



Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/1791/2024
	Status:	öffentlich
	Datum:	19.02.2024
Dezernat:	IV	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Kintscher, Bernd; Klug, Manuela	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Erörterung	nichtöffentlich
Bau- und Mobilitätsausschuss	Erörterung	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	öffentlich

Regionalplan Mittelhessen

Nachmeldung einer Fläche zwischen dem Gewerbestandort „Görzhäuser Hof“ und Dagobertshausen im Zuge der Offenlage des Regionalplans Mittelhessen 2020

Beschlussvorschlag

1. Die unter den Punkten I. bis VI. beschriebenen Ausführungen werden als nachträgliche Stellungnahme der Universitätsstadt Marburg zum Entwurf des Regionalplans 2020 der Oberen Landesplanungsbehörde formell übergeben. Mit der in der Anlage 1 umgrenzten Fläche wird die Stellungnahme der Universitätsstadt Marburg vom 25.03.2022 zum Entwurf des Regionalplans Mittelhessen 2020 nachträglich ergänzt; die Fläche soll als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ dargestellt werden.
2. Mit dieser Nachmeldung wird das im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen 2020 für die Universitätsstadt Marburg ermittelte, maximal zulässige Flächenkontingent für Gewerbegebietsentwicklungen („Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“) vermutlich ausgeschöpft bzw. überschritten. Deshalb wird gegenüber dem RP-Gießen ausdrücklich unterstrichen, dass die hier beantragte Fläche für die Universitätsstadt Marburg eine höhere Priorität vorweist als das Vorranggebiet in Moischt.

Sachverhalt

Leitthemen und Rahmenbedingungen:

- 🏠 **Es besteht ein zusätzlicher Bedarf des Pharmastandortes an langfristigen Potentialflächen**
(Schreiben PharmaServ vom 22.05.2023, Anlage VO/1319/2023)
- 🏠 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über Entwicklungsmöglichkeiten des Pharmastandortes „Behringwerke“, insbesondere „Görzhäuser Hof“ vom 23.06.2023** (VO/1319/2023)
- 🏠 **Empfehlung des Regierungspräsidiums Gießen zur umgehenden nachträglichen Stellungnahme im Zuge des aktuell laufenden Regionalplan-Aufstellungsverfahrens, da spätere Abweichungsverfahren aufgrund aktueller Rechtsprechung deutlich erschwert sind**
(BVerwG 4C 6.21 – Beschluss vom 28.09.2023)
- 🏠 **Solare Energienutzung als Zwischennutzung auf der Fläche**
(Teilregionalplan Energie)

I. Ursache und Anlass

Der Pharmastandort Marburg-Görzhäuser ist ein Produktionsstandort von überregionaler Bedeutung. Die hier erzeugten Produkte tragen sowohl in der Impfstoffproduktion als auch beispielsweise mit innovativen, verträglichen Mitteln der Krebsbehandlung positiv zur Prävention und Behandlung schwerer Erkrankungen bei.

Der Pharmastandort ist zudem der wichtigste Wirtschaftsmotor der Region. Die Produkte sind hoch innovativ mit großen Potentialen. Eigene Forschungseinrichtungen sind in den letzten Jahren am Standort neu entstanden. Die Kooperation mit der Philipps-Universität wurde in den letzten Jahren deutlich ausgebaut. Die Stadtverordnetenversammlung hat beauftragt, einen „Innovation-Hub“ als Transferstruktur zwischen universitärer Forschung, Gründungen und Produktion zu entwickeln.

Damit bietet der Standort große Potentiale für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen nicht nur am Standort, sondern in der ganzen, von erheblichen Transformationsprozessen betroffenen Region Marburg Biedenkopf. Zudem stellt der Standort die mit großem Abstand wichtigste Gewerbesteuerquelle der Stadt und – mittelbar über Umlagen – der ganzen Region dar.

Bereits in der Vergangenheit hat der Standort gezeigt, dass hier eine hohe wirtschaftliche Wertschöpfung mit vergleichsweise wenig Belastungen im Vergleich zu anderen Wirtschaftssektoren gelingt. Darüber hinaus ist es erklärtes Ziel und Praxis der Standortunternehmen, konsequent hohen Ansprüchen an Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu genügen.

