

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

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
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:

FBL 6	FD 61		

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

Pharmaserv GmbH & Co. KG · Postfach 1140 · 35001 Marburg

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
Fachdienst Stadtplanung
Barfüßerstraße 11
35037 Marburg

Ihr Gesprächspartner: **Thomas Göрге**
Abteilung: **Facilities**
FAC1617.docx
Telefon: **06421 39-53 81**
Telefax: **06421 39-865-5381**
E-Mail: **Thomas.Goerge@pharmaserv.de**
Datum: **2016-08-17**

Änderung Bebauungsplan 26/4 – Görzhäuser Hof

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Entwicklung des Standortes Behringwerke schreitet kontinuierlich voran und bedingt immer mehr schnelles und flexibles Handeln, um den Standort im globalen Wettbewerb entsprechend attraktiv darzustellen.

Dank hervorragender Werkzeuge, wie den in 2006 in Kraft gesetzten Site-Master-Plan aber auch die in weiten Teilen gut auf die Entwicklungsbelange eines Pharmastandortes abgestimmten Bebauungspläne der einzelnen Werksareale, können neue Projekte zügig und mit der nötigen baurechtlichen Verbindlichkeit realisiert werden.

Als Standortentwickler und -betreiber sehen wir aber auch die Notwendigkeiten Festlegungen in den vorhandenen Bebauungsplänen den veränderten Anforderungen zur Entwicklung moderner Pharmaproduktionsanlagen anzupassen.

Die letzten Produktionsneubau- und Erweiterungsprojekte zeigen, dass die Anlagengrößen und Anlagenstrukturen mehr Fläche und mehr Höhe erfordern als dies in der Vergangenheit der Fall war.

Während Flächen mit der erforderlichen und teilweise sehr spezifischen Infrastruktur zur Verfügung stehen, stoßen Großprojekte häufig an die Grenze der zulässigen Höhenentwicklung.

Für das Produktionsareal rund um die zentrale Energieversorgung im Werksteil Görzhäuser Hof ist für aktuelle aber auch zukünftige Entwicklungen die in diesem Bereich auf 305,60 m ü. NN begrenzte Gebäudehöhe nicht mehr ausreichend. Das Areal ist aufgrund der Nähe zur zentralen Energieversorgung und den dort bereits vorhandenen Produktionsanlagen ein Entwicklungsschwerpunkt der nächsten Jahre.

Um den Anforderungen an zukünftige Bauhöhen gerecht zu werden ist eine Änderung des Bebauungsplanes 26/4 der Stadt Marburg erforderlich (s. Anlage).

Unter Einhaltung der sonstigen Festlegungen sollen die zulässige Gebäudehöhen für den Bereich 1 auf 310,00 m ü. NN und für den Bereich 2 auf 317,00 m ü. NN neu festgelegt werden, im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 26/4 bleiben die bestehenden Höhenfestlegungen unverändert.

Bereits heute ist in einem Teilbereich der Werksareals (Baublockfeld M575 - M599) eine Gebäudehöhe von im Mittel 317,00 m ü. NN zulässig, sodass durch die Neufestlegungen für den Bereich 2 kein neuer Hochpunkt der baulichen Entwicklung entsteht. Durch die bereits vorhandene Höhenfestsetzung für das Baublockfeld M550 – M574 auf im Mittel 310,00 m ü. NN ist auch für den Bereich 1 ein vergleichbares Höhenniveau bereits vorhanden. Aufgrund der Lage der neufestzulegenden Bereiche passt sich die zulässige Höhenentwicklung der Geländetopografie an.


Wir haben das Büro für Umweltplanung und Städtebau Groß & Hausmann beauftragt die notwendige Planung zur Änderung des Bebauungsplanes 26/4 durchzuführen, die im Wesentlichen die Betrachtung und Beurteilung der Aspekte Klima und Landschaftsbild umfasst. Erste Einschätzungen dazu finden Sie bitte in den Anlagen.

Wir bitten den Magistrat der Stadt Marburg einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes 26/4 zu fassen.

