

Bebauungsplan 24/8 "Hinkelbachtal / Ludwigsgrund"

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

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

Teil C: Planteil

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

Januar 2015

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

Auftraggeber:



Pharnaserv GmbH & Co. KG
Emil-von-Behring-Straße 76

35041 MARBURG

1	Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	2
1.3	Standortbeschreibung	4
1.4	Stand des Verfahrens	5
2	Planerische Rahmenbedingungen und Vorgaben	6
2.1	Landesentwicklungsplan 2001	6
2.2	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)	7
2.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	8
2.3.1	Flächennutzungsplan (FNP).....	8
2.3.2	Bebauungsplan Nr. 24/4	10
2.4	Städtebauliche Rahmenplanung	11
2.4.1	Site-Master-Plan (SMP).....	11
3	Festsetzungskonzeption.....	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	15
3.1.1	Industrie- und Gewerbegebiete	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	19
3.4	Bauweise	20
3.5	Berücksichtigung des Klimaschutzes	20
3.6	Baugestaltung.....	21
3.7	Verkehrerschließung.....	21
3.7.1	Ruhender Verkehr (Flächen für Stellplätze und ein Parkdeck)	24
3.7.2	Verkehrsuntersuchung im Bereich des Mitarbeiterparkplatzes Ludwiggrund ..	21
3.8	Flächen für Wald	25
3.9	Grünordnungskonzeption	26
3.9.1	Planexterner Ausgleich.....	28
4	Flächenbilanz.....	29
5	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	30
5.1	Boden/Altlasten	30
5.2	Bergbau	31
5.3	Denkmalpflege.....	31
5.4	Artenschutz.....	31
5.5	Ver- und Entsorgung	31
5.5.1	Ver- und Entsorgungsleitungen	31
5.5.2	Wasserversorgung/ Löschwasser	32
5.5.3	Abwasserentsorgung	32
6	Begriffsbestimmungen	33

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25.....	1
Abbildung 2: Räumliche Geltungsbereiche auf Katasterbasis	3
Abbildung 3: Bereiche „Berghof“ und „Hinkelbachtal“ (Pharmaserv GmbH & Co. KG)	4
Abbildung 4: Ausschnitt RPM 2010	7
Abbildung 5: FNP – Bestand.....	8
Abbildung 6: FNP – Planung.....	8
Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 24/4 - Ausschnitt.	10
Abbildung 8: Site-Master-Plan, Teilbereich: Hauptwerk, Stand: Okt. 2006	11
Abbildung 9: Bebauungsplanentwurf, Stand: September 2013	14
Abbildung 10: GE-Fläche im Ludwigsgrund (HVBG)	16
Abbildung 11: Längsschnitt Hinkelbachtal, 4-fach überhöht	18
Abbildung 12: Mitarbeiterparkplatz, Stand: 2011 (HVBG)	24
Abbildung 13: Fläche für die neue Stellplatzanlage (HVBG)	25
Abbildung 14: Parkplatz Hinkelbachtal – Nord (HVBG)	25
Abbildung 15: Lage der Urwaldzelle	28

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Anlagen: Fachgutachten

1. *Klimaökologische Stellungnahme zur potenziellen Errichtung eines großflächigen Parkhauses/Parkdecks im Bereich des B-Plangebiets „Hauptwerk Hinkelbachtal“ in Marburg, ÖKOPLANA Mannheim, 18.02.2011.*

Ökoplana, Klimaökologische Stellungnahme zum Bebauungsplan Hinkelbachtal / Ludwigsgrund, Schreiben vom 17.09.2013

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Planungsanlass

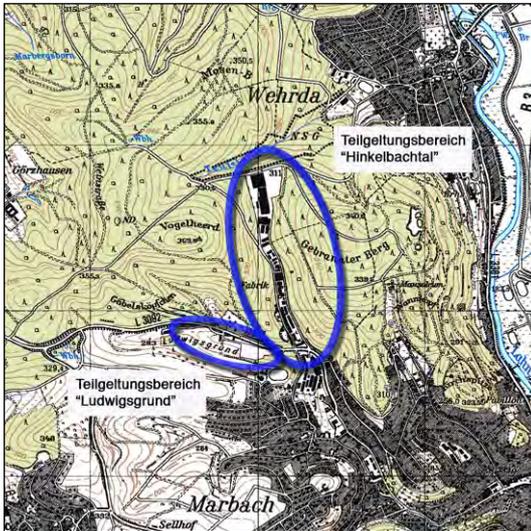


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25

Die Pharmaserv GmbH & Co. KG ist aus der ehemaligen Behringwerke Aktiengesellschaft hervorgegangen und betreibt in Marburg neben dem Hauptwerk im Stadtteil Marbach, mit den Teilbereichen „Berghof“ und „Hinkelbachtal“, seit den 1970er Jahren auch den Werksteil Görshausen I mit den Nutzungsarten Produktion, Labor, Büro und Lager. Das Unternehmen betreut mit rund 400 Mitarbeitern ca. 64 Hektar Werksgelände mit über 100 Mietgebäuden inkl. der umfangreichen technischen Infrastruktur.

Das Hauptwerk, als Keimzelle der Entwicklung des Unternehmens und historisch gewachsenes Gebilde, entstand durch sukzessive Erweiterung und Verdichtung des im Jahr 1913 am Standort

einer alten Dampfziegelei westlich der Kernstadt Marburg gegründeten Produktionsstandortes der pharmazeutischen Industrie. Zusammen mit dem „Berghof“ südlich der Emil von Behring Straße und administrativen Einrichtungen im Ludwigsgrund ist bis heute in dem Talsystem im Marburger Stadtteil Marbach ein ausgedehnter Industriepark entstanden, dessen Infrastruktur weitgehend von der Pharmaserv GmbH & Co. KG betreut und entwickelt wird.

Aufgrund der baulichen und planungs-/bauordnungsrechtlichen Entwicklungshistorie sowie den besonderen topographischen und naturräumlichen Rahmenbedingungen, ist insbesondere im Hauptwerk die Erforderlichkeit entstanden, die knappen vorhandenen Flächenressourcen im Rahmen eines Entwicklungskonzeptes im Hinblick auf zeitgemäße Standortanforderung zu überprüfen, Optimierungsmöglichkeiten aufzuzeigen und Leitlinien für die künftige Um-/Neustrukturierung des Standortes zu entwickeln.

Die vorliegende Bauleitplanung dient vorrangig der planungsrechtlichen Umsetzung der Leitlinien für die künftige Entwicklung aus der städtebaulichen Rahmenplanung.

Die Planung dient damit auch der langfristigen Sicherung des traditionellen Produktionsstandortes mit rd. 4.500 Beschäftigten und ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Universitätsstadt Marburg unterstützt daher diese Planungsabsicht und die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.11.2010 gem. § 2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24/8 "Hinkelbachtal / Ludwigsgrund" sowie die Aufstellung der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 24/2 im Stadtteil Marbach beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet (rd. 29 ha) liegt im Stadtteil Marburg-Marbach und schließt hier an den nördlichen Siedlungsrand an. Der südwestliche Teilbereich ("Ludwigsgrund") grenzt an die L 3092, der nördliche ("Hinkelbachtal") reicht von der Landstraße entlang des Hinkelbachtals bis zur Wasserscheide zu Wehrda. Das Umfeld des Planungsraums wird überwiegend forstwirtschaftlich genutzt.

Der Teilgeltungsbereich "Hinkelbachtal" umfasst eine Fläche von rd. 19,7 ha und erstreckt sich auf folgende Flurstücke:

Gemarkung Marbach, Flur 3: 133/1, 134/1, 135 (Weg, tlw.)
145/8, 145/9, 145/12, 146/4, 146/6, 148/1, 149/1,
149/3,
153/3, 153/4, 153/6, 153/8, 153/9, 157/54, 157/61,
157/67, 157/77, 157/82, 157/83, 157/102, 157/103,
166/14, 166/21, 166/18 (tlw.), 166/22 (tlw.).

Gemarkung Wehrda, Flur 13: 1/14 (tlw.), 1/17 (tlw.).

Der Teilgeltungsbereich "Ludwigsgrund" umfasst eine Fläche von rd. 8,9 ha und erstreckt sich auf folgende Flurstücke in der Gemarkung Marburg:

Flur 5: 18/1 (Gewässer), 19/1 (tlw.), 19/2, 19/3, 19/4,
20/1 (tlw.), 20/7, 21/1, 22/1, 30/2, 30/18

Flur 15: 1/48 (Weg, tlw.), 7/2 (Gewässer), 7/3 (Gewässer, tlw.),
12/5 (tlw.), 13/9 (Weg)

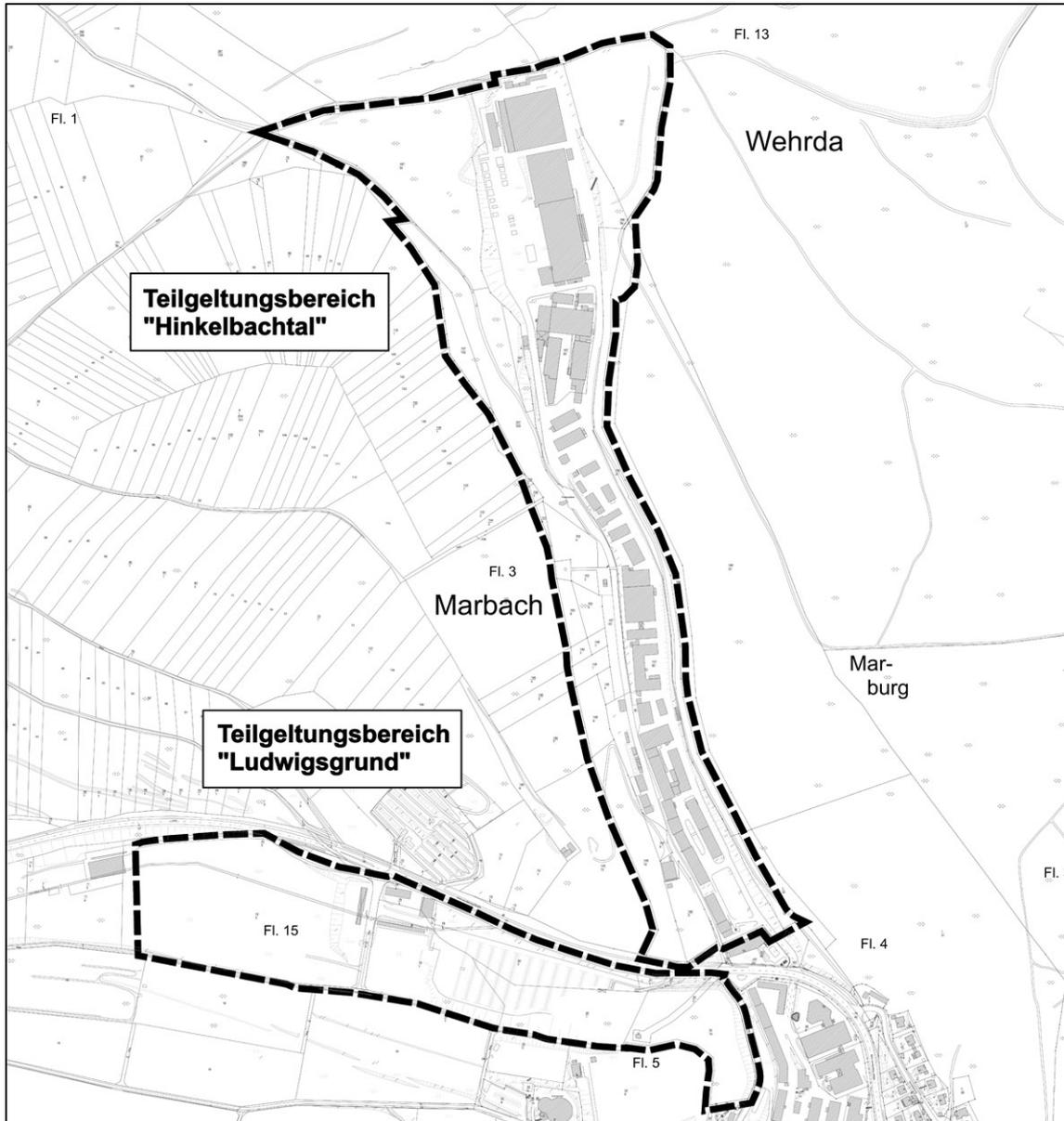


Abbildung 2: Räumliche Geltungsbereiche auf Katasterbasis

1.3 Standortbeschreibung



Abbildung 3: Bereiche „Berghof“ und „Hinkelbachtal“ (Pharmaserv GmbH & Co. KG)

Das **Hauptwerk** im „Hinkelbachtal“ ist ein traditionsreicher Produktionsstandort der Pharmazeutischen Industrie, den die Behringwerke bereits im Jahr 1913 am Standort einer alten Dampfziegelei westlich der Kernstadt Marburg gegründet haben. Zusammen mit dem „Berghof“ südlich der Emil von Behring Straße und administrativen Einrichtungen im Ludwigsgrund ist bis heute in dem Talsystem im Marburger Stadtteil Marbach ein in Nord-Süd-Richtung ausgehnter Industriepark gewachsen, der heute weitgehend von der Pharmaserv GmbH & Co. KG betreut und entwickelt wird.

