

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/1733/2012 Status: öffentlich Datum: 17.10.2012	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Bernd Nützel	
<u>Beratende Gremien:</u>	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**

- Offenlagebeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 26/12 "Görzhäuser Hof, Logistik-Zentrum" im Stadtteil Michelbach nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26/12 "Görzhäuser Hof, Logistik-Zentrum" wird entsprechend der Kennzeichnung im Übersichtsplan um eine landwirtschaftliche Wegeparzelle erweitert und es kommen zwei externe Geltungsbereiche (2. Teilgeltungsbereich) für naturschützerische Aufwertungsmaßnahmen hinzu.

Begründung:

Die PharmaServ GmbH & Co. KG beabsichtigt die Errichtung eines Logistik-Zentrums im Norden des Werkstandortes „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.

Neben dieser S-förmigen Verlegung der Michelbacher Straße in Richtung Westen werden durch die vorliegende Planung die Gewerbe- und Industriezonen entsprechend der betrieblichen Notwendigkeiten neu geordnet. Dadurch, dass der bestehende „Görzhäuser Weg“ für die Neuführung genutzt werden kann, werden größere zusammenhängende Gewerbeflächen

geschaffen.

Da mit der geplanten Verlagerung der Straßenrasse an das im Westen befindliche landwirtschaftliche Aussiedlergehöft (Hof Rüdiger) dort die Immissionsverhältnisse geändert werden, wurde ein Immissionsgutachten von PharmaServ beauftragt, in dem die Verträglichkeit der geplanten Straßenverlegung und Neukonzeption der Gebietsfestsetzung aufgezeigt wurde.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung erfolgt eine „Vermittlung“ zwischen den Festsetzungen der beiden Alt-Bebauungspläne unter der Prämisse, dass die dem Bebauungsplan „Görzhäuser Hof II“ zugrunde liegende Konzeption zur Höhenstaffelung fortgeschrieben wird. Auch hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl erfolgt eine „Vermittlung“, ebenfalls unter der Vorgabe, dass die diesbezügliche Konzeption des Bebauungsplans „Görzhäuser Hof II“ nicht überschritten wird. Die Anhebung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 und der Baumassenzahl dient auch der Anpassung an die geänderte Rechtsgrundlage zur Bemessung der Grundflächenzahl und der Schaffung einheitlicher Rahmenbedingungen im Plangebiet und entspricht dem Bodenschutzgrundsatz.

Die neue Planfläche umfasst insgesamt etwa 107.000 m² (knapp 11 ha). Mit dieser Bauleitplanung wird die aktualisierte Zielkonzeption des Site-Master-Plans zur rechtsverbindlichen Grundlage für die weitere Standortentwicklung.

Am 30. September 2011 ist von der Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss gefasst worden. Dabei ist auch beschlossen worden, dass die Planung der Nachverdichtung innerhalb der bebauten bzw. planungsrechtlich geordneten Siedlungslage dient und das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchzuführen ist. Das beinhaltet auch, dass keine förmliche Umweltprüfung (Umweltbericht) nötig ist.

Der Geltungsbereich ist um einen Teil einer landwirtschaftlichen Wegeparzelle erweitert worden, um dadurch die Festsetzung aus dem Alt-Bebauungsplan an die Realnutzung anpassen zu können. Zusätzlich ist die Aufnahme des 2. Teilgeltungsbereichs notwendig geworden, um damit diesen Teil der Ausgleichsfläche aus dem Alt-Bebauungsplan Nr. 26/11 „Görzhäuser Hof II“ naturschutzfachlich aufzuwerten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange ist zwischen dem 7. Mai und dem 15. Juni 2012 durchgeführt worden. Lediglich vom Regierungspräsidium Gießen, vom Ortsbeirat Michelbach und von der Unteren Naturschutzbehörde sind Bedenken und Anregungen eingegangen. Sie haben wie folgt ihren Niederschlag im Bebauungsplanentwurf gefunden:

Die Aussagen des Regierungspräsidium Gießen zum Immissionsschutz (Schallschutz) sind vollumfänglich eingeflossen. Insbesondere die Geschwindigkeitsreduzierung auf höchstens 50 km/h ist hierbei hervorzuheben.

