

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

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
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>1) Untere Naturschutzbehörde 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>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Die angesprochenen Punkte beziehen sich auf den Bebauungsplan und werden dort behandelt.</p>
--	---

<p>2) Hessen-Forst 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>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</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>3) Regierungspräsidium Gießen 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>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</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 anererkennungsfähig, 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>4) EnergieNetz Mitte GmbH 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>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Dieser Punkt bezieht sich auf den Bebauungsplan und wird dort behandelt.</p>
<p>5) Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (ZMV) 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>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Verlauf der bestehenden Wasserleitungen mit Schutzstreifen ist in der Planzeichnung aktualisiert bzw. ergänzt worden.</p>
<p>6) PLEdoc GmbH 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>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Dieser Punkt bezieht sich auf den Bebauungsplan und wird dort behandelt.</p>
<p>7) Deutsche Telekom Technik GmbH 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>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Dieser Punkt bezieht sich auf den Bebauungsplan und wird dort behandelt.</p>
<p>8) CSL Behring Schreiben vom 24.06.2015</p> <p>Die Aufgabe und Regulierung des derzeitigen großflächigen Mitarbeiterparkplatzes im Norden des Hinkelbachtals wird</p>	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</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:

FB 6	FD 61		

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

Finanzielle Auswirkungen:

Es werden keine finanziellen Auswirkungen erwartet.

Anlagen:

Einwenderschreiben

Übersichtsplan zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 24/2

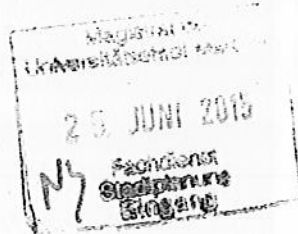
Flächennutzungsplanänderung Nr. 24/2 mit Begründung

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 24/2 „Hinkelbachtal/Ludwigsgrund“

Einwenderschreiben

im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1. Untere Naturschutzbehörde
2. Hessen-Forst
3. Regierungspräsidium Gießen
4. EnergieNetz Mitte
5. Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke
6. PleDOC
7. Deutsche Telekom
8. CSL Behring



FD 61

**Bauleitplanung der Stadt Marburg;
Änderung des Flächennutzungsplans 24/2 und Bebauungsplan 24/8 „Hinkelbachtal,
Ludwigsgrund“ im Stadtteil Marbach**

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Die vorgelegten Unterlagen wurden im Hinblick auf naturschutzfachliche und –rechtliche Aspekte geprüft.

In Abstimmung mit dem Naturschutzbeirat stimmen wir den vorgelegten Planungen im Grundsatz zu, sofern folgende Punkte berücksichtigt werden:

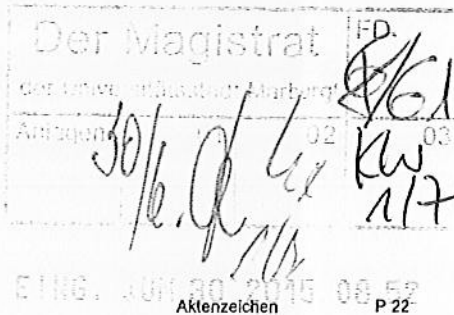
1. Die im Umweltbericht verwendeten faunistischen Daten sind zum großen Teil älter als fünf Jahre und damit nach unserer Auffassung nicht mehr ausreichend aktuell. Dies bezieht sich insbesondere auf den Artenschutzbeitrag und die FFH-Prognose, trifft aber auch auf den Umweltbericht selbst zu. Hier sollten aktuellere Daten herangezogen werden.
2. In der Biotopwertbilanzierung wird unter „C. Entwicklungsprognose“ (nach Grünordnung) für den Biotoptyp „Buchenmischwald“ ein Biotopwert von 41 Punkten /m² („Zielzustand“) angesetzt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Ausgleichswert eines Buchenmischwaldes erst in einem Alter von über 100 Jahren erreicht wird, kann für den Ausgleich nicht der Zielwert zum Ansatz gebracht werden, sondern nur ein Herstellungswert nach drei Jahren. Dies insbesondere, da mit Umsetzung des Bebauungsplanes bereits begonnen wurde und mit Baumaßnahmen jederzeit begonnen werden kann.
3. Im Bebauungsplan wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Artenschutz im eigentlichen Sinne erst im Rahmen der einzelnen Bauantragsverfahren abgearbeitet werden soll. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass künftig für jede Baumaßnahme ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorzulegen ist.

Von Umnutzungen und baulichen Veränderungen bestehender Gebäude sowie bei Abbruchmaßnahmen können grundsätzlich gebäudebewohnende Tierarten (Fledermäuse, Vögel) und ihre Quartiere und Niststätten betroffen sein.

Um sicher zu stellen, dass artenschutzrechtliche Belange frühzeitig berücksichtigt werden (auch bei baugenehmigungsfreien Vorhaben) sind in einem städtebaulichen Vertrag entsprechende, mit der UNB abgestimmte, Regelungen festzulegen

Klaus Bork

Ø - FDL 67 z.K.
- z.d.A.

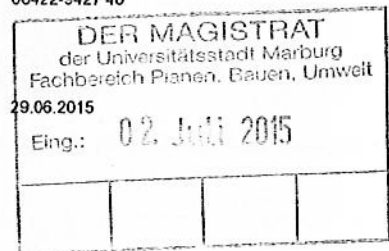


HESSEN-FORST Kirchhain • Hangelburg 2 • 35274 Kirchhain

Magistrat der Stadt Marburg
Fachdienst Stadtplanung
Barfüßerstr. 11

35035 Marburg

Aktenzeichen P 22
Bearbeiter/in Andreas Sommer
Durchwahl 06422-9427 22
E-Mail Andreas.Sommer@forst.hessen.de
Fax 06422-9427 40
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Datum 29.06.2015



**Bauleitplanung der Stadt Marburg
Bebauungsplan Nr. 24/8 sowie Flächennutzungsplanänderung Nr. 24/2 „Hinkelbach-
tal/Ludwigsgrund“**

Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei beiden Planungsunterlagen vermisse ich Hinweise auf die beiden Rodungsverfahren, die wesentlich zur Umsetzung des seinerzeitigen „Masterplans Hinkelbachtal“ beigetragen haben. Insofern sollten diese Informationen/Planungen, auch die Auflagen und Nebenbestimmungen der jeweiligen Genehmigungsbescheide des Kreises, Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- und Flächennutzungsplans sein:

- Rodungsantrag vom „März 2011“ über die Inanspruchnahme von 0,700 ha Wald (Gemarkung Marbach, Flur 3, Flurstücke 145/12 ff.) und Genehmigungsbescheid vom 15.09.2011
- Rodungsantrag vom „Januar 2006“ über die Inanspruchnahme von 2,329 ha Wald (Gemarkung Marbach, Flur 3, Flurstücke 145/9 ff.) und Genehmigungsbescheid vom 16.02.2006

Meine Stellungnahmen vom 13.02.2006 und 05.06.2006 zu diesen Anträgen füge ich als Anlagen 1 und 2 diesem Schreiben bei.

Zudem verweise ich auf die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung unter Punkt 3.3.2.2 des Bebauungsplans, Teil B: Umweltbericht: auf Seite 33 wird für den Waldumbau der Standard-Nutzungstyp „Buchenmischwald“ Nr. 01.114 mit 41 Wertpunkten/qm angeführt und in die Bilanzierung eingebracht. Tatsächlich aber ist hier bei der Neuanpflanzung von Buchen unter dem Schirm des Altholzes der Nutzungstyp „Buchenaufforstung vor Kronenschluss“ Nr. 01.117 mit 33 Wertpunkten anzusetzen. Der „Buchenmischwald“ wird erst in einigen Jahrzehnten erreicht sein! Demzufolge entsteht ein weiteres Punktedefizit von 83.200 Wertpunkten.



Hessen-Forst
Landesbetrieb nach § 26
Landeshaushaltsordnung
Gerichtsstand Kassel
UST-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift
Forstamt Kirchhain
Hangelburg 2
35274 Kirchhain

Kontakt
Telefon: 06422/9427-0
Telefax: 06422/942740
ForstamtKirchhain@forst.hessen.de
www.hessen-forst.de

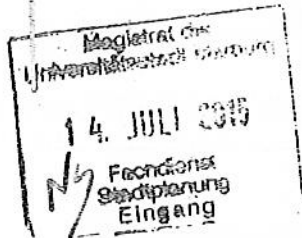
Bankverbindung Leitung
HCC HForst Lutz Hofheinz
Helaba
Kto.: 100 23 69
BLZ: 500 500 00



Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Sommer, FOAR)



Der Magistrat			
der Universitätsstadt Marburg			
Anlagen	01	02	03



EING. JUL 06 2015 08:51

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Magistrat der
Universitätsstadt Marburg
Stadtplanung
Barfüßerstraße 11
35037 Marburg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/110-2014/3
DokumentNr.: 2015/93409

Bearbeiter/in: Anne Demandt, V.
Telefon: +49 641 303-2351
Telefax: +49 611 327644362
E-Mail: anne.demandt@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: 61 bn/fr
Ihre Nachricht vom: 18. Mai 2015

Datum: 3. Juli 2015

**Bauleitplanung der Stadt Marburg
Änderung des Flächennutzungsplans Nummer 24/2 im Bereich des Bebauungsplans Nummer 24/8 „Hinkelbachtal/Ludwigsgrund“**

Verfahren nach § 4 Absatz 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 18. Mai 2015, hier eingegangen am 26. Mai 2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Leonard, Dez. 31, Tel. 0641/303-2417

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 07.10.2011. Aus Sicht der Regional- und Landesplanung werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Grundwasser, Wasserversorgung
Bearbeiter: Herr Muth, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4142

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Die Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wehrda grenzt an die nördliche Begrenzung des Teilgeltungsbereiches „Hinkelbachtal“. Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

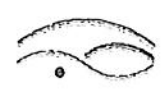
Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
Bearbeiter: Herr Koch, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4173
Bearbeiterin: Frau Keuser, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4179

Überschwemmungsgebiete, die eine Genehmigung nach §78 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch meine Behörde erfordern, werden nicht berührt.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: rp-giessen@rpgi.hessen.de
Internet: http://www.rp-giessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7



Sonstige Gewässer bezogene Belange (z.B. Ausgleichsmaßnahmen in und am Gewässer, Kreuzungsbauwerke etc.) werden von der zuständigen Unteren Wasserbehörde bewertet.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Nebel, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4224

Die Planunterlagen enthalten kaum Aussagen zur vorgesehenen Art der Abwasserentsorgung, insbesondere bei der vorgesehenen Erweiterung der Parkflächen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ vom Juli 2014. Darin sind u.a. die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen in Bezug auf die Abwasserentsorgung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zusammengefasst. Sie finden die Arbeitshilfe auf der Homepage des RP Gießen unter dem Stichwort „Bauleitplanung“.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4262

Im Altlasten-Informationen-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt u. Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für die o. g. Flurstücke, folgende Einträge im ALTIS gibt:

Schlüssel-Nr.	Gemarkung / Gemeinde	Gauß - Krüger Koordinaten (Rechts- u. Hochwert) oder Straße und Hausnummer	Art der Altfläche	Status / Bemerkung
534.014.150-000.038	Marburg / Marbach	Rechtswert: 3482249 Hochwert: 5631771 Emil-von- Behring- Straße 76	Sonstige schädliche Bodenverunreinigung	Verdacht

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen –soweit auf Ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z.B.: Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Stadt Marburg einzuholen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Quirnbach, Dez. 42.2, Tel. 0641/303-4367

Nach meiner Aktenlage sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 KrW-/AbfG betroffen. Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Orthwein, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4476

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken, soweit sichergestellt ist, dass die gebietsabhängigen, gewerblichen Gesamt-Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei den maßgeblichen Immissionsorten (nächst gelegene Wohnnutzungen im Einwirkungsbereich der gewerblichen Anlagen) sicher eingehalten werden können.

Soweit dies im Einzelfall nicht möglich sein sollte, sind entsprechende aktive oder wenn dies nicht möglich sein sollte, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Anregung ist auch dann von Bedeutung, wenn ein ausnahmsweises, zugelassenes Wohnen (z.B. für Betriebszugehörige, Aufsichtspersonal) innerhalb des Gewerbegebietes/Industriegebietes stattfindet.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata Dez. 44, Tel. 0641/303-4533

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

Bezüglich der oben genannten Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg im Stadtteil Marbach werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind weder von der Änderung des Flächennutzungsplanes noch von dem Bebauungsplan betroffen.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

Ich verweise grundsätzlich auf meine Stellungnahmen vom 7. Oktober 2011, Az. III 32 – 61 d 04/01 – forstlicher Teil. Ein Abwägungsergebnis Ihrerseits liegt mir bisher nicht vor.

Nach dem neuen Hess. Waldgesetz (HWaldG) bedürfen der Umbau von Nadelholzbeständen unter 40 Jahren bzw. der Vorratsabsenkung keiner forstrechtlichen Genehmigung mehr, sofern es sich um anerkannte naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Wald handelt.

In der Begründung zum Bauungsplan wird noch das Hess. Forstgesetz zitiert. Hier bitte ich dies dahingehend zu korrigieren, dass seit 2013 dieses durch das HWaldG abgelöst wurde.

Bei allen geplanten Maßnahmen im Wald sind die Grundsätze der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft zu beachten.

Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Demandt i.V., Dez. 31, Tel. 0641/303-2351

Planungsrechtlicher Hinweis:

Hinsichtlich der Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 Absatz 2 BauGB weise ich auf die Rechtsprechung hin:

„Der Hinweis auf einen Umweltbericht und „wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen der Fachbehörden und Verbände“ genügt nicht den Voraussetzungen an eine Bekanntmachung der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen. § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB verpflichtet dazu, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Dabei erstreckt sich das Bekanntmachungserfordernis auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in den Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.“

(Urteil des Bayerischen VGH vom 13. Dezember 2012, Az.: 15 N 08.1561 /
Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2013, Az.: 4 CN 3/12)

Ich bitte, dies zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Demandt i.V.

Demandt i.V.

Magistrat der
Universitätsstadt Marburg
07. JULI 2015
N3 Fachdienst
Stadtplanung
Eingang

Der Magistrat
der Universitätsstadt Marburg
35260 Stadtallendorf 01 02 03

DER MAGISTRAT
der Universitätsstadt Marburg
Fachdienst Planen, Bauen, Umwelt
07. Juli 2015

EnergieNetz Mitte GmbH | Bahnhofstraße 1
Magistrat der Universitätsstadt Marburg
Fachdienst: Stadtplanung
Barfüßerstr. 11
35037 Marburg

EnergieNetz Mitte GmbH
Bahnhofstraße 1
35260 Stadtallendorf
www.EnergieNetz-Mitte.de

EING. JUL 06 2015 12:57

26. Juni 2015

Ihre Anfrage vom 18. Mai 2015; Ihr Zeichen: 61 bn/fr
Flächennutzungsplanänderung Nr. 24/2 und Bebauungsplan Nr. 24/7
„Hinkelbachtal/Ludwigsgrund im Stadtteil Marbach
Unser Zeichen: 149470

Regionalzentrum Süd
Clemens Jüngst
Tel. 06428 44751-4162
Fax 06428 44751-12124162
Clemens.Juengst
@EnergieNetz-Mitte.de

Vorsitzende des
Aufsichtsrats:
Kirsten Fründt

Geschäftsführer:
Jörg Hartmann
Andreas Wirtz

Sitz Kassel
Amtsgericht Kassel
HRB 14608
St.-Nr. 025 225 52120

Landesbank
Hessen-Thüringen
IBAN DE95 5005
0000 4014 0000 06
BIC HELADEF3333

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr oben genanntes Schreiben.
Grundsätzlich gibt es zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans
Nr. 24/2 und zum Bebauungsplan Nr. 24/8 „Hinkelbachtal / Ludwigsgrund“
keine Einwände, es sind jedoch folgende Hinweise zu beachten:

Im Plangebiet befinden sich 1-kV- und 20-kV-Kabelleitungen der EnergieNetz
Mitte GmbH, die in ihrer Lage bestehen bleiben müssen.
Weitere Baumaßnahmen sind derzeit nicht geplant, allerdings stehen
mittelfristig Kabelauswechslungen an.

Auf die Übergabe von Bestandsunterlagen wurde aufgrund der Menge der
Pläne verzichtet. Im Bedarfsfall bitten wir diese Unterlagen, bezogen auf das
Vorhaben, anzufordern.