Städtische Strategie zur Entwicklung des Standorts, wie sie sich zuletzt im zweiten Masterplan Behring-Standort (VO/7297/2020) darstellt, ist die langfristig vorausschauende Sicherstellung aller Voraussetzungen für eine produktive Entwicklung am Standort. Darüber hinaus ist es städtisches Ziel, mit Hilfe der Attraktivität des Standorts auch Ansiedlungen in die weitere Region, insbesondere auf interkommunalen Gewerbeflächen, zu erreichen. Diese Strategie soll grundsätzlich vorrangig vor Neuansiedlungen in Marburg verfolgt werden.

Bereits am 25. März 2022 wurde die Stellungnahme der Universitätsstadt Marburg zum Regionalplanentwurf Mittelhessen 2020 von den Stadtverordneten beschlossen und umgehend an das Regierungspräsidium Gießen übersendet.

Seit diesem Zeitpunkt haben sich insbesondere für den überregional bedeutenden

Gewerbe- und Arbeitsplatzschwerpunkt „Görzhäuser Hof“ (im Folgenden auch als GH abgekürzt) schwerwiegende Veränderungen der Rahmenbedingungen ergeben. Diese sind im Einzelnen:

1. Kaufoption der Firma Biontech für die Flächen innerhalb des aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans GH III. Sollte diese Kaufoption nicht realisiert werden, haben bereits die Standortbetriebe Kaufinteresse geäußert;
2. Gescheiterte Gespräche zur Vorbereitung der Neuansiedlung eines pharmazeutischen Unternehmens aufgrund fehlender Potentialflächen, so dass sich auch keine Möglichkeit der Ansiedlung in der weiteren Region ergab;
3. Interkommunale Zusammenarbeit zur Entwicklung des bereits festgesetzten Industriegebietes „Spiegelhecke“ im Gebiet der Nachbargemeinde Lahntal;
4. Laufende Bauleitplanverfahren zur inneren Nachverdichtung des Standortes GH I.

Diese Umstände führten zu dem im Juni 2023 gefassten Stadtverordnetenbeschluss (VO/1319/2023, 23.06.2023):

„Der Magistrat wird beauftragt, die Möglichkeiten einer Flächenerweiterung des Pharmastandortes „Behringwerke“, im Bereich „Görzhäuser Hof“ - über „Görzhäuser Hof III“ hinaus - zu prüfen, dies mit dem Regierungspräsidium Gießen abzustimmen und in die Regionalplanung einzubringen. Dabei soll vermieden werden, näher als Görzhausen III an die Wohnbebauung Michelbach heranzurücken.“

Der Magistrat hat sich – wie weiter unten ausgeführt – in den folgenden Monaten dieser Aufgabe gestellt. Im Zuge des stattgefundenen Kommunikationsprozesses mit der Regionalplanungsstelle sind wiederum 2 Sachverhalte besonders hervorzuheben:

1. **die klare Empfehlung der Regionalplanungsstelle für die Form der zeitnahen Nachmeldung zur Offenlage anstatt eines Abweichungsverfahrens** (zunehmend schwieriger in Folge aktueller Rechtsprechung - BVerwG 4C 6.21 – Beschluss vom 28.09.2023). Daher muss entgegen erster Überlegungen die Anmeldung umgehend erfolgen, um noch Aufnahme in den Regionalplan finden zu können.
2. die Möglichkeit der **solaren Energiegewinnung**, die in dem vorgeschlagenen Gebiet gegeben ist, bleibt (bis auf Weiteres) erhalten.

