

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/1074/2022
	Status:	öffentlich
	Datum:	13.12.2022
Dezernat:	IV	
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

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26/11 "Görzhäuser Hof" im Stadtteil Michelbach

Beschlussvorschlag

1. Für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26/11 "Görzhäuser Hof" der Universitätsstadt Marburg im Stadtteil Michelbach beschlossen.
2. Für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26/11 "Görzhäuser Hof" der Universitätsstadt Marburg im Stadtteil Michelbach gefasst.

Sachverhalt

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Änderungsbereich als Wald und Grünfläche dargestellt. Mit dieser Änderung soll er überwiegend in gewerbliche Baufläche überführt werden. Am südlichen Rand bleibt weiterhin ein Streifen aus Wald und Grünfläche dargestellt. Die Grünfläche ist

mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Insbesondere wird mit der Flächennutzungsplan-Änderung das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung („Innen vor Außen“) verfolgt.

Mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung wird planungsrechtlich auch der Weg geöffnet, die Stellplätze aus dem Gewerbe- und Industriegebiet Görzhäuser Hof II in dieses Areal verlagern zu können. Mit dieser Verlagerung wird es nun möglich sein, die im Bebauungsplan Nr. 26/11 Görzhäuser Hof II festgesetzten Gewerbe- und Industriebau-zonen an Stelle der Stellplätze mit Gewerbe- und Industriebauanlagen zu bebauen. Das geschieht vor dem Hintergrund des anhaltenden großen Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen am Standort. In dem parallel sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 26/4, 2. Änderung, der sich aus dieser Flächennutzungsplan-Änderung entwickelt, soll ein Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen werden. Dort soll als Zwischennutzung ein Parkdeck errichtet werden, das die verlagerten Stellplätze aus Görzhäuser Hof II aufnehmen soll. Mit Umsetzung der Mobilitätswende können dort dann ebenfalls Gewerbe- und Industriebauanlagen entstehen.

Am 17.11.2017 ist der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 26/4, 2. Änderung "Görzhäuser Hof" gefasst worden. Damals ist die Aufstellung gem. § 13a BauGB beschlossen worden. Damit sollte die Nachverdichtung als Industriegebiet planungsrechtlich vorbereitet werden. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist gem. § 13a BauGB entbehrlich, es genügt ihm im Wege der Berichtigung anzupassen.

Nunmehr ist aber die Flächennutzungsplan-Änderung planungsrechtlich notwendig, da das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 26/4 2. Änderung "Görzhäuser Hof" zu einem „Regel“-Verfahren überführt werden soll.

Das liegt darin begründet, dass bei der Erarbeitung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan nach dem Aufstellungsbeschluss Erkenntnisse gewonnen worden sind, dass die Verfahrenserleichterung gem. § 13a BauGB sowohl städtebaulich als auch aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes nicht mehr verfahrenskonform anwendbar ist.

Der nun erforderliche Umweltbericht wird gem. § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB auf den Bebauungsplan Nr. 26/4, 2. Änderung "Görzhäuser Hof" abgeschichtet. Diese 2. Änderung wird parallel aufgestellt und insofern darauf verwiesen.

Vor diesem Hintergrund ist schon mit den Vorentwürfen zum Bebauungsplan Nr. 26/4, 2. Änderung "Görzhäuser Hof" und zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 26/11 "Görzhäuser Hof" die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB entsprechend dem „Regel“-Verfahren parallel durchgeführt worden. In dem Zeitraum vom

15.10.2018 bis einschließlich dem 16.11.2018 hat auch mit der Flächennutzungsplan-Änderung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Hierbei sind von verschiedenen Seiten Fragestellungen zum Vorentwurf aufgeworfen worden:

- Die Rodung des Waldes im Änderungsbereich ist in 2017 genehmigt und durchgeführt worden. Eine entsprechende Aufforstungsfläche ist forstrechtlich festgelegt worden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 26/4, 2. Änderung "Görzhäuser Hof" zu regeln.
- Die Themen einer ganzheitlichen zukünftigen Mobilitätsstrategie soll laut Stadtverordnetenbeschluss zu MoVe 35 für die gesamte Stadt entwickelt werden. Dabei sind auch die den Standort betreffenden Konkretisierungen beinhaltet. Diese Aussagen liegen allerdings noch nicht vor.

Der Ortsbeirat Michelbach hat in seiner Stellungnahme vom 06.11.2017 die Punkte Mobilitätskonzept und Beteiligung aufgegriffen.

Alles Weitere kann den beiliegenden Planunterlagen entnommen werden.