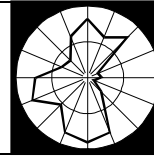
Mit freundlichen Grüßen

Pharmaserv GmbH & Co. KG


Thomas Janssen
Geschäftsführer

i. V. 
Thomas Gorge
Leiter Facilities

Anlagen



ÖKOPLANA

KLIMAÖKOLOGIE
LUFTHYGIENE
UMWELTPLANUNG

ÖKOPLANA · Seckenheimer Hauptstr. 98 · 68239 Mannheim

Pharmaserv GmbH & Co. KG

-Facilities-

Standortbetrieb / Infrastruktur

Herrn Harald Bromm

Emil-von-Behring-Straße 76

35041 Marburg

Ihr Schreiben vom: 11.08.2016

Ihr Zeichen: Harald Bromm

Mannheim, den 12.08.2016

Unser Zeichen: Bu/ÖK

Betr.: Klimaökologische Ersteinschätzung – B-Planverfahren 26/4 in Marburg-Görzhausen

Sehr geehrter Herr Bromm,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 11.08.2016 erhalten Sie anbei eine erste klimaökologische Ersteinschätzung zu den angestrebten Änderungen im B-Planverfahren Nr. 26/4 in Marburg-Görzhausen.

Sollten sich noch Rückfragen ergeben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

.....
gez. Achim Burst (Dipl.-Geogr.)

ÖKOPLANA

ÖKOPLANA
Seckenheimer Hauptstraße 98
D-68239 Mannheim
Telefon: 0621/474626 · Telefax 475277
E-Mail: info.oekoplana@t-online.de
www.oekoplana.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Geogr. Achim Burst

Deutsche Bank Mannheim
IBAN:
DE73 6707 0024 0046 0600 00
BIC: DEUTDE33

Steuernummer: 37137/44979

Klimaökologische Kurzstellungnahme

Die PHARMASERV GMBH & Co. KG strebt im B-Plangebiet Nr. 26/4 Görzhäuser Hof die bauliche Fortentwicklung des Gewerbestandortes an. Aus betrieblichen Gründen und zur Sicherung der planerischen Flexibilität soll die Geländeausgangshöhe für die Festlegung der max. Gebäudehöhen modifiziert werden. Ausgangshöhe war bislang 305.60 m ü.NN.

Der Entwurf für das neue Höhenkonzept zeigt zusätzliche Höhenbänder von 310 und 317 m ü. NN (siehe **Abbildung 1**).

