

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/5239/2016</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 15.11.2016
Dezernat:	II
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Bernd Nützel

Beratungsfolge:		
<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
Magistrat	Erörterung	Nichtöffentlich
Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	Erörterung	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Erörterung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung Marburg	Entscheidung	Öffentlich

### **Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26/4, 1. Änderung "Görzhäuser Hof" im Stadtteil Michelbach**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26/4, 1. Änderung, „Görzhäuser Hof“ im Stadtteil Michelbach gefasst. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

#### Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“ im Stadtteil Michelbach ist seit 1977 in Kraft. Er setzt in Gänze als Nutzung ein Industriegebiet fest.

Das Industriegebiet liegt in einem Seitental der Michelbacher Senke im Höhenzug der Ausläufer der östlichen Lahnhänge. Die Talsohle steigt im Bereich der Baufelder des Bebauungsplanes von 270 m auf 305 m üNN an. Die Ausläufer der östlichen Lahnhänge steigen hier bis auf über 360 m üNN an.

Der Bebauungsplan setzt für die Talzone eine max. Gebäudehöhe von 305 m üNN fest. Für den südlich anschließenden Hangbereich ist eine zonierte Höhenfestsetzung von 308 m üNN bzw. 317 m üNN festgesetzt. Insbesondere die Höhenfestsetzung in der Talzone ist nach den damaligen Produktionsprozessen (Behringwerke) getroffen worden.

Seitdem hat sich die aktuelle Struktur der Produktionsanlagen im Pharmasektor gerade im Punkt Anlagenhöhe deutlich verändert. Sie benötigen eine deutlich größere bauliche Höhe.

Vor diesem Hintergrund hat Pharmaserv, als Standortentwickler und -betreiber, mit Schreiben vom 17.08.2016 den Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“ mit der Intension, die Höhenfestsetzung in einem

bestimmten Bereich den aktuellen Produktionsnotwendigkeiten anzupassen, gestellt. Am 26.09.2016 hat der Magistrat der Universitätsstadt Marburg diesem Antrag zugestimmt.

Mit dieser Planung soll die zulässige Gebäudehöhe neu festgelegt werden. Diese Höhenanpassung ist nur im östlichen Talbereich nötig, da er aufgrund seiner Nähe zur zentralen Energieversorgung den zukünftigen Entwicklungsschwerpunkt des Standortes darstellt. Die übrigen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26/4 geltenden sonstigen Festsetzungen, z. B. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, bleiben unverändert bestehen.

Da nur angedacht ist die Höhenfestsetzung in einem bestimmten Teilbereich des Bebauungsplanes zu ändern, soll die Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Diese Teiländerung berührt nicht die Grundzüge der Gesamtplanung. Somit sind nur die Auswirkungen der neuen Höhenentwicklung zu prüfen. Dabei wird es im Wesentlichen um die Auswirkungen auf das Klima und das Landschaftsbild gehen. Die ersten fachlichen Einschätzungen dazu gehen davon aus, dass weder der klimatisch relevante Kaltluftabfluss noch das Landschaftsbild beeinträchtigt werden. Eine Umweltprüfung ist im Verfahren nach § 13 BauGB nicht notwendig.

Darüber hinaus wird die Planung zum Anlass genommen eine Bauzone, die nicht im Bebauungsplan Nr. 26/4 enthalten aber im Site-Master-Plan vorgesehen ist, planungsrechtlich nachzuvollziehen. Dabei handelt es sich um einen Bereich, der im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt ist. Im Rahmen einer Bauvoranfragen (siehe Anlage fachbereichsinterne Stellungnahme) ist in 2010 unter Bezug auf den Site-Master-Plan, der 2006 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden ist, von dieser Festsetzung befreit worden. Hierbei sind die städtebaulichen Parameter für dieses neue industrielle Baublockfeld festgelegt worden. Sie übernehmen die im Bebauungsplan Nr. 26/4 getroffenen Festsetzungen zu den benachbarten Baufeldern. Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich ist in diesem Zusammenhang unter Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls abgearbeitet worden. Der Ortsbeirat Michelbach hat diese Planänderung positiv begleitet. Das Baublockfeld ist seit 2014 zur Hälfte bebaut.

Zu dieser Bebauungsplanänderung wird mit Pharmaserv ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der den Vorhabenträger zur Übernahme aller anfallenden Kosten verpflichtet.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

#### **Anlagen**

- Antragsschreiben mit Projektbeschreibung und Kurzeinschätzungen zu Klima und Landschaftsbild
- Fachbereichsinterne Stellungnahme vom 05.10.2010
- Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 26/4, 1. Änderung, „Görzhäuser Hof“

Beteiligung an der Vorlage durch:

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

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