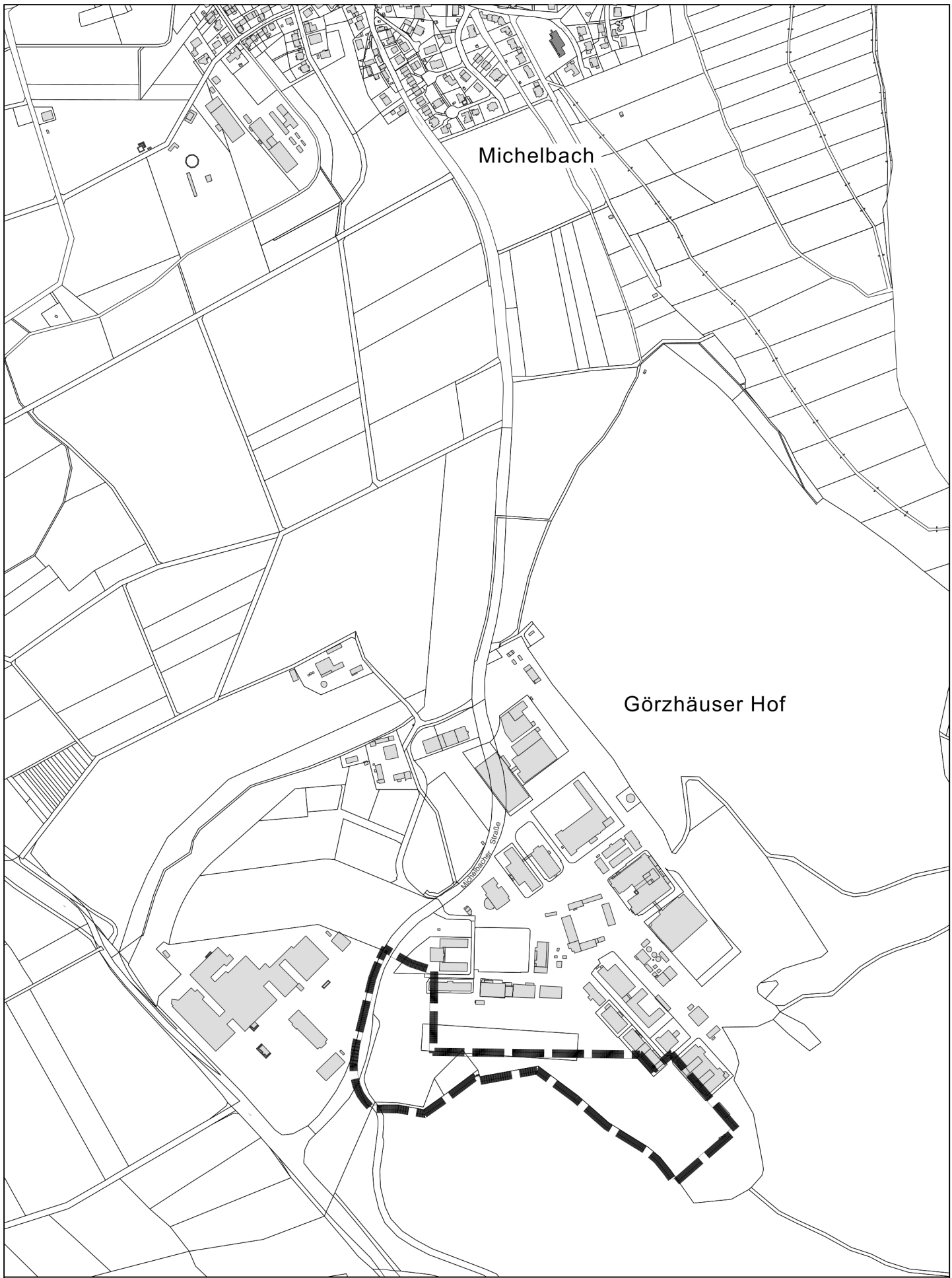
Dr. Michael Kopatz
Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

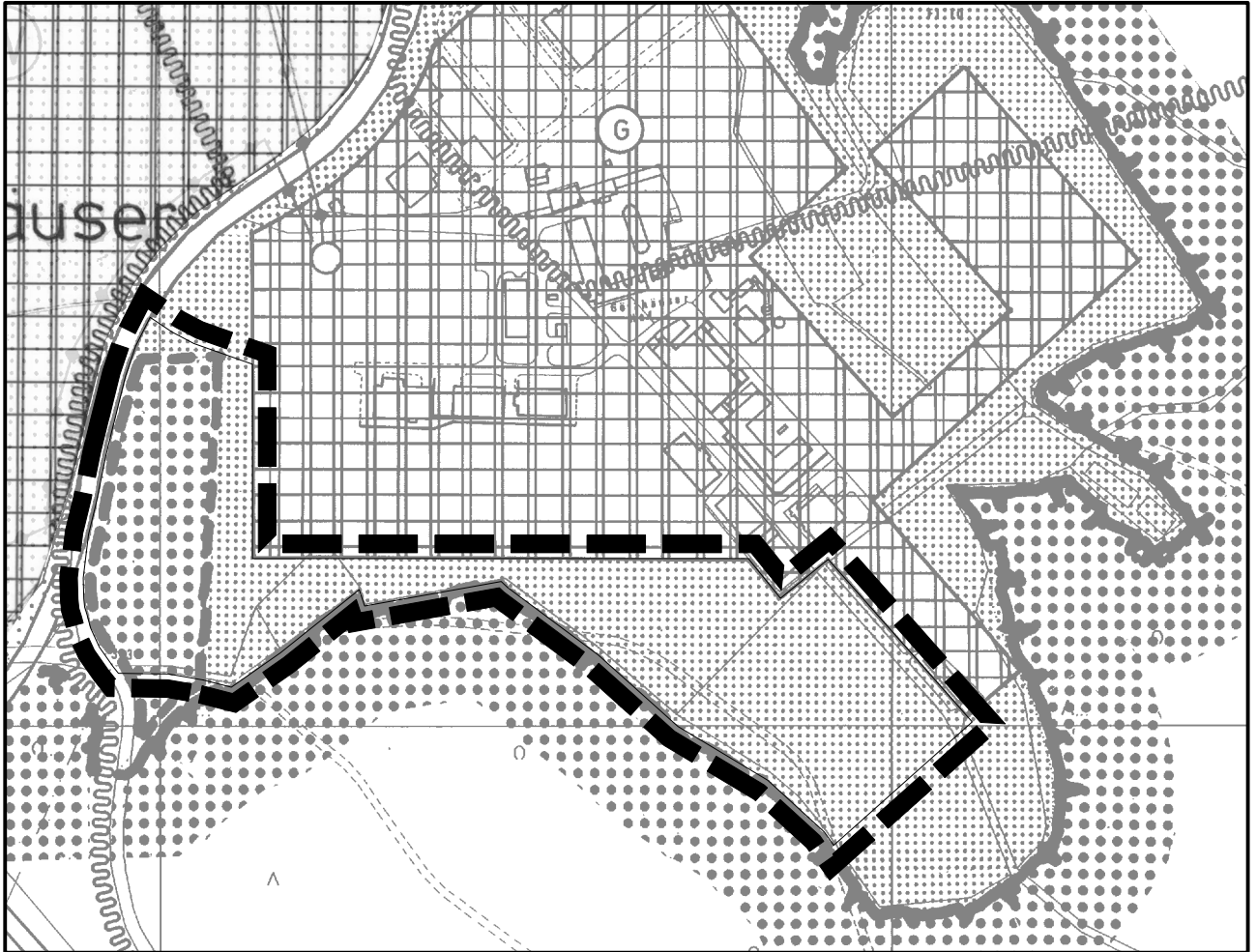
- 1 1. Übersichtsplan
- 2 2. Entwurf
- 3 3. Begründung