An Ihrer weiteren Planung bitten wir uns zu beteiligen, das Merkblatt 'Schutz
von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH' in der jeweiligen
aktuellen Fassung ist zu beachten. Bei Bedarf stellen wir Ihnen dieses gerne
zur Verfügung.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung

Freundliche Grüße


i.A.
Jüngst


i.A.
Fründt



Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Postfach 11 14 20, 35359 Gießen

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
FD 61
35035 Marburg

Der Magistrat				FD
der Universitätsstadt Marburg				
Anlagen	01	02	03	

Körperschaft des öffentlichen Rechts

DER MAGISTRAT
der Universitätsstadt Marburg
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt

Eing.: 29. Juni 2015

Ihr Zeichen: bn/fr

Magistrat der
Universitätsstadt Marburg

30. JUNI 2015

Fachdienst
Stadtplanung
Eingang

Ihre Nachricht vom: 18.05.2015

Unser Zeichen:

Auskunft erteilt: Thorsten Weber

Telefon: 0641 9506-158

Telefax:

E-Mail: tweber@zmw.de

EMIG. JUN 29 2015 08:54

Datum: 23.06.2015

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

Flächennutzungsplanänderung Nr. 24/2 „Hinkelbachtal/Lucwigsgrund“/Stadtteil Marbach

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) Bau-gesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Flächennutzungsplanverfahrens (Stand Januar 2015) geben wir folgende Stellungnahme ab:

1. Im Geltungsbereich des o. g. Flächennutzungsplans befinden sich folgende Anlagen des ZMW:
 - Haupt- und Zubringerleitung 5.28 DN 400;
 - Be- und Entlüftungs- sowie Entleerungsbauwerke;
 - Schieber und Hydranten.
2. Die Lage unserer Hauptversorgungsleitung ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.
Wir bitten Sie, die vorgenannte Hauptversorgungsleitung gem. § 5 (4) BauGB mit dem Planzeichen 8 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in den Flächennutzungsplan einzutragen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Rainer Schmidt
Abteilungsleiter Planung-Ausführung-Dokumentation (PAD)

Thorsten Weber
Planung-Ausführung-Dokumentation (PAD)

Anlage
Übersichtslageplanausschnitt aus Z.-Nr. W 3163/4
M 1:10.000

Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg
 Fachbereich Stadtplanung
 Eingang
 02. JULI 2015
 EING. JUN 30 2015 08:47

FD
 02 03
 KW
 RT



Leitungsauskunft
 Fremdplanungsbearbeitung

PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

DER MAGISTRAT der Universitätsstadt Marburg
 Fachbereich Planen, Bauen
 Telefon
 Telefax
 E-Mail
 Eing.: 02. Juli 2015

0201/36 59 - 0
 0201/36 59 - 160
 fremdplanung@pledoc.de

Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg
 Fachdienst Stadtplanung
 Barfüßerstraße 11
 35035 Marburg

zuständig Durchwahl
 Karl Baumeister-Schmidt
 0201/3659-220

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
61 bn/fr	18.05.2015	PLEdoc GmbH	1290016	22.06.2015

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

- hier:
1. Ferngasleitung Nr. 11/41/1, DN 200, mit Betriebskabel und Zubehör, Blatt 79 bis 81, Schutzstreifenbreite 8 m
 2. Ferngasleitung Nr. 11/41/5, DN 100, mit Betriebskabel und Zubehör, auf dem Bestandsplan Blatt 81 der Ltg. Nr. 11/41/1, Schutzstreifenbreite 8 m
 3. Ferngasleitung Nr. 11/41/15, DN 100, mit Betriebskabel und Zubehör, auf dem Bestandsplan Blatt 80 der Ltg. Nr. 11/41/1, Schutzstreifenbreite 8 m
 4. Ferngasleitung Nr. 11/41/26, DN 150, mit Betriebskabel und Zubehör, Bestandsplan Blatt 1, Schutzstreifenbreite 8 m

Sehr geehrter Herr Nützel,
 sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Wir bestätigen den Eingang Ihrer Benachrichtigung vom 18. Mai dieses Jahres zum Vollzug der Baugesetze der Stadt Marburg, Offenlegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplanänderung 24/8 "Hinkelbachtal / Ludwigsgrund" gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Geschäftsführer: Kai Dargel
 PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Schnieringshof 10-14 • 45329 Essen
 Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de
 Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
 Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
 IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach
 DIN EN ISO 9001
 Zertifikatsnummer
 59-9001 AU 6020



In den Flächennutzungsplan haben wir die Trassenführungen der eingangs genannten Versorgungsanlagen grafisch übernommen und Leitungskenndaten hinzugeschrieben. Die Versorgungsanlagen liegen in einem 8 m breiten Schutzstreifen.

Wie wir den im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen entnehmen können, zielt die vorliegende Bauleitplanung darauf ab, die planungsrechtliche Umsetzung für die künftige Entwicklung des Hauptwerkes der Pharmaserv GmbH & Co. KG sicher zu stellen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 22.06.2015 mit der ID 1290017 zum Bebauungsplan Nr. 24/8 „Hinkelbachtal/Ludwigsgrund“.

Wir gehen davon aus, dass der Bestandsschutz der Versorgungsanlagen gewährleistet ist und durch die vorgesehene Änderung sich keinerlei Nachteile für den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben.

Ergänzend fügen wir auch das Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen bei.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans keine Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG verlaufen.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH


Jaimie Viadoy


Karl Baumeister-Schmidt

Anlagen
Planunterlagen
Merkblatt

Verteiler
TBHR Reiskirchen, Herr Thiele / Herr Klemm



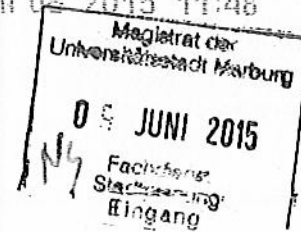
Deutsche Telekom Technik GmbH
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen

Der Magistrat			FD
der Universitätsstadt Marburg			67
Anlagen	01	02	03

Der Magistrat der Universitätsstadt
Marburg, Stadtplanung
Herr Nützel
Barfüßerstr. 11

35037 Marburg

EING. JUN 08 2015 11:48



Ihre Referenzen Ihr Schreiben vom 18.05.2015
 Ansprechpartner Bettina Klose
 Durchwahl (0641) 963-7195
 Datum 28.05.2015
 Betrifft Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
 Flächennutzungsplanänderung Nr. 24/2 „Hinkelbachtal/Ludwigsgrund“ im Stadtteil
 Marbach

Sehr geehrter Herr Nützel,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.
Thomas Koch

i.A.
Bettina Klose

Hausanschrift Deutsche Telekom Technik GmbH
 Telekontakte Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
 Konto Telefon +49 641 9 63-0, Internet www.telekom.de
 Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
 IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
 Aufsichtsrat Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
 Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch
 Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
 USt-IdNr. DE 814645262



CSL Behring GmbH
Emil-von-Behring-Straße 76
35041 Marburg
www.cslobehring.de

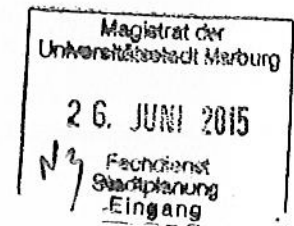
Telefon +49 6421 39 12
Fax +49 6421 39 39 85

CSL Behring



Vorab per Telefax: 0 64 21/2 01- 16 36

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
Fachdienst Stadtplanung
Barfüßerstraße 11
35037 Marburg



24. Juni 2015

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 24/2 „Hinkelbachtal/Ludwigsgrund“
im Stadtteil Marbach sowie Bebauungsplan Nr. 24/8
„Hinkelbachtal/Ludwigsgrund“ im Stadtteil Marbach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in oben bezeichneter Angelegenheit nehmen wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Ausweislich der amtlichen Bekanntmachung ist erklärtes Ziel der Planung, die Voraussetzungen für eine betriebliche Weiterentwicklung der Werkstandorte „Hinkelbachtal“ und „Ludwigsgrund“ sowie für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu schaffen. Planungsanlass ist nach Ziffer 1.1 des Bebauungsplanes auch die langfristige Sicherung des traditionellen Produktionsstandortes mit über 4.500 Beschäftigten.

Wie in Ziffer 1.3 im Rahmen der Standortbeschreibung zutreffend beschrieben, sind für den Standort Behringwerke flexible Nutzungsentscheidungen, termingerechte Produktionsflächenerweiterungen im Bestandszusammenhang und die Möglichkeit des Ausbaus von Energiekapazitäten von hoher Bedeutung.

Vorsitzende des Aufsichtsrats: Mary E. Sontrop · Geschäftsführer: Craig Shelanskey, Berthold Süsser, Matthias Kutz · Sitz der Gesellschaft: Marburg (Lahn) Handelsregister: Marburg (Lahn) Nr. HRB 10 56
Bankverbindungen: Commerzbank AG, Frankfurt, IBAN: DE77 5008 0000 0770 5682 00,
SWIFT/BIC: DRESDEFFXXX, BLZ: 500 800 00, Konto Nr.: 77 05 68 200 · Deutsche Bank AG, Frankfurt,
IBAN: DE45 5007 0010 0091 5405 00, SWIFT/BIC: DEUTDEFFXXX, BLZ: 500 700 10,
Konto Nr.: 09 15 40 500, UID: DE 811111679

In der Bauleitplanung haben wir jedoch die folgende Regelung zur Kenntnis genommen (siehe Seite 15 des Bebauungsplanes):

„Im Bereich des TB „Ludwigsgrund“ liegt der inhaltliche Schwerpunkt auf der planungsrechtlichen Sicherung der mittel- bis langfristig angelegten Konzeption zu den Mitarbeiterparkplätzen für den Bereich des Hauptwerks. Dabei sollen zum einen die Rahmenbedingungen für die Errichtung eines bis zu 3-geschossigen Parkdecks im Bereich des derzeitigen großflächigen Mitarbeiterparkplatzes geschaffen werden. Als zweiter Baustein soll die Voraussetzung für die Anlage eines weiteren Parkplatzes im Westen des Ludwigsgrundes neu geschaffen werden. Die Zulässigkeit für die Errichtung des Parkdecks und für die Neuanlage des Mitarbeiterparkplatzes soll jedoch durch die Festsetzung einer „aufschiebenden Bedingung“ an die Aufgabe und Rekultivierung des derzeitigen großflächigen Mitarbeiterparkplatzes an der Nordostspitze des Hinkelbachtals gekoppelt werden. Von dieser Regelung ausgenommen ist die Neuschaffung von rd. 300 Stellplätzen im Bereich des bestehenden Parkplatzes Ludwigsgrund, die der Pharmaserv für die kurzfristige Eigenentwicklung zugestanden werden.“

Die Aufgabe und Rekultivierung des derzeitigen großflächigen Mitarbeiterparkplatzes an der Nordostspitze des Hinkelbachtals halten wir für problematisch. Die Verknüpfung der Parkplatzerweiterung Ludwigsgrund und der Wegfall des Parkplatzes an der Nordostspitze des Hinkelbachtals ist aus unserer Sicht nicht zielführend um die langfristige Sicherung des Produktionsstandortes zu fördern. Die Aufgabe des bestehenden und akzeptierten Parkplatzes an der Nordostspitze wäre eine deutliche Verschlechterung in Bezug auf die weitere Entwicklung des Standortes.

Die schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes ist für sämtliche Standortfirmen von hoher Bedeutung. Der Wegfall der Parkplatzflächen im Nordbereich des Hauptwerkes müsste durch die Ausweitung von Werks- und Shuttlebussen kompensiert werden. Dies würde den Arbeitsweg für zahlreiche Mitarbeiter erschweren und Zeitverlust bedeuten. Weiterhin würde erheblicher organisatorischer Aufwand sowie Kosten für die zusätzlichen Buskapazitäten entstehen.

Gemeinsam mit der Pharmaserv GmbH & Co. KG möchten wir in den kommenden Jahren den nördlichen Teil des Hauptwerkes gerne weiter entwickeln. Bereits im Rahmen des aktuellen Bauvorhabens H 69E sind jedoch durch den Wegfall von Parkplätzen Engpässe entstanden, die momentan nur mit

CSL Behring

erhöhtem organisatorischem und finanziellem Aufwand bewältigt werden können.

Ein weiterer Wegfall von ca. 200 Parkplätzen der aktuell vorhandenen 545 Parkplätze wäre für die verkehrstechnische Erreichbarkeit des nördlichen Bereiches des Hauptwerkes problematisch. Auch unter boden- und naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten wäre zu klären, ob die Bestanderhaltung des Parkplatzes an der Nordostspitze im Hauptwerk mit einer im Gegenzug kleineren Parkplatzlösung auf dem Ludwiggrund nicht die bessere und damit vorzugswürdigere Lösung wäre.

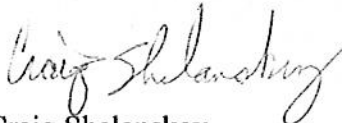
Bei der Vergabe von Projekten befinden wir uns im ständigen internationalen Wettbewerb mit den anderen Standorten des CSL Konzerns. Die vorgenannten Aspekte könnten sich nachteilig auf zukünftige Investitionsentscheidungen, die für die Sicherung und die Erweiterung von Arbeitsplätzen am Standort Marburg entscheidend sind, auswirken.

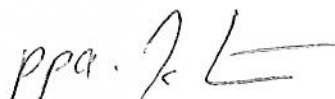
Vor diesem Hintergrund möchten wir Sie bitten, die Notwendigkeit des Wegfalls der Parkplatzflächen und Alternativen unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme zu überprüfen.

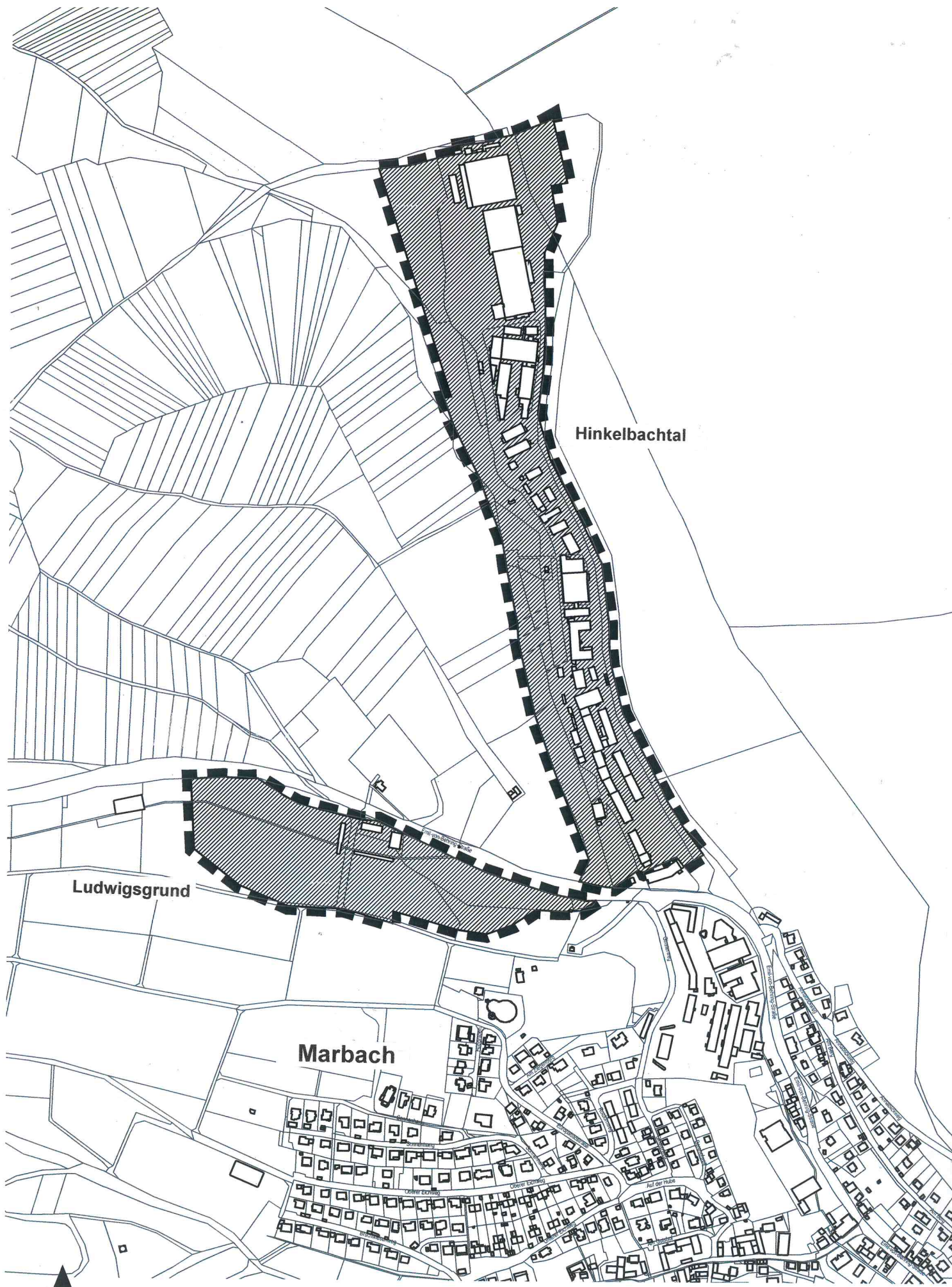
Wir verfolgen das Ziel die Weiterentwicklung des Standorts unter Beachtung der weiteren Belange der Bauleitplanung, insbesondere des Naturschutzes, voranzutreiben. Zur Entwicklung und Diskussion alternativer Lösungsmöglichkeiten anstelle der Renaturierung der Parkfläche im nördlichen Teil des Hauptwerkes sind wir jederzeit Gesprächsbereit.