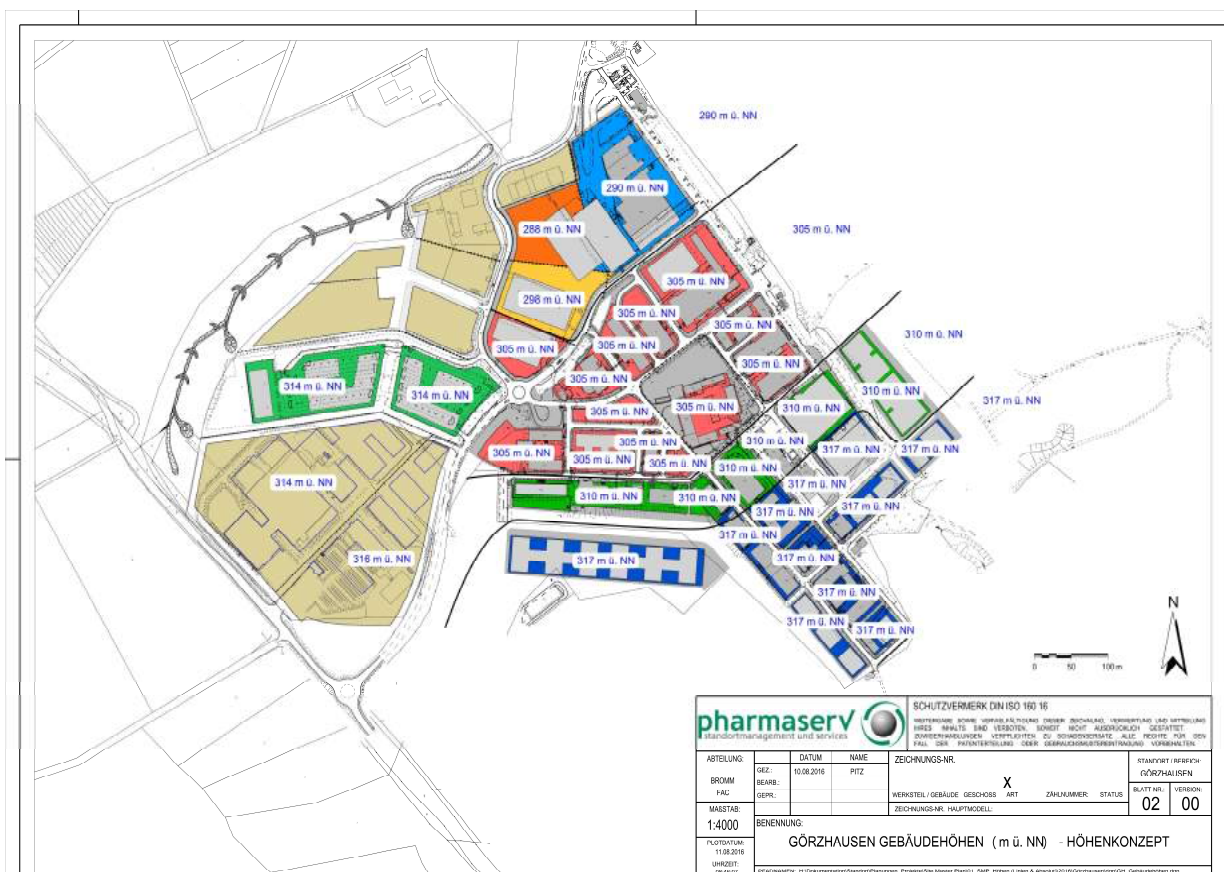


Abbildung 1: Entwurf – neues Höhenkonzept (Grafik bereitgestellt von: PHARMASERV GMBH & Co. KG)

Das Planungsgebiet befindet sich in NW-exponierter Hanglage südlich des Marburger Stadtteils Michelbach. Im Südwesten wird das Gebiet von der L 3092 begrenzt. Im Norden, Süden und Osten schließen bewaldete Hangzonen an, die bis auf eine Geländehöhe von ca. 355 – 370 m ü. NN (Marburger Rücken mit dem Vogelheerd) ansteigen. Das Lahntal im Bereich Sterzhäuser befindet sich in einer Höhenlage von ca. 210 m ü. NN.

Wie vorliegende Klimauntersuchungen (ÖKOPLANA 1999, IMA 2013) dokumentieren, entwickeln sich entlang des Lahntals und in seinen Seitentälern, zu denen auch das Michelbachtal im Bereich Görzhäuser / Michelbach zählt, stadt-/siedlungsklimatisch relevante nächtliche Kaltluftbewegungen.

Sie tragen über Belüftungseffekte sowie Kalt- und Frischluftzufuhr zur günstigen Gestaltung der bioklimatischen und lufthygienischen Umgebungsbedingungen bei.

Da das B-Plangebiet Nr. 26/4 Bestandteil des Kaltlufteinzugsgebietes des Michelbachtals ist, sind im Rahmen des anstehenden Planungsprozesses die Auswirkungen der geplanten B-Planänderung auf die lokalen klimatischen Verhältnisse (Kaltluftgeschehen) zu analysieren und zu bewerten sowie ggf. Planungsempfehlungen zur Optimierung der lokalklimatischen Umgebungsbedingungen zu erarbeiten. Bewertungsgrundlage bildet die VDI-Richtlinie 3787, Blatt 5 (2003) „Lokale Kaltluft“. Demnach ist bei Kaltluftströmungen eine Verringerung der Abflussvolumina oder der Abflussgeschwindigkeit in stadtklimatisch relevanten Kaltluftabflusszonen (Michelbachtal) von mehr als 10% gegenüber dem Planungsnullfall (= Bebauung nach aktuellem B-Plan) als „gravierender Eingriff“ mit nachteiligen Folgen im Kaltluftzielgebiet zu bewerten. Prozentuale Änderungen gegenüber dem Ist-Zustand zwischen 5 und 10% sind als „mäßige Auswirkung“ einzustufen. Bei Werten unter 5% sind im Allgemeinen nur „geringe klimatische Auswirkungen“ im Kaltluftzielgebiet zu erwarten.