Übersichtsplan
zur FNP - Änderung Nr. 26/11 "Görzhäuser Hof"
im Stadtteil Michelbach



Flächennutzungsplan vor der Änderung



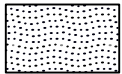
PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB



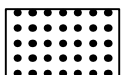
Gewerbliche Bauflächen

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB



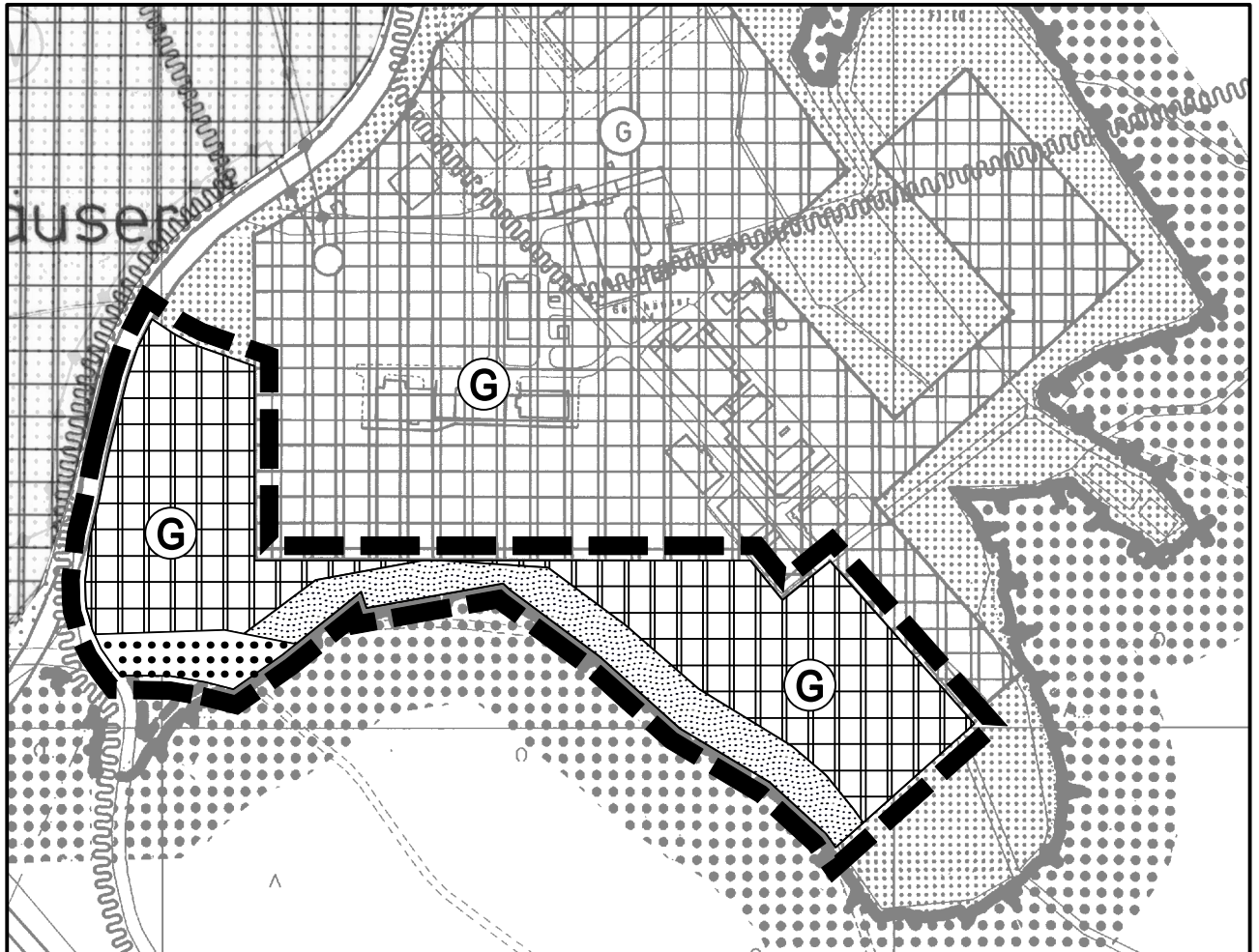
Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Flächennutzungsplanänderung

