

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/0418/2021
	Status:	öffentlich
	Datum:	24.11.2021
Dezernat:	I	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Nützel, Bernd	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Erörterung	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Erörterung	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	öffentlich

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26/10 "Gewerbegebiet Görzhäuser Hof III" und Bebauungsplan Nr. 26/13 "Gewerbegebiet Görzhäuser Hof III" - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag

Für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird

1. die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 26/10 „Gewerbegebiet Görzhäuser Hof III“ sowie
2. die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26/13 „Gewerbegebiet Görzhäuser Hof III“

im Stadtteil Michelbach der Universitätsstadt Marburg gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Sachverhalt

Ziel ist die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe und damit verbunden zur Profilierung des Standortes „Görzhäuser Hof“ als überregional bedeutsamen Pharmastandort.

Der rechtsgültige Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) stellt eine Fläche von rd. 33,8 ha als „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe – Planung“ im Bereich des Standortes „Görzhäuser Hof III“

dar. Der Entwurf (Beschluss der Regionalversammlung vom 23.09.2021) des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans beinhaltet den Standort in vergleichbarer Art und Weise. Die Erweiterung gilt folglich als landesplanerisch abgestimmt und entspricht den wirtschafts- und strukturpolitischen Zielsetzungen für die Region. Vor dem Hintergrund des Beschlusses zum Klimanotstand, der Offenhaltung von Kaltluftschneisen und zur angemessenen Einbindung der Erweiterungsflächen in den Landschaftsraum ist vorgesehen, von dem regionalplanerisch dargestellten „Vorranggebiet für Gewerbe- und Industrie (Planung)“ nur rd. 18 ha in der kommunalen Bauleitplanung umzusetzen und damit deutlich hinter den im RPM 2010 gesicherten Flächen zurückzubleiben. Da es sich bei diesen Flächenangaben um Bruttobauflächen handelt, sind die erforderlichen Erschließungs-, Frei- und Ausgleichsflächen darin enthalten.

Die Universitätsstadt Marburg hat im Jahr 2017 das „Gewerbeentwicklungskonzept Marburg“ verabschiedet. Es stellt die Basis für die künftige kommunale Gewerbeflächenentwicklung dar. In ihm wurde u. a. eine umfassende Bestandsanalyse vorhandener und verfügbarer Flächen vorgenommen. Zentrale Bedeutung innerhalb dieses Konzeptes hat dabei die weitere Entwicklung der Universitätsstadt Marburg als Pharmastandort.

Mit dem Stadtverordnetenbeschluss zu dem „Masterplan Behring-Standort“ im Juni 2020 wurden die zentralen Herausforderungen und Aufgaben für eine baulich-räumliche Entwicklung an dem Standort „Görzhäuser Hof III“ zusammengefasst. Von besonderer Bedeutung für den Umfang der Erweiterung des Industrie-/Gewerbegebietes ist neben der landschaftlichen Einbindung die Lösung der verkehrlichen Erschließung, Fragen des Immissionsschutzes sowie der Ver- und Entsorgung (u.a. Wasser, Strom, Abwasser, Löschwasser). Darüber hinaus sind die Auswirkungen der Planung auf die nächstgelegenen Siedlungsgebiete (u.a. die Stadtteile Michelbach und Marbach) zu untersuchen. Dies beinhaltet auch die Auswirkungen der Planung auf verkehrliche und (lokal-) klimatische Aspekte, die im Rahmen von Fachgutachten detailliert untersucht und ausgewertet werden müssen, um entsprechende Vorkehrungen und Lösungen in der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

Die Planungen am bestehenden Standort „Behringwerke“ sehen für den Werksteil „Görzhäuser Hof I und II“ die Nachverdichtung des bestehenden Produktionsbereiches und die Konsolidierung der zentralen Logistikaktivitäten vor. Zurzeit laufen in diesem Zusammenhang die Bauleitplanverfahren zu einer 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“. Die derzeit noch vorhandenen Entwicklungsflächen sind allerdings begrenzt und zudem überwiegend betrieblich gebunden. Zur Sicherstellung des mittel- bis langfristigen Bedarfs an Gewerbeflächen für Pharmaunternehmen soll eine Entwicklung des Standortes in nordwestlicher Richtung erfolgen. Da solche Planungsverfahren mit komplexen Aufgabenstellungen (u.a. Erschließung und Verkehr, Umweltauswirkungen, Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz) erfahrungsgemäß mehrere Jahre Laufzeit umfassen können, ist es erforderlich, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Standortsicherung der Pharmaunternehmungen frühzeitig einzuleiten.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg GmbH (SEG) hat im Jahr 2013 umfassenden Grunderwerb am geplanten Standort vorgenommen, so dass die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für eine spätere Vermarktung der Gewerbe- und Industrieflächen gegeben sind und

im Interesse der städtischen Wirtschaftsentwicklung vorgenommen werden können.

