

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.:	VO/3906/2015	TOP
	Status:	öffentlich	
	Datum:	12.03.2015	
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

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 24/8 "Hinkelbachtal/Ludwigsgrund" im Stadtteil Marbach

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24/8 "Hinkelbachtal/Ludwigsgrund" wird entsprechend der Kennzeichnung im Übersichtsplan angepasst.
- 1.2 Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird für den Bebauungsplan Nr. 24/8 "Hinkelbachtal/Ludwigsgrund" beschlossen.

Begründung:

Für diesen Bebauungsplan hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg am 26. November 2010 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Wie in dieser Beschlussvorlage erwähnt, ist vom Standortbetreiber Pharmaserv GmbH und Co. KG ein Site-Masterplan für die betriebliche Weiterentwicklung ihrer Standorte Hinkelbachtal (einschließlich Ludwigsgrund und Berghof) im Stadtteil Marbach sowie Görzhäuser Hof im Stadtteil Michelbach aufgestellt worden. Diesen hat die Stadtverordnetenversammlung am 27. Januar 2006 als Rahmenplan für die Weiterentwicklung der Standorte beschlossen. Zur Umsetzung des im Site-Masterplan enthaltenen Zielkonzeptes zur Standortoptimierung für den Werksteil Hinkelbachtal mit Ludwigsgrund im Stadtteil Marbach ist es erforderlich, dieses Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Im Zeitraum vom 7. September bis einschließlich 7. Oktober 2011 hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Der Vorentwurf hat für das Hinkelbachtal eine höhengestaffelte Industriegebietsausweisung vorgesehen, die sich am Bestand, wie als Vorgabe im Site-Masterplan formuliert, orientiert. Der Übergang zum Wald wird durch einen abgestuften Waldrand, der im direkten Nachgang zum Site-Masterplan schon neu aufgebaut worden ist, erreicht. Lediglich im Bereich des Betriebsparkplatzes im Nordosten des Hinkelbachtals wird der Rückbau zugunsten eines Waldneuaufbaus aus betrieblichen Gründen angepasst.

Der Ludwigsgrund ist im Site-Masterplan als betrieblicher Stellplatzschwerpunkt ausgewiesen. In dem Vorentwurf wird das dahingehend modifiziert, dass die beiden Stellplatzbereiche durch ein Gewerbegebiet unterbrochen sind. Dies beruht ebenfalls auf der Bestandssituation und der Notwendigkeit, Flächen zu haben, um werksdienliche Funktionen (wie z. B. die Werksfeuerwehr) besser organisieren zu können. Das Gewerbegebiet und die westliche Stellplatzfläche, die als Parkdeck mit bis zu 3 Ebenen genutzt werden können, unterliegen aus klimatischer Sicht einer Höhenbeschränkung. Der in Richtung des Werksteils Berghof angrenzende Wald mit Waldrand wird aus klimatischer Sicht (Durchlüftungsfunktion) artgerecht umgebaut. Im Westen schließen sich Ausgleichsflächen und ein Regenrückhaltebecken an.

Dieser frühzeitige Beteiligungsschritt hat Folgendes ergeben:

- Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme, die auf ein Votum des Naturschutzbeirates zurückzuführen ist, der Planung grundsätzlich zugestimmt. Auf deren Anregung ist im Umweltbericht die Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage einer ergänzenden Kartierung angepasst worden.
- Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen (nunmehr HessenMobil) hat in seiner Stellungnahme ein Verkehrsgutachten für den Zufahrtsbereich des Stellplatzes im Ludwigsgrund gefordert. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass erst ab einer Stellplatzzunahme über 350 Stellplätze der Zufahrtsbereich verkehrsgerechter ausgebaut werden müsste. Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erkennen ist, wann diese Zunahme eintritt, bleibt das Bauleitplanverfahren davon unberührt. Sobald sie erkennbar ist, ist für den Ausbau der Zufahrt ein eigenes straßenrechtliches Verfahren nötig.
- Die Obere Forstbehörde sowie HessenForst haben in ihren Stellungnahmen klarstellende Hinweise zu der Rekultivierung und Aufforstung der nördlichen Parkplatzfläche im Hinkelbachtal und zum Umbau des Fichtenriegels im Ludwigsgrund gegeben. Der Plan und die Begründung sind entsprechend angepasst worden.
- Der Ortsbeirat Marbach hat den Planungen in seiner Sitzung am 27.09.2011 zugestimmt.

Neben diesen Ergänzungen hat sich die städtebauliche Konzeption, wie sie im Vorentwurf vorgelegen hat, im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24/8 zur Offenlage nicht verändert. Es sind lediglich zwei Optimierungen aus klimaökologischer Sicht im Ludwigsgrund aufgenommen worden, eine Höhenstaffelung des Parkdecks zur Landesstraße hin aus Gründen des besseren Kaltluftabflusses und für gewerbliche Neubauten eine Solarnutzung der Dachflächen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Bauleitplanung ein Umweltbericht, in dem die Ergebnisse einer Umweltprüfung ausgewertet werden, erforderlich. Darin ist der naturschutzrechtliche Ausgleich dargelegt. Da vom Standortbetreiber Pharmaserv in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld Ausgleichsmaßnahmen realisiert wurden, können diese Maßnahmen hierfür mit herangezogen werden. In Anlehnung an § 1a, Abs. 3, S. 4 BauGB wird dieser planexterne Ausgleich im städtebaulichen Vertrag geregelt. Dieser wird Bestandteil der Bauleitplanung und verpflichtet den Vorhabenträger

unter anderem auch zur Übernahme aller anfallenden Kosten (ggf. auch für erforderliche Erschließungsmaßnahme).

Alles Weitere kann den beigefügten Planunterlagen entnommen werden.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen

- Übersichtsplan zum Bebauungsplanes Nr. 24/8
- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24/8 mit Begründung einschl. Umweltbericht mit Arten- und Biotopschutzteil
- Klimagutachten (2-teilig)

Beteiligung an der Vorlage durch:

FB 6	FD 61		

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