Flächennutzungsplan nach der Änderung



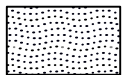
PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB



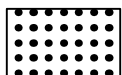
Gewerbliche Bauflächen

Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB



Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB



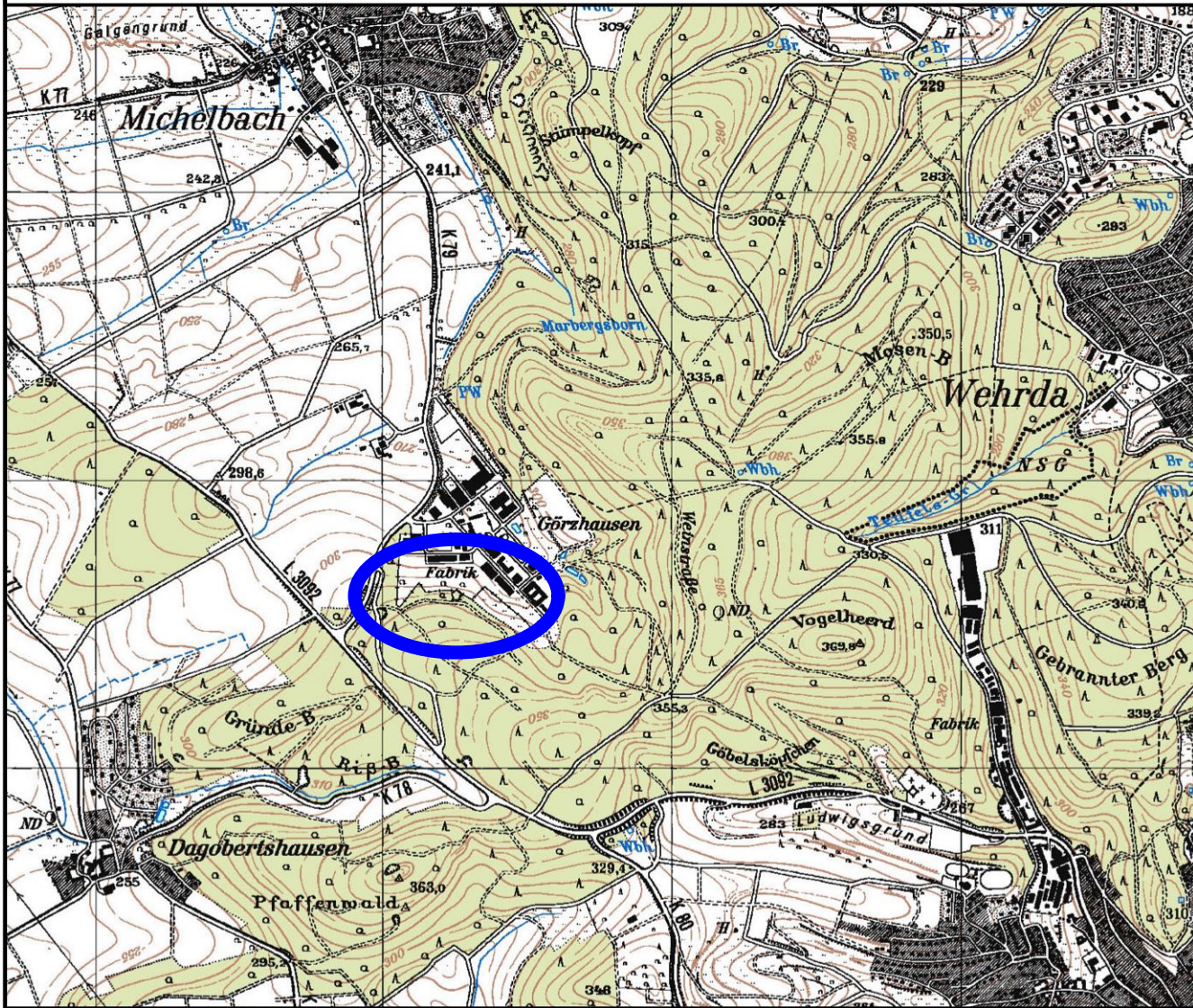
Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Flächennutzungsplanänderung

Räumliche Lage (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)



Nr:	Änderungsinhalt:	Datum:	Name:

Entwurf gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stand: November 2022

bearb.: Blinn/Hausmann	gez.: Schweinfest	gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing
------------------------	-------------------	-------------------------------

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Maßstab 1 : 5.000

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

von 2019 in der Zusammenstellung

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS NR. 26/11 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: "GÖRZHÄUSER HOF" IM STADTTEIL MICHELBACH

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am _____ beschlossen.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs 1 BauGB haben in der Zeit vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs 2 BauGB hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____, stattgefunden.
Die öffentliche Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am _____.

