erhebungen und ggf. nötig werdende Artenschutzmaßnahmen nicht verzögert wird, hat die Naturschutzbehörde eine "worst-case"-Betrachtung zu den ggf. zusätzlich erwartbaren Arten vorgeschlagen. Ausgehend von einer Liste weiterer vorkommender Arten wird ein Verfahrenskatalog erstellt, wie die artbezogenen Schutzanforderungen ausreichend zu berücksichtigen sind. Dies schließt die Konzeption von schadensbegrenzenden Maßnahmen ein.

Der Verfahrenskatalog bildet die Grundlage eines städtebaulichen Vertrages, in dem sich der Investor gegenüber der Stadt Marburg zur termingerechten Durchführung von Maßnahmen verpflichtet, die sich aus einer abschließenden artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben. Die Prüfunterlagen sind durch die Pharmaserv GmbH & Co. KG unmittelbar im Anschluss an die Kartierkampagne 2013 vorzulegen.

8 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

8.1 Boden und Altflächen

Anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Andernfalls schreiben das Abfallwirtschafts- und das Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 vor, dass der Boden als Recyclinggut a.a.O. wiederverwendet wird.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altflächen oder sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Da die Erfassung jedoch noch nicht flächendeckend erfolgt ist, wird empfohlen im Vorfeld von anstehenden Erdbaumaßnahmen weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) dazu beim städtischen Fachamt und bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf einzuholen.

Werden bei Erdbaumaßnahmen dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

8.2 Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

8.3 Geschwindigkeitsbeschränkung aus Immissionsschutzgründen

Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf $v = 50$ km/h für beide Fahrrichtungen auf der neuen Michelbacher Straße im Bereich des Wohnhauses des Bauernhofes erforderlich.

Erforderlich ist ein Streckenabschnitt beiderseits des Wohnhauses von mindestens 90 m Länge.

8.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Planfläche ist sichergestellt. Die Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt im Trennsystem und wird im Zuge der Erschließungsplanung teilweise neu geordnet.

8.4.1 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwas-

ser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Der Entwässerung des Bereichs westlich der Michelbacher Straße ("Görzhäuser Hof II") liegt folgendes Entwässerungskonzept zugrunde, dessen Festsetzungen auch im aktuellen Bebauungsplan für die gesamte Planfläche übernommen wurden (zit. aus Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26/11 "Görzhäuser Hof II"):

"Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde für das geplante Gewerbegebiet eine Versickerungsstudie (Ing.-Büro Zick-Hessler, Wettenberg 1997 und 2000) erstellt, die in Teil A die Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und in Teil B ein ökologisch orientiertes Entwässerungskonzept beinhaltet [...]

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser aus den Baugebieten wird über Regenwasserkanäle (innerhalb der Baugebiete als geschlossenes Rohrsystem aufgrund der starken Geländeneigung) in das Görzhäuser Bachtal geleitet. Das Niederschlagswasser wird über den Görzhäuser Bach dem Michelbach zugeführt, wobei eine dezentrale Retention durch die Anordnung kleiner Querdämme im Görzhäuser Bachtal sowie die Schaffung weiterer Retentionsräume nördlich des Baugebietes erfolgt. Dabei soll ein gleichmäßiger Abfluss des Görzhäuser Baches durch einen Mindestabfluss der Retentionsräume erzeugt werden. Durch die verzögerte Einleitung des Niederschlagswassers wird somit die hydrologische Situation sowohl des Görzhäuser Baches als auch des Michelbaches verbessert.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter 10. zu Grundwasserschutz und -neubildung soll nur unbelastetes Niederschlagswasser - bei Dachflächenwasser über eine vorgeschaltete Zisterne - dem oben dargestellten Entwässerungssystem direkt zugeführt werden. Falls auf Fahr- und Hofflächen evtl. belastetes Niederschlagswasser anfällt, sind betriebsinterne Vorbehandlungsanlagen erforderlich. Dies ist jeweils im Einzelfall im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Im Zuge der Bebauung können in Teilbereichen Schichtwasserhorizonte angeschnitten werden. Da das Schichtwasser aus Sicht der Fachbehörde dem Grundwasser gleichzusetzen ist und im Gebiet verbleiben soll, wird festgesetzt, dass die betroffenen Gebäudeteile als Weiße Wanne auszubilden sind oder alternativ dazu das Schichtwasser in Versickerungsanlagen auf dem Grundstück versickern soll."