Diese steht angesichts des besonderen Technologiefortschritts im Pharmasektor vor der Aufgabe, zur Gewährleistung der Vitalität des Marburger Standorts flexible Nutzungsentscheidungen, termingerechte Produktionsflächen-erweiterungen im Bestandszusammenhang, und einen schnellen Ausbau von Energiekapazitäten entwickeln zu müssen.

Darüber hinaus stellt das Thema Werksschutz heute ein zentraler Faktor für die, im globalen Vergleich getroffenen Standortentscheidungen der Unternehmen dar. Der Standortbetreiber sieht sich daher in der Verpflichtung Sicherheitskonzepte anbieten zu müssen, die internationalem Standard und dem Stand der Technik entsprechen.

Die verkehrliche Erschließung des Hinkelbachtals erfolgt über zwei parallel verlaufende Straßenzüge. Zwischen diesen beiden Straßen befindet sich die Werksbebauung. Gebäudekubatur und Alter der Gebäude zeichnen die Entwicklung des Werksstandortes von der Keimzelle im Bereich der heutigen Emil-von-Behring-Straße in nördlicher Richtung bis an den Teufelsgraben nach. Dort stehen, in einer Aufweitung des Talraums, großvolumige Produktions- und Lagergebäude, während in südlicher Richtung das Bild einer ebenfalls sehr dichten, jedoch kleinteiligeren Bebauung überwiegt.

Insbesondere in jüngerer Vergangenheit fand ein bauliches Überspringen des westlichen öffentlichen Straßenstranges, vorrangig durch Anlagen der technischen Infra-

struktur, infolge der steigenden Anforderungen der Nutzer an die Vorhaltung von Energieangeboten, statt. In diesem westlichen Werksbereich verlaufen auch die Hauptinfrastrukturleitungen (Energie, Wasser, Kommunikation).

In Folge des steigenden Motorisierungsgrades wurde, neben dem großflächigen Mitarbeiterparkplatz im Bereich des Ludwigsgrundes, ein weiterer großflächiger Parkplatz im Nordosten des Hinkelbachtals angelegt, so dass heute, neben dem Kunden- und Lieferverkehr auch ein beträchtlicher Teil des Mitarbeiterverkehrs über das enge Straßennetz im Hinkelbachtal abgewickelt werden muss.

1.4 Stand des Verfahrens

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan bisher durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	26.11.2010
2.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 07.09.2011 bis 07.10.2011
3.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 07.09.2011 bis 07.10.2011

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen wurden im wesentlichen folgende Änderungen an den Planunterlagen vorgenommen:

1. Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen, Marburg (Stellungnahme vom 11.10.2011) hat die Durchführung einer verkehrstechnischen Überprüfung des Knotenpunktes im Bereich der Parkplatzzufahrt Ludwigsgrund sowie ein Konzept der Fußgängerführung gefordert. Die hierauf erfolgte Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass kein Anlass für zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Querung über die Emil-von-Behring-Straße L 3092 besteht, ein verkehrsgerechter Ausbau des Knotenpunktes ist jedoch ab einer Zunahme der Parkplatzzflächen von 350 Stellplätzen erforderlich.
2. Auf Grundlage der Stellungnahme der PLEDOC (06.10.2011) wurden die Ferngasleitungen inkl. des erforderlichen Schutzabstandes nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.
3. Die Untere Naturschutzbehörde weist mit Stellungnahme vom 12.12.2011 auf die Bewertung des Grünlandes im Ludwigsgrund hin. Es wurde in Absprache mit der UNB eine ergänzende Kartierung der entsprechenden Fläche durchgeführt, was zur Folge hat, dass das Biotopwertdefizit von 67.800 Wertepunkten auf 109.500 Wertepunkte ansteigt. Das Defizit kann aus dem Ausgleichspool "Urwaldzelle" der Pharmaserv GmbH & Co. KG ausgebucht werden, die Planunterlagen wurden entsprechend angepasst.
4. Die Dezernate "Altlasten, Grundwasserschadensfälle, Bodenschutz" sowie "Bergaufsicht" des Regierungspräsidiums Gießen geben mit Stellungnahme vom 07.10.2011 Hinweise in Zusammenhang mit der Altablagerung im Bereich Ludwigsgrund sowie mit einem erloschenen Bergwerksfeld. Die Hinweise wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

5. Darüber hinaus geben die Obere Forstbehörde des Regierungspräsidiums Gießen (Stellungnahme vom 07.10.2011) sowie Hessen-Forst (Stellungnahme vom 01.11.2011) Hinweise in Zusammenhang mit der Rekultivierung und Wiederbewaldung der nördlichen Parkplatzfläche. Die Ausführungen hierzu wurden ergänzt und die textliche Festsetzung entsprechend angepasst, so dass klargestellt wird, falls eine natürliche Sukzession zur Entwicklung von Wald i.S. des § 1 HFG nicht ausreicht, ggf. auch aktive Bestockungsmaßnahmen durchgeführt werden. Darüber hinaus wurde ebenfalls klargestellt, dass beim Umbau des Fichtenriegels im Ludwigsgrund die Anforderungen des § 11 HFG einzuhalten sind.

2 Planerische Rahmenbedingungen und Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan 2001

Im Landesentwicklungsplan (LEP) werden die gesetzlich in Raumordnungsgesetz (ROG) und Hessischem Landesplanungsgesetz (HLPG) festgelegten Grundsätze nach Maßgabe der Leitvorstellungen der Raumordnung im Sinne einer räumlich ausgewogenen und nachhaltigen Entwicklung konkretisiert. Er nimmt zudem die Abstimmung mit den Vorstellungen der Regionen vor (vertikale Koordination) und stimmt die Fachplanungen auf Landesebene untereinander, insbesondere auch mit den Erfordernissen des Umwelt-, Natur- und Ressourcenschutzes, ab (horizontale Koordination).

Die verbindlichen Vorgaben des Landesentwicklungsplans sind von den Behörden des Bundes, des Landes und von der Regionalplanung zu beachten (§ 4 Abs. 1 i. V. m. § 5 Abs. 7 HLPG).

Ausgangslage und Perspektiven in Deutschland und Europa:

Eine leistungsfähige Wirtschaft ist die Grundlage für die Finanzkraft des Landes und die Basis für den Wohlstand der hier lebenden Menschen. Sie ist auch Voraussetzung und Ansatzpunkt für die Realisierung umwelt- und sozialpolitischer Zielsetzungen. Daher ist es notwendig, für die Entwicklung der Wirtschaft, insbesondere auch im europäischen Kontext, optimale Standortvoraussetzungen zu schaffen.

Mit den Zentren Gießen, Marburg und Wetzlar als dominierenden Entwicklungspolen des Kernraumes der Region und den ländlich strukturierten Gebietsteilen, die sowohl dörflich geprägt sind als auch gewerbliche bzw. Fremdenverkehrsschwerpunkte aufweisen, verfügt die Region sowohl über ein wirtschaftliches, wissenschaftliches und

infrastrukturelles, als auch ein naturräumliches und landschaftliches Potenzial, das ihr die Wahrnehmung umfassender Funktionen eines Wirtschafts- und Lebensraumes mit räumlich und funktionell differenzierten Schwerpunkten ermöglicht.

Aus dieser Funktion als eigenständiger Wirtschaftsraum ergibt sich die regionalpolitische Zielvorstellung einer Stärkung der regionalen Eigenentwicklung, d.h. Aktivierung, Nutzung und Stärkung des in der Region ansässigen Potenzials.

Die Universitätsstadt Marburg ist gem. LEP 2000 als Oberzentrum im Regierungsbezirk Mittelhessen ausgewiesen.

Siedlungsstrukturpolitik – Grundsätze:

In allen Gemeinden soll eine Entwicklung der Siedlungstätigkeit unter Beachtung einer nachhaltigen Raumentwicklung und unter Berücksichtigung der gewachsenen Siedlungsstruktur erfolgen. Dies bedeutet, dass der Eigenentwicklung, d.h. dem Eigenbe-

darf der ortsansässigen Bevölkerung und der gewerblichen Betriebe Rechnung zu tragen ist.

Flächen für Industrie und Gewerbe:

In den Regionalplänen werden ab einer Größenordnung von 5 ha "Bereiche für Industrie und Gewerbe" ausgewiesen, soweit keine geeigneten Flächen für die Gewerbeflächenentwicklung im Bestand vorhanden sind. Diese Bereiche sollen neben der Entwicklung bestehender Betriebe vorrangig der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben dienen.

Die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen soll sowohl dem Bedarf ortsansässiger Betriebe (Eigenbedarf) als auch dem Bedarf für Neuansiedlungen Rechnung tragen. Soweit möglich, soll dabei sichergestellt werden, dass dem Eigenbedarf an den bereits bestehenden Standorten Rechnung getragen werden kann, um den Erhalt der Betriebe zu sichern.

2.2 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

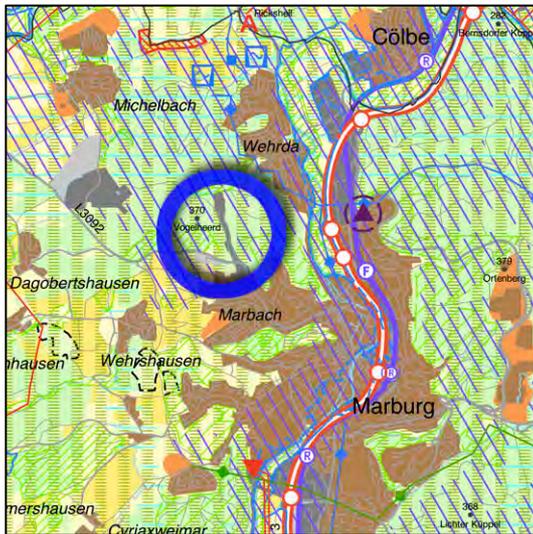


Abbildung 4: Ausschnitt RPM 2010

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM) ist der Werksteilbereich Hinkelbachtal als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe *Bestand*“ und der Teilbereich Ludwigsgrund als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe *Planung*“ ausgewiesen.

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 Nutzungsintensivierung¹.

Die in der Plankarte ausgewiesenen Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Pla-

nung dienen der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. In ihnen hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und -funktionen².