Darüber hinaus wurde mit dem Straßenbaulastträger „Hessen Mobil“ im Grundsatz abgestimmt, dass das Erweiterungsgebiet an die überörtliche, äußere Erschließungsstraße L 3092 separat angebunden werden kann. Für Entscheidungen über die Abwicklung des Verkehrs ist ferner von zentraler Bedeutung, dass das gesamtstädtische Mobilitäts- und Verkehrskonzept (MoVE 35) im Jahr 2022 abgeschlossen wird und die dort enthaltenen Empfehlungen und Maßnahmen u.a. zum Modal Split (Organisation der Verkehrsabwicklung in den einzelnen Verkehrssparten) in die Bauleitplanung eingehen können.

In Anbetracht der strukturellen Bedeutung des Pharmastandortes Marburg für Wirtschaft und Arbeitsplätze weit über die Stadtgrenzen hinaus und der nicht unerheblichen Komplexität der zu berücksichtigenden Belange ist ein koordiniertes Vorgehen auf der Grundlage konkreter Planungskonzeptionen im Rahmen der Bauleitplanung zwingend erforderlich. Über die gesetzlich verankerte Öffentlichkeitsbeteiligung bei Bauleitplanungen hinaus sollen Informations- und Beteiligungsformen während der gesamten Laufzeit des Planungsprozesses konzipiert und durchgeführt werden.

Mit der Ausrufung des Klimanotstandes durch die Stadtverordnetenversammlung im Juni 2019 hat sich die Universitätsstadt Marburg auf den Weg zur Klimaneutralität begeben. Den Weg dorthin zeigt der Klimaaktionsplan 2030 auf. Über die Maßnahmen und Folgerungen für ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Gewerbegebiet sind auf der Grundlage dann vorliegender Untersuchungen im Zuge verbindlicher Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu entscheiden. Dafür ist das Vorliegen der Maßnahmenempfehlungen aus dem gesamtstädtischen Klimaanpassungsgutachten, das ebenfalls in 2022 abgeschlossen wird, von entscheidender Bedeutung. Dazu zählt auch die Aufrechterhaltung der bestehenden Be- und Durchlüftungssituation der Ortslage von Michelbach, die es im Verfahren gutachterlich zu überprüfen gilt. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung eines klimaneutralen Gewerbe- und Industriestandortes das städtebauliche Ziel.

Begründung zum Verfahrensweg:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für diesen Planbereich noch landwirtschaftliche Fläche dar. Das Plangebiet befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren samt Umweltprüfung, in der u. a. Eingriff und Ausgleich bilanziert werden, durchgeführt. Unabhängig davon stellt der Umweltbericht die Plattform dar, die alle notwendigen Parameter (Klima, Naturhaushalt, Artenschutz, Boden, Wasserhaushalt usw.) aufzeigt und für die Bauleitplanung aufbereitet, um das o. g. Ziel der Klimaneutralität zu erreichen.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans ist im Zuge der Bebauungsplanaufstellung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines klimaneutralen Gewerbe- und Industriestandortes geschaffen werden.