Eine erste Einschätzung lässt erwarten, dass das vorhandene Kaltlufteinzugsgebiet für das Kaltluftzielgebiet Michelbach / Sterzhausen ausreichend bleibt, um die Planungsmodifikationen mit erhöhter Barrierewirkung aufzufangen. Diese Einschätzung ist mit Hilfe detaillierter Kaltluftabflusssimulationen jedoch noch zu bestätigen.

Weiterführende Schriften:

ÖKOPLANA (1999): Klimaökologische Analyse im Kernstadtgebiet von Marburg unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens. Mannheim.

IMA (2013): Modellgestützte Klimaanalyse und –bewertung für die Regionalplanung in Hessen. Grundlagen am Bsp. Marburg. Gerlingen.

Groß & Hausmann GbR, Bahnhofsweg 22, 35096 Weimar (Lahn)

Pharmaserv GmbH & Co. KG
Facilities,
Harald Bromm
Emil-von-Behring-Straße 76
35041 Marburg

Peter Groß, Dipl. Biol.
Landschaftsökologe
Manfred Hausmann, Dipl. Ing.
Städtebauarchitekt

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Telefon:06426/92076
Telefax:06426/92077

<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

Vorgang:
Stellungnahme

Ansprechpartner / Email:
Hr. Groß
p.gross@grosshausmann.de

Ihr Zeichen:
Ihre Anfrage

Datum:
17.08.2016

Vorhaben: Änderung des Bebauungsplans 26/4 "Görzhäuser Hof"

Leistung: **Einschätzung der Landschaftsbildauswirkungen**

Sehr geehrter Herr Bromm,

Im rückwärtigen, südöstlichen Bereich des Bebauungsplans am Görzhäuser Hof sollen die zulässigen Gebäudehöhen von bislang 305,6 m auf bis zu 317 m ü.N.N. angehoben werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Deckelung im bestehenden Satzungsrecht zur Abwendung von Verfremdungen der Landschaft am walddreichen Marburger Rücken dienen sollte. Dieser begrenzt den offenen Naturraum der Michelbacher Senke mit den ihr eigenen, weitreichenden Sichtbeziehungen nach Osten hin.

In erster Näherung soll hier eingeschätzt werden, ob mit der geplanten Höhenentwicklung, entgegen der Intention der bestehenden Schutzgebote, eine maßgebliche Entwertung eingeleitet werden kann.

Diagnose:

Die geologisch bedingt unveränderliche landschaftliche Grundposition ergibt im Zusammenklang mit der naturbetonten, vollständigen Bewaldung des Marburger Rückens eine markante Grenzlage zur Michelbacher Senke und bildet auf diese Weise das zentrale Wesensmerkmal in der räumlichen Eigenart.

In den Planunterlagen zu den bereits abgeschlossenen Bauleitplänen am Görzhäuser Hof wurden in diesem Zusammenhang die Sattel- und Hanglagen am Marburger Rücken als landschaftlich empfindlich beschrieben. Der industrielle Komplex besetzt zwar bereits den Talkessel im Michelbach-Ursprungsgebiet sowie auch die westlich daran anschließenden, oberen Hanglagen an der Ostabdachung des Höhenzugs. Die Zweckbestimmtheit, vor allem der im Westen errichteten Anlagen wirkt dabei konzentrierend und blickbindend auf die mittlere Maßstäblichkeit des Landschaftsaufbaus ein. Eine Einbindung in die gesamträumliche Eigenart von Marburger Rücken und Michelbacher Senke bleibt derzeit i. S. der Landschaftskonzeption dennoch gewährleistet, da die Unterordnung unter die Silhouette des, in seiner dunklen Bewaldung als Rahmenfläche erscheinenden, Marburger Rückens weiterhin gegeben ist.

