

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/5627/2017</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 07.06.2017
Dezernat:	II
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Bernd Nützel

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

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg  
Flächennutzungsplanänderung Nr. 24/2 "Hinkelbachtal/Ludwigsgrund" im Stadtteil  
Marbach**

- Bericht über die Ergebnisse der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Feststellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:
  - a) Die unter 2 und 3 angeführten Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.
  - b) Die unter 1, 4, 6, 7 und 8 angeführten Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.
  - c) Die unter 5 angeführte Stellungnahme wird berücksichtigt.  
Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt.
2. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 24/2 "Hinkelbachtal/Ludwigsgrund" wird festgestellt.

Sachverhalt:

Für die o. g. Flächennutzungsplanänderung hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg am 26.11.2010 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Vom Standortbetreiber Pharmaserv GmbH u. Co. KG ist 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 27.01.2006 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, diese vorbereitende Bauleitplanung durchzuführen.

Im Zeitraum vom 07.09. bis einschließlich 07.10.2011 hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB parallel mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05. bis einschließlich 26.06.2015 durchgeführt.

Der Ortsbeirat Marbach hat in seiner Sitzung am 23.06.2015 dem Plan zugestimmt.

In der Flächennutzungsplanänderung werden lediglich die gewerblichen Baufelder und die Stellplatzanlagen im Ludwigsgrund dargestellt.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht notwendig. Da im Parallelverfahren der entsprechende Bebauungsplan aufgestellt wird, kann inhaltlich voll umfänglich auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen werden.

**Ergebnis der Prüfung der während der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 24/2 „Hinkelbachtal/Ludwigsgrund“ im Stadtteil Marbach.**

In nachstehender Tabelle sind in der linken Spalte die Anregungen der Einwender zur besseren Verdeutlichung stichpunktartig zusammengefasst. Die gesamten Einwenderschreiben sind in der Anlage beigefügt.

<p><b>1) Untere Naturschutzbehörde</b> Schreiben vom 24.06.2015</p> <p>a) Die verwendeten faunistischen Daten (Artenschutzbeitrag, FFH-Prognose, Umweltbericht) sind zum größten Teil älter als 5 Jahre und damit nicht ausreichend aktuell. Es sollten aktuellere Daten herangezogen werden.</p> <p>b) Es wird dargelegt, dass in der Biotopbilanzierung (Kap. 3.3.2.2) im Umweltbericht (Tabelle 12) für den Biotoptyp „Buchenmischwald“ zu hoher Biotopwert angesetzt wurde.</p> <p>c) Es wird gefordert, dass zukünftig für jede Baumaßnahme im Bauantragsverfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorzulegen sei. Um dies sicherzustellen, sollte dies im städtebaulichen Vertrag in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) festgelegt werden.</p>	<p><b>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Die angesprochenen Punkte beziehen sich auf den Bebauungsplan und werden dort behandelt.</p>
--	---