Die Vorranggebiete Industrie und Gewerbe dienen der langfristigen Sicherung und Entwicklung von Produktions- und Arbeitsstätten in der Region und werden in der Regel ab einer Flächengröße von 5 ha ausgewiesen. Sie bieten Raum für Industrie- und Gewerbestätten, die vielfach mit erhöhten Emissionen (Lärm, Gerüche, Nachtarbeit, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc.) verbunden sind und sich deshalb nur schwer mit den Bedürfnissen der Wohnnutzung vereinbaren lassen. Gleichzeitig bieten diese Gebiete die Gewähr dafür, dass dort ansässige Industrie- und Gewerbebetriebe nicht als

¹ aus: RPM 2010, Kap. 5.3-1 (Z)

² aus: RPM 2010, Kap. 5.3-2 (Z)

Folge einer heranrückenden Wohnbebauung mit zunehmenden Restriktionen und Einschränkungen rechnen müssen³.

Die umliegenden Bereiche sind überwiegend als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

Überlagert wird diese freiraumschützende Ausweisung durch ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich auch zwei "Vorranggebiete für Natur und Landschaft":

- das NSG „Teufelsgraben" im Norden sowie
- das FFH-Gebiet „Lahnhänge zwischen Marburg und Biedenkopf“ im Westen.

Diese sind zu erhalten und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Beide Vorgaben werden, ebenso wie die Anforderungen des angrenzenden "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" in der vorliegenden Bauleitplanung beachtet.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

2.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

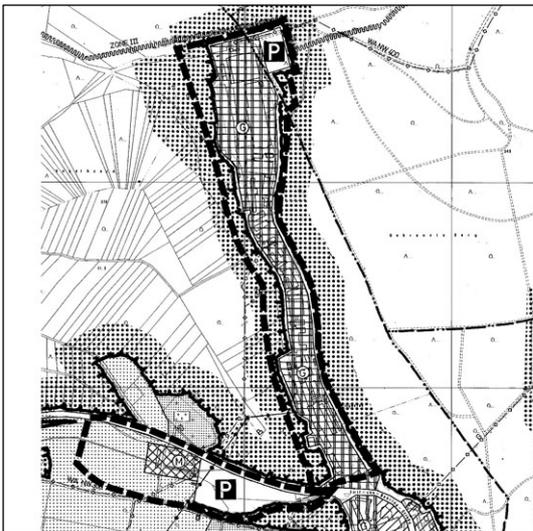


Abbildung 5: FNP – Bestand

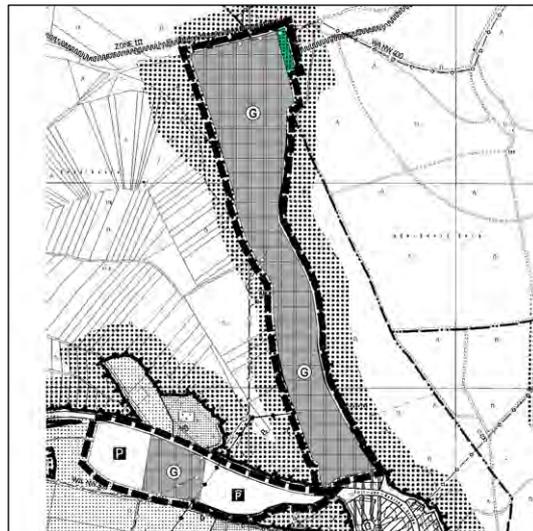


Abbildung 6: FNP – Planung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Universitätsstadt Marburg (rechtswirksam durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung am 20.12.1984) stellt den baulich genutzten Bereich des Hauptwerks im Hinkelbachtal als „gewerbliche Bauflächen“ (G) dar. Die beiden Werksparkplätze des Hauptwerks sind als solche im FNP dargestellt. Im westlichen Anschluss an den Parkplatz Ludwiggrund ist eine „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt.

³ aus: RPM 2010, Begründung/Erläuterung zu 5.3-1 bis 5.3-5

Zukünftig wird die westliche Werksgränze im Hinkelbachtal an die Entwicklungskonzeption angepasst, die Flächen werden gemäß ihrer geplanten Nutzung als "gewerbliche Bauflächen" (G) dargestellt.

Die Parkplatzdarstellung im Bereich des Teufelsgrabens entfällt und wird auf FNP-Ebene dem Wald zugeordnet. Im Gegenzug erfolgt eine Ausdehnung der Darstellung des Werksparkplatzes im Ludwigsgrund. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt eine Verknüpfung dieser beiden Maßnahmen mittels einer „aufschiebenden Bedingung“. Demnach ist die Neuanlage des großflächigen Parkplatzes im Ludwigsgrund erst dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass der Werksparkplatz im Bereich des Teufelsgrabens gem. Plandarstellung aufgegeben und „renaturiert“ wird.

Der bislang als „gemischte Bauflächen“ dargestellte Bereich westlich des bestehenden Werksparkplatzes im Ludwigsgrund wird in die Darstellung einer „gewerblichen Baufläche“ geändert und räumlich geringfügig nach Süden vergrößert. Damit erfolgt in Bezug auf die Nutzungskategorie und die Gebietsabgrenzung eine Angleichung an die bislang geltende Festsetzung des Alt-Bebauungsplans Nr. 24/4 der diesen Bereich als „Gewerbegebiet“ (GE) festsetzt.

Die bisherige Darstellung als „gemischte Baufläche“ (M) ist wahrscheinlich auf einen Übertragungsfehler im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans zurückzuführen. Diese Nutzungskategorie beinhaltet in der Umsetzung gem. § 8 Abs. 2 BauGB (sog. „Entwicklungsgebot“) auch ein ausgeglichenes Verhältnis von *Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben* für die Baugebietstypen „Mischgebiet“ (MI) und „Dorfgebiet“ (MD) oder die *Unterbringung von (großflächigen) Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft der Verwaltung und der Kultur* für den Gebietstyp des „Kerngebietes“ (MK). All dieses entspricht nicht der z.T. bereits bestehenden und auch nicht der beabsichtigten künftigen Entwicklung in diesem Bereich. Insofern ist die Anpassung in die Darstellung einer „gewerblichen Baufläche“ folgerichtig.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

2.3.2 Bebauungsplan Nr. 24/4



Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 24/4 - Ausschnitt.

Der südlich der Emil-von-Behring-Straße befindliche Teil des Hauptwerks (sog. „Berg-hof“) sowie der Mitarbeiterparkplatz im Bereich Ludwigsgrund sind Bestandteil des **Bebauungsplans Nr. 24/4 für die bebaute Ortslage von Marbach** (nördlicher Teil), rechtskräftig seit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung am 10.11.1972.

Das Berghof-Gelände ist im o.g. Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 bei maximal fünf zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Das nördlich der Emil-von-Behring-Straße liegende Torgebäude zum Bereich Hinkelbachtal (Gebäude H1) ist ebenfalls als „Gewerbegebiet“ mit der Zulässigkeit von maximal fünf Vollgeschossen, jedoch ohne Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt.

Der Mitarbeiterparkplatz im Ludwigsgrund ist als solcher festgesetzt. Im westlichen Anschluss daran sind drei Baufelder als „Gewerbegebiet“ mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,2 bei maximal fünf zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

2.4 Städtebauliche Rahmenplanung

2.4.1 Site-Master-Plan (SMP)

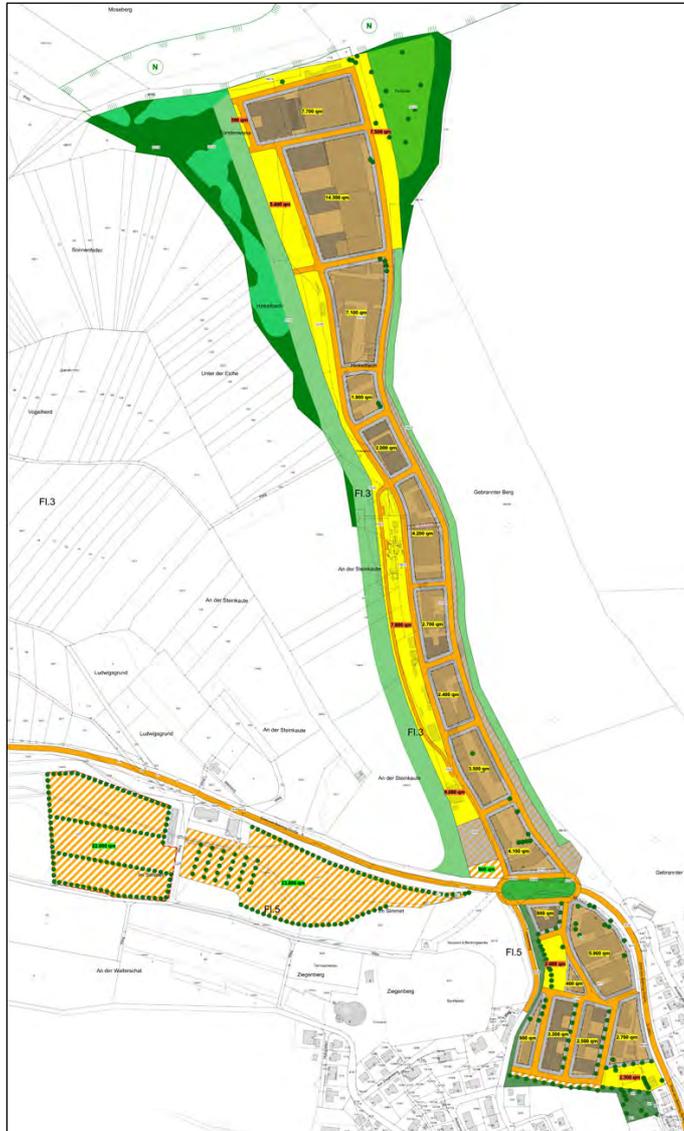


Abbildung 8: Site-Master-Plan, Teilbereich: Hauptwerk, Stand: Okt. 2006

In den Jahren 2005 / 2006 wurde in Abstimmung mit der Stadt Marburg sowie den maßgeblichen Behörden ein Site-Master-Plan entwickelt. Dieser wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung als städtebaulicher Rahmenplan gem. § 1 Abs 6 Nr. 11 BauGB anerkannt. Dieser stellt im Wesentlichen den inhaltlichen Rahmen für die vorliegende Bauleitplanung dar.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist lediglich der südliche Werksteil „Berghof“ sowie der Werksparkplatz im Ludwigsgrund durch den Bebauungsplan Nr. 24/4 hinsichtlich der Zulässigkeiten zu Art und Maß der baulichen Nutzung klar definiert.

Der gesamte Bereich des Hinkelbachtals (mit Ausnahme des Pfortenhauses, H 1) ist lediglich durch Einzelbaugenehmigungen, auf unterschiedlichem bauplanungsrechtlichen Fundamenten „gewachsen“. Insbesondere die seit der Nachkriegszeit entstandenen Gebäude sind überwiegend auf Grund von Einzelfallentscheidungen auf Basis der begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten bestehen-

der Anlagen nach § 34 und § 35 BauGB beschieden worden. Ein Bebauungsplan oder sonstiger städtebaulicher Rahmenplan existierte bislang für diesen Abschnitt nicht.

Vor dem Hintergrund der hohen Nutzungsdichte bei gleichzeitig begrenzter räumlicher Ressourcen im Hinkelbachtal sowie der stetig steigenden Anforderungen der Nutzer an:

- die Vorhaltung eines möglichst breiten Spektrums an Infrastrukturangeboten,
- die Werkssicherheit,
- die Flexibilität der baulichen Anlagen,

sowie des besonderen Interesses des Standortbetreibers an

- den Schutz der Bausubstanz sowie der technischen Infrastruktur,
- einen planungsrechtlich allgemeinverbindlichen Handlungsrahmen als Grundlage für die langfristige Standortsicherheit,

soll der Site-Master-Plan, der als städtebaulicher Rahmenplan nach § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB auf einen zeitlichen Horizont von 10 – 15 Jahren ausgelegt ist, die fachlichen Grundlagen für die nachfolgende vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung dienen.