Die Gültigkeit dieser landschaftlichen Kernqualität kann anhand der angefügten Fotoperspektive belegt werden. Aus einer tiefstehenden Betrachterperspektive eröffnet sich der Blick auf den

Industriestandort im Talkessel um den Görzhäuser Hof. Trotz der bedeutenden Höhenentwicklung der bestehenden Anlagen und einer geringen Distanz zu den Objekten (Nahzone) ordnen sich die Gebäudeumrisse in ihrer vielfältigen Gliederung unter die lastende, dunkel homogen erscheinende Rahmenfläche des Höhenzuges ein.

Prognose:

In der nachstehenden Montage aus einem, zum Fotodokument identischen, Blickwinkel ist eine isometrische Ansicht des Gewerbebestands aufgelegt und mit den Kontur- und Perspektivlinien der Fotoansicht abgeglichen.

Nach formeller Einfügung der, nach einer Planänderung im hinteren Talraum zulässig werden den, Bauentwicklungen erweist sich, dass hierdurch nur die Binnengliederung im industriellen Komplex angereichert wird.

Dagegen bleiben die den Bildaufbau und die Eigenart bestimmenden Merkmale einer Unterordnung unter die Rahmenfläche des Höhenzuges weiterhin in vollem Umfang gewährleistet.