In der Sitzung am 5. Juni 2012 hat der Ortsbeirat Michelbach zur Planung Stellung genommen. Er spricht sich gegen eine Verlegung der Parkplatzausfahrt nach dem Kreisell (Richtung Ortslage) aus. An dieser Verlegung wird festgehalten, da die Parkplatznutzung nur als Zwischennutzung zu verstehen ist und die Verlegung unter der zukünftigen festgesetzten Nutzung als Industriegebiet zu sehen ist.

Weiterhin wird eine weitergehende Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 km/h im Bereich „Hof Rüdiger“ entlang der neuen Straßenführung gefordert. Da bei diesem Streckenabschnitt eine Innerörtlichkeit nicht gegeben ist, kann ein geringeres Tempolimit als 50 km/h aus verkehrrechtlicher Sicht nicht beschildert werden.

Die auch vom Ortsbeirat befürwortete Variante 2 der Radwegführung (zusätzlicher kombinierter einseitiger Fuß-/Radweg) entlang der Michelbacher Straße (außerhalb des Plangebietes) wird befürwortet. Er kann innerhalb der Straßenparzelle realisiert werden. Der ebenfalls geforderte gleichzeitige Bau der Fuß-/Radwegeverbindung mit der Verlegung der Michelbacher Straße bleibt den weiteren haushaltspolitischen Beratungen vorbehalten.

Die Untere Naturschutzbehörde äußert in ihrer Stellungnahme, unter Beteiligung des Naturschutzbeirates, grundsätzliche Bedenken, da der Artenschutz nicht vollständig abgearbeitet ist. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der artenschutzrechtliche Fachbeitrag, der auf -

grund der EU- und der Bundesnaturschutzgesetzgebung erforderlich ist, fehlt. Des Weiteren sind die verwendeten Daten zur Avifauna und zu den Amphibien zu alt.

Um die artenschutzrechtlichen Vorgaben erfüllen zu können, sind aktuelle Brutvogelraten und Aussagen zu Amphibienwanderbewegungen unumgänglich. Das bedeutet, dass eine Nachkartierung im Frühjahr 2013 notwendig ist, um die Brutvogelvorkommen in Gänze abbilden zu können.

Das wiederum hätte zur Folge, dass das Bauleitplanverfahren erst danach mit der Offenlage weitergeführt werden könnte. Um diesen drohenden Zeitverlust zu vermeiden, hat man sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Einbeziehung des Naturschutzbeirates darauf geeinigt, die Abarbeitung des Artenschutzes im Bebauungsplan auf der Ebene einer sogenannten „worst-case“-Betrachtung durchzuführen. Dabei geht man davon aus, dass alle potenziell im Planareal vorkommenden Arten betrachtet werden. Diese zu betrachtende Artenliste ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die notwendigen Nachkartierungen werden unabhängig davon im Frühjahr 2013 durchgeführt. Auf dieser aktuellen und tatsächlichen Datenbasis wird danach im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Artenschutz konkretisiert. Die sich daraus ergebenden, tatsächlich erforderlichen Maßnahmen für den Artenschutz werden umgesetzt. Diese Absichtung mit der Maßnahmenrealisierung wird im städtebaulichen Vertrag, der zum Satzungsbeschluss vorliegt, festgeschrieben und somit für den Vorhabenträger bindend.

Mit dieser Vorgehensweise ist gem. dem Bundesnaturschutzgesetz gewährleistet, dass der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren voll umfänglich abgearbeitet und nur der tatsächliche Umfang der Maßnahmen für den Artenschutz realisiert wird.

Da das Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird und der „untere Schwellenwert“ von 20.000 m² Grundflächen durch das aktuelle Planvorhaben überschritten wird, der „obere Schwellenwert“ von 70.000 m² jedoch nicht (bei GRZ 0,6: ca. 55.000 m²), ist eine Vorprüfung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB notwendig. Im Rahmen des Verfahrensschrittes der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange ist diese überschlägige Vorprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien durchgeführt worden. Als Ergebnis wird attestiert, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Hierzu gibt es von Seiten der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keinen Widerspruch.

Alles Weitere kann den beiliegenden Anlagen entnommen werden.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen (gesondert gedruckt)

- Übersichtsplan
- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26/12 mit Begründung
- Auswirkungsprognosen zur Umwelt und Grünordnungskonzept mit Plan
- Immissionsgutachten
- Artenschutzbeitrag

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		
B			

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