Mit freundlichen Grüßen

CSL Behring GmbH


Craig Shelanskey
General Manager


Dr. Johannes Krämer
Head of Engineering



Ludwigsgrund

Hinkelbachtal

Marbach



Übersichtsplan zur FNP-Änderung Nr. 24/2 "Hinkelbachtal / Ludwigsgrund"

O.M

FD 61, Marburg, im Februar 2015

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG NR. 24/2 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: HINKELBACHTAL / LUDWIGSGRUND IM STADTTEIL MARBACH

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.11.2010 beschlossen.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs 1 BauGB haben in der Zeit vom 07.09.2011 bis einschließlich 07.10.2011 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 26.05.2015 bis 26.06.2015 stattgefunden.

Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 16.05.2015 vollendet.

Oberbürgermeister

FESTSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Flächennutzungsplanänderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am _____ förmlich beschlossen.

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DES FNP-ÄNDERUNG Marburg, den

Oberbürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung wurde am _____ öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Oberbürgermeister

Räumliche Lage (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)



Nr:	Änderungsinhalt:	Datum:	Name:

Entwurf des Feststellungsbeschlusses

Stand: Mai 2017

bearb.: Blinn / Hausmann

gez.: Schweinfest

gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

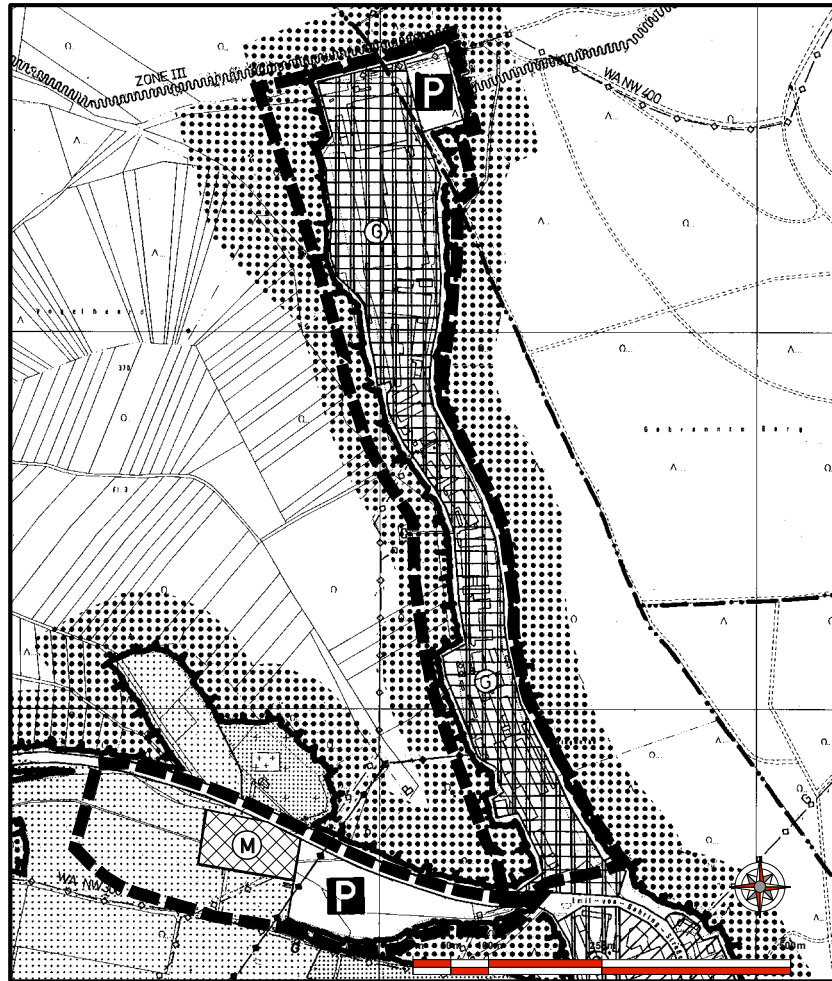
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

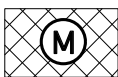
Maßstab 1 : 10.000

Flächennutzungsplan vor der Änderung

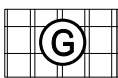


PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 5 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)



Gemischte Bauflächen



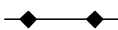
Gewerbliche Bauflächen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB



Parkplatz

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB

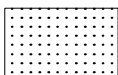


oberirdisch

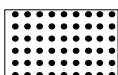


unterirdisch

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB

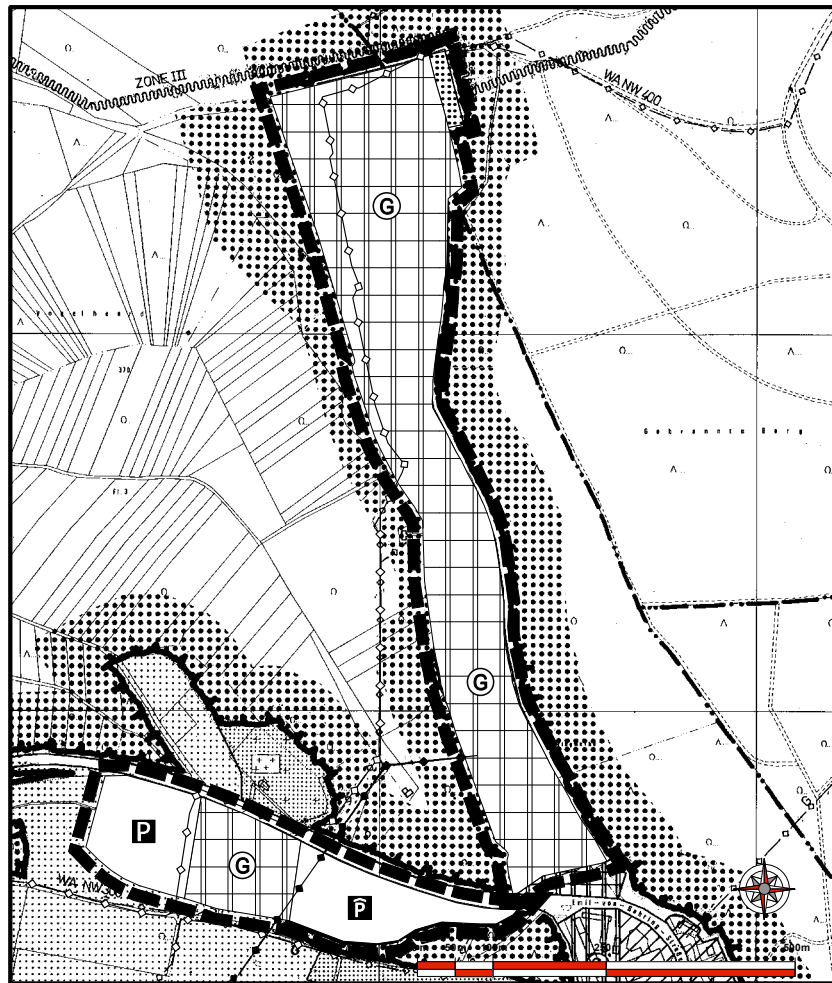


Landwirtschaft



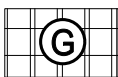
Wald

Flächennutzungsplan nach der Änderung



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 5 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)



Gewerbliche Bauflächen

Flächen für den Verkehr
gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB

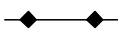


Parkplatz



Parkdeck

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB



oberirdisch



unterirdisch

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB



Wald

FNP-Änderung 24/2 im Bereich "Hinkelbachtal / Ludwigsgrund"

Begründung
- Gem. § 2a BauGB -

Entwurf der Abwägung und des Feststellungsbeschlusses gem. § 6 BauGB

Mai 2017

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

Auftraggeber:



Pharnaserv GmbH & Co. KG
Emil-von-Behring-Straße 76

35041 MARBURG

1	Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	2
1.3	Standortbeschreibung.....	2
1.4	Stand des Verfahrens.....	3
2	Planerische Rahmenbedingungen und Vorgaben.....	4
2.1	Landesentwicklungsplan 2001.....	4
2.2	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)	5
2.3	Site-Master-Plan (SMP).....	6
2.3.1	Konzeption.....	7
2.4	Flächennutzungsplan (FNP).....	9
3	Umweltbericht.....	10
3.1	Einleitung	10
3.1.1	Rahmen des Umweltberichts.....	10
3.1.2	Lage des Plangebietes und Übersicht.....	11
3.1.3	Ziel und Zweck der Planung	12
3.1.4	Übergeordnete Planwerke.....	14
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB	17
3.2.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
3.2.2	Prognosen zur Durchführung bzw. Nicht-Durchführung	30
3.2.3	Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
3.2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
3.3	Zusätzliche Angaben	31
3.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale technischer Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten.....	31
3.3.2	Monitoring gem. § 4c BauGB.....	31
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	31

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Bereiche „Berghof“ und „Hinkelbachtal“ (Pharmaserv GmbH & Co. KG).....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Ausschnitt RPM 2010.....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 4: Site-Master-Plan, Teilbereich: Hauptwerk, Stand: Okt. 2006.....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 5: FNP – Bestand</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 6: FNP – Planung</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 7: Plangebiet auf aktueller Luftbildbasis – unmaßstäblich</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 8: RP-UP Ausschnitt – Karte „Vorbelastungen“</i>	<i>15</i>
<i>Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 24/4 - Ausschnitt.....</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 10: Teileinzugsgebiete für den autochthonen Luftmassenaustausch</i>	<i>24</i>

INHALTSVERZEICHNIS

Tabellen

<i>Tabelle 1: Übergeordnete Planwerke</i>	<i>14</i>
<i>Tabelle 2: Vorbelastungen im Plangebiet.....</i>	<i>17</i>
<i>Tabelle 3: Beschreibung/ Bewertung der Umweltauswirkungen mit Grünordnungshinweisen ...</i>	<i>18</i>
<i>Tabelle 4: Fotos zur Landschaftsbildfunktion (Rote Pfeile: Lage des „Hinkelbachtals“)</i>	<i>26</i>
<i>Tabelle 5: Übersicht – Resultierende Erheblichkeit.....</i>	<i>29</i>
<i>Tabelle 6: Zusammenfassung – Resultierende Erheblichkeit.</i>	<i>33</i>

Anlage I: Arten- und Biotopausstattung

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Planungsanlass



Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25

Die Pharmaserv GmbH & Co. KG ist aus der ehemaligen Behringwerke Aktiengesellschaft hervorgegangen und betreibt in Marburg neben dem Hauptwerk im Stadtteil Marbach, mit den Teilbereichen „Berghof“ und „Hinkelbachtal“, seit den 1970er Jahren auch den Werksteil Görzhäuser I mit den Nutzungsarten Produktion, Labor, Büro und Lager. Das Unternehmen betreut mit rund 400 Mitarbeitern ca. 64 Hektar Werksgelände mit über 100 Mietgebäuden inkl. der umfangreichen technischen Infrastruktur.

Das Hauptwerk, als Keimzelle der Entwicklung des Unternehmens und historisch gewachsenes Gebilde, entstand durch sukzessive Erweiterung und Verdichtung des im Jahr 1913 am Standort

einer alten Dampfziegelei westlich der Kernstadt Marburg gegründeten Produktionsstandortes der pharmazeutischen Industrie. Zusammen mit dem „Berghof“ südlich der Emil von Behring Straße und administrativen Einrichtungen im Ludwigsgrund ist bis heute in dem Talsystem im Marburger Stadtteil Marbach ein ausgedehnter Industriepark entstanden, dessen Infrastruktur weitgehend von der Pharmaserv GmbH & Co. KG betreut und entwickelt wird.

Aufgrund der baulichen und planungs-/bauordnungsrechtlichen Entwicklungshistorie sowie den besonderen topographischen und naturräumlichen Rahmenbedingungen, ist insbesondere im Hauptwerk die Erforderlichkeit entstanden, die knappen vorhandenen Flächenressourcen im Rahmen eines Entwicklungskonzeptes im Hinblick auf zeitgemäße Standortanforderung zu überprüfen, Optimierungsmöglichkeiten aufzuzeigen und Leitlinien für die künftige Um-/Neustrukturierung des Standortes zu entwickeln.

Die vorliegende Bauleitplanung dient vorrangig der planungsrechtlichen Umsetzung der Leitlinien für die künftige Entwicklung aus der städtebaulichen Rahmenplanung (vgl. Kap. 0).

Die Planung dient damit auch der langfristigen Sicherung des traditionellen Produktionsstandortes mit rd. 4.500 Beschäftigten und ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Universitätsstadt Marburg unterstützt daher diese Planungsabsicht und die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.11.2010 gem. § 2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24/8 "Hinkelbachtal / Ludwigsgrund" sowie die Aufstellung der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 24/2 im Stadtteil Marbach beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet (rd. 25 ha) liegt im Stadtteil Marburg-Marbach und schließt hier an den nördlichen Siedlungsrand an. Der südwestliche Teilbereich ("Ludwigsgrund") grenzt an die L 3092, der nördliche ("Hinkelbachtal") reicht von der Landstraße entlang des Hinkelbachtals bis zur Wasserscheide zu Wehrda. Das Umfeld des Planungsraums wird überwiegend forstwirtschaftlich genutzt.

1.3 Standortbeschreibung



Abbildung 2: Bereiche „Berghof“ und „Hinkelbachtal“ (Pharmaserv GmbH & Co. KG)

Das **Hauptwerk** im „Hinkelbachtal“ ist ein traditionsreicher Produktionsstandort der Pharmazeutischen Industrie, den die Behringwerke bereits im Jahr 1913 am Standort einer alten Dampfziegelei westlich der Kernstadt Marburg gegründet haben. Zusammen mit dem „Berghof“ südlich der Emil von Behring Straße und administrativen Einrichtungen im Ludwigsgrund ist bis heute in dem Talsystem im Marburger Stadtteil Marbach ein in Nord-Süd-Richtung ausgehnter Industriepark gewachsen, der heute weitgehend von der Pharmaserv GmbH & Co. KG betreut und entwickelt wird.

Diese steht angesichts des besonderen Technologiefortschritts im Pharmasektor vor der Aufgabe, zur Gewährleistung der Vitalität des Marburger Standorts flexible Nutzungsentscheidungen, termingerechte Produktionsflächen-erweiterungen im Bestandszusammenhang, und einen schnellen Ausbau von Energiekapazitäten entwickeln zu müssen.

Darüber hinaus stellt das Thema Werksschutz heute ein zentraler Faktor für die, im globalen Vergleich getroffenen Standortentscheidungen der Unternehmen dar. Der Standortbetreiber sieht sich daher in der Verpflichtung Sicherheitskonzepte anbieten zu müssen, die internationalem Standard und dem Stand der Technik entsprechen.

Die verkehrliche Erschließung des Hinkelbachtals erfolgt über zwei parallel verlaufende Straßenzüge. Zwischen diesen beiden Straßen befindet sich die Werksbebauung. Gebäudekubatur und Alter der Gebäude zeichnen die Entwicklung des Werksstandortes von der Keimzelle im Bereich der heutigen Emil-von-Behring-Straße in nördlicher Richtung bis an den Teufelsgraben nach. Dort stehen, in einer Aufweitung des Talraums, großvolumige Produktions- und Lagergebäude, während in südlicher Richtung das Bild einer ebenfalls sehr dichten, jedoch kleinteiligeren Bebauung überwiegt.

Insbesondere in jüngerer Vergangenheit fand ein bauliches Überspringen des westlichen öffentlichen Straßenstranges, vorrangig durch Anlagen der technischen Infrastruktur, infolge der steigenden Anforderungen der Nutzer an die Vorhaltung von Energieangeboten, statt. In diesem westlichen Werksbereich verlaufen auch die Hauptinfrastrukturleitungen (Energie, Wasser, Kommunikation).

In Folge des steigenden Motorisierungsgrades wurde, neben dem großflächigen Mitarbeiterparkplatz im Bereich des Ludwiggrundes, ein weiterer großflächiger Parkplatz im Nordosten des Hinkelbachtals angelegt, so dass heute, neben dem Kunden- und Lieferverkehr auch ein beträchtlicher Teil des Mitarbeiterverkehrs über das enge Straßennetz im Hinkelbachtal abgewickelt werden muss.

1.4 Stand des Verfahrens

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan bisher durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	26.11.2010
2.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 07.09.2011 bis 07.10.2011
3.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 07.09.2011 bis 07.10.2011
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 26.05.2015 bis 26.06.2015
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 26.05.2015 bis 26.06.2015

2 Planerische Rahmenbedingungen und Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan 2001

Im Landesentwicklungsplan (LEP) werden die gesetzlich in Raumordnungsgesetz (ROG) und Hessischem Landesplanungsgesetz (HLPG) festgelegten Grundsätze nach Maßgabe der Leitvorstellungen der Raumordnung im Sinne einer räumlich ausgewogenen und nachhaltigen Entwicklung konkretisiert. Er nimmt zudem die Abstimmung mit den Vorstellungen der Regionen vor (vertikale Koordination) und stimmt die Fachplanungen auf Landesebene untereinander, insbesondere auch mit den Erfordernissen des Umwelt-, Natur- und Ressourcenschutzes, ab (horizontale Koordination).

Die verbindlichen Vorgaben des Landesentwicklungsplans sind von den Behörden des Bundes, des Landes und von der Regionalplanung zu beachten (§ 4 Abs. 1 i. V. m. § 5 Abs. 7 HLPG).