Oberbürgermeister

FESTSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Flächennutzungsplanänderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am _____ förmlich beschlossen.

AUSFERTIGUNG DES FNP-ÄNDERUNG

Oberbürgermeister
Marburg, den

Oberbürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung wurde am _____ öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Oberbürgermeister

Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 26/11 "Görzhäuser Hof"

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(Verweis i.S. von § 2 (4) BauGB auf Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“)

Teil C: Planteil

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

Dezember 2022

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	1
2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
3	Verfahren	2
3.1	Verfahrensschritte	2
3.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	3
3.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	4
3.3	Klimaschutz- und Klimaanpassung	4
3.3.1	Berücksichtigung stadtklimatischer Belange.....	4
3.3.2	Klimanotstand und Klimaaktionsplan 2030	5
3.3.3	Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralität 2030.....	5
3.3.4	Handlungskonzept Klimaanpassung.....	6
4	Planerische Rahmenbedingungen	7
4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	7
4.2	Flächennutzungsplan	9
5	Berücksichtigung von Umweltbelangen	10
5.1	Umweltprüfung	10
5.2	Auswirkungen auf Artenschutz und FFH-Gebiet.....	10

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage (TK25)</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (Stadt Marburg)</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: Fokusräume für die Klimaanpassung - Ausschnitt</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 6: FNP vor der Änderung</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 7: FNP nach der Änderung</i>	<i>9</i>

Teil B: Umweltbericht mit Anlagen (im Sinne der gebotenen Abschichtung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird auf den Umweltbericht inkl. Anlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“ verwiesen)

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

Groß & Hausmann • Bahnhofsweg 22 • 35096 Weimar (Lahn) • FON 06426-92076 • FAX 06426-92077

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss



Abbildung 1: Räumliche Lage (TK25)

Die Entwicklung des Standortes Behringwerke schreitet kontinuierlich voran und bedingt immer mehr schnelles und flexibles Handeln, um den Standort im globalen Wettbewerb entsprechend attraktiv darzustellen.

Dank hervorragender Werkzeuge wie den in 2006 in Kraft gesetzten Site-Master-Plan, aber auch die in weiten Teilen gut auf die Entwicklungsbelange eines Pharmastandortes abgestimmten Bebauungspläne der einzelnen Werksareale, können neue Projekte zügig und mit der nötigen baurechtlichen Verbindlichkeit realisiert werden.

Die Pharmaserv GmbH beabsichtigt nun, im Süden des Industrie- und Gewerbege-

biets „Görzhäuser Hof“ im Stadtteil Michelbach ein bislang unbebautes, aber bereits überwiegend als Industriegebiet festgesetztes Areal zu bebauen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg hat in ihrer Sitzung am 26.09.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“ im Stadtteil Michelbach beschlossen. Im Zuge dieser Entwurfsplanung hat sich herausgestellt, dass auch in Bezug auf den Flächennutzungsplan ein Anpassungserfordernis besteht:

Das Plangebiet ist bereits größtenteils im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Lediglich im westlichen Randbereich ist noch eine Fläche für die Waldentwicklung dargestellt, die insbesondere der aktuell geplanten Erschließung des Bereichs von Westen entgegensteht.

Darüber hinaus soll im Zuge der Planänderung die Vereinbarkeit der Gebietsentwicklung mit dem südlich angrenzenden FFH-Gebiet DE 5017-305 „Lahnhänge zwischen Biedenkopf und Marburg“ fachgutachterlich geprüft und durch darauf abgestimmte Flächen-darstellungen stärker berücksichtigt werden.

Aufgrund der besonderen Anforderungen vor Ort wurden folgende Belange spezifisch untersucht (vgl. Anlagen zum Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren):

- FFH-Verträglichkeitsprüfung,
- Altablagerung,
- Klimaschutz,
- Landschaftsbild.

Erhebliche Beeinträchtigungen können demnach in ausreichendem Maße vermieden werden.

2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

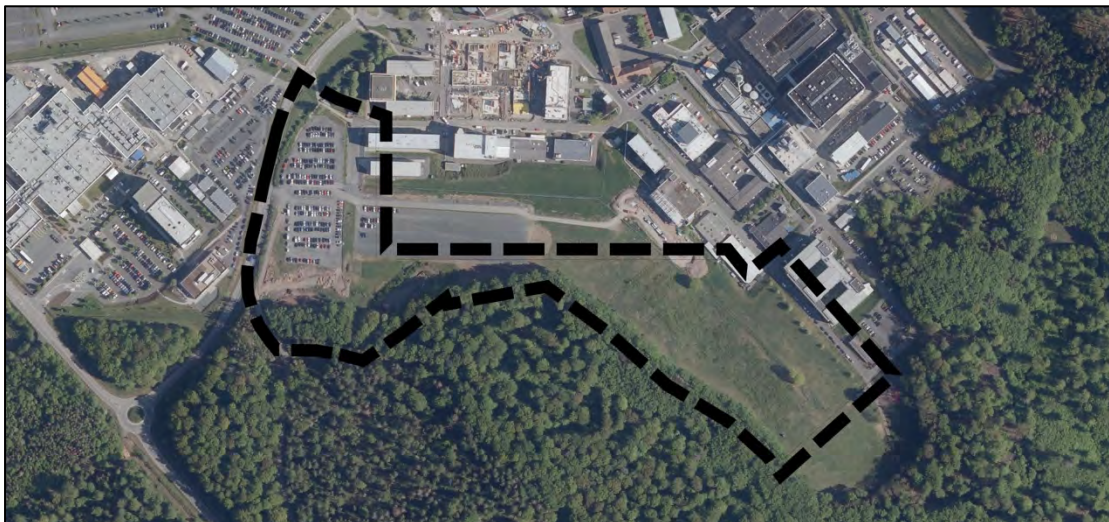


Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (Stadt Marburg)