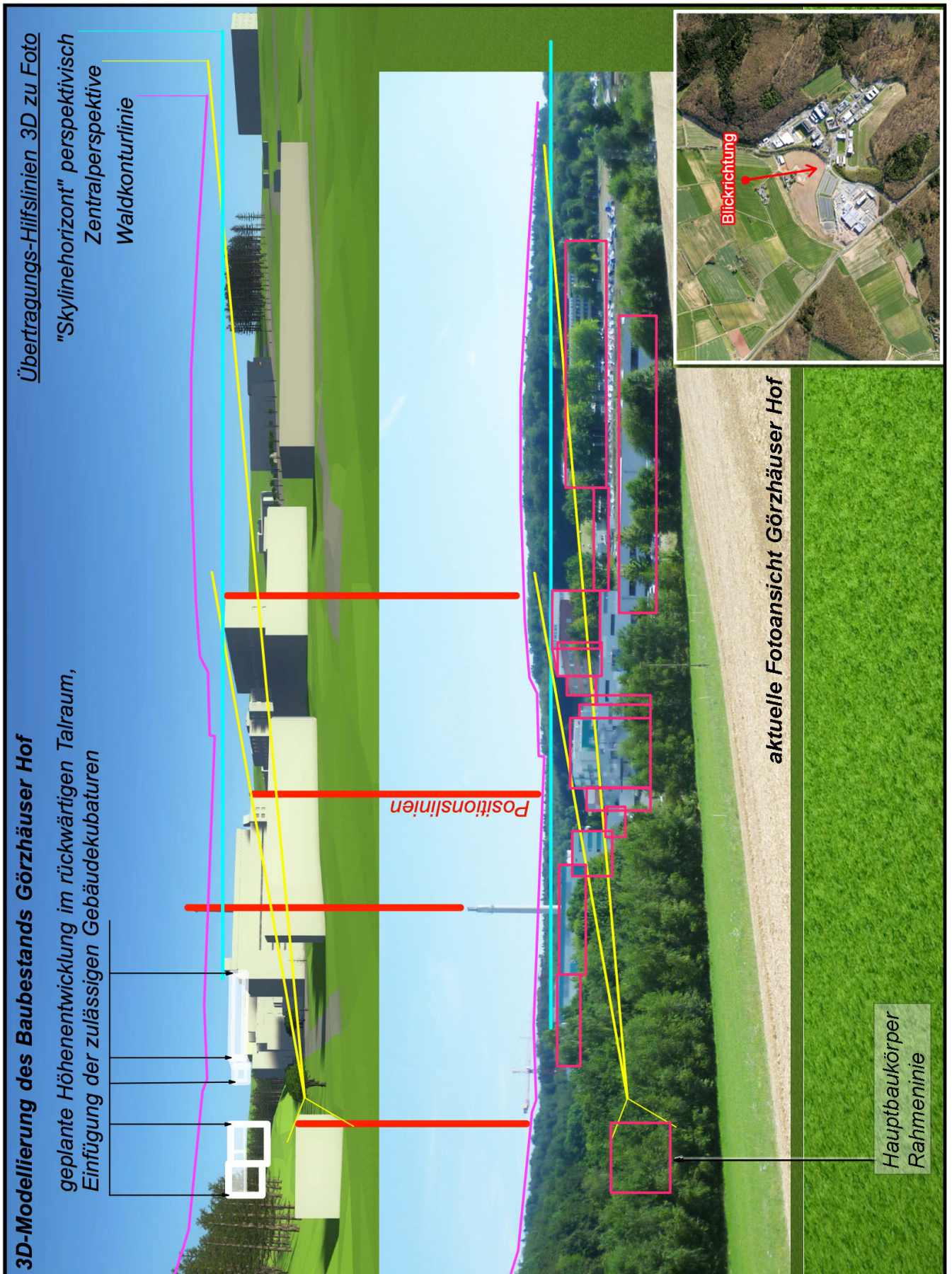
mit freundlichen Grüßen

Peter Groß



Anlage:

Bildmontage aus aktueller Fotoansicht und 3D-Montage zu Bestand und Entwicklung.



Stadtplanung
61 bn

Der Magistrat
der Universitätsstadt Marburg
Fachdienst Bauaufsicht

Eingang: 5. Okt. 2010

Marburg, Dienstag, 5. Oktober 2010
Tel.: -646; Fax: -636

Bauaufsicht
63/Hagenbach

Fachbereichsinterne Stellungnahme

VA 0027/2010 ha Bauvorhaben: **Bebauung Baublockfeld M240 – M249**
Bauherr: **Pharmaserv GmbH** Bauort: **Görzhäuser Hof, Michelbach**

Das Vorhaben liegt im seit 1977 rechtskräftigen Bebauungsplan 26/4 ‚Görzhäuser Hof‘. Das oben benannte Baublockfeld ist dort als nichtüberbaubare Grundstücksfläche und Wasserflächen mit Baumbestand und Baumanpflanzungen festgesetzt. So stellt sich der Bestand zur Zeit auch dar.

Der Site-Master-Plan Standort Behringwerke, den die Stadtverordnetenversammlung am 18.01.2006 als informeller Rahmenplan für die Weiterentwicklung des gesamten Standortes Behringwerke beschlossen hat weist für besagtes Baublockfeld im Werksteil Görzhäuser Hof eine Bebauung aus.

Diese rahmenplanerische Aussage stellt die Grundvoraussetzung für eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB von o. g. Festsetzungen dar. Des weitern enthält die Voranfrage alle notwendigen Unterlagen zum Planungs- und Naturschutzrecht. Zu letzterem ist die UNB im Detail abschließend zu hören.

Mit dieser naturschutzrechtlichen Abstimmung und den folgenden städtebaulichen Parametern