<p><b>2) Hessen-Forst</b> Schreiben vom 29.06.2015</p> <p>a) Da die beiden Rodungsanträge aus den Jahren 2006 und 2011 wesentlich zur Umsetzung des Site-Masterplanes beigetragen haben, wird angeregt, dass die Inhalte der beiden Genehmigungsbescheide Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung werden sollten.</p> <p>b) Zudem wird ausgeführt, dass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf S. 33 des Umweltberichtes für den Waldumbau eine falsche Wertzuweisung vorgenommen hätte. Somit würde ein weiteres Punktedefizit entstehen.</p>	<p><b>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>zu a) Die Hinweise zu den erfolgten Rodungsverfahren finden sich im Umweltbericht zum Bebauungsplan in Kap. 3.3.2.2. Dieser ist noch um die in der Stellungnahme aufgeführten Kenndaten ergänzt worden.</p> <p>zu b) Dieser Punkt bezieht sich auf den Bebauungsplan und wird dort behandelt.</p>
<p><b>3) Regierungspräsidium Gießen</b> Schreiben vom 03.07.2015</p> <p><u>Abwasser, Gewässergüte</u> Es wird angemahnt, dass die Planunterlagen kaum Aussagen zur vorgesehenen Abwasserentsorgung enthalten würden.</p> <p><u>Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz</u> Es wird auf das Altlasteninformationssystem (ALTIS) des Landes Hessen verwiesen. Darin ist für das Plangebiet eine Verdachtsfläche vermerkt.</p> <p><u>Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlage</u> Es wird darauf hingewiesen, dass bei Abgrabungen im Bereich der Altablagerungen zwecks der Abfalleinstufung des Aushubs mit der zuständigen Abfallbehörde Kontakt aufzunehmen ist.</p> <p><u>Immissionsschutz II</u> Es sollte sichergestellt sein, dass die gebietsabhängigen, gewerblichen Gesamtimmissionsrichtwerte der TA-Lärm bei den maßgeblichen Immissionsorten sicher eingehalten werden können.</p>	<p><b>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</b></p> <p>Dieser Punkt bezieht sich auf den Bebauungsplan und wird dort behandelt.</p> <p>Dieser Punkt bezieht sich auf den Bebauungsplan und wird dort behandelt.</p> <p>Dieser Punkt bezieht sich auf den Bebauungsplan und wird dort behandelt.</p>

## Obere Forstbehörde

a)

Es wird grundsätzlich noch einmal auf die Stellungnahme vom 07.10.2011 verwiesen, da bisher noch kein Abwägungsergebnis vorliegen würde. In dieser Stellungnahme werden folgende Punkte angesprochen:

### *Bereich Hinkelbachtal:*

Der im Norden des Hinkelbachtals festgesetzte Parkplatzrückbau wird begrüßt. Dennoch wird angeregt, die Folgenutzung in Form einer Waldsukzession nochmals zu überdenken. Der Wald würde danach wieder zu nah an die Bebauung herangeführt werden und somit kein ausreichender Abstand vorhanden wäre. Eine Anerkennung dieser Waldsukzession als forstlicher Ausgleich (Ersatzaufforstung) wäre nicht möglich, da Ersatzaufforstung eine aktive Aufforstung voraussetzen würde.

### *Bereich Ludwigsgrund:*

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gewerbegebiet (Baugrenze) innerhalb des Gefahrenbereichs zum Wald liegen würde. Weiter heißt es, dass der unter der Maßnahme Nr. 8 genannte Fichtenbestand ca. 42 Jahre alt sein dürfte und deshalb bei dem Umbau dieses Bestandes die Bestimmung des § 11 Hess. Forstgesetz zu beachten seien. Ggf. wäre eine entsprechende Genehmigung zu beantragen.

Es wird zusätzlich angesprochen, dass bei der Maßnahme 7 – Auslichtung/Verjüngungsmaßnahmen zur Verbesserung des Kaltluftabflusses – in der Privatwaldabteilung von Pharmaserv (127-jähriger Buchenbestand mit beigemischten gleichaltrigen Kiefern) zu berücksichtigen sei, dass der betreffende Waldbestand faktisch Erholungs-, Klima- und Bodenschutzfunktion erfüllt.

### *Externe*

#### *Kompensationsflächen/Maßnahmen:*

Der Umbau von Fichtenbeständen in Laub-/Mischwaldbestände an der Westflanke des Hinkelbachtals wäre als Ausgleichsmaßnahme nur anerkennungsfähig, wenn eine deutliche Aufwertung damit verbunden sei. Diese betreffenden Fichtenbestände gehören zu der Privatwaldabteilung von Pharmaserv. Auch hierbei wird auf die

zu a)

Dieser Punkt bezieht sich auf den Bebauungsplan und wird dort behandelt.

