

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.:	<b>VO/1078/2022</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	16.12.2022
<b>Dezernat:</b>	IV	
<b>Fachdienst:</b>	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
<b>Sachbearbeitung:</b>	Nützel, Bernd; Berkenkamp, Florian	

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

## **Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg**

### **Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26/4 2. Änderung "Görzhäuser Hof" im Stadtteil Michelbach**

#### **Beschlussvorschlag**

1. Für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Offenlage für den Bebauungsplan Nr. 26/4 2. Änderung "Görzhäuser Hof" der Universitätsstadt Marburg, Stadtteil Michelbach, gefasst.
2. Der Bebauungsplan wird nicht weiter als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt . § 13a findet keine Anwendung. Der Bebauungsplan wird im „Regel“-Verfahren mit Umweltbericht weitergeführt.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26/4 2. Änderung wird entsprechend der Kennzeichnung im Übersichtsplan geändert.

#### **Sachverhalt**

Das Industriegebiet liegt in einem Seitental der Michelbacher Senke im Höhenzug der bewaldeten Ausläufer der östlichen Lahnhänge. Im Zuge einer Konsolidierung der Werksteile Görzhäuser Hof I und II sollen vorhandene Flächen nachverdichtet werden. Hier wird insbesondere das

städtebauliche Ziel „Innen vor Außen“ verfolgt.

Daneben werden auch planungsrechtliche Anpassungen (Klarstellungen) an das aktuelle Planungsrecht vorgenommen. Es handelt sich dabei um eine Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ), Baufenster und baulichen Dichtewerte an die aktuelle Baunutzungsverordnung BauNVO.

Der Geltungsbereich wird im Zuge des Planungsfortschritts im Südwesten angepasst und reduziert. Entlang des Waldweges (Gemarkung Michelbach, Flur 10, Flurstück 35) schließt der Geltungsbereich nun ab. Das angrenzende Grundstück Gemarkung Michelbach, Flur 11, Flurstück 9/4 ist nicht mehr Teil des Geltungsbereiches.

Mit dieser Änderung sollen die vorhandenen Bauflächen nutzbar gemacht werden, um dem großen Bedarf an Flächen für Produktions-, Forschungs-, Logistik- und Bürogebäuden gerecht zu werden. Die Überführung der aktuell untergenutzten Fläche, wird zugunsten von Baufeldern (Industriegebiet) vollzogen.

Mit dieser Änderungsplanung ergibt sich auch die Möglichkeit einer Neuorganisation der Stellplätze insgesamt am Standort (Görzhäuser Hof I und II). Für eine Zwischenzeit soll ein Parkhaus im Zentrum sowie ein Betriebshof im Südwesten dieser Änderungsplanung entstehen. In dieses Parkhaus sollen die bestehenden Stellplätze aus dem Werksteil Görzhäuser Hof II verlagert werden. Mit dieser Verlagerung wird es dann möglich sein, die im Bebauungsplan Nr. 26/11 Görzhäuser Hof II festgesetzten Gewerbe- und Industriebauzonen an Stelle dieser Stellplätze mit Gewerbe- und Industrieanlagen zu bebauen. Das geschieht vor dem Hintergrund des anhaltenden großen Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen am Standort. Mit Umsetzung der Mobilitätswende können in diesem Änderungsbereich dann ebenfalls Gewerbe- und Industrieanlagen entstehen.

### **Verfahrensablauf**

Entgegen der Festlegung im Aufstellungsbeschluss vom 17.11.2017 soll das Verfahren zu einem „Regel“-Verfahren überführt werden.

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 (insbesondere kein Umweltbericht und keine Flächennutzungsplan-Änderung) sowohl städtebaulich als auch aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes nicht mehr verfahrenskonform anwendbar ist. Zumal schon im Aufstellungsbeschluss unabhängig vom § 13a BauGB beschlossen wurde, dass die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB abzarbeiten ist. Vor diesem Hintergrund ist mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB entsprechend dem „Regel“-Verfahren durchgeführt worden. Das gilt auch für die nun im „Regel“-Verfahren notwendige,

entsprechende Flächennutzungsplanänderung Nr. 26/11. Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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. Der Änderungsbereich setzt für Teile des Geltungsbereiches momentan noch „GI-Gebiet als nichtüberbaubare Grundstücksfläche“ und „Fläche für Wald“ fest.

Der Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26/4 sieht den gesamten Bereich als Industriegebiet und eine weitere Straßenanbindung an die Michelbacher Straße (ehemalige K79) vor. Diese zusätzliche Straßenanbindung soll zwischen dem Kreisverkehr an der Werkseinfahrt und dem an der L3092 ausgebildet werden. Dadurch wird diese Werkserweiterung an das überörtliche Straßennetz angebunden.

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

Hierbei sind von verschiedenen Seiten Fragestellungen zum Vorentwurf 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.

Der zwischenzeitlich erstellte Umweltbericht liegt nun vor. Er hat den Artenschutz gewürdigt und den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich ermittelt.