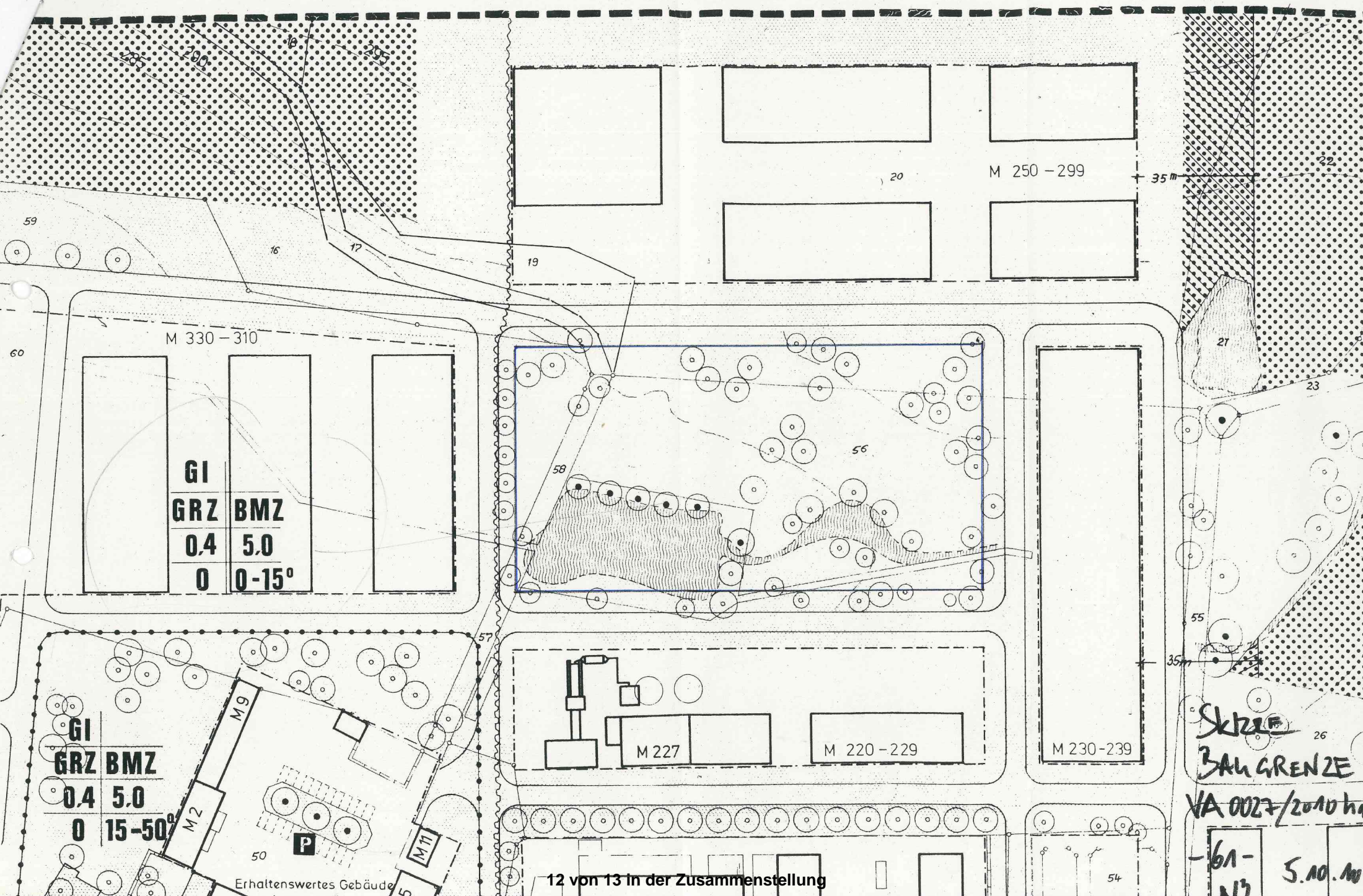
- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| 1. Baublockgrenze | - |
| 2. Baugrenze | siehe Anlage |
| 3. Art der baulichen Nutzung | Industriegebiet |
| 4. Bauweise | offen |
| 5. Grundflächenzahl | 0,4 |
| 6. Geschossflächenzahl | - |
| 7. Baumassenzahl | 5,0 |
| 8. Gebäudehöhe | max. 305,00 m üNN (OK Dach) |
| 9. Bebaubare Fläche Infrastruktur | innerhalb der Baugrenze |
| 10. Dachneigung | 0° - 15° |

kann der Bauvoranfrage und somit einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB von o. g. Festsetzungen des B-Planes 26/4 zugestimmt werden.