Finanzielle Auswirkungen

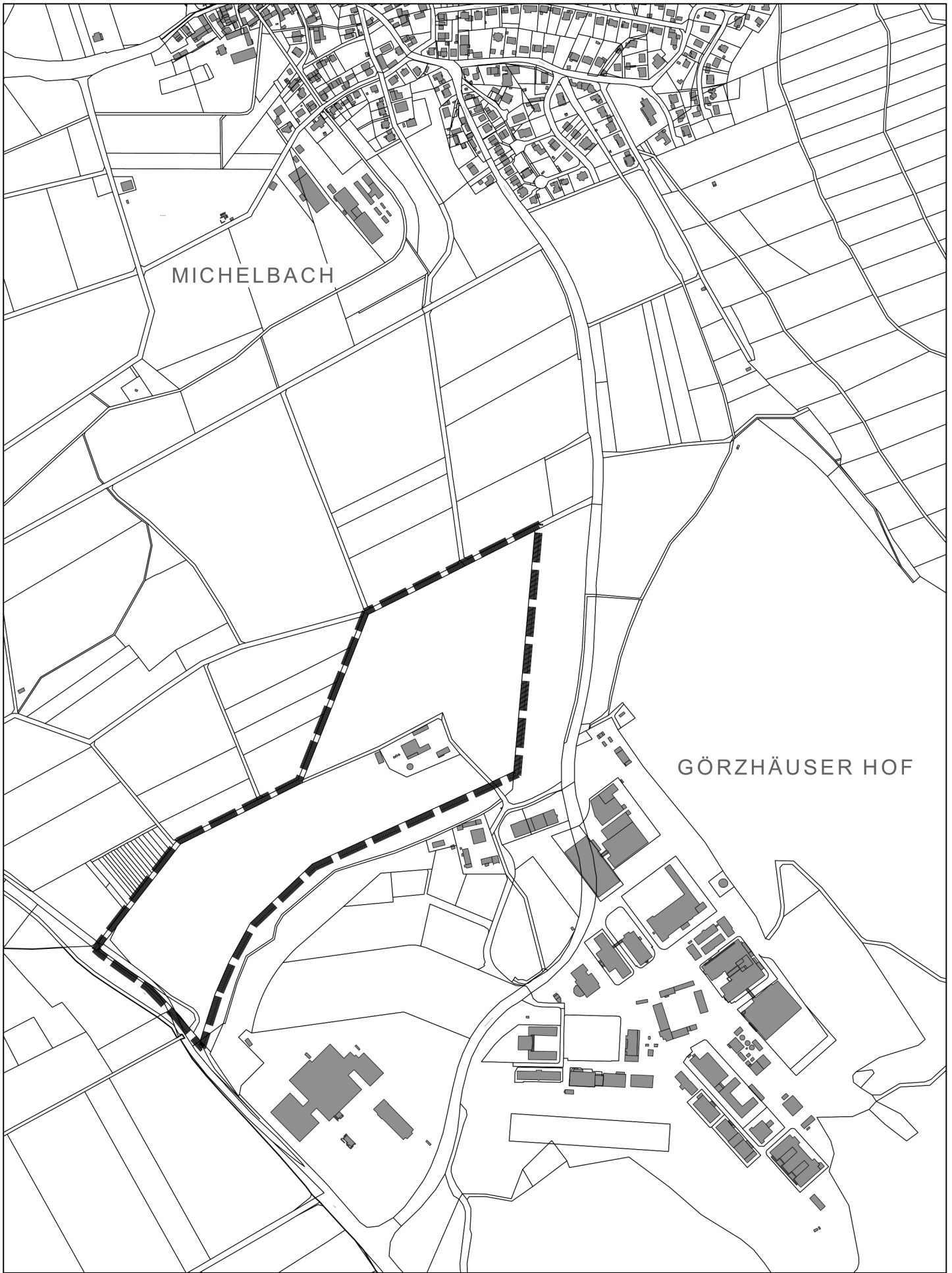
Durch die Planung entstehen der Universitätsstadt Marburg Verfahrenskosten. Die Flächennutzungsplan-Änderung wird im Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz erstellt, wobei die zugehörigen Verfahrenskosten im Budget des Fachdienstes hinterlegt sind. Der Bebauungsplan wird von der SEG erarbeitet und bezahlt. Für die Ausarbeitung wird die SEG in Abstimmung mit dem Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz ein entsprechendes Planungsbüro beauftragen. Das gilt auch für die Erstellung des Umweltberichts und aller notwendigen Fachgutachten. Die Kosten dafür übernimmt die SEG. Mit der SEG wird darüber eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen sein.

Die anschließende Herstellung der Erschließungsanlagen inklusive den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird ebenfalls durch die SEG erfolgen – finanziert über die Erträge aus dem Grundstücksverkauf.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Anlage/n

1 Lageplan



MICHELBACH

GÖRZHÄUSER HOF



Geltungsbereich der Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 26/ 10
und des Bebauungsplanes Nr. 26/ 13 "Görzhäuser Hof III"

Lageplan