2.4.1.1 Konzeption

Folgende Planungsleitlinien wurden dabei für den Bereich des Hauptwerkes mit den Teilbereichen Hinkelbachtal, Berghof und Ludwigsgrund, erarbeitet:

1. Neuordnung des ruhenden Verkehrs

- a) Verlagerung des Werksparkplatzes im Bereich Teufelsgraben in den Ludwigsgrund
- b) Rekultivierung und teilw. Wiederaufforstung der Parkplatzfläche
- c) Konzentration der Mitarbeiterparkplätze im Ludwigsgrund
- d) Freihalten des Werksstraßennetzes von Park-Ziel- und –Quellverkehr

2. Neuordnung des Werksstraßennetzes und der Nutzungszuordnung

- a) Arrondierung und geringfügige Ausweitung der westlichen Werksgränze im Teilbereich „Hinkelbachtal“
- b) Anordnung eines flexiblen, durchgängigen Bandes für dienende Technik- und Infrastruktureinrichtungen bzw. -anlagen entlang der neu definierten westlichen Werksgränze.
- c) Entwicklung eines „strickleiterförmigen“ Werksstraßennetzes mit je einem randlich verlaufenden Hapterschließungsstrang und Querverbindungen in regelmäßigen Abschnitten,
- d) Die dadurch entstehenden inneren Baublockfelder bleiben „hochwertigen Nutzungen“ (Produktion, Labor, Logistik, Verwaltung, Support) vorbehalten.
- e) Definition von überbaubaren und nicht-überbaubaren Bereichen.
- f) Gestalterische und funktionale Aufwertung der zentralen Werkszufahrt im Bereich der Emil-von-Behring-Straße.

3. *Anpassung des historisch gewachsenen Hauptwerks an aktuelle Anforderungen an die Werkssicherheit*
 - a) Einziehung des westlichen, bislang öffentlichen Straßenabschnittes inkl. der angrenzenden Nutzungen in das geschützte Werksgelände.
 - b) Neudefinition der Werksgrenze insbesondere im westlich Abschnitt des Hinkelbachtals
 - c) Rücknahme bzw. Umbau des Waldes entlang der Werksgrenze in einer Tiefe von ca. 25 – 30 m.
 - d) Definition eines zentralen Werkseingangs im Bereich der Emil-von-Behring-Straße.

4. *Strukturelle Optimierung des Bereichs „Berghof“*
 - a) Festlegung von zwei Bereichen für Technik- und Infrastruktureinrichtungen
 - b) Abriss von nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen entsprechender Bausubstanz
 - c) Bauliche Akzentuierung des nördlichen Eingangsbereichs an der Emil-von-Behring-Straße (ggf. in Verbindung mit der Neuordnung der Schnittstelle zwischen öffentlichen Verkehrsachsen und Werksverkehr – z.B. in Form eines Kreisverkehrs)
 - d) Neudefinition des inneren Werksstraßennetzes und Schaffung von Baublockfeldern für die Neuerrichtung bzw. bauliche Ergänzung von Labor-/Forschungsgebäuden
 - e) Festlegung randlicher Grünzonen als Puffer-/Gliederungselemente insbesondere entlang der Werksgrenzen zur benachbarten Wohnnutzung

Aus diesem Katalog wurden bereits folgende Maßnahmen in Angriff genommen bzw. umgesetzt:

- Einziehung des westlichen, bislang öffentlichen Straßenabschnittes und Einbeziehung in das geschützte Werksgelände inkl. der westlich angrenzenden Nutzungen (überwiegend Infrastrukturanlagen).
- Aufbereitung eines Waldweges als Ersatz für die örtlichen Waldbauern (2008).
- Schaffung einer neuen Zufahrt zum Naturfreundehaus von der Ludwigsgrundseite.
- Rücknahme bzw. Umbau des Waldes entlang der Werksgrenze in einer Tiefe von ca. 25 – 30 m,
- Neudefinition der Werksgrenze und Neubau des Werkszaunes insbesondere im westlichen Abschnitt des Hinkelbachtals,
- Neudefinition der Werkseingänge/Pforten im Bereich der Emil-von-Behring-Straße.

3 Festsetzungskonzeption

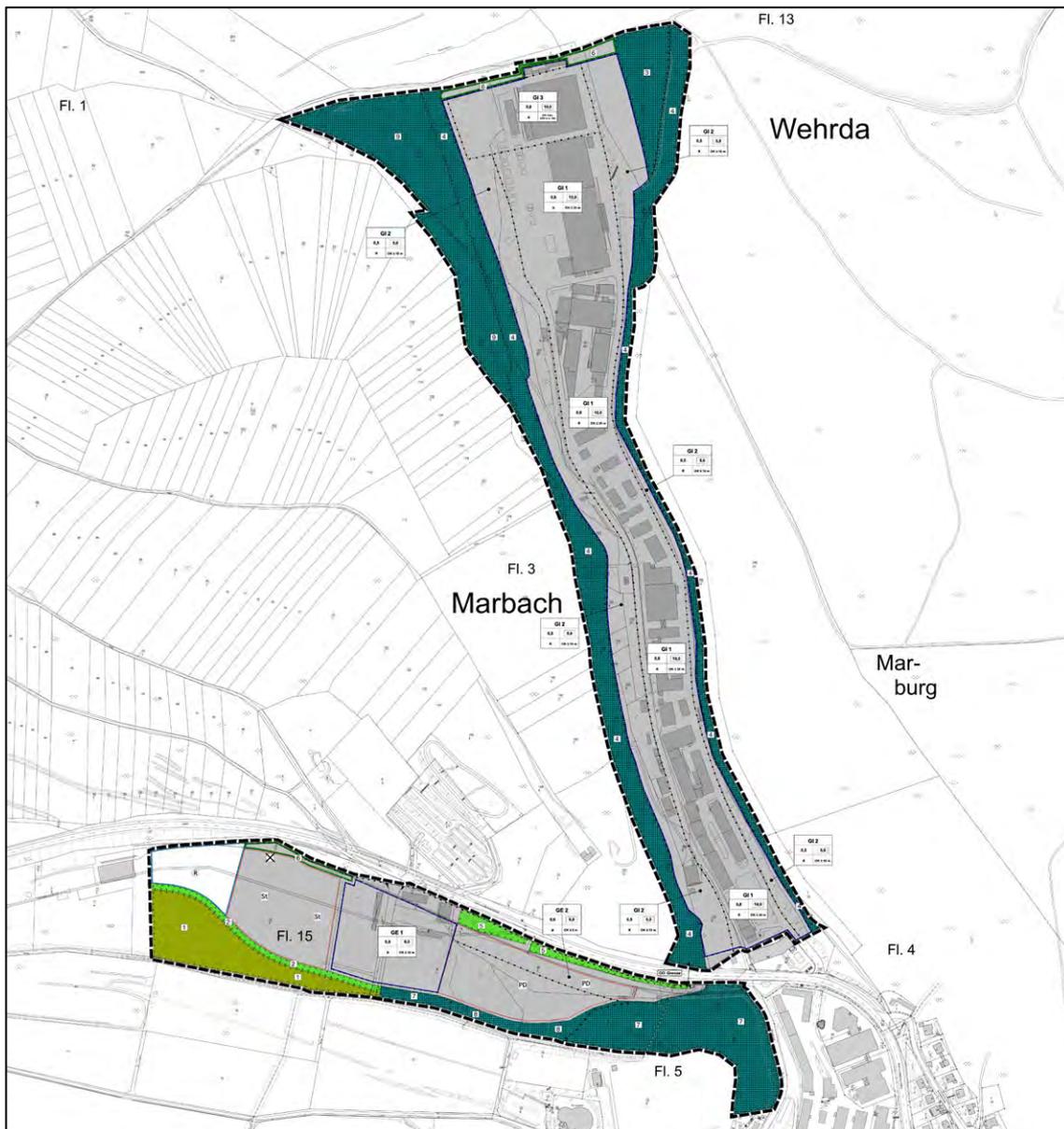


Abbildung 9: Bebauungsplanentwurf, Stand: September 2013

Das Plangebiet gliedert sich strukturell in die Teilbereiche (TB) „Hinkelbachtal“ und „Ludwigsgrund“ auf. In Umsetzung der abgestimmten Ziele aus dem Site-Master-Plan, soll insbesondere im TB Hinkelbachtal die bereits erfolgte Entwicklung einen einheitlichen planungsrechtlichen Rahmen erhalten. In diesem Zuge sollen die innerhalb des Werksstraßennetzes liegende Bebauungs- und Nutzungskernzone durch höhere städtebauliche Dichtewerte den „hochwertigen Nutzungen“ vorbehalten bleiben, „dienende“ Nutzungen (Infrastruktur) hingegen sollen in die Randbereiche verlagert werden. Dabei erfolgt insbesondere entlang der westlichen Grenze eine Arrondierung des Verlaufs und eine Neudefinition der Werksgrenze, die zwischenzeitlich bereits umgesetzt wurde.

Die ebenfalls bereits baulich umgesetzte Konzeption zur Werkssicherheit durch Umbau bzw. teilweise Rodung eines rd. 25 m tiefen Waldstreifens in Verbindung mit der

Neutrassierung des Werkszaunes, wird ebenfalls durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zementiert.

Im Bereich des TB „Ludwigsgrund“ liegt der inhaltliche Schwerpunkt auf der planungsrechtliche Sicherung der mittel- bis langfristig angelegten Konzeption zu den Mitarbeiterparkplätzen für den Bereich des Hauptwerks. Dabei sollen zum einen die Rahmenbedingungen für die Errichtung eines bis zu 3-geschossigen Parkdecks im Bereich des derzeitigen großflächigen Mitarbeiterparkplatzes geschaffen werden. Als zweiter Baustein soll die Voraussetzung für die Anlage eines weiteren Parkplatzes im Westen des Ludwigsgrundes neu geschaffen werden. Die Zulässigkeit für die Errichtung des Parkdecks und für die Neuanlage des Mitarbeiterparkplatzes soll jedoch durch die Festsetzung einer „aufschiebenden Bedingung“ an die Aufgabe und Rekultivierung des derzeitigen großflächigen Mitarbeiterparkplatzes an der Nordostspitze des Hinkelbachtals gekoppelt werden. Von dieser Regelung ausgenommen ist die Neuschaffung von rd. 300 Stellplätzen im Bereich des bestehenden Parkplatzes Ludwigsgrund, die der Pharmaserv für die kurzfristige Eigenentwicklung zugestanden werden.

Den westlichen Abschluss bildet eine Fläche für die Pufferung, Verdunstung und verzögerter Weiterleitung von Oberflächenwasser, die einerseits für eine Entlastung der städtischen sowie der werksseitigen Entwässerungsinfrastruktur sorgen soll und darüber hinaus, durch ergänzende Festsetzungen zur landschaftsgerechten Gestaltung und intensiven standortgerechten Begrünung und extensiven Nutzung auch zum Ausgleich von planerisch vorbereiteten Eingriffen dienen dient.

Ergänzend dazu soll im südlich angrenzenden Hangbereich eine Eingrünung der Stellplatz und Gewerbegebietsflächen sowie die großflächige Entwicklung von extensiven Grünlandflächen erfolgen.

