

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/1077/2022
	Status:	öffentlich
	Datum:	16.12.2022
Dezernat:	IV	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Nützel, Bernd; Berkenkamp, Florian	

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

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 26/4 1. Änderung "Görzhäuser Hof" im Stadtteil Michelbach

Beschlussvorschlag

1. Für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan Nr. 26/4, 1. Änderung "Görzhäuser Hof" der Universitätsstadt Marburg, Stadtteil Michelbach, beschlossen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26/4, 1. Änderung wird entsprechend der Kennzeichnung im Übersichtsplan geändert.

Sachverhalt

Der Bebauungsplan Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“ im Stadtteil Michelbach ist seit 1977 in Kraft. Er setzt in Gänze als Nutzung ein Industriegebiet (GI) fest. Das Industriegebiet liegt in einem Seitental der Michelbacher Senke im Höhenzug der bewaldeten Ausläufer der östlichen Lahnhänge.

Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 26/4, 1. Änderung zur Offenlage setzt ein GI-Gebiet fest. Er verfolgt weiterhin das Ziel, Anpassung der Höhenfestsetzung an die aktuellen

produktionstechnischen Anforderungen. Daneben werden planungsrechtliche Anpassungen (Klarstellungen) an das aktuelle Planungsrecht vorgenommen. Zum einen handelt es sich dabei um eine Anpassung der Grundflächenzahl GRZ an die aktuelle Baunutzungsverordnung BauNVO. Des Weiteren werden bestehende Entwicklungen und Genehmigungen planungsrechtlich nachvollzogen. Das lag dem Aufstellungsbeschluss von 16.12.2016 schon zu Grunde.

Insgesamt wird dadurch mit dieser Änderung das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung („Innen vor Außen“) verfolgt.

Da in Folge dessen im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung lediglich die Höhenfestsetzungen, Baufenster und baulichen Dichtewerte in einem bestehenden Industriegebiet angepasst werden, wird diese Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht ist somit entbehrlich.

Der Geltungsbereich wird im Zuge des Planungsfortschritts im Westen an die Bestandssituation angepasst und dadurch geringfügig vergrößert. Damit grenzt er im südwestlichen Verlauf in Gänze unmittelbar an den Geltungsbereich der 2. Änderung an.

In dem Zeitraum vom 15.10.2018 bis einschließlich dem 16.11.2018 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Ein Klimagutachten war beigelegt.

Hierbei sind von verschiedenen Seiten Fragestellungen aufgeworfen worden:

- Die FFH-Verträglichkeitsprüfung ist erfolgt. Sie hat zum Ergebnis, dass die Stabilität des Erhaltungszustandes aller Fledermausarten sowie Lebensraumtypen des FFH-Gebiets DE 5017-305 „Lahnhänge zwischen Biedenkopf und Marburg“ gewährleistet bleibt. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die mit der geprüften Bebauungsplanänderung verbundenen Wirkfaktoren sind auszuschließen.
- Die verkehrliche Anbindung der neuen Werkserweiterung ist durch ein Verkehrsgutachten überprüft worden. Es kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung dieser Planung und aller weiteren Optionen in den Werksteilen Görzhäuser Hof I und II die Leistungsfähigkeit (kein Rückstau) am Anschlusskreisel der L3092 erhalten bleibt.
- Die Kapazität des Abwasserpumpwerks Michelbach ist mit der Errichtung des neuen Pumpwerks in 2022, das nunmehr nach Marbach entwässert, ausreichend.
- Die Aussagen zur Höhenentwicklung und zum Klima sind überprüft worden. Die vom Klimagutachten empfohlene Dachbegrünung ist festgesetzt worden.
- 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. Die entsprechenden Aussagen

liegen noch nicht vor.

Der Ortsbeirat Michelbach hat in seiner Stellungnahme vom 06.11.2017 die Punkte Höhenentwicklung, Dachbegrünung, Mobilitätskonzept und Beteiligung aufgegriffen. Die Hinweise wurden berücksichtigt.

Umgang mit dem Klimanotstand und dem Ziel „Klimaneutralität bis 2030“ in dieser Bauleitplanung

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. Im Beschluss zum Klima-Aktionsplan hat sie definiert, dass ab dem 15.11.2020 dieser Belang deutliches Gewicht erhält. Zusätzlich ist am 30.09.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Grundsatzbeschluss „Klimaneutralität 2030 bezogen auf klimaneutrales und sozialverträgliches Bauen sowie klimaneutrale und klimawandelangepasste Flächennutzung“ beschlossen worden. In diesem werden die Handlungsfelder „Klimaneutrale, lokale Energieerzeugung, klimaneutral und sozialverträglich Bauen und Modernisieren“ und „Klimaneutrale Flächennutzung“ des Klima-Aktionsplanes konkretisiert und um Leitlinien erweitert. Am 18.11.2022 ist das Handlungskonzept zum Klimaanpassungskonzept von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Die beiden Teile Klimaanalyse und Starkregenbetrachtung liegen nun in der zusammenführenden Fokusraumkarte als Handlungskonzept vor. Dieses ist als städtebaulicher Rahmenplan mit beschlossen worden.

Im Änderungsbereich soll der vorrangige Belang der „Klimaneutralität 2030“ bestmöglich berücksichtigt werden.

Zur besseren Übersicht sind die Klimaschutzrelevanten Festsetzungen nachfolgend aufgelistet.