Ausgangslage und Perspektiven in Deutschland und Europa:

Eine leistungsfähige Wirtschaft ist die Grundlage für die Finanzkraft des Landes und die Basis für den Wohlstand der hier lebenden Menschen. Sie ist auch Voraussetzung und Ansatzpunkt für die Realisierung umwelt- und sozialpolitischer Zielsetzungen. Daher ist es notwendig, für die Entwicklung der Wirtschaft, insbesondere auch im europäischen Kontext, optimale Standortvoraussetzungen zu schaffen.

Mit den Zentren Gießen, Marburg und Wetzlar als dominierenden Entwicklungspolen des Kernraumes der Region und den ländlich strukturierten Gebietsteilen, die sowohl dörflich geprägt sind als auch gewerbliche bzw. Fremdenverkehrsschwerpunkte aufweisen, verfügt die Region sowohl über ein wirtschaftliches, wissenschaftliches und infrastrukturelles, als auch ein naturräumliches und landschaftliches Potenzial, das ihr die Wahrnehmung umfassender Funktionen eines Wirtschafts- und Lebensraumes mit räumlich und funktionell differenzierten Schwerpunkten ermöglicht.

Aus dieser Funktion als eigenständiger Wirtschaftsraum ergibt sich die regionalpolitische Zielvorstellung einer Stärkung der regionalen Eigenentwicklung, d.h. Aktivierung, Nutzung und Stärkung des in der Region ansässigen Potenzials.

Die Universitätsstadt Marburg ist gem. LEP 2000 als Oberzentrum im Regierungsbezirk Mittelhessen ausgewiesen.

Siedlungsstrukturpolitik – Grundsätze:

In allen Gemeinden soll eine Entwicklung der Siedlungstätigkeit unter Beachtung einer nachhaltigen Raumentwicklung und unter Berücksichtigung der gewachsenen Siedlungsstruktur erfolgen. Dies bedeutet, dass der Eigenentwicklung, d.h. dem Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung und der gewerblichen Betriebe Rechnung zu tragen ist.

Flächen für Industrie und Gewerbe:

In den Regionalplänen werden ab einer Größenordnung von 5 ha "Bereiche für Industrie und Gewerbe" ausgewiesen, soweit keine geeigneten Flächen für die Gewerbeflächenentwicklung im Bestand vorhanden sind. Diese Bereiche sollen neben der Entwicklung bestehender Betriebe vorrangig der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben dienen.

Die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen soll sowohl dem Bedarf ortsansässiger Betriebe (Eigenbedarf) als auch dem Bedarf für Neuansiedlungen Rechnung tragen. Soweit möglich, soll dabei sichergestellt werden, dass dem Eigenbedarf an den

bereits bestehenden Standorten Rechnung getragen werden kann, um den Erhalt der Betriebe zu sichern.

2.2 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

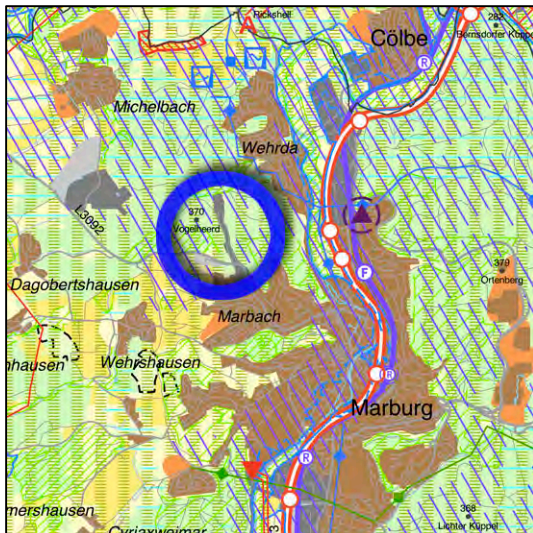


Abbildung 3: Ausschnitt RPM 2010

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM) ist der Werksteilbereich Hinkelbachtal als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe *Bestand*“ und der Teilbereich Ludwigsgrund als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe *Planung*“ ausgewiesen.

Die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten, z. B. durch Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, Reaktivierung kontaminierter Flächen, Konversion ehemals militärischer Anlagen und Nutzungsintensivierung¹.

Die in der Plankarte ausgewiesenen Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Pla-

nung dienen der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. In ihnen hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und -funktionen².

Die Vorranggebiete Industrie und Gewerbe dienen der langfristigen Sicherung und Entwicklung von Produktions- und Arbeitsstätten in der Region und werden in der Regel ab einer Flächengröße von 5 ha ausgewiesen. Sie bieten Raum für Industrie- und Gewerbestätten, die vielfach mit erhöhten Emissionen (Lärm, Gerüche, Nacharbeit, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc.) verbunden sind und sich deshalb nur schwer mit den Bedürfnissen der Wohnnutzung vereinbaren lassen. Gleichzeitig bieten diese Gebiete die Gewähr dafür, dass dort ansässige Industrie- und Gewerbebetriebe nicht als Folge einer heranrückenden Wohnbebauung mit zunehmenden Restriktionen und Einschränkungen rechnen müssen³.

Die umliegenden Bereiche sind überwiegend als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

Überlagert wird diese freiraumschützende Ausweisung durch ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich auch zwei "Vorranggebiete für Natur und Landschaft":

- das NSG „Teufelgraben“ im Norden sowie
- das FFH-Gebiet „Lahnhänge zwischen Marburg und Biedenkopf“ im Westen.

¹ aus: RPM 2010, Kap. 5.3-1 (Z)

² aus: RPM 2010, Kap. 5.3-2 (Z)

³ aus: RPM 2010, Begründung/Erläuterung zu 5.3-1 bis 5.3-5

Diese sind zu erhalten und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Beide Vorgaben werden, ebenso wie die Anforderungen des angrenzenden "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" in der vorliegenden Bauleitplanung beachtet.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

2.3 Site-Master-Plan (SMP)

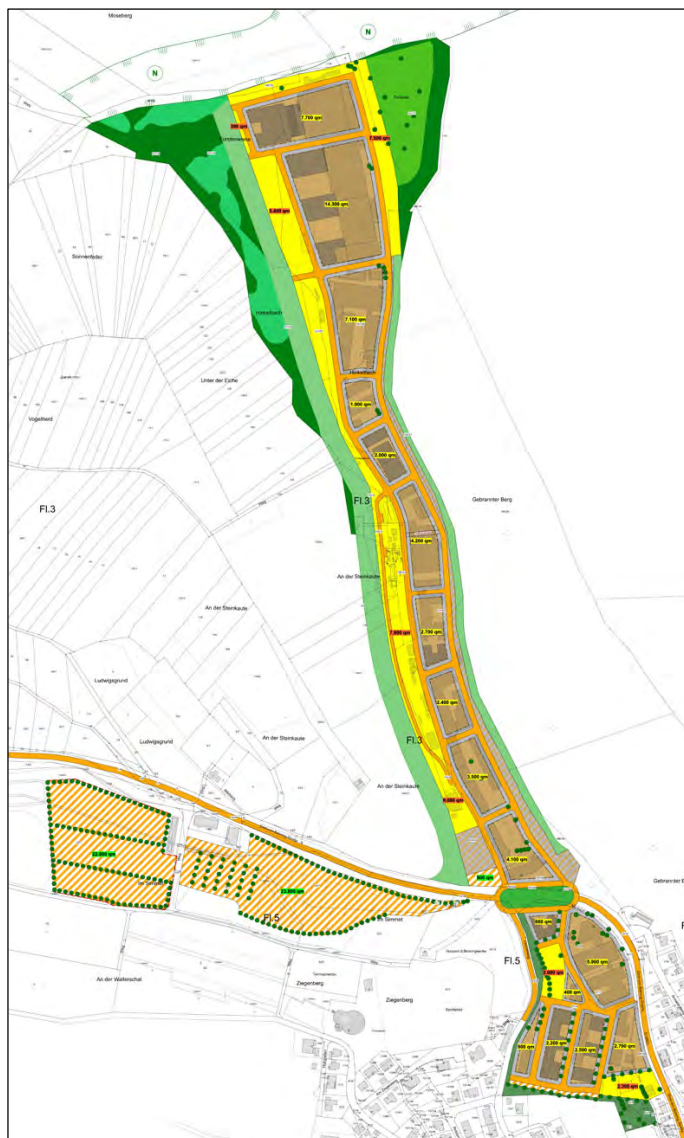


Abbildung 4: Site-Master-Plan, Teilbereich: Hauptwerk, Stand: Okt. 2006

In den Jahren 2005 / 2006 wurde in Abstimmung mit der Stadt Marburg sowie den maßgeblichen Behörden ein Site-Master-Plan entwickelt. Dieser wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung als städtebaulicher Rahmenplan gem. § 1 Abs 6 Nr. 11 BauGB anerkannt. Dieser stellt im Wesentlichen den inhaltlichen Rahmen für die vorliegende Bauleitplanung dar.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist lediglich der südliche Werksteil „Berghof“ sowie der Werksparkplatz im Ludwigsgrund durch den Bebauungsplan Nr. 24/4 hinsichtlich der Zulässigkeiten zu Art und Maß der baulichen Nutzung klar definiert.

Der gesamte Bereich des Hinkelbachtals (mit Ausnahme des Pfortenhauses, H 1) ist lediglich durch Einzelbaugenehmigungen, auf unterschiedlichem bauplanungsrechtlichen Fundamenten „gewachsen“. Insbesondere die seit der Nachkriegszeit entstandenen Gebäude sind überwiegend auf Grund von Einzelfallentscheidungen auf Basis der begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten bestehen-

der Anlagen nach § 34 und § 35 BauGB beschieden worden. Ein Bebauungsplan oder sonstiger städtebaulicher Rahmenplan existierte bislang für diesen Abschnitt nicht.

Vor dem Hintergrund der hohen Nutzungsdichte bei gleichzeitig begrenzter räumlicher Ressourcen im Hinkelbachtal sowie der stetig steigenden Anforderungen der Nutzer an:

- die Vorhaltung eines möglichst breiten Spektrums an Infrastrukturangeboten,
- die Werkssicherheit,
- die Flexibilität der baulichen Anlagen,

sowie des besonderen Interesses des Standortbetreibers an

- den Schutz der Bausubstanz sowie der technischen Infrastruktur,
- einen planungsrechtlich allgemeinverbindlichen Handlungsrahmen als Grundlage für die langfristige Standortsicherheit,

soll der Site-Master-Plan, der als städtebaulicher Rahmenplan nach § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB auf einen zeitlichen Horizont von 10 – 15 Jahren ausgelegt ist, die fachlichen Grundlagen für die nachfolgende vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung dienen.

2.3.1 Konzeption

Folgende Planungsleitlinien wurden dabei für den Bereich des Hauptwerkes mit den Teilbereichen Hinkelbachtal, Berghof und Ludwigsgrund, erarbeitet:

1. *Neuordnung des ruhenden Verkehrs*

- a) Verlagerung des Werksparkplatzes im Bereich Teufelsgraben in den Ludwigsgrund
- b) Rekultivierung und teilw. Wiederaufforstung der Parkplatzfläche
- c) Neuordnung und Ausbau der Mitarbeiterparkplätze im Ludwigsgrund
- d) Freihalten des Werksstraßennetzes von Park-Ziel- und –Quellverkehr

2. *Neuordnung des Werksstraßennetzes und der Nutzungszuordnung*

- a) Arrondierung und geringfügige Ausweitung der westlichen Werksgrenze im Teilbereich „Hinkelbachtal“
- b) Anordnung eines flexiblen, durchgängigen Bandes für dienende Technik- und Infrastruktureinrichtungen bzw. -anlagen entlang der neu definierten westlichen Werksgrenze.
- c) Entwicklung eines „strickleiterförmigen“ Werksstraßennetzes mit je einem randlich verlaufenden Hupterschließungsstrang und Querverbindungen in regelmäßigen Abschnitten,
- d) Die dadurch entstehenden inneren Baublockfelder bleiben „hochwertigen Nutzungen“ (Produktion, Labor, Logistik, Verwaltung, Support) vorbehalten.
- e) Definition von überbaubaren und nicht-überbaubaren Bereichen.
- f) Gestalterische und funktionale Aufwertung der zentralen Werkszufahrt im Bereich der Emil-von-Behring-Straße.

3. *Anpassung des historisch gewachsenen Hauptwerks an aktuelle Anforderungen an die Werkssicherheit*
 - a) Einziehung des westlichen, bislang öffentlichen Straßenabschnittes inkl. der angrenzenden Nutzungen in das geschützte Werksgelände.
 - b) Neudefinition der Werksgrenze insbesondere im westlich Abschnitt des Hinkelbachtals
 - c) Rücknahme bzw. Umbau des Waldes entlang der Werksgrenze in einer Tiefe von ca. 25 – 30 m.
 - d) Definition eines zentralen Werkseingangs im Bereich der Emil-von-Behring-Straße.

4. *Strukturelle Optimierung des Bereichs „Berghof“*
 - a) Festlegung von zwei Bereichen für Technik- und Infrastruktureinrichtungen
 - b) Abriss von nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen entsprechender Bausubstanz
 - c) Bauliche Akzentuierung des nördlichen Eingangsbereichs an der Emil-von-Behring-Straße (ggf. in Verbindung mit der Neuordnung der Schnittstelle zwischen öffentlichen Verkehrsachsen und Werksverkehr – z.B. in Form eines Kreisverkehrs)
 - d) Neudefinition des inneren Werksstraßennetzes und Schaffung von Baublockfeldern für die Neuerrichtung bzw. bauliche Ergänzung von Labor-/Forschungsgebäuden
 - e) Festlegung randlicher Grünzonen als Puffer-/Gliederungselemente insbesondere entlang der Werksgrenzen zur benachbarten Wohnnutzung

Aus diesem Katalog wurden bereits folgende Maßnahmen in Angriff genommen bzw. umgesetzt:

- Einziehung des westlichen, bislang öffentlichen Straßenabschnittes und Einbeziehung in das geschützte Werksgelände inkl. der westlich angrenzenden Nutzungen (überwiegend Infrastrukturanlagen).
- Aufbereitung eines Waldweges als Ersatz für die örtlichen Waldbauern (2008).
- Schaffung einer neuen Zufahrt zum Naturfreundehaus von der Ludwigsgrundseite.
- Rücknahme bzw. Umbau des Waldes entlang der Werksgrenze in einer Tiefe von ca. 25 – 30 m,
- Neudefinition der Werksgrenze und Neubau des Werkszaunes insbesondere im westlichen Abschnitt des Hinkelbachtals,
- Neudefinition der Werkseingänge/Pforten im Bereich der Emil-von-Behring-Straße.

2.4 Flächennutzungsplan (FNP)

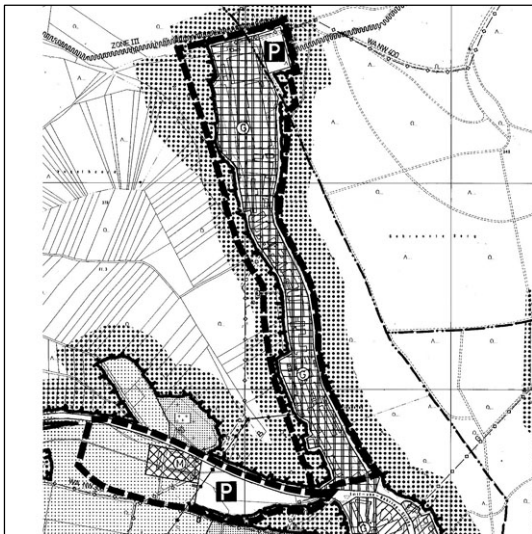


Abbildung 5: FNP – Bestand

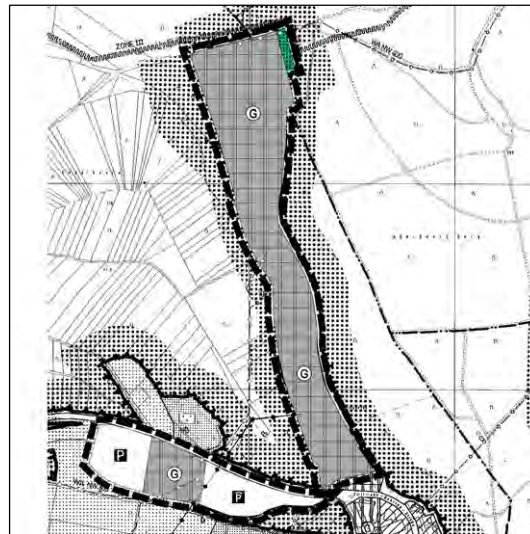


Abbildung 6: FNP – Planung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Universitätsstadt Marburg (rechtswirksam durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung am 20.12.1984) stellt den baulich genutzten Bereich des Hauptwerks im Hinkelbachtal als „gewerbliche Bauflächen“ (G) dar. Die beiden Werksparkplätze des Hauptwerks sind als solche im FNP dargestellt. Im westlichen Anschluss an den Parkplatz Ludwigsgrund ist eine „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt.

Zur Anpassung der Nutzungskonzeption im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist eine Teil-Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplan „Hinkelbachtal / Ludwigsgrund“.