II. Kontext

Wie bereits die Stellungnahme zum Regionalplan-Entwurf 2020 verdeutlicht, unterstützt die Universitätsstadt Marburg aktiv und vorrangig das übergeordnete Ziel zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme auf verschiedenen Ebenen. Im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung des Standortes Görzhäuser Hof werden zurzeit und in Abstimmung mit dem Standortbetreiber die Bestandsnutzungen in dem Bauabschnitt Görzhäuser Hof I im Zuge zweier Bauleitplanverfahren neu organisiert und weitere Nachverdichtungspotenziale, insbesondere auf großflächigen Stellplatzanlagen, herausgearbeitet und planungsrechtlich fixiert. Für die Wieder- bzw. Weiternutzung eines bereits erschlossenen Industriegebietes in der Nachbargemeinde Lahntal steht der Abschluss eines Vertrages zwischen der Universitätsstadt Marburg und der Gemeinde Lahntal zur interkommunalen Entwicklung und Vermarktung unmittelbar bevor (Vorlage VO/1105/2023-1 zur gemeinsamen Entwicklung und Vermarktung im März 2024).

Anfang 2023 stand die Universitätsstadt Marburg im Fokus als potentieller Standort eines international tätigen Pharmakonzerns – trotz insgesamt sehr guter Standortbedingungen ging der Zuschlag letztendlich nach Süddeutschland. Entscheidendes Kriterium war, dass Marburg nicht über die initial gewünschten **Entwicklungsflächen verfügte**. Damit bestand insbesondere nicht die seitens der Stadt Marburg angestrebte Möglichkeit, die Ansiedlung in konkreten Ansiedlungsverhandlungen auf kleinere, insbesondere interkommunale Flächen zu lenken.

Anhand der im Zuge der Parkhausneubauten im Gebiet von GH I und II eingeführten Parkraumbewirtschaftung lässt sich der gemeinsame Wille vom Standortbetreiber und Stadt Marburg erkennen, das Gesamtverkehrsaufkommen zum/am Standort zu vermindern. Der für die nächsten Jahre vorgesehene weitere Ausbau des ÖPNV und der Bau neuer Radwege sind weitere Bausteine in diesem Prozess der Verkehrsminderung am Standort „Görzhäuser Hof“.

III. Regionalplanerische Belange

Im Rahmen der allgemeinen Daseinsvorsorge, vor dem Hintergrund der von Biontech getätigten Flächenkaufoption, dem knapp verpassten Zuschlag eines weiteren Pharmakonzerns sowie der schwierigen topografischen und naturräumlichen Verhältnisse im gesamten Stadtgebiet, hat die Stadtverordnetenversammlung den Magistrat der Universitätsstadt Marburg beauftragt, die Möglichkeiten einer Flächenerweiterung des Pharmastandortes „Behringwerke“, im Bereich „Görzhäuser Hof“ - über „Görzhäuser Hof III“ hinaus - zu prüfen, dies mit dem Regierungspräsidium Gießen abzustimmen und in die Regionalplanung einzubringen (VO/1319/2023).

Dieser Auftrag wurde vom Magistrat der Regionalplanungsstelle des Regierungspräsidiums vorgetragen, da der Pharmastandort „Görzhäuser Hof“ in seiner Funktion als Arbeitsplatzschwerpunkt der Region unbestritten überörtliche Bedeutung ausübt. Am 01.02.2024 wurden in einer weiteren gemeinsamen Besprechung zwischen der Regionalplanungsstelle des RP-Gießen und dem Magistrat, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Spies und Stadtrat Dr. Kopatz, drei verschiedene räumliche Alternativen einer mittel-langfristigen Entwicklungsmöglichkeit am Standort diskutiert. Nachdem von städtischer Seite eine Entwicklung Richtung Michelbach und/oder entlang der L 3092 als nicht vermittelbar eingeordnet wurde, sprechen insbesondere die vom RP-Gießen angeführten siedlungsstrukturellen Argumente (gegenüber der 3. Alternative zwischen der L 3092 und der K77) für eine über die L 3092 hinaus nach Westen orientierte Entwicklung in Richtung Dagobertshausen. Ergänzend wurde von Seiten der Regionalplanungsstelle empfohlen, Teile der südlich oder nördlich angrenzenden Waldflächen mit einzubeziehen, um in Richtung Dagobertshausen – ebenfalls aus siedlungsstrukturellen Gründen – größere Abstände einzuhalten; andererseits sollte das Entwicklungsgebiet eine Größenordnung erhalten, die der von GH III (im Regionalplanentwurf mit 24 ha; im B-Plan-Entwurf ca. 12,5 ha Bruttobauland) vergleichbar sei. Städtebaulich qualifiziert diese Alternative darüber hinaus die potentiell mögliche Anbindung an den bestehenden Kreisverkehr und die Anbindung an bestehende Infrastrukturnetze.