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebiets „Görzhäuser Hof“ und umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Alt-Bebauungsplan mehrheitlich bereits als Werksgelände festgesetzt sind. Für die im Luftbild noch dargestellte Waldfläche entlang der Erschließungsstraße im Westen liegt bereits eine Rodungsgenehmigung vor und die Fläche ist gerodet. Der Geltungsbereich in der Gemarkung Michelbach hat eine Größe von rd. 6,1 ha.

Außerhalb des sich nach Westen und Norden hin ausdehnenden Werksgeländes erstrecken sich die großen Waldflächen des *Marburger Rückens*.

3 Verfahren

3.1 Verfahrensschritte

Der Vorentwurf zur FNP-Änderung lag im Zeitraum vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Im gleichen Zeitraum erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Nach Abschluss dieser frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde ein vollständiger Umweltbericht inkl. Eingriffs-Ausgleich unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen zu der parallel in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“ erarbeitet.

Dieser weist einen höheren Detaillierungsgrad auf, so dass die Erfassung und Bewertung evtl. Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene der Flächennutzungsplanung zu diesem Planungszeitpunkt ausreichend sind.

Auch wurden die Möglichkeiten zur Reduzierung klimatischer Auswirkungen entsprechend der im Klimagutachten (vgl. Anlage zum Umweltbericht) gemachten Vorschläge unter Abwägung landschaftsbildschützender Belange bei den Festsetzungen noch stärker als bislang berücksichtigt (u.a. anteilige Festsetzung einer Dachbegrünung, anteilige

Nutzung der Dachflächen mit Solaranlagen, Baumpflanzvorgaben im Bereich der Erschließungsstraßen).

Gegenüber dem Vorentwurf aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden folgende inhaltliche Änderungen auf FNP-Ebene vorgenommen:

- Die Michelbacher Straße wurde aus dem Geltungsbereich entfernt, da die ursprünglich vorgesehene Anlage eines Kreisverkehrsplatzes nicht mehr weiterverfolgt wird.
- Die südliche Grenze wurde an die aktuelle Entwurfskonzeption des Bebauungsplans und die Erfordernisse des angrenzenden FFH Gebietes angepasst.
- Im zentralen Bereich sowie im östlichen Abschnitt wurden Flächen aus dem Geltungsbereich der Änderung herausgenommen, da diese Flächen bereits im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Bauflächen dargestellt sind und daher kein Änderungserfordernis besteht.

3.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein¹.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*²

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperre“⁴) und erhöhen somit auch

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

² Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

³ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen- den Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.⁵

3.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Beurteilung:

--> Die aktuelle Planung dient gerade der baulichen Nachverdichtung innerhalb eines bereits ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiets. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Produktionsflächen wird nicht vorbereitet. Die im westlichen Randbereich planerisch noch dargestellten Waldentwicklungsflächen wurden bereits, zur erforderlichen Vorbereitung der unmittelbar anstehenden baulichen Entwicklung, auf Grundlage einer Genehmigung gerodet. Hierfür wird ein entsprechender Ausgleich geleistet.

3.3 Klimaschutz- und Klimaanpassung

3.3.1 Berücksichtigung stadtklimatischer Belange

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts 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 dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) 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 werden. Der

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

3.3.2 Klimanotstand und Klimaaktionsplan 2030

Am 28.06.2019 hat die Universitätsstadt Marburg den Klimanotstand ausgerufen. Damit erkennt sie die menschengemachte „Klimakrise als existenzielle Bedrohung für die Artenvielfalt und den Menschen an“.

Mit der Ausrufung des Klimanotstands wurde folgendes Ziel beschlossen:

Die Universitätsstadt Marburg soll bis 2030 klimaneutral werden.

Basis für die Erreichung des Klimaschutzziels ist der am 26.06.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Klima-Aktionsplan 2030. Dieser ist dabei aber nicht als „abgeschlossen“ anzusehen, sondern er wird in den nun folgenden Jahren kontinuierlich überprüft und angepasst.

Der Klima-Aktionsplan umfasst im Wesentlichen vier große Handlungsfelder:

1. Klimaneutrale, lokale Energieerzeugung, klimaneutral und sozialverträglich Bauen und Modernisieren,
2. Klimaneutrale Mobilität,
3. Unterstützung der Stadtgesellschaft sowie
4. Klimaneutrale Flächennutzung,

wobei die Bauleitplanung in den Punkten 1, 2 und 4 als ein Baustein zur Erreichung der Klimaneutralität dienen kann.

