

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/0459/2011 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 25.08.2011	<b>TOP</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>		
<b><u>Dezernat:</u></b>	II	
<b><u>Fachdienst:</u></b>	61 - Stadtplanung	
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	Nützel, Bernd	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

## Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

### - Bebauungsplan Nr. 26/12, Stadtteil Michelbach, "Görzhäuser Hof, Logistik-Zentrum"

#### hier: Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für das Gebiet „Görzhäuser Hof, Logistik-Zentrum“ in Marburg, Stadtteil Michelbach wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26/12 der Stadt Marburg gefasst. Der Geltungsbereich umfasst das im Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

#### Begründung:

Die Pharmaserv GmbH & Co. KG beabsichtigt die Errichtung eines Logistik-Zentrums im Norden des Werksstandortes „Görzhäuser Hof“ (Bebauungsplan Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“). Aus betriebslogistischen Gründen ist dazu die Erweiterung des Werksgeländes in westlicher Richtung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26/11 „Görzhäuser Hof II“ erforderlich. In diesem Zusammenhang ist die Verlegung der Michelbacher Straße im

Abschnitt nördlich des Kreisverkehrsplatzes vorgesehen. Seit der Abstufung der Michelbacher Straße vom ehemaligen Status einer Kreisstraße zu einer städtischen Straße sind die straßenrechtlichen Rahmenbedingungen dafür gegeben.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o.g. erforderliche Umstrukturierung ist die Änderung der Bebauungspläne Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“ und Nr. 26/11 „Görzhäuser Hof II“ im in der Anlage dargestellten Teilbereich erforderlich. Die Fläche umfasst insgesamt etwa 107.000 m<sup>2</sup> (knapp 11 ha).

Im Vorfeld wurden folgende Inhalte untersucht:

#### Immissionsschutz

Da mit der geplanten Verlagerung der Straßentrasse an das im Westen befindliche landwirtschaftliche Aussiedlergehöft (Hof Rüdiger) dort die Immissionsverhältnisse geändert werden, wurde zur fachgutachterlichen Einschätzung ein Immissionsgutachten (Immissionsgutachten Nr. 2023, Schalltechnische Untersuchung für das Bebauungsplangebiet "Görzhäuser Hof II", Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen) von Pharmaserv beauftragt, in dem die Verträglichkeit der geplanten Straßenverlegung und Neukonzeption der Gebietsfestsetzung aufgezeigt wurde.

#### Landschaftsbild

Zur Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wurden darüber hinaus eine 3D-Simulation und eine Fotodokumentation der markanten Sichtbeziehungen erstellt. Aufbauend darauf wurde das städtebauliche Ziel formuliert, dass die im Bebauungsplan Nr. 26/11 „Görzhäuser Hof II“ enthaltene Bebauungs- und Erschließungskonzeption fortgeschrieben und hinsichtlich ihrer Höhenfestsetzung nicht überschritten werden soll.

#### Site-Master-Plan

Im Zuge der Aktualisierung des Site-Master-Plans für den Standort Görzhäuser Hof (Nov. 2010) wurde unter Berücksichtigung der o.g. Rahmenbedingungen eine Zielkonzeption:

- zur flächenhaften Erweiterung des Werksstandortes,
- zur künftigen Nutzungs- und Baumassenverteilung,
- zur Lärmkontingentierung,
- zur Höhenentwicklung,
- zur Verkehrserschließung sowie
- zum naturschutzfachlichen Ausgleich

erarbeitet und mit der Stadt Marburg (Stadtplanungsamt, Untere Naturschutzbehörde) sowie der SEG vorabgestimmt. Diese aktualisierte Zielkonzeption des Site-Master-Plans soll nun in die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung überführt und damit zur rechtsverbindlichen Grundlage für die weitere Standortentwicklung werden.

#### Radverkehr

Für die Radverkehrsführung zwischen dem Stadtteil Michelbach und dem Bereich Görzhäuser Hof werden derzeit nach erfolgten Rücksprachen mit Ortsbeirat und Radverkehrsbeirat zwei Lösungen erarbeitet. Die Entscheidung über die zu planende Lösung wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens abschließend entschieden.

In der Ortsbeiratssitzung am 7. Juni 2011 ist der Ortsbeirat Michelbach über die Planungsabsicht und die damit zusammenhängende Straßenverlegung sowie der Frage der Fahrradbindung Michelbachs informiert worden.

#### Begründung zum Verfahrensweg:

Die Planung dient der Nachverdichtung innerhalb der bebauten bzw. planungsrechtlich geordneten Siedlungslage. Die Planung wird gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der

Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da die Planung inhaltlich die materiellen Rahmenbedingungen des § 13a Abs. 1 Satz BauGB erfüllt und insofern auch die Vorteile des beschleunigten Verfahrens in Anspruch genommen werden dürfen. Das beinhaltet auch, dass keine förmliche Umweltprüfung (Umweltbericht) nötig ist.

Folgende Punkte sind **Voraussetzung** für die Anwendung des § 13a BauGB:

- Bei einer Grundfläche (Grundflächenzahl) von 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Vorliegend ist bei der Festsetzung einer GRZ von 0,6 von einer Grundfläche von ca. 64.000 m<sup>2</sup> auszugehen.
- Zudem darf durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit für Vorhaben begründet werden, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.
- Es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.

Das vorliegende Vorhaben erfüllt, auf Grundlage der bereits erfolgten Vorabstimmung, diese Voraussetzungen.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

Beteiligung an der Vorlage durch:

<b>FBL 6</b>	<b>FD 61</b>		

A: Anhörung; B: Beteiligung; K: Kenntnisnahme; S: Stellungnahme

### **Anlage**

Übersichtsplan zum Geltungsbereich und der planungsrechtliche Bestandssituation (Bebauungspläne Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“ und Nr. 26/11 „Görzhäuser Hof II“)