In Umsetzung der Empfehlungen aus dem Klimagutachten⁴ wird in Zusammenhang mit der Errichtung eines offenen Parkdecks der dadurch zu erwartende Verlust an Kaltluftvolumen durch den gezielten Umbau der südlich bzw. südöstlich anschließenden Waldflächen (im Rahmen der forstlichen Walderhaltung) kompensiert.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Industrie- und Gewerbegebiete

Der bereits überwiegend bebaute Kernbereich im Hinkelbachtal wird als "Industriegebiet" (**G11** und **G13**) festgesetzt. Gem. der allgemeinen Zweckbestimmung nach § 9 BauNVO dienen Industriegebiete vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, die in anderen Baugebietstypen unzulässig sind. Die Nutzungskategorie „Industriegebiet“ ist erforderlich, da hier regelmäßig solche Betriebe zulässig sind, die eine immissionsschutzrechtlichen Genehmigung benötigen, was bei den aktuell vorhandenen Betrieben häufig der Fall ist.

Auch die Randbereiche, die vorrangig „dienenden“ Nutzungen (Infrastruktureinrichtungen und –anlagen) vorbehalten sein soll, werden als „Industriegebiet“ (**G12**) festgesetzt, da dort auch z.T. Nutzungen bereits etabliert sind bzw. weiter konzentriert werden sollen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

⁴ siehe Anlage: *Klimaökologische Stellungnahme zur potenziellen Errichtung eines großflächigen Parkhauses/Parkdecks im Bereich des B-Plangebiets „Hauptwerk Hinkelbachtal“ in Marburg*, ÖKOPLANA Mannheim, 18.02.2011

Das Maß der baulichen Nutzung nimmt dabei von der Kern- zur Randzone hin deutlich ab. Insgesamt wird hierdurch eine Gliederung der Nutzungsintensität der Flächen erreicht, was zu einer deutlichen Minderung möglicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führt.



Abbildung 10: GE-Fläche im Ludwigsgrund (HVBG)

Der im Ludwigsgrund bestehende baulich geprägte Teilbereich, der zwischen der Fläche des geplanten Parkdecks und der geplanten großflächigen Stellplatzanlage im Westen liegt, wird gem. § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht, der bereits durch den Bebauungsplan Nr. 24/4 für die bebaute Ortslage von Marbach (rechtskräftig seit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung am 10.11.1972) manifestierten Nutzungskonzeption.

Dieser Bereich soll nach der Vorstellung der Pharmaserv GmbH & Co. KG, als Eigentümerin, vorrangig für Nutzungen vorgehalten werden, die beiden Werkstandorten (Görzhausen und Hauptwerk)

dienen, da diese Fläche verkehrsgünstig an der Landesstraße L 3092 zwischen den beiden Standorten liegt. Angedacht ist hier z.B. die Anlage eines zentralen Werksfeuerwehrstützpunktes.

In Umsetzung des § 1 Abs. 4 BauGB – „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung – wird für die als GI und GE ausgewiesenen Flächen gliedernd festgesetzt, dass *die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt*. Diese Formulierung entspricht der Zielvorgabe Nr. 5.4-10 des Regionalplans Mittelhessen 2010 und unterliegt insofern nicht der gemeindlichen Abwägung.

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind darüber hinaus Vergnügungsstätten sowie Umschlaganlagen für Hausmüll, Anlagen zur örtlichen Bodenbehandlung, Recyclinghöfe, Schrottplätze, Autowrackplätze und Sortieranlagen für Haus-, Gewerbe- und Sperrmüll sowie Anlagen zur Entsorgung oder Lagerung von Abfällen nicht zulässig. Klarstellend ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass nur selbständige Nutzungseinheiten/Betriebe damit gemeint sind und ausdrücklich nicht entsprechende Unter-/Teilnutzungen als Bestandteil der Produktionsbetriebe im Werkstandort. Dieser weitere Ausschluss einzelner gewerblicher Nutzungsarten dient dem städtebaulichen Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung der im Hinkelbachtal bereits erfolgten Entwicklung mit einem deutlichen Schwerpunkt auf dem pharmazeutischen bzw. naturwissenschaftlich-technologischen Bereich.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb der gewerblichen Kernnutzungsbereiche (GI 1, GI 3 und GE) mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Die ausgewiesene Grundflächenzahl nutzt die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) voll aus und soll eine verdichtete Bauweise ermöglichen, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet.

Innerhalb des GI 2 wird eine reduzierte GRZ von 0,5 festgesetzt. Hintergrund dessen ist das bereits durch den Site-Master-Plan vorgegebene Gliederungsprinzip im Hinkelbachtal. Demnach wird die bereits überwiegend dichtbebaute Kernzone des Industriegebietes künftig flankiert von einem schmalen Band, welches für dienende (Infrastruktur)Nutzungen vorgehalten werden soll. Aufgrund der Hanglage und der untergeordneten Funktion erhält diese Zone auch reduzierte Dichte- und Höhenfestsetzungen. Damit soll gewährleistet werden, dass sich diese GI2-Zone auch in ihrem künftigen baulichen Erscheinungsbild der Kernzone unterordnet und auch einen weniger intensiv genutzten Übergangsbereich zu den anschließenden Waldrandbereichen darstellt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen inkl. der Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Da die Festsetzung von Geschossen und Geschossflächenzahlen als Obergrenzen insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche nicht die geeigneten Instrumente zur städtebaulichen Ordnung darstellen, wird gem. § 21 BauNVO hier eine Baumassenzahl (BMZ)⁵ festgesetzt. Auch in Bezug auf diese Maßzahl wird das o.g. Prinzip einer hohen Ausnutzbarkeit in den Kernzonen und einer deutlich reduzierten Ausnutzbarkeit in den dienenden Randzonen (GI2) weitergeführt.

Lediglich für den Teilbereich im Ludwigsgrund **GE 1** wird eine geringfügig geringere Baumassenzahl von 8,0 festgelegt, da dieser Bereich aktuell noch keine derartig intensive bauliche Vorprägung besitzt, wie dies in der Kernzone im Hinkelbachtal der Fall ist.

Im Osten wird ein 20 m tiefer Streifen entlang der Landesstraße als **GE 2** abgetrennt und, auf Grundlage der Empfehlungen des Klimagutachtens zur Verbesserung der Kaltluftabflussverhältnisse mit einer Bauhöhenbeschränkung von max. 6 m belegt (siehe dazu auch in Kap. 3.2.1). Demzufolge wird für diesen Bereich auch die Baumassenzahl auf 6,0 reduziert.

Die beschriebene Staffelung der BMZ in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10 m (GE 1) bzw. 6 m (GE 2) bedeutet eine deutliche Zurücknahme der Bebauungsmöglichkeiten gegenüber den Festsetzungen des Alt-Bebauungsplans Nr. 24/4. Dieser sah für diesen Bereich eine Bebauung mit bis zu 5 Vollgeschossen (V) vor. Dies entspricht einer realistischen Gebäudehöhe von rd. 20 m.

⁵ siehe dazu auch in Kap. 6

3.2.1 Gebäudehöhen

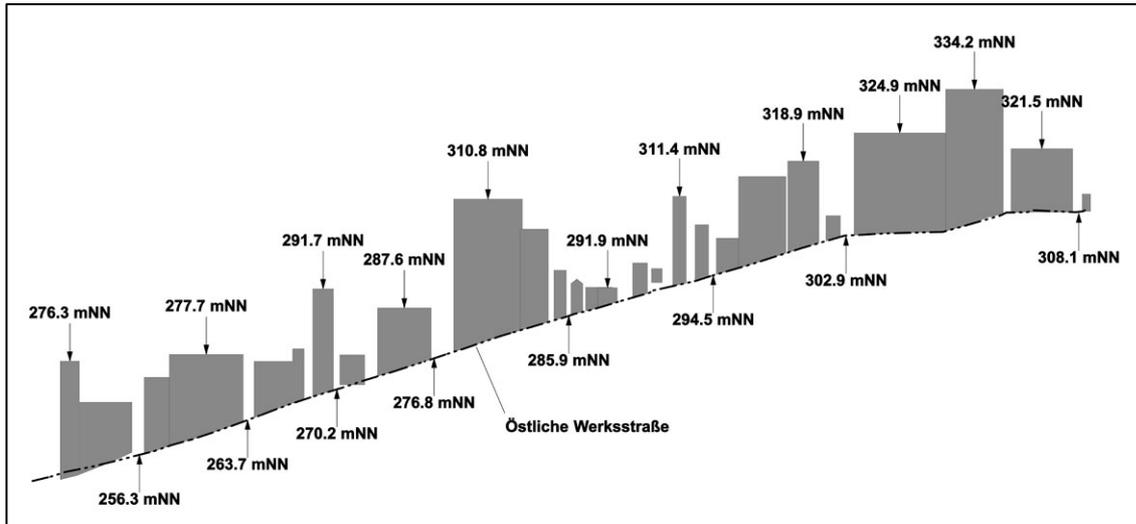


Abbildung 11: Längsschnitt Hinkelbachtal, 4-fach überhöht

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich im TB Hinkelbachtal im Wesentlichen am Bestand und schreiben diesen fest. Dort ist bereits eine Bebauung vorzufinden, die bis zu 35 m Höhe in senkrechter Projektion von der Oberkante des Gebäudes zum Schnittpunkt des Baukörpers mit dem natürlichen Gelände (gemessen am Gebäudeschwerpunkt im Grundriss) aufweisen.

Der unmittelbar am Naturschutzgebiet im Bereich des Teufelsgrabens befindliche nördlichste Baublock (Gebäude H70 / H74) wird durch eine Knotenlinie (Planzeichen 15.14) von der südlich anschließenden Rest der Kernzone G1 abgetrennt, da dieser Bereich sich in Kuppenlage befindet und in Anbetracht der Fernsicht eine deutlich geringere Bebauungshöhe aufweist. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes vor nachhaltigen negativen Auswirkungen erfolgt für diesen Abschnitt, der mit **G13** bezeichnet ist, eine Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf max. 325 m ü. NN, was ebenfalls im Wesentlichen eine Festschreibung des Bestandes bedeutet.

Zum Ausschluss von Fernwirkungen und zur Gewährleistung eines gestuften Überganges von der intensiv genutzten und bebauten Kernzone G1 zu den randlich vorgelagerten Waldflächen wird in den dazwischen liegenden mit G12 bezeichneten Flächen eine Beschränkung der Gebäudehöhen auf max. 10 m festgesetzt.

Für das noch wenig bebaute Gewerbegebiet im Ludwiggrund wird im Teilbereich **GE 1** ebenfalls eine Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe von max. 10 m festgesetzt. Damit wird, unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Klimagutachtens, das bisher zulässige Maß in etwa halbiert. Im östlichen Abschnitt, der für die Errichtung eines großflächigen Parkdecks vorgesehen ist, wird, den Empfehlungen des Klimagutachtens zufolge, ein 20 m tiefer Streifen (**GE 2**), der sich an die Bauverbotszone der Landesstraße anschmiegt, auf eine Bebauungshöhe von 6 m begrenzt. *Damit sollen die strömungsdynamischen Verhältnisse verbessert und ein möglichst ungestörtes Abfließen bodennaher Kaltluft über die Strömungsleitbahn Emil-von-Behring-Straße ermöglicht.*⁶

⁶ zitiert aus: *Klimaökologische Stellungnahme zur potenziellen Errichtung eines großflächigen Parkhauses/Parkdecks im Bereich des B-Plangebiets „Hauptwerk Hinkelbachtal“ in Marburg*, ÖKOPLANA Mannheim, 18.02.2011, S. 12

Darüber hinaus erfolgt die restriktive Bauhöhenfestsetzung stadtgestalterischen Erwägungen, in diesem baulich noch wenig geprägten Bereich die Höhenentwicklung auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen und folgt damit auch den Empfehlungen /Zielvorgaben der Umweltprüfung zum Bebauungsplan.