B. Nützel

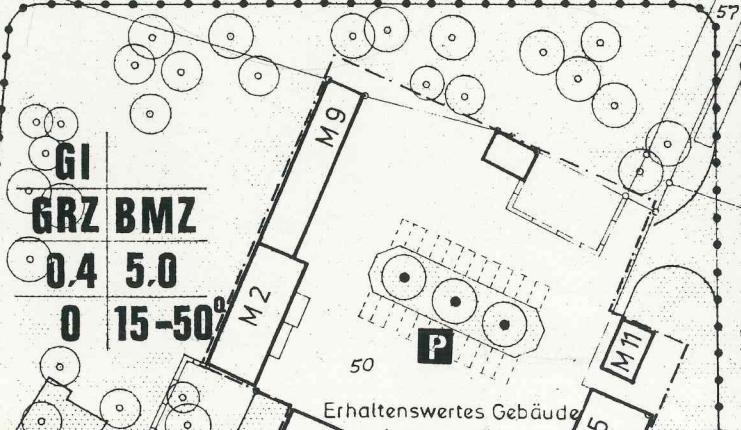
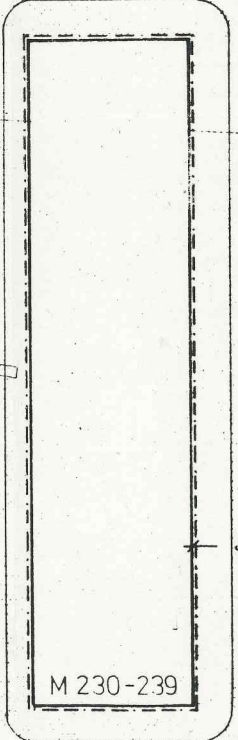
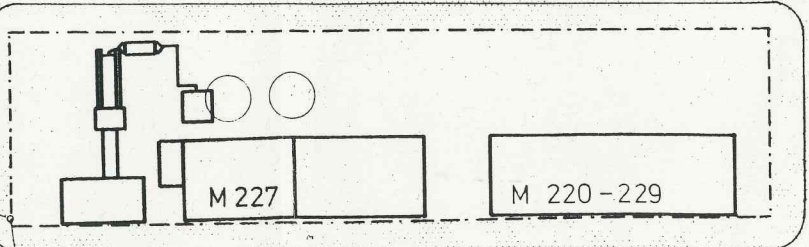
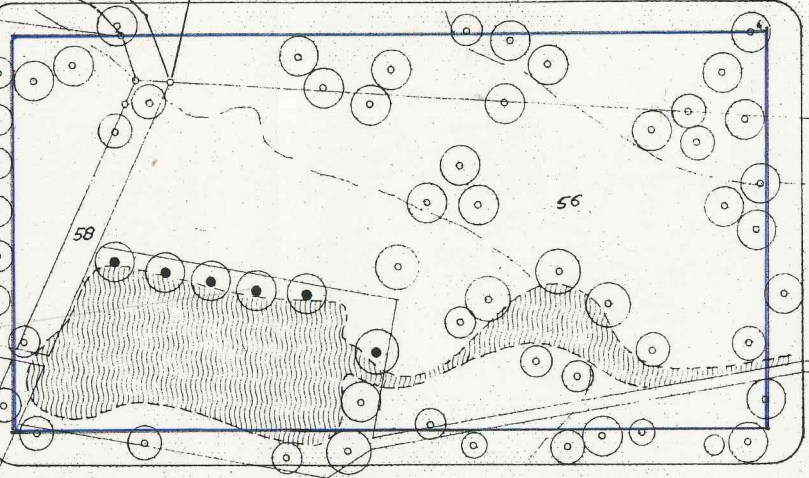
Anlage
Skizze Baugrenze

Verteiler
61/Kulle, Goldhorn; 67/Ferdinand, Simon



M 330 - 310

GI	
GRZ	BMZ
0.4	5.0
0	0-15°



GI	
GRZ	BMZ
0.4	5.0
0	15-50°

SKIZZE
 BAUGRENZE
 VA 0027/2010 ha
 -61-
 5.10.10



Sterzhäuser Straße

Michelbach

Görzhäuser Hof

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 26/4 1. Änderung
" Görzhäuser Hof "

13 von 13 in der Zusammenstellung