Klimaschutzrelevante Inhalte in der verbindlichen Bauleitplanung	Umsetzung im Bebauungsplan „Görzhäuser Hof“ Nr. 26/4, 1. Änderung
Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Flächenrecycling	Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Innenentwicklung gefördert. Das geschieht durch Anpassung der Höhenfestsetzung, planungsrechtliche Anpassungen (Klarstellungen) an das aktuelle Planungsrecht und eine Anpassung der Grundflächenzahl GRZ an die aktuelle Baunutzungsverordnung BauNVO.

Berücksichtigung von Kaltluftentstehungs- und Retentionsflächen	Die Berücksichtigung von Frisch-/ Kaltluftentstehungsgebieten sowie der Luftleitbahnen wurde durch ein Klimagutachten fachlich begleitet und die Erfordernisse aus dem Gutachten werden im Wesentlichen durch Festsetzungen berücksichtigt.
Umweltfreundliche Mobilität/Stadt der kurzen Wege	Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. In einem Mobilitätskonzept des Standortes, wird in einem Mix aus Parkraummanagementsystem, Verkehrssicherheits-, Radverkehrskonzept, ÖPNV-Bedarfsanforderungen und Werksmobilität angestrebt, die Verkehrsströme zu optimieren und aufeinander abgestimmt zu entwickeln.
Exposition/Topografie	Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Das Plangebiet liegt oberhalb des Niveaus der Erschließungsstraße „Michelbacher Straße“ auf etwa 302 m NHN und ist topografisch bewegt, zur Michelbacher Straße hin abfallend. Außerhalb des sich nach Westen und Norden hin ausdehnenden Werksgebietes erstrecken sich die großen Waldflächen des Marburger Rückens.
Kompaktheit, Stadt der kurzen Wege, Stellung der Baukörper	Der Versiegelungsgrad wird auf industrietypische Werte begrenzt und auch die Gebäudehöhen werden an zweckmäßige Anforderungen moderner Industrie- bzw. Gewerbebetriebe angepasst. Es erfolgt eine Höhenzonierung. Das Landschaftsbild wird dabei nicht gestört und klimatische Beeinträchtigungen werden verhindert. Dennoch erfolgt eine Konzentration der baulichen Ausnutzung am Ort und damit der Schutz unbelasteter Außenbereichsflächen.
Mikroklima, Entsorgung	
Dach- und Fassadenbegrünung	Es wird die Begrünung aller Dächer (100 %) von neu errichteten Gebäuden (oder äquivalente Maßnahmen) durch Festsetzungen vorgeschrieben. Eine Begrünung von Fassadenflächen ist aufgrund der Anforderungen an den Pharma-Standort nicht an jedem Gebäude möglich, ist aber anzustreben.
Grün- und Freiflächen (inkl. Ausgleich)	Es werden Vorschriften zur Grüngestaltung aller nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze/ Erschließungsanlagen benötigten Grundstücksfreiflächen festgesetzt.

Erhalt und Anpflanzung von Grünstrukturen	Innerhalb des Plangebiets werden die Anpflanzung von Straßenbegleitgrün (Anpflanzung von 1 Laubbaum je 10 lfd. Meter Straßenlänge) und eine Stellplatzbegrünung (1 Baum je angefangene 4 Stellplätze) festgesetzt. Darüber hinaus sind bestehende Gehölze zu erhalten und Schottergärten sind nicht zulässig.
Regenwasser-management	Es wird die max. wasserdurchlässige Gestaltung von Pkw-Stellplätzen und Fußwegen festgesetzt. Für das Niederschlagswasser von Dachflächen wird bestimmt, dass dieses als Brauchwasser oder für gärtnerische Zwecke zu nutzen ist (entfällt bei Gründächern).
Entsorgung	Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Anlagen bzw. werden diese entsprechend erweitert.
Energieversorgung	
Solarenergetische Optimierung	Im Bebauungsplan werden Flachdächer zugelassen. Bei der Errichtung von Gebäuden und –aufstockungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bauliche und sonstige technische Anlagen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30 % der Dachflächen, vorzusehen.
Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien	Da es sich im vorliegenden Fall um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, sind diesbezügliche Festsetzungen zur zentralen Steuerung nicht möglich. Zur anteiligen Umsetzung sind die heutigen Anforderungen durch das Gebäude-Energie-Gesetz verbindlich geregelt.

In dem städtebaulichen Vertrag, der zu dieser Bebauungsplanänderung mit Pharmaserv abgeschlossen wird, gilt es auch zu verhandeln, wie das betriebliche Mobilitätskonzept des Standorts mit der Entwicklung des ÖPNV verbunden ist. Beschränkungen hinsichtlich einer Lichtverschmutzung werden aufgrund artenschutzrechtlicher Belange ebenfalls in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Diese 1. Änderung ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Alles Weitere kann den beiliegenden Planunterlagen entnommen werden.

Dr. Michael Kopatz
Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen

Zu dieser Bebauungsplanänderung wird mit Pharmaserv, als Standortentwickler und -betreiber, ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Darin wird Pharmaserv zur Übernahme aller anfallenden Kosten verpflichtet.

Anlage/n

- 1 1. Übersichtsplan
- 2 2. Entwurf
- 3 3. Begründung
- 4 4. Artenschutzrechtliches Gutachten
- 5 5. Verkehrsuntersuchung
- 6 6. Bestandsplan Waldrand
- 7 7. FFH-Verträglichkeitsprüfung
- 8 8. Artenschutzrechtl. Einschätzung Fledermäuse
- 9 9. Klimagutachten