Nach Süden zum Wald erfolgt eine gestaffelte Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen. An den o.g. Teilbereich GE 2 schließt sich ein rd. 30 m tiefer Streifen des Teilbereichs GE 1 mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 10 m an und südlich daran schließt sich ein ebenfalls rd. 30 m breiter Streifen mit der Bezeichnung GE 3 an, in dem eine Gebäudehöhe von bis zu 12 m zulässig ist. Die klimaökologische Verträglichkeit wurde in einer entsprechenden fachgutachterlichen Stellungnahme bestätigt, die den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist⁷.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile sind zulässig.

Übersicht über die festgesetzten Maßzahlen:

<i>Gebietstyp</i>	<i>Grundflächenzahl (GRZ)</i>	<i>Baumassenzahl (BMZ)</i>	<i>max. zulässige Gebäudehöhe</i>
GI 1	0,8	10,0	35 m
GI 2	0,5	5,0	10 m
GI 3	0,8	10,0	325 m üNN
GE 1	0,8	8,0	10 m
GE 2	0,8	6,0	6 m
GE 3	0,8	8,0	12 m

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in allen Baugebietstypen durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert, wobei die 20 m breite Bauverbotszone (ab dem befestigten Fahrbahnrand der L 3092) gem. § 9 Abs. 1 FStrG berücksichtigt wurde. Ein Überschreiten der Baugrenze in geringem Ausmaß kann jedoch gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, also nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen, sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Stellplätze gem. § 12 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenzen angelegt werden.

⁷ Ökoplane, Klimaökologische Stellungnahme zum Bebauungsplan Hinkelbachtal / Ludwigsgrund, Schreiben vom 17.09.2013

3.4 Bauweise

In allen Baugebietstypen wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass einerseits Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m, wie es bei Gewerbe- und Industriehallen häufig erforderlich ist, errichtet werden dürfen, andererseits aber auch die gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

3.5 Berücksichtigung des Klimaschutzes

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

Mit der BauGB Novelle 2011 („Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“) wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.⁸

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.

Der o.g. gesellschaftspolitischen und städtebaulichen Verpflichtung kommt die Stadt Marburg dadurch nach, dass für die im Ludwigsgrund festgesetzten GE-Teilbereiche 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]“*.

Die Pharmaserv GmbH installiert derzeit ein „Energie-Management-System“, welches jährlich zertifiziert werden wird. In diesem Zusammen werden u.a. alle Möglichkeiten zur Reduzierung des Energiebedarf sowie der auf die Bedürfnisse des Standortes angepassten Nutzung regenerativer Energien aufgezeigt. Dadurch wird es möglich sein, auch alternative Möglichkeiten der CO₂ Einsparung transparent darzustellen. Insofern wird die o.g. Festsetzung ergänzt um eine Ausnahmebestimmung, der zufolge auch andere Maßnahmen ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern dadurch eine der Sonnenenergienutzung äquivalente CO₂-Einsparung erreicht wird. Diese Ausnahmeregelung wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der Pharmaserv GmbH noch um die inhaltlichen Anforderungen an den Nachweis ergänzt werden.

Auf eine Festsetzung zur Installationspflicht von Anlagen zur Sonnenenergienutzung wird im festgesetzten Industriegebiet (GI 1, GI 2 und GI 3) verzichtet, da das Hinkelbachtal bereits umfangreich bebaut ist und die Dachflächen der dort vorhandenen Ge-

⁸ zitiert aus: Bundestagsdrucksache 17/6076, vom 06.06.2011

bäude nahezu vollständig mit Anlagen der Energie- und Klimatechnik überstellt sind bzw. genutzt werden. Um jedoch auch künftig die Option zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (z.B. auch Kleinwindkraftanlagen) als Nebenanlagen auf den Dachflächen zu wahren, wird die Festsetzung Nr. 3.6 zur Möglichkeit der Überschreitung der festgesetzten Bebauungshöhen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend (klarstellend) ergänzt.

3.6 Baugestaltung

Gemäß § 81 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden.

Mit den gestalterischen Auflagen von Anlagen der Außenwerbung wird gewährleistet, dass fernwirksame Werbeanlagen, wie: bewegliche Scheinwerfer, Leuchtreklame, Laserlichtanlagen etc., vorwiegend aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes, aber auch im Bereich des Ludwigsgrundes aus Pietätsgründen gegenüber dem dort befindlichen Friedhof ausgeschlossen werden.

3.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich erschlossen über die Emil-von-Behring-Straße (L 3092), welche die Hauptverbindung zur Kernstadt von Marburg sowie zur den im Norden bzw. Westen liegenden Stadtteile darstellt.

Nach aktueller Verkehrsmengenkarte des Landes Hessen aus dem Jahr 2005 besteht auf dem betreffenden Straßenabschnitt der L 3092 eine Verkehrsbelastung von 5.635 DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) mit einem Schwerverkehrsanteil von ca. 4.8 % (268 Lkw DTV).

Im Bereich des Knotens des ehem. Michelbacher Weges (heute Werksstraße mit Pforte) mit der Emil-von-Behring-Straße befindet sich die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze). Insofern ist in nordwestlicher Richtung die gesetzliche Bauverbotsszone von 20 m, gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße, gem. § 23 Hess. Straßengesetz (HStrG⁹) einzuhalten.

Die auf der freien Strecke bestehenden Zufahrten zur Fläche des geplanten Parkdecks sowie zum Gewerbegebiet im Ludwigsgrund werden in der Planzeichnung als „Einfahrtbereich“ und die dazwischenliegenden Flächen entlang der Landesstraße als „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ mit Planzeichen 6.4 entsprechend gekennzeichnet.

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet ist bereits verkehrsgerecht mit Linksabbiegespur in der Form 1 gem. Bild 16 der RAS-K-1 als: *Linksabbiegestreifen mit Verzögerungsstrecke und geschlossener Einleitung* ausgestaltet.

3.7.1 Verkehrsuntersuchung im Bereich des Mitarbeiterparkplatzes Ludwigsgrund

Auf Grund der Stellungnahme des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Marburg vom 12.10.2011 (Az.: 34 c 2 (40/11) - N1/CH) wurde eine Verkehrsuntersuchung be-

⁹ Gesamtausgabe in der Gültigkeit vom 21.12.2007 bis 31.12.2012

auftrag¹⁰. Diese soll *"für den Anschluss des Mitarbeiterparkplatzes im Ludwigsgrund an die L3092*

- 1. durch eine Verkehrserhebung an einem repräsentativen Werktag zwischen 6.00 Uhr und 9.00 Uhr sowie zwischen 15.30 Uhr und 18.30 Uhr die derzeitigen maximalen Belastungen des Anschlussknotenpunkts zu ermitteln,*
- 2. die zu erwartenden maximalen stündlichen Quell- und Zielverkehrsstärken des Mitarbeiterparkplatzes im Ludwigsgrund festzustellen,*
- 3. die Prognose-/ Dimensionierungsverkehrsstärken 2025 zu berechnen,*
- 4. über Kapazitätsnachweise den Knotenpunkt zu dimensionieren und*
- 5. ein Konzept für die Fußgängerführung im Bereich der L3092 zu erarbeiten."*

Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

"Die durchgeführten Kapazitätsnachweise ergaben,

- dass durch die zu erwartenden zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre der geplanten Erweiterung des Mitarbeiterparkplatzes im Ludwigsgrund von 700 auf 1400 Stellplätze die Leistungsfähigkeit der derzeitigen Einmündung ohne Lichtsignalanlage auch mit zusätzlichen Fahrstreifen bzw. durch die Verlängerung des bestehenden Linksabbiegestreifens deutlich überschritten wird.*
- dass erst bei einer Erweiterung des derzeitigen Parkplatzes von 700 auf 1050 Stellplätze – folglich bei einer Erhöhung um die Hälfte der im Endausbau vorgesehenen zusätzlichen 700 Stellplätze – die Ausstattung des Knotenpunkts mit einer Lichtsignalanlage oder die Umgestaltung zu einem Kreisverkehr erforderlich wird. Sowohl die Ausstattung des Knotenpunkts mit einer Lichtsignalanlage (s. Abschnitte 4.2) als auch die Umgestaltung zu einem Kreisverkehr (s. Abschnitte 4.3) ergaben ausreichende Leistungsfähigkeiten, die jeweils eine gute Verkehrsqualität erwarten lassen.*

Aus den nachfolgend zusammengestellten Gründen wird die Umgestaltung des Anschlussknotenpunkts „Mitarbeiterparkplatzes im Ludwigsgrund an die L3092“ zu einem Kreisverkehr mit einem Außendurchmesser von 35 m und Fahrbahnteilern in den Zufahrten empfohlen.

- Hohe Verkehrssicherheit beim Kreisverkehr durch niedrige Kfz-Geschwindigkeiten sowie einfache Verkehrsregelung beim Ein- und Abbiegen (nur „Rechtsab“ und „Rechtsein“), weniger Auffahrunfälle vor allem in der Gefällstrecke aus Richtung Caldern, keine Rotlichtmissachtungen der Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger, kein Geschwindigkeitsanstieg bei „Grün“,*
- im vorliegenden Fall geringe Wartezeiten der Kraftfahrer beim Kreisverkehr und damit geringere Lärm- und Schadstoffsituationen,*
- gegenüber einer Lichtsignalregelung auch geringere Wartezeiten der Fußgänger und Radfahrer durch die vorgeschlagenen Fahrbahnteiler: Fußgänger quert jeweils nur einen Fahrstreifen mit Fahrzeugen aus nur einer Richtung, durch niedrigere Kfz- Geschwindigkeiten akzeptable Anhaltebereitschaft der Kraftfahrer auch ohne Zebra- streifen,*
- gegenüber einem lichtsignalgeregelten Anschlussknotenpunkt geringerer Platzbedarf und kleinere versiegelte Fläche des Kreisverkehrs gegenüber dem in der Un-*

¹⁰ Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 24/8 „Hinkelbachtal / Ludwigsgrund“ im Stadtteil Marburg, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, 24.06.2012.

tersuchung vordimensionierten lichtsignalgeregelten Knotenpunkt durch Wegfall der relativ langen Zusatzfahrstreifen, dadurch auch geringere Bau-, Unterhaltungs-/Betriebs- und Ablösekosten."

Hinsichtlich der Fußgängerführung im Bereich der Landesstraße L3092 kommt die Verkehrsuntersuchung zu folgendem Ergebnis:

"Die Unfallstatistik der Polizei weist keine Unfälle mit Fußgängerbeteiligung im untersuchten 2-Jahres-Zeitraum auf. Dies ist auf den relativ hohen Benutzungsgrad der bestehenden Fußgängerunterführung von 80 %, auf die im westlichen Teil gelegene Querungshilfe in Form eines verkehrsgerecht ausgebildeten Fahrbahnteilers, auf die vorhandenen Absperrungen auf der Nordseite der Emil-von-Behring-Straße L3092 sowie auf das beobachtete aufmerksame Queren außerhalb der Absperrungen zurückzuführen.

Damit ergibt sich kein Anlass für zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Querung über die Emil-von-Behring-Straße L3092."

Darüber hinaus wurde zusätzlich untersucht, *"ab welcher Anzahl von Stellplätzen die Kapazität des nicht lichtsignalgeregelten Anschlusses „Mitarbeiterparkplatz im Ludwigsgrund an die L3092“ erreicht bzw. überschritten wird.*

Die Iteration „Kapazität/ Stellplätze“ ergab, dass bei 50 % der vorgesehenen 700 zusätzlichen Stellplätze die Kapazität des Anschlussknotenpunkts ohne die Ausstattung mit einer Lichtsignalanlage erreicht ist. Mit diesen 350 neuen Stellplätzen ergibt der Kapazitätsnachweis für die morgendliche Spitzenstunde die ausreichende Qualitätsstufe D, wobei diese Verkehrsqualität lediglich für den sehr schwachen Linkseinbieger vom Parkplatz in Richtung Caldern gilt. Alle anderen Verkehrsströme liegen in der guten Qualitätsstufe B bzw. in der sehr guten Qualitätsstufe A.