3.3.3 Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralität 2030

Mit dem Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralität 2030 bezogen auf klimaneutrales und sozialverträgliches Bauen sowie klimaneutrale und klimawandelangepasste Flächennutzung vom 30.09.2022 hat die Universitätsstadt Marburg "Leitlinien zum klimaneutralen und sozialverträglichen Bauen sowie klimaneutrale und klimawandelangepasste Flächennutzung" beschlossen.

Diese sehen u.a. den klimaneutralen Neubau und Betrieb von Gebäuden sowie die Schaffung klimaneutraler und klimawandelangepasster Siedlungsfläche vor, was in der vorliegenden Bauleitplanung

durch die u.g. Maßnahmen, angepasst auf die Erfordernisse moderner, hochwertiger Industriegebietsflächen, entsprechend gewürdigt wird.

3.3.4 Handlungskonzept Klimaanpassung



Abbildung 3: Fokusräume für die Klimaanpassung - Ausschnitt

- Fokusraum wertvoller Freiraum,
- Fokusraum Kaltluftzufuhr.

Das am 18.11.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept "Klimaanpassung"⁶ ist als Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen an die Folgen des Klimawandels gem. § 6 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Nach dem Handlungskonzept werden verschiedene Fokusräume unterschieden:

- Fokusraum Starkregenvorsorge,
- Fokusraum Hochwasservorsorge,
- Fokusraum Retention,
- Fokusraum Hitzevorsorge,

Auf das Plangebiet treffen hiervon zwei Kategorien zu (Zitat und Abbildung: verändert nach Entwicklungskonzept "Klimaanpassung", S. 57):

Fokusraum Starkregenvorsorge:

"In diesen Bereichen sollte ein besonderes Augenmerk auf den Schutz von Gebäuden und Infrastrukturen vor starkregenbedingten Überflutungen gelegt werden (z.B. durch Objektschutzmaßnahmen, Notabflusswege oder temporären Rückhalt von Abflussspitzen)."

Fokusraum Hitzevorsorge:

"Siedlungsflächen mit der höchsten stadtklimatischen Handlungspriorität, in denen optimierende Maßnahmen vorrangig umgesetzt werden sollten. Hier: Flächen mit einer besonders hohen Belastung an heißen Tagen (hellrot), in denen bspw. Maßnahmen zur Begrünung, Verschattung und Grünpflege gefragt sind."

Maßnahmen zur Starkregenvorsorge:

Für das Industriegebiet selbst wurde zur Abwendung von Schäden an Gebäuden und Infrastruktur eine detaillierte Entwässerungsplanung durch ein Ingenieurbüro erstellt. Darüber hinaus wurden in Richtung Ortslage Michelbach im Talgrund des *Michelbachs* ein Regenrückhaltebecken angelegt, welches der Pufferung von Oberflächenabflüssen bei Niederschlagsereignissen aus dem Industriegebiet dient.

⁶ Handlungskonzept Klimaanpassung, Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Starkregenvorsorge in Marburg. - Magistrat der Universitätsstadt Marburg, Fachdienst Umwelt, Klima- und Naturschutz (26.09.2022).

Ergänzend wurde die Festsetzung aufgenommen, dass 100 % der Dachflächen als Gründach zu gestalten sind (oder äquivalente Maßnahmen), so dass hier auch dezentral bereits am Entstehungsort eine entsprechende Rückhaltung/ Pufferung von Niederschlägen erfolgt.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010



Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt

Im Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) ist der Werksstandort als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen (*Görzhausen I: Bestand, Görzhausen II: Planung*). Das Plangebiet liegt überwiegend 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.⁷

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.⁸

Lediglich die im Alt-Bebauungsplan noch als Wald festgesetzte Fläche im Westen liegt innerhalb eines „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ bzw. wird der südliche Streifen des bereits als „Industriegebiet“ festgesetzten Areals noch als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ dargestellt. Darüber hinaus ist hier auch angrenzend ein, die bereits als „Industriegebiet“ festgesetzten Flächen z.T. überlagerndes „Vorranggebiet für Windenergienutzung“ gem. Teilregionalplan Energie Mittelhessen (2016) dargestellt.

Die Ausweisungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 („Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“) bzw. des Teilregionalplans Energie Mittelhessen 2016 („Vorranggebiet für Windenergienutzung“) entsprechen daher nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1977.

⁷ Regionalplan Mittelhessen 2010, Kap. 5.3-1 (Ziel)

⁸ Regionalplan Mittelhessen 2010, Kap. 5.3-1 (Ziel)

Diese o.g. regionalplanerischen Festlegungen liegen für das Plangebiet innerhalb des Pharmastandortes „Görzhäuser Hof“ und befinden sich im Eigentum der Pharmaserv GmbH. Beide Ausweisungen spiegeln weder den rechtlichen Bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalplans Mittelhessen 2010 wider, noch die Interessenlage des Standortbetreibers und auch nicht der Universitätsstadt Marburg.

Da auch bei der Ausweisung der Regionalpläne im „Gegenstromprinzip“ auch rechtskräftige bzw. rechtswirksame kommunale Planungen zu berücksichtigen sind, ist hier zu fordern, dass der Regionalplan Mittelhessen 2010 durch Ausweisung eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe“ für den Bereich des rechtskräftig ausgewiesenen „Industriegebietes“ anzupassen ist.