In dem Bereich zwischen den Wohnnutzungen von Dagobertshausen und dem potentiellen „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ könnten auf dem im Regionalplan-Entwurf dargestellten „Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft“ mit Hilfe von Ersatzpflanzungen in Form eines Waldes (Grünzäsur) möglichen

Immissionskonflikten entgegengewirkt werden.

Im Regionalplanentwurf Mittelhessen 2020 wurden im Gebiet der Universitätsstadt Marburg insgesamt 77 ha „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ (Stand Februar 2024) dargestellt – und damit rund 40 % mehr, als der für Marburg ermittelte Bedarf in Höhe von rund 56 ha. Mit diesem (Über-) Angebot, welches allerdings die 50%-Marke über den ermittelten maximalen Bedarfswert nicht überschreiten sollte, wird den Kommunen von Seiten der Regionalplanungsstelle Spielraum für den Prozess der Abgrenzung und Entwicklung künftiger Gewerbegebiete eingeräumt.

Mit der nun nachgemeldeten Fläche überschreitet die Universitätsstadt Marburg vermutlich die Vorgaben zum ermittelten Bedarf. Sollte es bei der Regionalplanungsbehörde zu einem Abwägungsprozess mit dem Ziel der Reduzierung des Gesamtflächenbedarfs kommen, unterstreicht der Magistrat der Universitätsstadt Marburg den Vorrang dieses Gebietes gegenüber dem bisher im Regionalplanentwurf dargestellten Gebiet G 322 beziehungsweise der von der Stadt Marburg vorgeschlagenen Verkleinerung und Verlagerung an den Gemarkungsrand (VO/0585/2022) in Marburg-Moischt.

IV. Gebietsanalyse und Varianten

Der Hauptteil des vorgeschlagenen Gebiets ist im bisherigen Entwurf des Regionalplans 2020 (Anlage 2) als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und als „Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft“ dargestellt und wird überlagert mit Darstellungen zum Grundwasserschutz (Vorbehaltsgebiet), als „Regionaler Grünzug“ (Vorranggebiet) und zu „Natur und Landschaft“ (Vorbehaltsgebiet). Als Nutzung wird weit überwiegend Ackerbau ausgeübt. Zentral im Gebiet befindet sich eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan 24/4 „Am Hasenküppel“ in Marburg Marbach. Diese Fläche besteht aus mehreren von Gehölzen umgebenen Kleingewässern und versumpften Flächen, die von den zahlreichen Wasseraustritten der bewaldeten Hänge gespeist werden. Das Biotop besticht durch sein hohes Potential als Amphibienhabitat und Fortpflanzungsstätte für wassergebundene Insekten. Ein Erhalt dieses gut entwickelten Biotops (ca. 1,2 ha) wäre anzustreben, alternativ ist die Neuanlage in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang denkbar. Am Rand der L 3092 ist eine junge und noch ersetzbare Streuobstwiese mit ca. vier Jahre alten Obstgehölzen angelegt. Diese Aspekte werden Gegenstand der Prüfung durch die Regionalplanung sein.

Im „Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020“ sind Teile der Landwirtschaftsflächen als „Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ dargestellt. Für diese Potentialfläche liegt dem Magistrat ein Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens, mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur **Realisierung einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage**, vor. Sobald der diesbezügliche Vorabstimmungsprozess mit dem Investor zum Abschluss gebracht ist, soll aus Sicht des Magistrats das Verfahren eingeleitet werden, damit diese Potentialfläche kurzfristig genutzt werden kann. Sollte jedoch das „Industrie- und Gewerbegebiet Planung“ künftig für die Zwecke einer gewerblichen Nutzung herangezogen werden, kann für die solare Energiegewinnung, wie von Seiten der Regionalplanungsstelle im Zuge der Besprechung am 01.02.2024 signalisiert wurde, eine Alternative in der näheren Umgebung gefunden werden.