Für die nachmittägliche Spitzenstunde wird mit 350 neuen Stellplätzen – statt der im Endausbau vorgesehenen 700 – die befriedigende Qualitätsstufe C oder besser erreicht."

Die Stadt Marburg wird daher die genaue Ausgestaltung des Knotenpunktes prüfen und mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen abstimmen, ein Umbau des Knotenpunktes wird spätestens nach Errichtung von 350 zusätzlichen Stellplätzen erfolgen.

3.7.2 Ruhender Verkehr (Flächen für Stellplätze und ein Parkdeck)



Abbildung 12: Mitarbeiterparkplatz, Stand: 2011 (HVBG)

Auf dem südöstlichen Abschnitt des Teilbereich Ludwiggrund, der bereits durch den großflächigen Mitarbeiterparkplatz überdeckt ist, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Parkdecks geschaffen werden.

Basierend auf den Ergebnissen des Site-Master-Plans soll eine Verlagerung und Konzentration der Mitarbeiterparkplätze aus dem Hauptwerk in den Ludwiggrund erfolgen. Mittel- bis langfristig geht die Pharmaserv GmbH & Co. KG von einem Bedarf von 1.800 – 2.000 Stellplätzen für den Standort des Hauptwerkes aus. Aktuell sind auf dem Mitarbeiterparkplatz im Ludwiggrund ca. 700 Stellplätze in ebenerdiger Form ange-

legt. In diesem Zusammenhang wird die Strategie verfolgt im TB Ludwiggrund, auf der Fläche des bisherigen Mitarbeiterparkplatzes, ein zwei- bis dreigeschossiges Parkdeck in offen gestalteter Modulbauweise zu errichten, welches der Bedarfssituation entsprechend sukzessive erweitert werden kann. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen hierzu geschaffen werden.

In Anbetracht der Bedeutung des Ludwiggrundes für die Kaltluftversorgung der Stadt Marburg, wurde, basierend auf den Empfehlungen des Klimagutachtens, ein 20 m tiefer Streifen (GE 2), der sich an die straßenrechtliche Bauverbotszone entlang der Landesstraße anschließt, mit einer restriktiveren Bauhöhenbeschränkung belegt (siehe dazu auch in Kap. 3.2.1).

Nach Süden zum Wald erfolgt eine gestaffelte Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen. An den o.g. Teilbereich GE 2 schließt sich ein rd. 30 m tiefer Streifen des Teilbereichs GE 1 mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 10 m an und südlich daran schließt sich ein ebenfalls rd. 30 m breiter Streifen mit der Bezeichnung GE 3 an, in dem eine Gebäudehöhe von bis zu 12 m zulässig ist. Die klimaökologische Verträglichkeit wurde in einer entsprechenden fachgutachterlichen Stellungnahme bestätigt, die den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist¹¹.

Im westlichen Anschluss an die Gewerbegebietsflächen im Ludwiggrund ist darüber hinaus die Anlage einer weiteren großflächigen Werksstellplatzanlage geplant. Diese steht jedoch in unmittelbarer Verknüpfung zur Aufgabe und Renaturierung des größten Teils des Mitarbeiterparkplatzes im Norden des Hinkelbachtals. Diese Maßnahme ist bereits im Site-Master-Plan enthalten und im Zuge des Aufstellungsverfahrens auch behördlich vorabgestimmt worden.

¹¹ Ökoplane, Klimaökologische Stellungnahme zum Bebauungsplan Hinkelbachtal / Ludwiggrund, Schreiben vom 17.09.2013



Abbildung 13: Fläche für die neue Stellplatzanlage (HVBG)



Abbildung 14: Parkplatz Hinkelbachtal – Nord (HVBG)

Die Pharmaserv GmbH & Co. KG hält, nach wie vor, an dem Ziel der Auslagerung der Mitarbeiterparkplätze aus dem Werksgelände und der Konzentration im Ludwigsgrund fest. Jedoch ist die Realisierbarkeit dieser Zielvorstellung aufgrund der in diese Entscheidung eingebundenen Standortfirmen nicht kurzfristig gegeben. Ggf. müssen auch gestufte Lösungen in Betracht gezogen werden.

Die Stellplatz- und Parkdeckfläche im Ludwigsgrund werden, gemäß ihrer beabsichtigten Nutzung, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als "Flächen für Stellplätze" bzw. „Flächen für Stellplätze als offenes Parkdeck“ festgesetzt. Gleichzeitig erfolgt die Festsetzung einer sog. „aufschiebenden Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB mittels derer die Zulässigkeit für die Neuanlage der Stellplatzflächen sowie des Parkdecks (mit Ausnahme von rd. 300 zusätzlichen Mitarbeiterstellplätzen in diesem Bereich) an die Aufgabe und Renaturierung des o.g. Parkplatzes im Norden des Hinkelbachtals geknüpft wird.

3.8 Flächen für Wald

Die entlang der Werksgrenzen vorhandenen Waldbereiche im Hinkelbachtal und im Südosten des Ludwigsgrundes werden, entsprechend des forstrechtlichen Status, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB "Flächen für Wald" festgesetzt.

Darüber hinaus erfolgt eine überlagernde Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft". Konkretisierend dazu wird als Maßnahme der „Erhalt und die dauerhafte Pflege eines vielfältig gestuften Waldrandes“ textlich festgesetzt.

Die Waldflächen im Süden bzw. südöstlichen Teil des Ludwigsgrundes sollen, entsprechend der klimagutachterlichen Empfehlungen – unter Beibehaltung des Waldstatus – aufgelichtet und stärker verjüngt werden. Der im westlichen Abschnitt vorhandene Fichtenriegel soll dabei in einen Waldrand mit Saum und Mantelgehölzen umgebaut werden, die Hiebunreifebedingungen sind im Zuge der Ausgleichsumsetzung zu beachten.

3.9 Grünordnungskonzeption¹²

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

Vermeidungs- und Minderungs-/ Ausgleichsmaßnahmen im TB Hinkelbachtal:

- Intensive Eingrünung der Gewerbeanlagen nach Norden zum Schutz der Freizeit- und Naturschutzfunktion, Freihaltung der Fläche von Hochbauten (Maßnahmenziffer **6** im Planteil).
- Im Nordwesten des Hinkelbachtals sollen Nadelwaldbestände im ostexponierten Mittelhangbereich nach waldbaulichen Prinzipien in Laub-Mischwald umgebaut werden. Nach Bewertung im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 3.3.2, besitzt die Maßnahme einen naturschutzrechtlichen Aufwertungsumfang von rd. 1 ha. (Maßnahmenziffer **9** im Planteil).
- Rekultivieren und ordnungsgemäße Aufforstung gem. § 12 Abs. 3 HFG des Parkplatzes zum naturschutzrechtlichen/ forstlichen Ausgleich, so dass Wald i.S. des § 1 HFG wiederhergestellt wird. Im Zuge der Rekultivierung ist fachlich zu entscheiden, in welchem Umfang auch aktive Bestockungsmaßnahmen erforderlich sind. Soweit möglich ist dabei vorrangig auf eine natürliche Waldsukzession zu setzen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist mittels Festsetzung einer sog. „aufschiebenden Bedingung“ an die Realisierung der Stellplätze im Ludwiggrund sowie den Bau des Parkdecks geknüpft (Maßnahmenziffer **3** im Planteil).
- Vermeidung von Fernwirkungen: Gebäudehöhenbeschränkung auf den Bestand (325 m ü. NN) und architektonische Einbindung der Gebäude in die Landschaft (z.B. gedeckte Farbgebung, Fassadengliederung/ -begrünung) im Norden des Teilgeltungsbereichs.
- Im Rahmen der forstlichen Walderhaltung: Erhalt des vorhandenen Waldrandstreifens in vielfältiger gestufter Struktur mit Hangsicherungsfunktion und zur Verbesserung der Durchlüftungssituation des Talzugs (Maßnahmenziffer **4** im Planteil).
- Generelle Gültigkeit für den Werksstandort: Sicherung der klimatischen Ausgleichswirkung im dicht bebauten Werksstandort durch Erhalt und Ergänzung von Großgehölzen gem. Baumschutzsatzung Marburg und Beschränkung der max. Gebäudehöhen auf den Bestand der Kernzone.

Vermeidungs- und Minderungs-/ Ausgleichsmaßnahmen im TB Ludwiggrund:

- Erweiterung des Werksparkplatzes unter Beachtung standortökologischer Rahmenbedingungen: Intensive Begrünung mit offenen Baumscheiben, max. wasserdurchlässige Flächenbefestigung und dezentrale Wasserrückhaltung.

¹² vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan "Hinkelbachtal / Ludwiggrund".

- Zentrale Rückhaltung von Hochwasser aus Außengebieten, durch Erdbecken oder begrünte Schüttwälle. Die Beckenflächen sollen vorrangig als Grünland gepflegt und mit Gehölzgruppen gegliedert werden. Der Kleinbach ist zu öffnen und soll offen um die Rückhaltung herumgeführt werden.
- Extensivierung von Grünlandflächen im Südwesten des Ludwigsgrundes (Maßnahmenziffer **1** im Planteil).
- Abschirmung des Grünlands gegen die Gewerbeentwicklung durch einen lückigen Hangheckenstreifen (Maßnahmenziffer **2** im Planteil).
- Ersatz der koniferenreichen Straßenrandbegrünung durch Laubholzgebüsche (Maßnahmenziffer **5** im Planteil).
- Aus klimatischen und landschaftlichen Gründen sind die Gebäudehöhen gegenüber den bestehenden Zulässigkeiten zu reduzieren (Verhinderung einer optischen "Abriegelung" des Talzugs und Verbesserung Durchlüftungssituation).
- Im Rahmen der forstlichen Walderhaltung: Umbau des Waldes im Süden bzw. Südosten zur Verbesserung der Durchlüftungssituation (Maßnahmenziffer **7** im Planteil). In diesem Zuge erfolgt auch ein Umbau vorhandener Nadelgehölze in standortgerechte Laubgehölze unter Wahrung der Erholungs-, Klima- und Bodenschutzfunktion des Waldes.
- Umbau eines Fichtenriegels in einen Waldrand mit Saum und Mantelgehölzen, die Hiebunreifebedingungen sind im Zuge der Ausgleichsumsetzung zu beachten (Maßnahmenziffer **8** im Planteil).

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan im Rahmen der Bewertung der Arten- und Biotopausstattung bearbeitet (vgl. dort Anlage I).

Verbote des Artenschutzes greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung bauplanungsrechtlicher Zulässigkeiten. Zur planerischen Ebene sind Risiken zu beurteilen, die erkennbar und zwangsläufig zu einer Nichtvollziehbarkeit des Bebauungsplans führen würden. Dazu werden in einem ersten Schritt mögliche relevante Auswirkungen beschrieben, im zweiten Schritt wird das Ausbleiben unüberwindbarer (also nicht heilbarer) artenschutzrechtlicher Hindernisse überprüft.

Anpassung der Planung zur Vermeidung von Planungshindernissen:

- Bedingung - Erhalt des Wuchsortes besonders geschützte Pflanzen

Vor Vollzug der Parkplatzrekultivierung und Wiederbewaldung im Hinkelbachtal ist der in den dortigen Randbereichen auftretende Knöllchensteinbrech innerhalb des Wuchsortes umzusetzen (neuer Waldrand). Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen eingefügt. Für nähere Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Darüber hinaus wurden keine Sachverhalte festgestellt, die eine Nichtvollziehbarkeit des Bebauungsplans aus artenschutzrechtlichen Gründen zu Folge haben könnten.