Zukünftig wird die westliche Werksgrenze im Hinkelbachtal an die Entwicklungskonzeption angepasst, die Flächen werden gemäß ihrer geplanten Nutzung als "gewerbliche Bauflächen" (G) dargestellt.

Die Parkplatzdarstellung im Bereich des Teufelsgrabens entfällt und wird auf FNP-Ebene dem Wald zugeordnet. Im Gegenzug erfolgt eine Ausdehnung der Darstellung des Werksparkplatzes im Ludwigsgrund. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt eine Verknüpfung dieser beiden Maßnahmen mittels einer „aufschiebenden Bedingung“. Demnach ist die Neuanlage des großflächigen Parkplatzes im Ludwigsgrund erst dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass der Werksparkplatz im Bereich des Teufelsgrabens gem. Plandarstellung aufgegeben und „renaturiert“ wird.

Der bislang als „gemischte Bauflächen“ dargestellte Bereich westlich des bestehenden Werksparkplatzes im Ludwigsgrund wird in die Darstellung einer „gewerblichen Baufläche“ geändert und räumlich geringfügig nach Süden vergrößert. Damit erfolgt in Bezug auf die Nutzungskategorie und die Gebietsabgrenzung eine Angleichung an die bislang geltende Festsetzung des Alt-Bebauungsplans Nr. 24/4 der diesen Bereich als „Gewerbegebiet“ (GE) festsetzt.

Die bisherige Darstellung als „gemischte Baufläche“ (M) ist wahrscheinlich auf einen Übertragungsfehler im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans zurückzuführen. Diese Nutzungskategorie beinhaltet in der Umsetzung gem. § 8 Abs. 2 BauGB

(sog. „Entwicklungsgebot“) auch ein ausgeglichenes Verhältnis von *Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben* für die Baugebietstypen „Mischgebiet“ (MI) und „Dorfgebiet“ (MD) oder die *Unterbringung von (großflächigen) Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft der Verwaltung und der Kultur* für den Gebietstyp des „Kerngebietes“ (MK). All dieses entspricht nicht der z.T. bereits bestehenden und auch nicht der beabsichtigten künftigen Entwicklung in diesem Bereich. Insofern ist die Anpassung in die Darstellung einer „gewerblichen Baufläche“ folgerichtig.

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Rahmen des Umweltberichts

„Für die Belange des Umweltschutzes nach den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden. In Anpassung an die Planungsebene werden dann die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten ermittelt und in einem Umweltbericht zum Bauleitplan beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans „angemessener Weise verlangt werden kann.“

Die Anforderungen an die Umweltprüfung ergänzen und überschneiden sich mit denen an die Landschaftsplanung im Bauleitverfahren. Die Landschaftsplanung nimmt Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen aus dem Naturschutzrecht zur Erhaltung der Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaft.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** schreibt in § 1ff BNatSchG vor, dass im besiedelten und unbesiedelten Bereich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern ist. In Siedlungen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen und zu entwickeln.

Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten. Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern; unbebaute Flächen, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, sind wieder standortgerecht zu begrünen.

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Die historische Eigenart des Ortsbildes ist zu erhalten.

Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Auswirkungen von Plänen sind die zu erwartenden Verbesserungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß **§ 1 BauGB** darzustellen und die Möglichkeiten der erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung sowie von Ausgleich und Ersatz aufzuzeigen.

3.1.2 Lage des Plangebietes und Übersicht



Abbildung 7: Plangebiet auf aktueller Luftbildbasis – unmaßstäblich

Der Untersuchungsumfang betrifft den schlauchförmig in die Waldlandschaft eingebetteten Werksteil im Hinkelbachtal mit den angrenzenden Talhängen sowie die in östlicher Richtung in den Ludwigsgrund reichenden Parkplätze und Talaufschüttungen.

Der Werksstandort erstreckt sich über einen Talzug im „Marburger Rücken“, am Westrand der Marburger Kernstadt, im Stadtteil Marbach. Durch die L 3092 („Emil von Behring Straße“) ist ein Werksteil „Hinkelbachtal“ im Norden vom „Berghof“ innerhalb der bebauten Ortslage von Marbach im Südosten abgetrennt. Die L 3092 folgt im Weiteren dem Talzug des Ludwigsgrunds nach Westen, über die Straße sind die westlichen Stadtteile Dagobertshausen und Michelbach mit der Kernstadt verbunden.

Das Hinkelbachtal steigt bis zum nördlichen Werksende an und wird dort unmittelbar vom lotrecht in Richtung Ost nach Wehrda streichenden Teufelsgraben abgeschnitten. Das aufgefangerte Talsystem mündet nach Südosten vor dem Lahntal in die „Ketzerbach“, deren eng bebauter Talzug das Einfalltor in die nördliche Innenstadt bildet.

Der gesamträumliche Zusammenhang des Standorts berücksichtigt den Marburger Rücken von der Ortslage Marbach bis zum Teufelsgraben bei Wehrda im Norden.

Der Teilgeltungsbereich "Hinkelbachtal" umfasst eine Fläche von rd. 17,5 ha und erstreckt sich auf folgende Flurstücke:

Gemarkung Marbach, Flur 3: 133/1, 134/1, 135 (Weg, tlw.)
145/8, 145/9, 145/12, 146/4, 146/6, 148/1, 149/1,
149/3,
153/3, 153/4, 153/6, 153/8, 153/9, 157/54 (tlw.), 157/61,
157/67, 157/77, 157/82, 157/83, 157/103 (tlw.),

166/14, 166/21, 166/18 (tlw.), 166/22 (tlw.).

Gemarkung Wehrda, Flur 13: 1/14 (tlw.), 1/17 (tlw.).

Der Teilgeltungsbereich "Ludwigsgrund" umfasst eine Fläche von rd. 7,5 ha und erstreckt sich auf folgende Flurstücke:

Gemarkung Marburg, Flur 5: 18/1 (Gewässer), 19/1 (tlw.), 19/2, 19/3, 19/4,
20/1 (tlw.), 20/7, 21/1, 22/1

Gemarkung Marburg, Flur 15: 1/48 (Weg, tlw.), 7/2 (Gewässer), 7/3 (Gewässer, tlw.),
12/5 (tlw.), 13/9 (Weg)

3.1.3 Ziel und Zweck der Planung

Rahmenbedingungen

Das Werk im Hinkelbachtal ist ein traditionsreicher Produktionsstandort der pharmazeutischen Industrie, den die Behringwerke bereits im Jahr 1913 am Standort einer alten Dampfziegelei westlich der Kernstadt Marburg gegründet haben.

Zusammen mit dem „Berghof“ südlich der Emil von Behring Straße und der administrativen Einrichtungen im Ludwigsgrund ist bis heute in dem Talsystem im Marburger Stadtteil Marbach ein ausgedehnter Industriepark entstanden, dessen Infrastruktur weitgehend von der Pharmaserv GmbH & Co.KG betreut und entwickelt wird.

Die Pharmaserv GmbH & Co.KG steht angesichts des besonderen Technologiefortschritts im Pharmasektor vor der Aufgabe, zur Gewährleistung der Vitalität des Marburger Standorts flexible Nutzungsentscheidungen, termingerechte Produktionsflächenerweiterungen im Bestandszusammenhang, und einen schnellen Ausbau von Energiekapazitäten entwickeln zu müssen; da Werksschutzfragen heute einen harten Faktor für die, im globalen Vergleich getroffenen, Standortentscheidungen der Produzenten bilden, muss die Pharmaserv GmbH & Co.KG Sicherheitskonzepte nach dem Stand der Technik präsentieren können.

Aktuelle Veranlassung

Die Pharmaserv GmbH & Co.KG betreibt seit 2004 die städtebauliche Konzeption für die Marburger Standorte. Als Orientierungsinstrument wurde der 2005 erstellte „Site-Master-Plan“ gewählt, der nun in eine förmliche Bauleitplanung für den Werksteil "Hinkelbachtal/ Ludwigsgrund" mündet.

In Vorbereitung der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurde bereits in 2005 die ökologische Wertigkeit des Gebiets durch eine Bestandsaufnahme der Biotope und der Vogelwelt dokumentiert. Die Anforderungen einer Umweltprüfung nach dem BauGB beinhalten darüber hinaus die Vertiefung zur biologischen Vielfalt sowie weiterreichender Schutzgutanforderungen zum menschlichen Wohlbefinden.

Gemäß dem Entwicklungskonzept des Site-Master-Plans wurden bereits folgende Anpassungen an aktuelle Erfordernisse im Bereich "Hauptwerk" vorgenommen:

Neuordnung des Werksstraßennetzes und der Nutzungszuordnung

- Arrondierung und geringfügige Ausweitung der westlichen Werksgränze im Teilbereich „Hinkelbachtal“,

- Anordnung eines flexiblen, durchgängigen Bandes für dienende Technik- und Infrastruktureinrichtungen bzw. -anlagen entlang der neu definierten westlichen Werksgrenze,
- Entwicklung eines „strickleiterförmigen“ Werksstraßennetzes mit je einem randlich verlaufenden Hupterschließungsstrang und Querverbindungen in regelmäßigen Abschnitten,
- die dadurch entstehenden Baublockfelder bleiben „hochwertigen Nutzungen“ (Produktion, Labor, Logistik, Verwaltung, Support) vorbehalten,
- gestalterische und funktionale Aufwertung der zentralen Werkszufahrt im Bereich der Emil-von-Behring-Straße.

Anpassung des historisch gewachsenen Hauptwerks an aktuelle Anforderungen an die Werkssicherheit

- Einziehung des westlichen, bislang öffentlichen Straßenabschnittes inkl. der angrenzenden Nutzungen in das geschützte Werksgelände,
- Neudefinition der Werksgrenze insbesondere im westlichen Abschnitt des Hinkelbachtals,
- Rücknahme bzw. Umbau des Waldes entlang der Werksgrenze in einer Tiefe von ca. 25 – 30 m,
- Definition eines zentralen Werkseingangs im Bereich der Emil-von-Behring-Straße.

Diese bereits genehmigten Änderungen werden in der vorliegenden Bauleitplanung, soweit im Geltungsbereich liegend, als Bestand übernommen und durch folgende wesentliche Anpassungen ergänzt:

- Definition von überbaubaren und nicht-überbaubaren Bereichen,
- Festlegung randlicher Grünzonen als Puffer-/Gliederungselemente insbesondere entlang der Geltungsbereichsgrenzen,
- Gliederung des Werksgeländes im Hinkelbachtal durch die Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung und max. Gebäudehöhen,
- Rekultivierung und teilw. Wiederaufforstung der Parkplatzfläche im Hinkelbachtal,
- Konzentration der Mitarbeiterparkplätze im Ludwigsgrund (Freihalten des Werksstraßennetzes von Park-Ziel- und -Quellverkehr) – Errichtung eines bis 12 m hohen Parkdecks sowie Erweiterung der Stellplatzflächen westlich der bereits festgesetzten gewerblichen Flächen (und Eingrünung der Stellplatz- und Gewerbegebetsflächen sowie großflächige Entwicklung von Extensivgrünland in den umgebenden Bereichen),
- Optimierung des Oberflächenwassermanagements durch die Anlage einer landschaftsgerecht gestalteten Hochwasserrückhaltung im Teilbereich Ludwigsgrund.

3.1.4 Übergeordnete Planwerke

Die übergeordneten Planwerke treffen folgende Aussagen für das Plangebiet:

Tabelle 1: Übergeordnete Planwerke

<p>Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010): <i>Vorrang für Industrie und Gewerbe - Planung (Ludwigsgrund) und Bestand (Hinkelbachtal), südl. eingebettet in Siedlung Bestand (Obere Marbach).</i> Für die Entwicklung der Wirtschaft benötigte und geeignete Flächen sind vorrangig im Siedlungsbestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten.</p> <p><i>Einbettung in den Vorrang Regionaler Grünzug</i> Im „Regionalen Grünzug“ hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der ökologischen, sozialen und ökonomischen Freiraumfunktionen Vorrang vor den anderen Raumansprüchen.</p> <p><i>Einbettung in den Vorrang für die Forstwirtschaft</i> Die Waldfunktionen, insbesondere die Schutz- und Erholungsfunktion und die Entwicklung schutzwürdiger Waldbiotope sind besonders zu fördern.</p> <p><i>Einbettung in den Vorbehalt für Besondere Klimafunktionen</i> Die klimatische Ausgleichsfunktion für den Ordnungsraum ist zu erhalten und besonders zu fördern.</p> <p><i>Benachbarung zum Vorrang für Natur und Landschaft</i> Bezogen auf die Sicherung des NSG „Teufelgraben im Norden und das FFH-Gebiet „Lahn- hänge zwischen Marburg und Biedenkopf“ im Westen.</p>
<p>Umweltbericht zum RPM:</p> <p><i>Themenkarte „Regional bedeutsame Bodendenkmale und archäologisch relevante Gebiete“</i> Dem Betrachtungsraum werden keine thematischen Funktionen zugeordnet. Nächstliegend sind die Objekte Marburger Schloss und die Ruine „Weißer Stein“ dargestellt, die durch bewaldete Bergrücken vom Planungsraum abgetrennt sind.</p> <p><i>Themenkarte „Vorbehaltsgebiete mit besonderen Landschaftsbildfunktionen“</i> Nächstliegend sind die „Damshäuser Kuppen“ im Westen als Historische Kulturlandschaft der Kategorie 1 dargestellt. Diese sind durch Waldrücken und die „Michelbacher Senke“ von dem Plangebiet abgetrennt.</p> <p><i>Themenkarte „Vorbelastungen“</i> Der Gewerbestandort „Hinkelbachtal“ ist als raumwirksame Vorbelastung im Radius 500 m gefasst.</p> <p><i>Themenkarte „Auswirkungen Siedlung, Industrie und Gewerbe auf Mensch, Bevölkerung und Luft, Klima“, „Auswirkungen Boden - Wasser“</i> Das Hinkelbachtal/ Unterer Ludwigsgrund sind als „Überwärmungsgebiet“ in das großräumige „Frischlufitentstehungsgebiet“ der bewaldeten Lahnberge gebettet. Das Hinkelbachtal ist im Westen und Norden von „Wald mit Bodenschutzfunktion“ einge- fasst.</p> <p><i>Themenkarte „Auswirkungen Siedlung, Industrie und Gewerbe auf Fauna, Flora, Biologische Vielfalt“</i> Vorranggebiete für den regionalen Biotopverbund erstrecken sich auf das Lahntal und die Kulturhänge südlich Marbach.</p> <p><i>Themenkarte „FFH-Vorprüfung – Siedlung, Industrie und Gewerbe Planung“</i> Zur raumplanerisch erfassten Erweiterung im Ludwigsgrund wird keine Konfliktlinie durch das nördlich benachbarte FFH-Gebiet „Lahn- hänge zwischen Marburg und Biedenkopf“ auf- gebaut.</p>

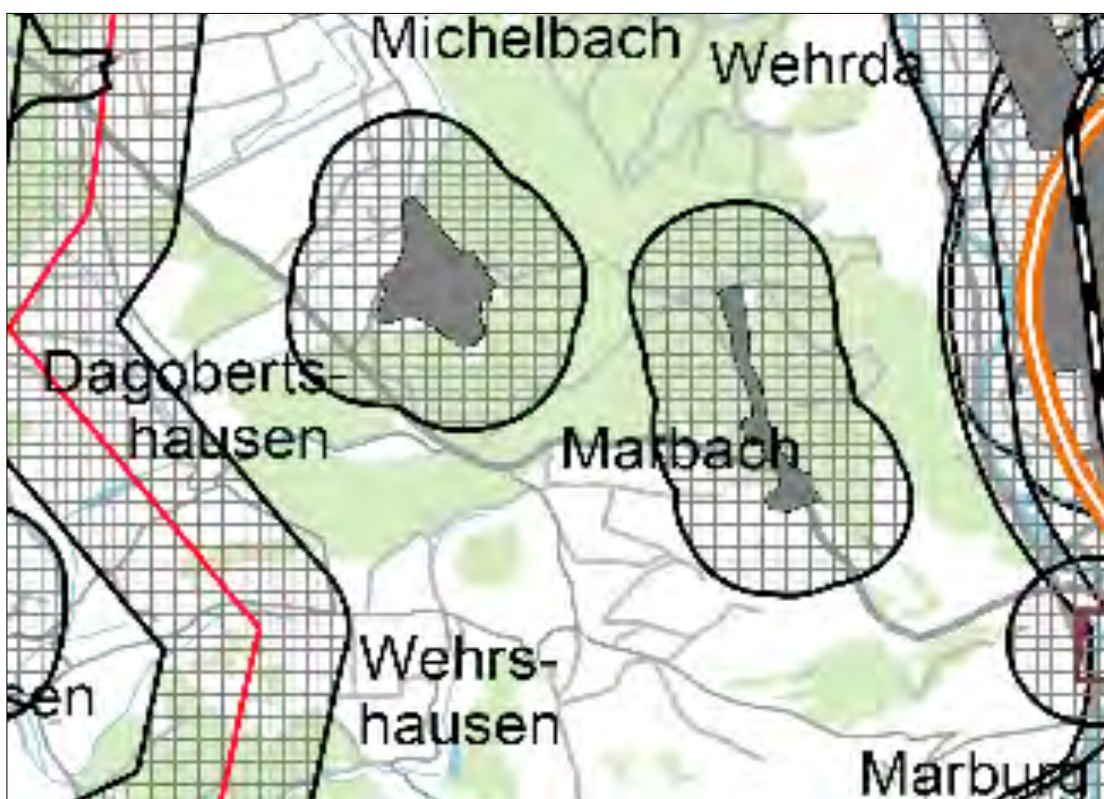


Abbildung 8: RP-UP Ausschnitt – Karte „Vorbelastungen“

Landschaftsrahmenplan Mittelhessen (LRP 1998):

Themenkarten

Dem Betrachtungsraum werden keine thematischen Funktionen zugeordnet.