Da sich die vorliegende Bebauungsplanänderung an der bereits bestehenden Gebietsfestlegung als „Industriegebiet“ (GI) orientiert, ist kein Konflikt mit Zielen und/oder Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung ersichtlich.

Die Anpassung der regionalplanerischen Festlegungen an den o.g. planungsrechtlichen Rahmen sowie die Vorstellungen zur künftigen Entwicklung des Standortes „Görzhäuser Hof“ werden auch in die aktuell laufende Neuaufstellung des Regionalplan Mittelhessen eingebracht.

Hinweis:

Gemäß Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren, bestehen seitens der Regionalplanung „*keine Bedenken*“ gegen die vorliegende Änderung.

4.2 Flächennutzungsplan

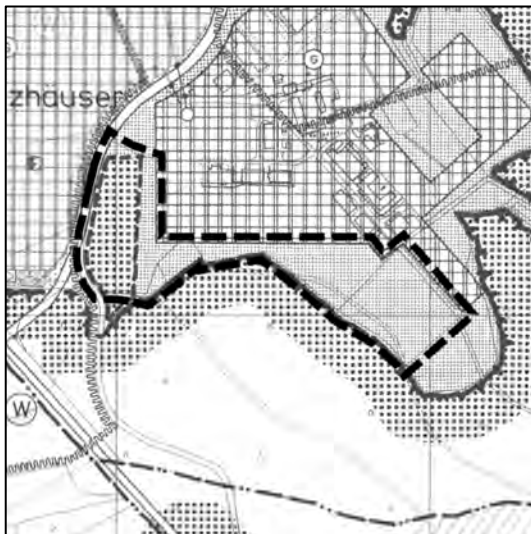


Abbildung 5: FNP vor der Änderung

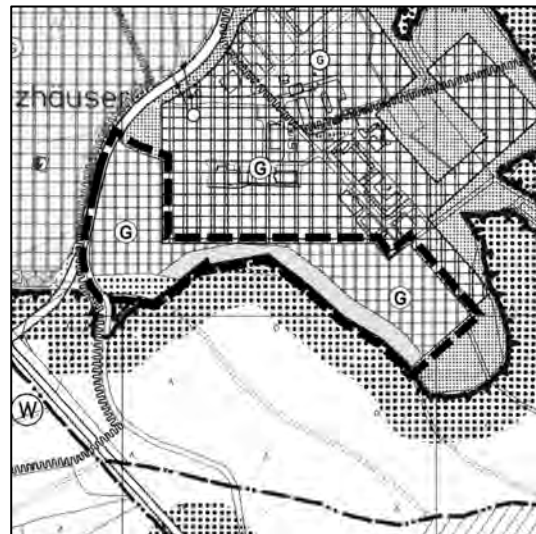


Abbildung 6: FNP nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg (FNP, 1984, sowie Änderung Nr. 26/8, 2004) stellt den Industriestandort bereits überwiegend gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „gewerbliche Baufläche“ (G) dar.

Umlaufend um die "gewerbliche Baufläche" wird im FNP (1984) "Grünfläche" dargestellt. Diese ist im Bebauungsplan Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“ (1977) bereits als nicht-überbaubare Grundstücksfläche im "Industriegebiet" festgesetzt. Da die o.g. Darstellung des FNP die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht im Sinne des Entwicklungsgebotes entspricht, wird eine Anpassung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich für erforderlich erachtet.

Darüber hinaus sind im Westen „Flächen für Wald“ dargestellt. Für diesen Teil liegt jedoch bereits eine Rodungsgenehmigung vor und die Fläche ist gerodet. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist die Einbeziehung dieses Bereich in das „Industriegebiet“ (GI) vorgesehen, so dass auch hier eine FNP-Anpassung erforderlich ist.

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teiländerung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich betrieben (Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Görzhäuser Hof“):

- Der größte Teil des Geltungsbereichs wird zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt.
- Im Süden wird die Darstellung des Austausch-Korridors mit ökologischen Sicherungs- und Gestaltungsmaßnahmen zwischen Wald und Baugebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als „Grünfläche“ belassen. Um die ökologische Bedeutung herauszustellen, erfolgt aber zusätzlich gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB die Darstellung als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Durchführung von Naturschutzmaßnahmen".
- Die Waldflächen im Geltungsbereich werden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als "Flächen für die Forstwirtschaft - Wald" dargestellt.

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

5 Berücksichtigung von Umweltbelangen

5.1 Umweltprüfung

Im Sinne der gebotenen Abschichtung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bzgl. der Erfassung und Bewertung evtl. Auswirkungen auf die Umwelt auf den Umweltbericht inkl. der zahlreichen Anlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“ verwiesen.

Die Maßstabsebene Bebauungsplan weist einen höheren Detaillierungsgrad auf, so dass die Inhalte und Prüfergebnisse für die Ebene der Flächennutzungsplanung ausreichend sind.

5.2 Auswirkungen auf Artenschutz und FFH-Gebiet

Nachteilige Folgen in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange sowie in Bezug auf die Funktionsfähigkeit des benachbarten FFH Gebietes sind auf Grundlage der vorliegenden Fachgutachten (siehe Anlagen zum Umweltbericht) auszuschließen.

Universitätsstadt Marburg

Dezember 2022