Hinweis:

In der Bestandsaufnahme zu Brut- und Ruhestätten wurden kleinhöhlenreiche Hainbuchen nördlich der Parkplatzerweiterungsflächen an der L 3092 unmittelbar entlang der Geltungsbereichsgrenze festgestellt. Diese Bäume sind i. Z. mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erhalten.

3.9.1 Planexterner Ausgleich

Abzüglich der planinternen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf, der extern abgeleistet werden muss.

Die Umweltprüfung zur vorliegenden Bauleitplanung kommt zu dem Ergebnis, dass nach Umsetzung der o.g. Maßnahmen noch ein rechnerisches Defizit von:

– 109.500 BWP Biotopwertpunkten (BWP) verbleibt.

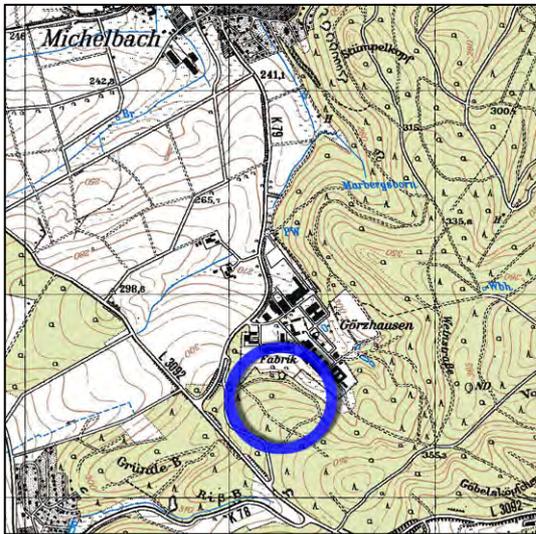


Abbildung 15: Lage der Urwaldzelle

Die Pharmaserv GmbH & Co. KG hat im Umfeld des Plangebiets bereits auf firmeneigenen Flächen eine Ausgleichsmaßnahme durchgeführt, welche von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt ist. Es handelt sich dabei um einen Altbuchenbestand, der aus der forstlichen Nutzung genommen wird. Aufgrund des Nutzungsverzichts und dem Überlassen der großflächigen „Urwaldzelle“ ökosystemarer Prozess erfolgt eine nachhaltige Ökosystemaufwertung im örtlichen Naturhaushalt des Marburger Rückens.

Die Urwaldzelle wird durch die Substrat- und Strukturvielfalt auch eine hohe Artenvielfalt beherbergen können, die über die standörtliche Artenkapazität hinausreicht. Es kann erwartet werden, dass die Fläche als verlässlicher Rückzugs-

und Überdauerungsort großräumig aktiven Arten eine Besiedelung des Marburger Rückens ermöglicht.

Wie im Umweltbericht dargelegt wird, ist kein spezifischer Ausgleich erforderlich. Hierdurch ist es möglich, dass entstehende Eingriffs/Ausgleichs-Defizit in Höhe von – 109.500 BWP aus dem Ausgleichspool der oben beschriebenen Maßnahme auszubuchen, welcher einen ausreichenden Umfang an Biotopwertpunkten aufweist.

Die Ausbuchung erfolgt gem. § 10 Abs. 5 HAGBNatSchG¹³:

„In Anspruch genommene Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen und Flächen sind aus dem Ökokonto auszubuchen. Die den Eingriff zulassende oder genehmigende Behörde, bei Bauungsplänen der Träger der Bauleitplanung, unterrichtet die das Ökokonto führende Naturschutzbehörde über in Anspruch genommene Maßnahmen nach Eintritt der Bestandskraft des Bescheides oder Inkrafttreten des Bauungsplans.“

¹³ Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 20.12.2010, GVBl I, Nr. 24 vom 28.12.2010

Die Sicherung dieser planexternen Ausgleichsverpflichtung erfolgt gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB mittels städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Marburg und der Pharmaserv GmbH & Co. KG.

Sonstige Hinweise / Empfehlungen:

Zum Schutz des Landschaftsbildes ist in den nördlichen Anschlussflächen zum Teufelsgraben eine Dauerwaldbedeckung zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Erholungsfunktion in den umgebenden Waldschutzgebieten ist auf den Erhalt der Wegeverbindungen um das Werk herum zu achten.

Es sind die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen zu beachten.

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfе in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (kleine Mauernischen, Trockenmauern, unterschiedliche Nistkästen für Vögel und Fledermäuse, Wildbienenwände, vgl. auch Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).

4 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
1. Industriegebiet - GI I	8,40 ha	31,6 %
2. Industriegebiet - GI II	5,00 ha	18,8 %
<i>davon:</i>		
3. Randeingrünung (6) - Teufelsgraben	0,20 ha	0,7 %
4. Waldrandflächen (4) - Hinkelbachtal	3,60 ha	13,5 %
5. Ausgleichsfläche (3) - Rückbau Parkplatz	0,65 ha	2,5 %
6. Gewerbegebiet - GE	4,79 ha	18 %
<i>davon:</i>		
7. Randeingrünung (6) Landesstraße	0,11 ha	0,4 %
8. Stellplatzflächen - Ludwigsgrund	1,48 ha	5,6 %
9. Parkdeckflächen - Ludwigsgrund	1,71 ha	6,4 %
10. Waldflächen (7) - Ludwigsgrund	1,82 ha	6,8 %
11. Waldumbau (8) - Ludwigsgrund	0,24 ha	0,9 %
12. Waldumbau (9) - Ludwigsgrund	2,06 ha	0,9 %
13. Gehölzumbau (5) - Landesstraße	0,25 ha	0,9 %
14. Wasserwirtschaft - Wasserrückhaltung	0,58 ha	2,2 %
15. Eingrünungsflächen (2) - Ludwigsgrund	0,21 ha	0,8 %
16. Extensivgrünland (1) - Ludwigsgrund	1,06 ha	4,0 %
GESAMT	28,65 ha	100,0 %

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt eine Fläche von insgesamt rd. 26,6 ha. Davon entfällt auf den bereits überwiegend bebauten Teilbereich Hinkelbachtal rd. 17,6 ha und auf den Ludwigsgrund rd. 9 ha.

Hiervon werden rd. 4,8 ha als „Gewerbegebiet“ (GE), davon entfällt etwa 1/3 auf die Vorhaltefläche zum Neubau eines Mitarbeiterparkplatzes inkl. Randeingrünung und etwa 1/3 auf den Bereich des aktuellen Mitarbeiterparkplatzes, auf dem die Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Parkdecks geschaffen werden sollen. Rd. 13,4 ha werden im Hinkelbachtal als „Industriegebiet“ (GI I - III) festgesetzt, wobei innerhalb des GI II rd. 0,2 ha im Norden mit Pflanzbindungen belegt werden. Rund 5,6 ha werden als „Wald“ festgesetzt, rd. 3,6 ha im Hinkelbachtal und rd. 2 ha im Ludwigsgrund. Darüber hinaus umfassen im Ludwigsgrund die Fläche für die geplante Wasserrückhaltung rd. 0,58 ha, die Fläche zur Entwicklung von Extensivgrünland rd. 1,06 ha und die Eingrünungsflächen rd. 0,57 ha.

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Boden/Altlasten

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 (vgl. a. Kap. "Grünordnungskonzeption").

Im Bereich des Ludwigsgrunds befindet sich die Altablagerung Nummer 534.014.150-000.025 (gem. hessischer Altflächendatei). Mitte bis Ende der 1960er Jahre wurde hier ein Müllplatz betrieben (Hausmüll, Bauschutt, Bodenaushub, Garten- und Parkabfälle und Abfälle aus der ehemaligen Behringwerke AG), anschließend wurde die Fläche als Parkplatz bzw. Grünland umgenutzt. Im Frühjahr 2010 fand im Bereich der Altlast eine orientierende Untersuchung statt. Die vollständige Untersuchung ist jedoch aufgrund der größeren Ausdehnung der Altablagerung und den angetroffenen Abfällen aus dem pharmazeutischen Bereich bisher noch nicht abgeschlossen.

Die orientierende Untersuchung der CDM Consulting GmbH, Alsbach¹⁴, die insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Nutzung einer Teilfläche der Altablagerung als Grünland durchgeführt wurde, kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Zusammenfassend lässt sich daher auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen des oberflächennahen Untergrundes keine unmittelbare Gefährdung für den hauptsächlich relevanten Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ableiten. Für den ergänzend geprüften Wirkungspfad Boden-Mensch lässt sich ebenfalls kein unmittelbares Gefährdungspotential ableiten. Das verbleibende Restrisiko einer von den Einlagerungsstoffen aus dem pharmazeutischen Laborbereich ist auf Basis der vorliegenden Grundlagen als sehr gering zu bewerten:

- *Der vergangene Zeitraum seit dem Ende der Einlagerung auf dem Standort ist mit > 40 Jahren hoch.*
- *Nach den CDM durch Pharmaserv im Zuge der Einzelfallrecherche übermittelten Unterlagen sowie den Aussagen von Pharmaserv [...] zu Folge wurden kei-*

¹⁴ Orientierende Untersuchung Wirkungspfade gem. BBodSchV Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze – Projekt-Nr. 72861. CDM Consulting GmbH, Alsbach.

ne mikrobiologisch relevanten Abfälle in den Standort „Ludwigsgrund“ verbracht.

- *Der für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze gem. BBodSchV relevante untersuchte Bodenhorizont liegt im unmittelbaren atmosphärischen Einflussbereich. Damit ist nur eine kurze Aktivität mikrobiologischer Abfälle als wahrscheinlich anzunehmen.*
- *Eine Aufnahme mikrobiologischer Schadstoffe in Pflanzen und damit durch die aktuelle Grünlandnutzung in die Nahrungskette ist als sehr unwahrscheinlich anzunehmen.*

Somit ist aus unserer Sicht auf Basis der vorliegenden Ergebnisse derzeit keine Nutzungsbeschränkung für die Liegenschaft erforderlich.“

Aushubmaßnahmen im Bereich der Altablagerung sind gutachterlich zu begleiten, damit organoleptisch auffälliges Deponiegut separiert werden kann. Grundsätzlich unterliegt der Aushub aus der Altablagerung den abfallrechtlichen Bestimmungen und ist hiernach abfallrechtlich einzustufen. Zuständig ist hierfür das Dezernat 42.1. Oberflächennaher Wiedereinbau von Material aus dem Ablagerungskörper innerhalb der oberen 50 cm ist zu vermeiden.

Ergänzend zu diesen Hinweisen werden die o.g. Anforderungen Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

5.2 Bergbau

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den Unterlagen des RP Gießen, Dez. Bergaufsicht außerhalb des Planungsbereichs.

5.3 Denkmalpflege

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

5.4 Artenschutz

Vor Vollzug der Parkplatzrekultivierung und Wiederbewaldung im Hinkelbachtal (im Planteil die Ziffer 3 der Ausgleichsfestsetzungen) ist der in den dortigen Randbereichen auftretende Knöllchensteinbrech innerhalb des Wuchsortes umzusetzen (neuer Waldrand).

5.5 Ver- und Entsorgung

5.5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

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.

Im Teilbereich Ludwigsgrund plant der Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke die „Umverlegung/Verstärkung der Haupt- und Zubringerleitung 5.28 bei Marburg, Stadtteil Marbach“. Der künftige Verlauf der Leitung inkl. des 3 m beiderseits der Leitungsschneise verlaufenden Schutzstreifens ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

5.5.2 Wasserversorgung/ Löschwasser

Der Teilbereich Hinkelbachtal ist bereits vollständig erschlossen. Wasser- und Löschwasserversorgung sind sichergestellt.

5.5.3 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Der Teilbereich Hinkelbachtal ist bereits vollständig erschlossen.

6 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,8 (Beispiel)

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

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,8 = 800 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 800 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

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)