<p>Bestimmungen des § 11 Hess. Forstgesetz verwiesen, da die Bestände ein Alter von 35-45 Jahren aufweisen würden.</p> <p>b) Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung noch auf das Hess. Forstgesetz Bezug genommen wird. Dieses ist seit 2013 durch das Hess. Waldgesetz (HWaldG) abgelöst worden.</p>	<p>zu b) In den Planunterlagen werden die Verweise auf das ehem. Hess. Forstgesetz durch das nun rechtskräftige Hess. Waldgesetz (HWaldG) ersetzt. Durch diese Klarstellungen wird die Plankonzeption nicht berührt.</p>
<p><b>4) EnergieNetz Mitte GmbH</b> Schreiben vom 25.06.2015</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Stromleitungen, die in ihrer Lage bestehen bleiben müssen, befinden.</p>	<p><b>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Dieser Punkt bezieht sich auf den Bebauungsplan und wird dort behandelt.</p>
<p><b>5) Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (ZMV)</b> Schreiben vom 25.06.2015</p> <p>Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegen Haupt- und Zubringerleitungen mit Bauwerken sowie Fernmeldekabel. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Wasserhauptversorgungsleitungen im Bebauungsplan aufzunehmen sind (Punkt 2 der Stellungnahme).</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b></p> <p>Der Verlauf der bestehenden Wasserleitungen mit Schutzstreifen ist in der Planzeichnung aktualisiert bzw. ergänzt worden.</p>
<p><b>6) PLEdoc GmbH</b> Schreiben vom 22.06.2015</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es innerhalb des 8 m breiten Schutzstreifens der Gasleitung zu keinerlei Einschränkung bzw. Behinderung kommen darf, die die Ausübung notwendiger Arbeiten – wie Überwachung, Wartung oder Reparatur usw. – beeinträchtigen. Dazu würden auch Anpflanzungen zählen. Fäll- und Rodungsarbeiten bedürften der vorherigen Absprache.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Dieser Punkt bezieht sich auf den Bebauungsplan und wird dort behandelt.</p>
<p><b>7) Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Schreiben vom 28.05.2015</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien weiterhin gewährleistet bleiben müssen.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Dieser Punkt bezieht sich auf den Bebauungsplan und wird dort behandelt.</p>
<p><b>8) CSL Behring</b> Schreiben vom 24.06.2015</p> <p>Die Aufgabe und Regulierung des derzeitigen großflächigen Mitarbeiterparkplatzes im Norden des Hinkelbachtals wird</p>	<p><b>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Die angesprochenen Punkte beziehen sich auf den Bebauungsplan und werden dort behandelt.</p>

als problematisch gesehen. Die Aufgabe des bestehenden Parkplatzes würde eine deutliche Verschlechterung in Bezug auf die weitere Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes bedeuten. Die schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes wäre für sämtliche Standortfirmen von hoher Bedeutung. Die Verknüpfung der Parkplatzerweiterung im Ludwiggrund mit dem Wegfall der Parkplätze wird als nicht Zielführend für die langfristige Sicherung des Produktionsstandortes gesehen. Auch unter boden- und naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten wäre zu klären, ob die Bestanderhaltung des Parkplatzes an der Nordspitze im Hauptwerk mit einer im Gegenzug kleineren Parkplatzzlösung im Ludwiggrund nicht die bessere und damit vorzuziehende Lösung wäre. Vor diesem Hintergrund wird darum gebeten, die Notwendigkeit des Wegfalls der Parkplatzzflächen nochmals zu prüfen.

Alles Weitere kann den beigefügten Planunterlagen entnommen werden.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

Beteiligung an der Vorlage durch:

<b>FB 6</b>	<b>FD 61</b>		

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

Finanzielle Auswirkungen:

Es werden keine finanziellen Auswirkungen erwartet.

Anlagen:

Einwenderschreiben

Übersichtsplan zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 24/2

Flächennutzungsplanänderung Nr. 24/2 mit Begründung