Darüber hinaus werden die bereits überbauten Flächen des Gewerbegebiets Görzhäuser gem. dem "Antrag auf Einleiterlaubnis für Niederschlagswasser" der Pharmaserv GmbH & Co. KG vom 01.02.2010 wie folgt entwässert:

"Beschreibung Niederschlags-Entwässerung:

Die beiden Werkteile Marbach (Hauptwerk) und Görzhäuser des Standorts Behringwerke werden jeweils durch eine Trennkanalisation entwässert. Das auf dem Werksgelände anfallende Niederschlagswasser wird dabei im Niederschlagswasserkanalsystem des jeweiligen Werkteils gesammelt [...]. Das gesammelte Niederschlagswasser wird im Werkteil Marbach in den (verrohrten) Marbach, im Werkteil Görzhäuser in den Michelbach eingeleitet.

[...] Im Werkteil Görzhäuser sind die meisten Parkplatzflächen zur Versickerung geschottert bzw. mit Splittfugenpflaster ausgestattet [...]. Die Versickerungsflächen

und erforderliche Versickerungsanlagen sind gemäß dem Stand der Technik geplant und bemessen.

Die Niederschlagswasserkanäle werden von der Pharmaserv GmbH & Co.KG als Standortbetreiber des Standorts Behringwerke nach den Vorgaben der Abwassereigenkontrollverordnung des Landes Hessen betrieben, inspiziert und saniert.

Eine Nutzung von Niederschlagswasser wird aufgrund der hohen Anforderungen an die Betriebswasserqualität (Pharmaproduktion) nicht durchgeführt bzw. angestrebt.

Der Werksteil Görzhäuser Hof verfügt im Anschluss an das Betriebsgelände über ein Regenrückhaltebecken. Der Teich (V: ca.1000 cbm) südlich des Gebäudes M300 dient als Löschwasserreserve [...].

Das Niederschlagswasser wird in beiden Werkteilen vor der Einleitung in die Gewässer auf die Parameter pH-Wert, Leitfähigkeit und Temperatur online überwacht und automatisch beprobt (3h Mischprobe, zeitproportionale Probenahme).Die gewonnenen Proben werden 4 Tage als Rückstellproben aufbewahrt.

Schutzeinrichtungen/ Notfallmanagement

Zum Schutz des Niederschlagswassers und der aufnehmenden Gewässer ist jeder Werkteil mit einer Auffangeinrichtung für kontaminiertes Abwasser ausgestattet. Die Auffangeinrichtungen ermöglichen es, in das Niederschlagswasser-Kanalsystem eintretende Stoffe, insbesondere Flüssigkeiten (Stoffaustritt, Löschwasser), vollständig aufzunehmen und so von den Gewässern (Marbach/Lahn bzw. Michelbach) fernzuhalten.

Die Auffangeinrichtung besteht je Werkteil aus

- *einem Auffangbecken,*
- *einem zentralen, elektrisch betriebenen Absperrschieber im NW Kanal nahe der Einleitstelle,*
- *einem Verbindungskanal zwischen Becken und NW-Kanal.*

Die Aktivierung der Auffangeinrichtung erfolgt

- *manuell (durch Schließen der Schieber von zentraler Stelle, z.B. nach einer Alarmierung bei Stoffaustritt oder im Brandfall gemäß Alarmplan),*
- *automatisch (durch Schließen des Schiebers nach Über- bzw. Unterschreitung von Schwellenwerten der im Niederschlagswasser online überwachten Parameter.*

Die Nutzung der Auffangeinrichtungen wird durch entsprechende Notfall- und Alarmpläne der Standortunternehmen sichergestellt. Standort- und Fremdfirmenmitarbeiter werden gemäß der Notfallplanung regelmäßig auf korrektes Verhalten bei Stoffaustritten und Anwendung der Alarmpläne geschult. Die Funktionsfähigkeit der Auffangeinrichtungen wird durch regelmäßige Prüfungen und eine dem Stand der Technik entsprechende Wartung und Instandhaltung aufrechterhalten.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden in den Produktions- und Nebenbetrieben des Standorts gemäß WHG und Anlagenverordnung (VAwS) Hessen errichtet, betrieben und unterhalten."

Die noch zu bebauenden Flächen werden im Zuge der erforderlichen Erschließungsplanung berücksichtigt.

8.4.2 Schutz von Versorgungsleitungen und -anlagen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 18920.

8.5 Grundwasserschutz

Der östliche Bereich des Plangebiets liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Universitätsstadt Marburg/Lahn, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 27/1971, S. 1099 ff.

Der schmale Streifen im Westen liegt in der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Michelbach in der Gemarkung Michelbach der Stadt Marburg zugunsten der Stadtwerke Marburg, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 18/2007, S. 895 ff.

Die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

9 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,6 (Beispiel)

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

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,6 = 600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 600 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 % überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Baumassenzahl (BMZ) – 8,0 (Beispiel)

„Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter (kbm) Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 21 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 8,0 = 8.000 \text{ kbm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 8.000 kbm, Raum umbaut werden. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

Abweichende Bauweise - a

„Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.“ (§ 22 Abs. 3 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)