Hauptkarten Bestand und Entwicklung

In enger Abgrenzung um den Werksstandort sind Laub- und Mischwaldflächen dargestellt, das nördlich angrenzende Naturschutzgebiet „Teufelsgraben“ ist ein „Schwerpunkt für die Biotopsicherung“.

Flächennutzungsplan der Stadt Marburg:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marburg stellt in der rechtskräftigen Fassung vom 20.12.1984 für den Werksstandort in enger Abgrenzung um den Bestand „Fläche für Wald“ dar.

Diese umgebenden Waldflächen wurden tatsächlich zwischenzeitlich mit behördlicher Genehmigung im Umfang des „Site-Master-Plans“ abschließend mit der Zielnutzung der Gewerbeentwicklung und –sicherung gerodet.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 24/4 der Stadt Marburg vom 10.11.1972 für den südlichen Teilgeltungsbereich:



Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 24/4 - Ausschnitt.

Der südlich der Emil-von-Behring-Straße befindliche Teil des Hauptwerks (sog. „Berghof“) sowie der Mitarbeiterparkplatz im Bereich Ludwiggrund sind Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 24/4 für die bebaute Ortslage von Marbach (nördlicher Teil), rechtskräftig seit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung am 10.11.1972.

Der Mitarbeiterparkplatz im Ludwiggrund ist als solcher festgesetzt. Im westlichen Anschluss daran sind drei Baufelder als „Gewerbegebiet“ mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,2 bei maximal fünf zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Flächenschutzkarte Hessen 1:50.000, Blatt 5018 Marburg:

Hinweise auf Schutzgebiete

Naturschutzgebiet „Teufelsgraben“ mit VO vom 04.09.1989.

Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsteile in der Stadt Marburg“ mit VO vom 23.1.1970.

Äußere Schutzzone Wasserschutzgebiet Brunnen Wehrda, VO vom 07.02.1974.

Flächensignaturen

Wald mit Klima- Sicht- und Immissionsschutzfunktion der Stufe II in allen stadtnahen Waldflächen.

Wald mit Erholungsfunktion der Stufe I in allen stadtnahen Waldflächen.

Wald mit Bodenschutzfunktion an den steilen Talrändern mit Gehängeschuttbildungen.

Landschaftsplan Marburg (Teilplan Mitte 2004):

Die *Bestandsaufnahme* des LP ordnet den Werksstandort der Planungseinheit 34.00.05 „Ketzerbach“ zu, als ein „tief eingeschnittenes Kerbtal in der Formsandsteinzone“. Qualitativ hervorgehoben werden eine „wesentliche Bedeutung als Frischluftführer für die Kernstadt“, eine starke Durchgrünung mit wertvollen Baumbeständen und Waldresten und Reste von Hainsimsen-Buchenwäldern. Als Fehlentwicklungen werden die „Zersiedelung des Talgrunds, Verdolung des Bachlaufs“ benannt.

Aussagen zum Betrachtungsraum sind aus der *Entwicklungskarte 1 „Stadt und Fluss einschl. Städtebau“* zu entnehmen:

- „Konflikt durch Zerschneidung, Schadstoffemission und Zerschneidung durch Straße“ in Ludwigsgrund und Hinkelbachtal.
- „Konflikt durch Defizite in der Gewässerstruktur“, (vermutl.) für die Verdolungen der Ketzerbach-Ursprungstälchen.
- „Konflikt zwischen absehbarer Nutzung und Grünordnung“.

Der Ludwigsgrund soll aus Klimaschutzgründen freigehalten werden.

Die Umweltbelange sowie die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes werden im Umweltbericht berücksichtigt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB

3.2.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1.1 Schutzgutbezogene Auswirkungen


Innerhalb des Plangebiets sind bereits wesentliche Vorbelastungen vorhanden, welche an dieser Stelle kurz dargestellt werden:

Tabelle 2: Vorbelastungen im Plangebiet

V1 Emissionen	Gewerbeindustriestandort mit gebietstypischen Emissionen
V2 Erholungswege	Führung von Erholungswegen in unmittelbarem Kontakt zum Industriestandort bewirkt eine deutliche Minderung der Erholungsfunktion.
V3 Lokalklima im Ludwigsgrund	Aufgrund des bestehenden Planungsrechts des Bebauungsplans Nr. 24/4 für die bebaute Ortslage von Marbach ist die lokalklimatische Funktion des Ludwigsgrunds bereits deutlich eingeschränkt.
V4 Verkehr	Hohe Verkehrsbelastung im Ludwigsgrund: Begrenzung des FFH-Gebiets durch die L 3092, hohe verkehrliche Belastung durch Kfz im Bereich der Landstraße und des Parkplatzes.
V5 Boden	Im Ludwigsgrund ist eine ehemalige Mülldeponie mit Aufschüttung vorhanden.
V6 Gewässer	Die Marbacher Quellfäden im Ludwigsgrund und Hinkelbachtal sind bereits vollständig verrohrt/ überbaut.

Im Folgenden wird eine tabellarische Übersicht über die einzelnen Schutzgüter gegeben, mögliche Konflikte aufgezeigt und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise genannt.

Skala der resultierenden Erheblichkeit:

 starke Konfliktsituation vorhanden (Beeinträchtigung nicht vollständig ausgleichbar/ überwindbar)

--	mäßige Konfliktsituation vorhanden (<u>spezifische</u> Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
-	geringe Konfliktsituation vorhanden (<u>allgemeine</u> Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
±	keine/ sehr geringe Aufwertung oder Konflikt
+	geringe bis mäßige Aufwertung vorhanden

Tabelle 3: Beschreibung/ Bewertung der Umweltauswirkungen mit Grünordnungshinweisen

Schutzgut Biologische Vielfalt					
<p><u>Bestand:</u></p> <p>Schutzgebiete⁴ innerhalb der Planfläche: Im Plangebiet sind keine Objekte oder Gebiete nach den §§ 24 – 30 BNatSchG vorhanden.</p> <p>Schutzgebiete außerhalb der Planfläche:</p> <p>Unmittelbar nördlich des Teilgeltungsbereichs Hinkelbachtal schließt sich jenseits des dortigen Waldwegs das Naturschutzgebiet „Teufelsgraben“ an. Rund 200 m östlich des Teilgeltungsbereichs liegt innerhalb der Waldflächen das Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsteile Stadt Marburg“.</p> <p>Unmittelbar nördlich des Teilgeltungsbereichs Ludwiggrund schließt sich jenseits der Landstraße das FFH-Gebiet 5017-305 „Lahnhänge zwischen Biedenkopf und Marburg“ an.</p> <p>Realnutzung, Arten und Biotope (vgl. Anhang I):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Werksareal an der oberen Marbach wird durch Topografie und Erschließung (Emil-von-Behring-Straße, L 3092) in zwei Teilbereiche gegliedert: <ol style="list-style-type: none"> 1.) Das Hinkelbachtal im Norden erstreckt sich in einem engen Waldtälchen, das in Nord-Süd-Richtung von der Wasserscheide zum Teufelsgraben zur Marbach hin einfällt. Der Talzug ist durch eine Kette großrahmiger Gewerbebauten aufgefüllt, in die Hangflächen sind vor allem Versorgungsanlagen eingebettet. Im Talzug laufen zwei Erschließungsstränge für Werksverkehr und Versorgungstrassen. Rasenflächen, Stauden und Zierstrauchrabatten und Bäume durchziehen die Baufelder in sparsamen Anteilen. Größere Freiflächen dienen vor allem als Rangierzonen und Parkstände. Das Werk ist in die Waldlandschaft des Marburger Rücken eingebunden. Es dominieren Mischwälder mit Kiefer, daneben finden sich Laubwälder mit Buche und Eiche, Pionierwälder und jüngere Fichtenbestände. Diese werden bis an die Böschungsschultern als Hochwald befördert. Im Fallbereich zu den Werksanlagen wird derzeit auf Grundlage einer Waldumbaugenehmigung der Umbau in stark aufgelockerte und verjüngte Bestände mit Waldrandgehölzen aus Naturverjüngung und Saumflächen durchgeführt. Das Werksgelände verlängert sich talseitig vom Hinkelbachtal, über die L 3092 hinweg, in den ebenso dicht bebauten Berghof. Dieser wurde i.R. der Bestandsaufnahme mit kartiert, er wird aber von der aktuellen Bebauungsplanung nicht überdeckt. 2.) In das westliche Ursprungstälchen zweigt der Ludwiggrund vom Berghof ab. Die kesselartige Talmude ist vom Hinkelbachtal durch einen südlich vorspringenden Wald Rücken abgesetzt. Die untere Hälfte der Talweitung ist von Geländeneivellierungen und Terrassierungen geprägt. Die Verebenungsflächen teilen sich in einen großflächiger Parkplatz und einen Werksbauhof. Hangseitig schließen sich bis zu den umgebenden Forsten Grünländer an. Südlich der L 3092 wurde das Gelände aufgeschüttet und zu einer Viehweide rekultiviert. 	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td style="width: 20px; height: 20px;"> </td></tr> <tr><td style="width: 20px; height: 20px;">-</td></tr> <tr><td style="width: 20px; height: 20px;"> </td></tr> <tr><td style="width: 20px; height: 20px;"> </td></tr> </table>		-		
-					

⁴ Nach § 34 (1) BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000 – Gebiets hin zu überprüfen. Die Prüfung ist gem. § 16 Abs. 1 HAGBNatSchG unselbstständiger Teil des Verwaltungs- oder Planungsverfahrens (außer in den Fällen des § 34 Abs. 6 Satz 1 des BNatSchG); sie wird von der dafür zuständigen Stelle im Benehmen mit der Naturschutzbehörde der gleichen Verwaltungsstufe durchgeführt. Nach § 67 BNatSchG kann die Naturschutzbehörde von den Verboten und Geboten des Gesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften auf Antrag Befreiungen gewähren.

Analyse:

- Schutzgebiete: Das Plangebiet steht in räumlichem Kontakt zum NATURA 2000-Gebiet nach der FFH-Richtlinie der Europäischen Union. Das Ausbleiben von Auswirkungen auf die Erhaltungsziele wird durch eine FFH-Prognose im Anhang belegt.
LRT's i.S. des Anhang I der FFH-Richtlinie kommen in den Baugebietsflächen nicht vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine geschützten Biotope i.S. des § 30 BNatSchG vorhanden.
- Wald: Pionierwälder und Schlagfluren sowie Waldränder sind natürliche Stadien der Waldentwicklung. Sie zeichnen sich per Definition durch eine geringe bis mäßige Maturität und leichte Regenerationsfähigkeit aus. Die Vorkommen am Rand des Werkgeländes werden durch verjüngende Pflegeeingriffe in ihrer Entwicklung beeinflusst.
Fichtenforste im Stangenholzstadium bewirken aufgrund starker Beschattung und saurer Nadelstreu eine extreme Verarmung des Gefäßpflanzenbestandes. Die Vorkommen im Untersuchungsgebiet sind z.T. unterwuchsfrei. Im Wirkungsgefüge einer durch saure Nadelstreu verursachten Bodenversauerung wirken sie standortschädigend.
- Begrünte Freiflächen: Die standortheimischen Großbäume und Hecken sind neben ihrer klimatischen und lufthygienischen Funktion für die ökologische und landschaftliche Einbindung der Gewerbeflächen von hoher Bedeutung.
Standortfremde Koniferen und Exoten wirken aus landschaftsästhetischer Sicht hingegen verfremdend und sollten durch Laubgehölze ersetzt werden.
Pflegeflächen mit geringem Pflegedruck sind gegenüber Intensivrasen, Zierrabatten und Zierhecken ökologisch nicht so stark verarmte Strukturen herausgehoben.
- Grünland: Nach Struktur und erkennbarer Artenausstattung handelt es sich um mäßige Ausprägungen eines intensiven Wirtschaftsgrünlandes. Ausgeprägt feuchte oder trocken-magere Standorte kommen nicht vor. Entsprechende Rumpfgesellschaften sind überall verbreitet.
- Artenschutz: Verbote des Artenschutzes greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung bauplanungsrechtlicher Zulässigkeiten. Zur planerischen Ebene sind Risiken zu beurteilen, die erkennbar und zwangsläufig zu einer Nichtvollziehbarkeit des Bebauungsplans führen würden. Dazu wurden in einem ersten Schritt mögliche relevante Auswirkungen beschrieben, im zweiten Schritt wurde das Ausbleiben unüberwindbarer (also nicht heilbarer) artenschutzrechtlicher Hindernisse überprüft (vgl. Anlage I).
Anpassung der Planung zur Vermeidung von Planungshindernissen:
 - Bedingung - Erhalt des Wuchsortes besonders geschützter Pflanzen
Vor Vollzug der Parkplatzrekultivierung und Wiederbewaldung im Hinkelbachtal ist der in den dortigen Randbereichen auftretende Knöllchensteinbrech innerhalb des Wuchsortes umzusetzen (neuer Waldrand).
Darüber hinaus wurden keine Sachverhalte festgestellt, die eine Nichtvollziehbarkeit des Bebauungsplans aus artenschutzrechtlichen Gründen zu Folge haben könnten.
 - *Hinweis - In der Bestandsaufnahme zu Brut- und Ruhestätten wurden kleinhöhlenreiche Hainbuchen nördlich der Parkplatzerweiterungsflächen an der L 3092 unmittelbar entlang der Geltungsbereichsgrenze festgestellt. Diese Bäume sind in Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erhalten.*

Konflikt:

- Es geht Boden in relevantem Umfang verloren, der integrierte Schutzfunktionen erfüllt (siehe Schutzgut Boden).
- Artenschutz: siehe oben.

Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

- Intensive Eingrünung der Gewerbeanlagen zum NSG hin und Freihaltung der nördlichen Randflächen von Hochbebauung.
- Entsiegelung und Wiederbewaldung der Parkplatzflächen im Hinkelbachtal.
- Standortfremde Nadelgehölze sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

<ul style="list-style-type: none">• Artenschutz: siehe oben. <p><u>Kompensationserfordernis:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• In Zusammenhang mit beanspruchtem Boden abzuleisten.	
---	--

Schutzgut Wasser						
<p><u>Bestand:</u></p> <p>Schutzgebiete innerhalb der Planfläche: Trinkwasserschutzgebiete, Gewässerrandstreifen gem. § 23 HWG und Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG sind nicht betroffen.</p> <p>Schutzgebiete außerhalb der Planfläche: Unmittelbar nördlich grenzt die Wasserschutzgebietszone IIIA des Wasserschutzgebietes des Brunnen Wehrda, VO vom 07.02.1974, an - der nächste Trinkwasserbrunnen liegt rd. 1,5 km entfernt im Stadtteil Wehrda.</p> <ul style="list-style-type: none">• Grundwasser: Geringe Grundwasserergiebigkeit bei wechselnd großer bis mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit.• Fließgewässer: Quellbäche des Marbach – vollständig verdolte Gewässer in den Teilbereichen „Hinkelbach“ und „Ludwigsgrund“. <p>Zuflüsse: Unverbauter nördlicher Zufluss westlich des Friedhofs.</p> <p>Quellen: Überwiegend nicht genau lokalisierbar, vermutete Standorte vgl. LP Marburg.</p> <p>Bestehende Regenrückhaltung: Südlich des Parkplatzes im Teilbereich „Hinkelbachtal“.</p> <p><u>Analyse:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Schutzgebiete/ Grundwasser: Bei Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an den Grundwasserschutz in Gewerbe-/ Industriegebieten ist nicht mit einer Gefährdung des Grundwassers zu rechnen (die vorhandenen und vermuteten Klüfte im und in der unmittelbaren Plangebietsumgebung sind hierbei zu beachten – vgl. unten: Schutzgut Boden).• Fließgewässer: Die Kleinbäche sind innerhalb des Plangebiets bereits vollständig verdolt. Sie orientieren sich in das System des Marbach, welches innerhalb der Ortslage ebenfalls vollständig verdolt ist. <p><u>Konflikt:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Durch zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten kann der Oberflächenabfluss zusätzlich erhöht werden, es kann zu einer zusätzlichen Belastung der Vorfluter kommen. <p><u>Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Die gesetzlichen Anforderungen zur Nutzung/ Rückhalt/ Pufferung von Niederschlagswasser sind unter Beachtung der Geländetopographie und den Anforderungen an den Grundwasserschutz zu beachten,• Entsiegelung des Parkplatzes im Norden des Hinkelbachtals,• wasserdurchlässige Gestaltung der Erweiterungsflächen im Ludwigsgrund.• Innerhalb des Ludwigsgrunds kann ein zusätzlicher Hochwasserrückhalt entwickelt werden.• Eine zumindest teilweise Rücknahme der Verdolung der Kleinbäche ist gem. LP Marburg wünschenswert und im Bereich der Hochwasserrückhaltung im Ludwigsgrund auch geplant (eine Öffnung des Grabens im Bereich der Stellplatzflächen ist aufgrund der Tiefenlage im Bereich der ehemaligen Mülldeponie nicht möglich, vgl. unten: Schutzgut Boden). <p><u>Kompensationserfordernis:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen zum Oberflächenwassermanagement (s. unten) ist keine Kompensationserfordernis ersichtlich.	<table border="1"><tr><td></td></tr><tr><td></td></tr><tr><td></td></tr><tr><td>+</td></tr><tr><td></td></tr></table>				+	
+						

Schutzgut Mensch

Bestand:

Schutzgebiete innerhalb der Planfläche: -

Schutzgebiete außerhalb der Planfläche:

Eingebettet in Wald mit Erholungsfunktion der Stufe I in allen stadtnahen Waldflächen (Flächenschutzkarte).