V. Gebietsabrundung

Die Regionalplanungsstelle hat vorgeschlagen, die potenzielle Fläche etwas mehr in Richtung Süden oder Norden auszudehnen, um den Abstand zum Wohngebiet Dagobertshausen zu vergrößern. Durch eine Aufforstung dieses Bereichs dürfte, vom Wohngebiet betrachtet, eine etwaig gewerbliche Nutzung der Fläche zwischen Görzhäuser Hof und Dagobertshausen kaum wahrnehmbar sein.

Während der südlich angrenzende Wald überwiegend als Niederwald bewirtschaftet wird und eher von geringer bis mittlerer Wertigkeit ist, handelt es sich beim nördlichen Wald um einen Hochwald mit hohem Totholzanteil. Auch wenn im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung der Regionalplanungsstelle die weiteren naturschutzfachlichen Fragestellungen eingehender untersucht werden, lässt eine erste Beurteilung den Schluss zu, dass der südliche Bereich aus Sicht des Naturschutzes für eine Nutzung vertretbar sein könnte.

Der Vollständigkeit halber wird noch die von Wald umgebene und im Luftbild (Anlage 4) erkennbare Ackerfläche mit ca. 1,8 ha erwähnt, die im Regionalplanentwurf als „Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft“ dargestellt ist.

Unter klimatischen Aspekten unterscheiden sich die beiden Waldgebiete allenfalls marginal. Die Minimierung von Einflüssen auf den Kaltluftabfluss über die zentral gelegene Landwirtschaftsfläche wird voraussichtlich auf Ebene der Bauleitplanung zu besonderen Maßnahmen – beispielsweise Stellung/Anordnung/Kubatur von Baukörpern – führen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (Anlage 3) ist das Gesamtgebiet zum Großteil als „Fläche für die Landwirtschaft“, zum Teil als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie als „Fläche für die Forstwirtschaft“ dargestellt.

VI. Fazit:

Der Magistrat empfiehlt in Übereinstimmung mit der Regionalplanungsstelle aus den verschiedenen Standortalternativen die Variante westlich der L 3092 in Richtung Dagobertshausen. Als potentiell Arrondierungsgebiet dieser Vorzugsvariante sollten die Niederwaldflächen südlich der Ackerflächen gegenüber dem Hochwald im Norden vorrangig herangezogen werden. Im Zuge der von der Regionalplanungsstelle noch durchzuführenden strategischen Umweltprüfung für das Gebiet werden weitere Informationen zur Abgrenzung und möglicherweise zum künftigen Umgang mit der Ausgleichsfläche erwartet. Das beantragte Gebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 24 ha.

Dr. Michael Kopatz
Stadtrat

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

-

Anlage/n

- 1 Anl. 1_Lageplan RP-Nachmeldung (Fläche Zw. Dagobertshsn.-Görzh. Hof)
M1_5.000

- 2 Anl. 2__RP-Entwurf-Ausschnitt RP-Nachmeldung (Fläche Zw. Dagobertshsn.-
Görzh. Hof) M1_5.000
- 3 Anl. 3_FNP-Ausschnitt RP-Nachmeldung (Fläche Zw. Dagobertshsn.-Görzh.
Hof) M1_5.000
- 4 Anl. 4_Luftbild (2022) RP-Nachmeldung (Fläche Zw. Dagobertshsn.-Görzh.
Hof) M1_5.000
- 5 Anl. 5_2023-06-23 STVV TOP 10 NA
- 6 Anl. 6_2023-05-31 VO_1319_2023 Entwicklungsmoeglichk VO+Anlage
- 7 Anl. 7_BVerwG-Beschluss_280923U4C6.21.0