- 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 Anschlusskreisverkehr der L3092 erhalten bleibt.
- Die Kapazität des Abwasserpumpwerks Michelbach ist mit 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 empfohlenen Maßnahmen zur Dachbegrünung und Straßenraum begleitenden Baumpflanzungen sind festgesetzt worden.
- Die Themen einer ganzheitlichen zukünftigen Mobilitätsstrategie sollen laut Stadtverordnetenbeschluss zu MoVe 35 für die gesamte Stadt entwickelt werden. Darin 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 Höhenentwicklung, Dachbegrünung, Mobilitätskonzept und Beteiligung aufgegriffen. Diese Punkte sind in der beigefügten Begründung sowie den Anlagen vertiefend aufgegriffen und behandelt worden, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen wurden in Einklang gebracht.

### **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 Klimaaktionsplan 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 zur 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:

<b>Klimaschutzrelevante Inhalte in der verbindlichen Bauleitplanung</b>	<b>Umsetzung im Bebauungsplan „Görzhäuser Hof“ Nr. 26/4, 2. Änderung</b>
Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Flächenrecycling	Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Innenentwicklung von zum Teil brachliegenden Flächen gefördert und die bauliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen unter Berücksichtigung moderner Anforderungen an einen Pharma-

	<p>Standort planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Zusätzlich werden durch die Bündelung des ruhenden Verkehrs in die Höhe weitere Nachverdichtungspotentiale genutzt.</p>
Berücksichtigung von Kaltluftentstehungs- und Retentionsflächen	<p>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.</p>
Umweltfreundliche Mobilität/Stadt der kurzen Wege	<p>Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.</p> <p>In einem Mobilitätskonzept des Standortes, wird in einem Mix aus Parkraummanagementsystem, Verkehrssicherheitskonzept, Radverkehrskonzept, ÖPNV-Bedarfsanforderungen und Werksmobilität angestrebt, die Verkehrsströme zu optimieren und aufeinander abgestimmt zu entwickeln.</p>
Exposition/Topografie	<p>Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.</p> <p>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.</p>
Kompaktheit, Stadt der kurzen Wege, Stellung der Baukörper	<p>Der Versiegelungsgrad wird auf industrietypische Werte begrenzt und auch die Gebäudehöhen werden an zweckmäßige Anforderungen moderner Industrie- bzw. Gewerbebetriebe angepasst. Es erfolgt eine Höhenzonierung vom Zentrum zu den Randbereichen hin. Das Landschaftsbild wird dabei nicht gestört und klimatische Beeinträchtigungen werden verhindert.</p> <p>Dennoch erfolgt eine Konzentration der baulichen Ausnutzung am Ort und damit der Schutz unbelasteter Außenbereichsflächen.</p>
<b>Mikroklima, Entsorgung</b>	
Dach- und Fassadenbegrünung	<p>Es wird die Begrünung aller Dächer (100 %) von neu errichteten Gebäuden (oder äquivalente Maßnahmen) durch Festsetzungen vorgeschrieben.</p> <p>Eine Begrünung von Fassadenflächen ist aufgrund der</p>

	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. Der Ausgleich erfolgt durch Öko-Kontopunkte, geregelt im städtebaulichen Vertrag.
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.
<b>Energieversorgung</b>	
Solarenergetische Optimierung	Im Bebauungsplan werden Flachdächer zugelassen. Bei der Errichtung von Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bauliche und sonstige technische Anlagen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30 % der Dachflächen, vorzusehen (oder äquivalente Maßnahmen).
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.

Der parallel mit Pharmaserv abzuschließende städtebauliche Vertrag nach § 11 BauGB wird über die Festsetzungen in plangrafischer und textlicher Art hinaus Formulierungen enthalten, welche bei

der Entwicklung der Bauflächen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes 26/4 „Görzhäuser Hof“ zu berücksichtigen sind. Weiter gilt es zu verhandeln, wie das betriebliche Mobilitätskonzept des Standorts mit der Entwicklung des ÖPNVs verbunden ist. Zur Ableistung des entstehenden Eingriffs-Ausgleichsdefizits soll das Ökopunkte-Konto der Pharmaserv herangezogen werden. Dies geschieht in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gem. Ausführungen im Umweltbericht und wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Beschränkungen hinsichtlich einer Lichtverschmutzung werden aufgrund artenschutzrechtlicher Belange ebenfalls in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB geändert.

Alles Weitere kann den beiliegenden Planunterlagen entnommen werden.

Dr. Michael Kopatz  
Stadtrat

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es entstehen keine Kosten. Über den städtebaulichen Vertrag wird Pharmaserv zur Übernahme aller anfallenden Kosten verpflichtet.

### **Anlage/n**

- 1 1. Übersichtsplan
- 2 2. Entwurf
- 3 3. Begründung
- 4 4. Verkehrsuntersuchung
- 5 5. Umweltbericht
- 6 6. Artenschutzrechtliche Stellungnahme
- 7 7. Bestandsplan zum Umweltbericht
- 8 8. FFH-Verträglichkeitsprüfung
- 9 9. Artenschutzrechtl. Einschätzung Fledermäuse
- 10 10. Gutachten zur Altablagerung
- 11 11. Klimagutachten
- 12 12. Baugrunduntersuchung

13 13. Grünordnungskonzept

14 14. Grünordnungsplan