Rund 300 m östlich des Hinkelbachtals LSG „Landschaftsteile in der Stadt Marburg“ mit VO vom 23.1.1970. Das mit gut ausgebauten Wegen erschlossene Gebiet verbindet die eng bebaute Nordstadt mit der Waldlandschaft. Aussichtspunkte sind vor allem dem Lahntal zugewandt („Michelchen“, „Kirchspitze“, „Augustenruh“).

- Landnutzungsverteilung: Die Planfläche ist bereits überwiegend von baulichen Anlagen in Anspruch genommen. Lediglich der westliche Bereich im Teilbereich „Ludwigsgrund“ wird noch intensiv als Viehweide genutzt.
- Wohnen, Industrie und Gewerbe: Das Plangebiet ist von Waldflächen umgeben. Lediglich im Süden schließen sich an den Teilbereich „Hinkelbachtal“ der Werksteil „Berghof“, an den Teilbereich „Ludwigsgrund“ landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt rd. 120 m südöstlich des Teilbereichs „Hinkelbachtal“ bzw. rd. 150 m südlich des Teilbereichs „Ludwigsgrund“ und wird durch den Werksteil „Berghof“ bzw. durch Sportanlagen und das Europabad vom Plangebiet getrennt.
- Freizeit und Erholung: Es umlaufen mehrere Hessenwanderwege das Hinkelbachtal. Die traditionelle Route entlang des „Michelbacher Wegs“ (Werksstraße) wurde dabei zugunsten landschaftlich attraktiverer Waldwege aufgegeben, der Michelbacher Weg wurde im Zuge der Umsetzung „Site-master-Plan“ ins Werksgelände integriert. Das „Naturfreundehaus“ auf dem Waldsporn westlich des Werks wird als Veranstaltungsort der Pfadfinder genutzt. Die Zuwegung wurde zwischenzeitlich nach Westen verlegt. Nach dem LP Marburg sollte die „Weinstraße“ als Wanderweg rekonstruiert werden. Der historische Höhenweg hatte eine Nord-Süd-Ausrichtung.
- Infrastruktur, Ver- und Entsorgung: Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die L 3092. Die Entwässerung im Teilbereich „Hinkelbachtal“ erfolgt im Trennsystem (Oberflächenwasser- und Industrierwasserkanal). Beide Kanalsysteme können auch zur Rückhaltung von austretenden Stoffen und von Löschwasser verwendet werden. Ein geordnetes Oberflächenwassermanagement wird zur Zeit entwickelt.

Analyse:

- Landnutzungsverteilung: Die Standortfrage für das Gewerbegebiet ist bereits auf Regionalplan-Ebene behandelt worden, es ist somit davon auszugehen, dass der Verlust der Flächen für die Produktion verkräftbar ist.
- Wohnen, Industrie und Gewerbe: Bei der geplanten Nutzungsintensivierung handelt es sich um die Erweiterung der Stellplatzflächen im Ludwigsgrund, die Errichtung eines Parkdecks sowie die randliche Ausdehnung der gewerblichen Flächen im Hinkelbachtal (Gliederung des Werksstandortes durch geringeres Maß der baulichen Nutzung in den Randbereichen) - wesentliche Nutzungsintensivierungen und damit Zunahmen der bereits vorhandenen Emissionen (Gewerbe, Industrie, Verkehr) werden somit nicht vorbereitet.

Darüber hinaus sind aufgrund der bereits vorhandenen Anlagen/ Nutzungen zwischen dem Plangebiet und der nächstgelegenen Wohnbebauung sowie der Ost/ Südostexposition der Wohnbebauung am Ziegenberg keine wesentlichen zusätzlichen Konflikte durch Immissionen erwartbar.

- Freizeit und Erholung: Das vorhandene Erholungswegesystem bleibt funktional erhalten. Ebenso werden die Möglichkeiten des Landschaftsgenusses nicht verändert. Erhöhte Schutzanforderungen sind nicht ersichtlich, der Bereich ist bereits als raumwirksame Vorbelastung im Radius 500 m gefasst (UP zum RPM).
- Infrastruktur, Ver- und Entsorgung: Die verkehrliche Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Darüber hinaus wird die Parkplatz- und Werksverkehrssituation (sowie das

<p>Oberflächenwassermanagement) zukünftig weiter verbessert.</p> <p><u>Konflikt:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen zum Oberflächenwassermanagement (u.a. Errichtung einer landschaftlich eingebundenen Hochwasserrückhaltung im Ludwigsgrund) und der Sicherung des Erholungswegesystems sind keine Konflikte ersichtlich. <p><u>Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Es ist, v.a. im Hinkelbachtal nach Norden zum Erholungsweg hin, allgemein auf eine gute Eingliederung der baulichen Anlagen in die freie Landschaft zu achten (z.B. durch landschaftsgerechte Eingrünung und Baugestaltung), der nördliche Randstreifen ist von Hochbebauung freizuhalten. <p><u>Kompensationserfordernis:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Nicht erforderlich.	
---	--

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
<p><u>Bestand:</u></p> <p>Schutzgebiete: -</p> <ul style="list-style-type: none">• Innerhalb des Plangebietes sind, abgesehen vom Grund und Boden, keine kulturellen oder sachlichen Werte vorhanden. <p><u>Analyse:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Da das Plangebiet keine schützenswerten Güter des kulturellen Erbes aufweist, sind keine zukünftigen Schutzmaßnahmen anzunehmen, erhöhte Anforderungen sind nicht ersichtlich. <p><u>Konflikt:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Nicht ersichtlich. <p><u>Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Da der Landkreis jedoch viele historische Landschaftsbereiche mit einer hohen geschichtlichen Kontinuität aufweist, ist prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten könnten und dann nach den Denkmalschutzbestimmungen zu bergen und zu dokumentieren wären. <p><u>Kompensationserfordernis:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Nicht erforderlich.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

Schutzgebiete: -

- Dem Plangebiet wird eine „wesentliche Bedeutung als Frischluftführer für die Kernstadt“ (LP 2004) zugeordnet. Darüber hinaus sind das Hinkelbachtal/ Unterer Ludwigsgrund als „Überwärmungsgebiet“ in das großräumige „Frischluftentstehungsgebiet“ der bewaldeten Lahnberge gebettet (UP zum RPM).

Zur Beurteilung der klimaökologischen Situation wurde ein Klimagutachten beauftragt⁵. Im Folgenden wird aus diesem zitiert:

„Wie sich aus den Untersuchungsergebnissen der Klimauntersuchung Marburg von 1991 entnehmen lässt, bildet sich im Talzug entlang der Emil-von-Behring- Straße und der angrenzenden vegetationsbedeckten Hangzone vor allem in klimaökologisch besonders relevanten windschwachen Strahlungsnächten ein seichter, talabwärts gerichteter Kaltluftstrom, der für die Belüftung von Marbach von hoher klimatischer Bedeutung ist. Die Zugbahnen und Entstehungsgebiete der lokalen Kaltluft sollten durch großflächige Bebauung nicht wesentlich weiter gestört werden.“

Im Zuge der klimaökologischen Untersuchung ist daher zu prüfen, ob ein Parkhaus/Parkdeck zu relevanten Kaltluftstauwirkungen bzw. zu „Kaltluftvernichtung“ führt. Hierbei sind das Relief, die z.T. dichten Waldflächen sowie der Alt- Bebauungsplan Nr. 24/4 (1972) zu berücksichtigen.“

Analyse:

- *„In Addition mit der weiteren Kaltluftzufuhr über die weiter hangabwärts gelegenen Vegetationsflächen und Seitentäler, ergibt sich [für den Ludwigsgrund] ein bedeutsames klimaökologisches Ausgleichspotenzial für den Stadtteil Marbach.“* Der prozentuale Anteil des Ludwigsgrunds für das Kaltluftaufkommen im Zielgebiet Marbacher Weg/ Ketzerbach liegt jedoch gem. der Stellungnahme insgesamt bei nur 3 %.

Konflikt:

- *„Berücksichtigt man bei der klimaökologischen Bewertung des B-Planentwurfs eine nach rechtskräftigem B-Plan mögliche 5-geschossige Gewerbebebauung westlich des Parkdecks/Parkhauses, so resultiert hieraus eine Reduktion des Kaltluftvolumenstroms im Zielgebiet Marbacher Weg/Ketzerbach um ca. 2% (= geringe Beeinträchtigung⁶).“*

Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:

- *„Die Klimaanalyse zeigt, dass die Realisierung eines Parkierungsbauwerks, bis zu einer Bauhöhe von 12 m im südlichen Sektor, aus klimaökologischer Sicht möglich ist. Da im Stadtteil Marbach zukünftig auch in anderen Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussgebieten eine städtebauliche Fortentwicklung nicht ausgeschlossen werden kann, sollten bei Realisierung des Parkierungsbauwerkes klimaökologische Optimierungsmaßnahmen Beachtung finden.“*
- Zum Erhalt der klimatischen Situation im Hinkelbachtal ist der vorhandene Waldstreifen in gestufter Struktur zu erhalten, sind die Gebäudehöhen auf den Bestand zu beschränken und die Großgehölze gem. Baumschutzsatzung Marburg zu erhalten. Darüber hinaus sind die Parkplatz- und gewerblichen Flächen durch Gehölze zusätzlich zu gliedern.
- Zur Verbesserung der klimatischen Situation im Ludwigsgrund sind die Gebäudehöhen gegenüber den bestehenden Zulässigkeiten aus dem Alt-Bebauungsplan zu reduzieren.
- Neben weiteren Optimierungsmaßnahmen in Bezug auf die bauliche Ausführung weist die Stellungnahme zusätzlich auf folgende mögliche Minderungsmaßnahmen im Lud-

⁵ Klimaökologische Stellungnahme zur potentiellen Errichtung eines großflächigen Parkhauses/ Parkdecks im Bereich des B-Plangebiets „Hauptwerk Hinkelbachtal“ in Marburg. – 18.02.2011, erg. 17.09.2013 ÖKOPLANA, Mannheim.

⁶ „Laut VDI-Richtlinie 3787, Blatt 5 (2003) ist eine Verringerung der Abflussvolumina oder der Abflussgeschwindigkeit in Kaltluftzielgebieten (Marbacher Weg/Ketzerbach) von mehr als 10% gegenüber dem Ist-Zustand bereits als „gravierender Eingriff“ mit nachteiligen Folgen im Kaltluftzielgebiet (Bereich Ketzerbach) zu bewerten. Prozentuale Änderungen gegenüber dem Ist-Zustand zwischen 5 und 10% sind als „mäßige Auswirkung“ zu bewerten. Bei Werten unter 5% sind im Allgemeinen nur „geringe klimatische Auswirkungen“ im Kaltluftzielgebiet zu erwarten.“

wigsgrund hin: „Durch gezielte grünordnerische Maßnahmen (deutliche Auflockerung bzw. Entfernung der Gehölzriegel westlich und südlich des Parkdeckstandortes, Zurücknahme [Abstufung] des Fichtenbestandes östlich des Parkdecks bis ca. zur Höhenlinie 265 m ü.NN. zu Gunsten einer locker mit Niedergehölzen durchsetzten Vegetationsform und extensive Dachbegrünung) lässt sich der Verlust an Kaltluftvolumen im Zielgebiet Marbacher Weg/Ketzerbach weiter reduzieren.“

Kompensationserfordernis:

- Nicht erforderlich.

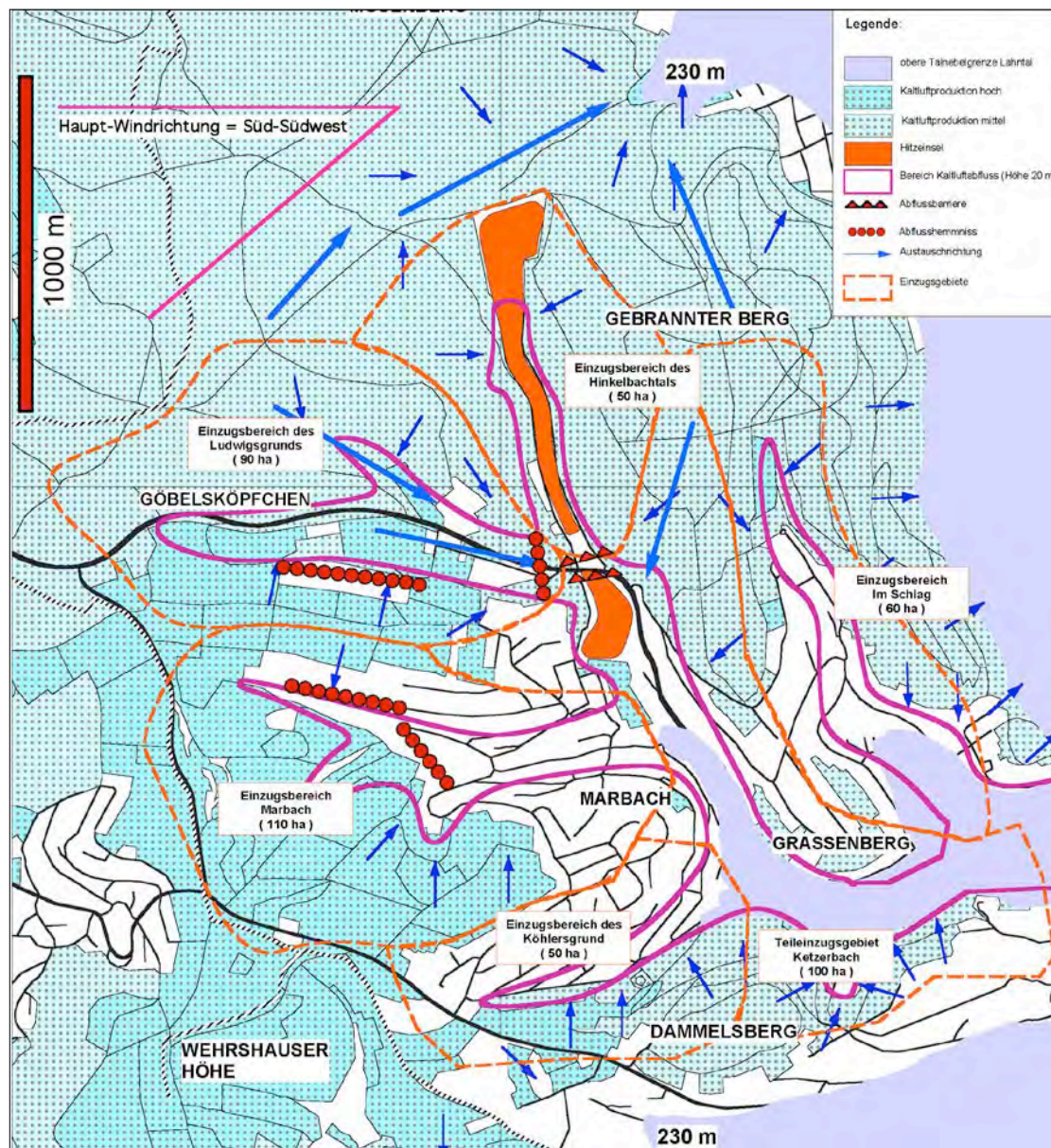


Abbildung 10: Teileinzugsgebiete für den autochthonen Luftmassenaustausch

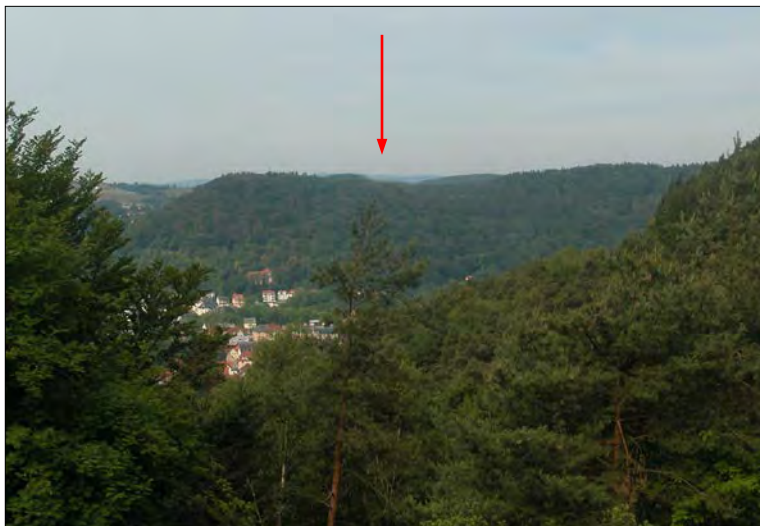
Schutzgut Landschaftsbild	
<p><u>Bestand:</u> Schutzgebiete innerhalb der Planfläche: - Schutzgebiete außerhalb der Planfläche: Rund 300 m östlich des Hinkelbachtals LSG „Landschaftsteile in der Stadt Marburg“ mit VO vom 23.1.1970.</p> <ul style="list-style-type: none">• Das Plangebiet liegt innerhalb des „Marburger Rückens“, welcher zum „Westhessischen Berg- und Senkenland“ und hier zum „Marburg-Gießener Lahntal“ zählt.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
<p><u>Analyse:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Der „Marburger Rücken“ bildet als vollständig bewaldete, geologische Großform von formaler Strenge die beherrschende Makrostruktur im Raum (abstrakt-funktionale Eigenart⁷, unveränderliche Konstante im Landschaftsbild). Der im Hinkelbachtal eingebettete Werksstandort ist in den naturbetonten Panoramaansichten der Waldlandschaft nicht wahrnehmbar. Erst in der Annäherung über die Marbachhänge treten die Produktionsanlagen als kompaktes Element der Mesostrukturebene in dem Kerbtal in Erscheinung. Durch die eigentümliche Art der Einbettung und die historische Kontinuität ist der Pharmabetrieb hier zu einem spezifischen Bestandteil des lokalen Landschaftsbildes geworden. Die Elemente der Mikrostrukturebene, wie Einzelgebäude und Fassaden, bleiben am Bildaufbau unbeteiligt.• In die Waldrücken sind Orientierungselemente integrierbar (Landschaftsmarken aus Aussichtstürmen, Masten, Schornsteinen).	
<p><u>Konflikt:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Der Werksstandort als integrierter Bestandteil des Landschaftsbildes soll gleichsinnig weiterentwickelt werden, großräumige Auswirkungen auf die vorherrschenden Landschaftsbilder sind zu vermeiden.	
<p><u>Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Sicherung der landschaftlichen Eingliederung der baulicher Anlagen (Hinkelbachtal: v.a. Höhenbegrenzungen, Ludwigsgrund: landschaftliche Einbindung der baulichen Anlagen z.B. durch Grüngelände) und Verhinderung einer Überschreitung der Kammlage.• Hinweis: Im Bereich der Waldflächen nördlich des Hauptwerks im Hinkelbachtal sind ist eine dauerhafte Waldbedeckung zu gewährleisten.	
<p><u>Kompensationserfordernis:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Nicht erforderlich.	

⁷ Als „*abstrakt-funktional*“ werden diejenigen Landschaftsmerkmale bezeichnet, die sich der geistig-abstrakten („rationalen“) Betrachtungs- und Interpretationsweise erschließen. Die Ordnungskonzepte und/oder Zweckfunktionen des Landschaftsaufbaus bilden dabei den geistigen Hintergrund des Landschaftsverständnisses: Oberflächenform als Ausdruck der Entstehungsgeschichte; Gestaltung von Nutzflächen nach ökonomischen Richtlinien usw.

Tabelle 4: Fotos zur Landschaftsbildfunktion (Rote Pfeile: Lage des „Hinkelbachtals“)



Marburg–Marbach von Südwest („Alte Weinstraße“/Sellhof)



Marburg „Augustenruh“ von der „Panoramastraße“ im Osten aus



Marburg vom Wehrdaer Lahntal aus, mit Blick zum „Teufelsgraben“



Ansicht des Hauptwerks
mit Berghof und Hinkel-
bachtal von Süden.

Schutzgut Boden

Bestand:

Schutzgebiete: Böden mit Archivfunktion sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Die Planfläche ist eingebettet in Flächen mit Wald mit Bodenschutzfunktion an den steilen Talrändern mit Gehängeschuttbildungen (Flächenschutzkarte).

Im Bereich des Ludwigsgrunds befindet sich die Altablagerung Nummer 534.014.150-000.025 (gem. hessischer Altflächendatei). Mitter bis Ende der 1960er Jahre wurde hier ein Müllplatz betrieben (Hausmüll, Bauschutt, Bodenaushub, Garten- und Parkabfälle und Abfälle aus der ehemaligen Behringswerke AG), anschließend wurde die Fläche als Parkplatz bzw. Grünland umgenutzt.

- Der Untergrund besteht aus Sandstein aus dem Mittleren und Unteren Buntsandstein, die Taltiefstlinie wird von pleistozänen Terrassen gebildet. In der unmittelbaren Umgebung finden sich mehrere Verwerfungen und Überschiebungen, entlang des Hinkelbachtals und der Marbach wird eine durchgängige Verwerfung vermutet.
- Die Böden werden überwiegend zu den Braunerden gezählt, lediglich in der Taltiefstlinie haben sich Kolluvisole gebildet. Die von der westlichen Parkplatzerweiterung im Ludwigsgrund zusätzlich beanspruchten Flächen weisen ein sehr hohes Ertragspotential, hohes Nitratrückhaltevermögen sowie ein hohes Wasserspeichervermögen auf. Die von der Erweiterung der gewerblichen Flächen zusätzlich beanspruchten Bereiche weisen ein geringes Ertragspotential, geringes Nitratrückhaltevermögen sowie ein geringes ohes Wasserspeichervermögen auf.

Analyse:

- Die Planfläche ist aufgrund der bereits fast vollständigen und starken anthropogenen Überprägung (Überbauung) überwiegend als polyhemerob einzustufen (Beeinträchtigungen des Bodengefüges, des Wasser- und Nährstoffhaushaltes durch Bodenverdichtung, Melioration, Düngung, etc.), weshalb von einer hohen Beeinträchtigung der natürlichen biotischen Tragfunktion des Bodens⁸ auszugehen ist.
- Lediglich die Erweiterungsbereiche der randlichen gewerblichen Erweiterungsflächen im Hinkelbachtal sowie den Parkplatzerweiterungsflächen im Ludwigsgrund sind aufgrund der geringeren Beeinträchtigung als euhemerob einzustufen.
- Aufgrund der Standortfaktorenkombination ist den Böden eine potentiell mittlere biotische Lebensraumfunktion⁹ zuzuschreiben, wobei durch die intensive Nutzung aktuell kein bodentypisches Standortangebot mehr vorhanden ist.
- Im Frühjahr 2010 fand im Bereich der Altlast eine Orientierende Untersuchung statt. Die vollständige Untersuchung ist jedoch aufgrund der größeren Ausdehnung der Altablagerung und den angetroffenen Abfällen aus dem pharmazeutischen Bereich bisher noch nicht abgeschlossen.

Die Orientierende Untersuchung der CDM Consulting GmbH, Alsbach¹⁰, die insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Nutzung einer Teilfläche der Altablagerung als Grünland durchgeführt wurde, kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Zusammenfassend lässt sich daher auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen des oberflächennahen Untergrundes keine unmittelbare Gefährdung für den hauptsächlich relevanten Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ableiten. Für den ergänzend geprüften Wirkungspfad Boden-Mensch lässt sich ebenfalls kein unmittelbares Gefährdungspotential ableiten.“

Das verbleibende Restrisiko einer von den Einlagerungsstoffen aus dem pharmazeutischen Laborbereich ist auf Basis der vorliegenden Grundlagen als sehr gering zu be-

⁸ Boden in seiner Schlüsselfunktion im örtlichen Naturhaushalt (natürliche Fruchtbarkeit, Speicher- und Reglerfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, Lebensraum, etc.)

⁹ Bodentypen, die auf Grund von besonderen Standortfaktorenkombinationen (z.B. selten/ trocken/ nass) eine hohe Bedeutung für die Biotopfunktion haben.

¹⁰ Orientierende Untersuchung Wirkungspfade gem. BBodSchV Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze – Projekt-Nr. 72861. CDM Consulting GmbH, Alsbach.

<p><i>werten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der vergangene Zeitraum seit dem Ende der Einlagerung auf dem Standort ist mit > 40 Jahren hoch. • Nach den CDM durch Pharmaserv im Zuge der Einzelfallrecherche übermittelten Unterlagen sowie den Aussagen von Pharmaserv [...] zu Folge wurden keine mikrobiologisch relevanten Abfälle in den Standort „Ludwigsggrund“ verbracht. • Der für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze gem. BBodSchV relevante untersuchte Bodenhorizont liegt im unmittelbaren atmosphärischen Einflussbereich. Damit ist nur eine kurze Aktivität mikrobiologischer Abfälle als wahrscheinlich anzunehmen. • Eine Aufnahme mikrobiologischer Schadstoffe in Pflanzen und damit durch die aktuelle Grünlandnutzung in die Nahrungskette ist als sehr unwahrscheinlich anzunehmen. <p>Somit ist aus unserer Sicht auf Basis der vorliegenden Ergebnisse derzeit keine Nutzungsbeschränkung für die Liegenschaft erforderlich.“</p> <p><u>Konflikt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der zulässigen Versiegelung kommt es in relevantem Umfang zu einer Beanspruchung der biotischen Tragfunktion euhemeroben Bodens. • Es sind keine Abgrabungen im Bereich der Altablagerung aufgrund der Errichtung von Stellplatzanlagen zu erwarten. Unter Umständen ist die geplante Hochwasserrückhaltung angepasst auszuführen (z.B. sohldicht). Konflikte sind diesbezüglich daher nicht ersichtlich. <p><u>Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrünungsaufgaben und wasserdurchlässige Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, • Begrenzung des Versiegelungsgrads, • Entsiegelung und Wiederbewaldung der Parkplatzflächen im Hinkelbachtal (mittelfristig polyhemerob zu oligohemerob). <p><u>Kompensationserfordernis:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erforderlich, aber unspezifisch. <p>Ausgleich: Es werden typische Bodenfunktionen von Waldböden im räumlichen Zusammenhang aufgewertet.</p>	
--	--

Tabelle 5: Übersicht – Resultierende Erheblichkeit.

Schutzgut:	Spezifische gesetzliche Anforderungen zu beachten:	Resultierende Erheblichkeit/ Voraussichtlich verbleibende Kompensationserfordernis:
Biologische Vielfalt	Nähe zu FFH, NSG und LSG	-
Wasser	Nähe zu WSG	±
Mensch	Nähe zu LSG	±
Kultur- und Sachgüter	-	±
Klima und Luft	-	±
Landschaftsbild	Nähe zu LSG	±
Boden	Altablagerung innerhalb des Plangebiets vorhanden	-

Wie aus der Tabelle zu erkennen ist, ist die resultierende Erheblichkeit des Vorhabens, auch unter Beachtung der z.T. bereits erheblichen Vorbelastungen, in Bezug auf Wasser, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Klima und Luft sowie Landschaftsbild als nahezu

neutral, in Bezug auf Biologische Vielfalt und Boden als gering und allgemein einzustufen. Bei Erfüllung der oben genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung/ Grünordnungshinweise (vgl. a. unten) sowie der Ableistung des erforderlichen Ausgleichsumfangs (Beanspruchung der biotischen Tragfunktion euhemeroben Bodens, vgl. a. unten) sind demnach keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, spezifische Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Mögliche Konfliktsituationen bewegen sich im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Zulässigkeiten und sind überwindbar.

3.2.1.2 *Schutzgutübergreifende Auswirkungen und Wechselbeziehungen*

Hinsichtlich sonstiger Schutzgüter ist in sachgerechter Anwendung der Thematik auf die vorliegende Planung zu konstatieren, dass

- keine Wechselwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung bekannt sind,
- langfristige Auswirkungen oder Wirkungsverlagerungen auf ökosystemare Wechselwirkungen die entscheidungserheblich sind, nicht erkannt werden können.

Darüber hinaus sind auch keine vorhabenübergreifenden Umweltauswirkungen auf geplante Projekte durch die vorliegende Bauleitplanung bekannt.

3.2.2 Prognosen zur Durchführung bzw. Nicht-Durchführung

Die Folgen einer Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter sind bereits in vorangegangenen Kapiteln abgearbeitet worden bzw. werden zum Gegenstand der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemacht. Zu betrachten bleiben daher die Folgen bei Durchführung bzw. Nicht-Durchführung der Planung.

Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden erforderliche (Stellplatz- und gewerbliche) Erweiterungsflächen des bestehenden Gewerbe-/ Industriegebiets planungsrechtlich gesichert. Dieses ist verkehrlich gut angebunden und liegt aufgrund der bereits vorhandenen Betriebsanlagen und der Landstraße in einem bereits stark vorbelasteten Bereich.

Nicht-Durchführung der Planung

Auf Grund der hohen landwirtschaftlichen Nutzungseignung und der wirtschaftlich rentablen Größe ist eine landwirtschaftliche Weiternutzung der westlichen Parkplatzerweiterungsflächen im Ludwigsgrund wahrscheinlich. Die Bereitstellung von Stellplatzflächen wäre dann an anderer Stelle zu gewährleisten.

3.2.3 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Diesbezüglich wird auf den parallel zur FNP-Änderung aufgestellten Bebauungsplan Nr. 24/8 „Hinkelbachtal / Ludwigsgrund“ verwiesen.

3.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Bauleitplan dient der Erweiterung von bereits bestehenden gewerblichen Flächen und ist daher ortsgebunden. Die Auswahl alternativer Erweiterungsflächen ist auf das Plangebiet begrenzt.

3.3 Zusätzliche Angaben

3.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale technischer Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten

Die Erarbeitung der vorliegenden Umweltprüfung konnte unter Einbeziehung fachspezifischer Ausarbeitungen und übergeordneter Pläne mit hinreichender Genauigkeit durchgeführt werden. Die Quellen sind aus dem Literaturverzeichnis (s.u.) ersichtlich.

3.3.2 Monitoring gem. § 4c BauGB

Die Städte und Gemeinden haben gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, welche auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen. Vor allem unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sind möglichst frühzeitig festzustellen und zu beheben.

Die Bauverwaltung der Stadt Marburg wird nach einem Zeitraum von 5 Jahren nach Realisierung des Vorhabens eine örtliche Begehung durchführen. Sollten dabei unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans ersichtlich werden, so wird die Gemeinde prüfen, inwieweit diese durch geeignete Maßnahmen behoben werden können.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Werk im „Hinkelbachtal“ ist ein traditionsreicher Produktionsstandort der pharmazeutischen Industrie, den die Behringwerke bereits im Jahr 1913 am Standort einer alten Dampfziegelei westlich der Kernstadt Marburg gegründet haben.

Zusammen mit dem „Berghof“ südlich der Emil von Behring Straße und administrativen Einrichtungen im Ludwigsgrund ist bis heute in dem Talsystem im Marburger Stadtteil Marbach ein ausgedehnter Industriepark entstanden, dessen Infrastruktur weitgehend von der Pharmaserv GmbH & Co.KG betreut und entwickelt wird.

Die Pharmaserv GmbH & Co.KG steht angesichts des besonderen Technologiefortschritts im Pharmasektor vor der Aufgabe, zur Gewährleistung der Vitalität des Marburger Standorts flexible Nutzungsentscheidungen, termingerechte Produktionsflächenerweiterungen im Bestandszusammenhang, und einen schnellen Ausbau von Energiekapazitäten entwickeln zu müssen; da Werksschutzfragen heute einen harten Faktor für die, im globalen Vergleich getroffenen, Standortentscheidungen der Produzenten bilden, muss die Pharmaserv GmbH & Co.KG Sicherheitskonzepte nach dem Stand der Technik präsentieren können.

Die Pharmaserv GmbH & Co.KG betreibt seit 2004 die städtebauliche Konzeption für die Marburger Standorte. Als Orientierungsinstrument wurde der 2005 erstellte „Site-Master-Plan“ gewählt, der nun in eine förmliche Bauleitplanung für den Werksteil „Hinkelbachtal/ Ludwigsgrund“ mündet. Der Teilgeltungsbereich Hinkelbachtal umfasst da-

bei eine Fläche von rd. 17,5 ha, der Teilgeltungsbereich Ludwigsgrund umfasst eine Fläche von rd. 7,5 ha.

Neben den bereits genehmigten Änderungen, welche in der vorliegenden Bauleitplanung, soweit im Geltungsbereich liegend, als Bestand übernommen werden, werden folgende wesentliche Anpassungen vorgenommen:

- Definition von überbaubaren und nicht-überbaubaren Bereichen,
- Festlegung randlicher Grünzonen als Puffer-/Gliederungselemente insbesondere entlang der Geltungsbereichsgrenzen,
- Gliederung des Werksgeländes im Hinkelbachtal durch die Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung und max. Gebäudehöhen,
- Rekultivierung und teilw. Wiederaufforstung der Parkplatzfläche im Hinkelbachtal,
- Konzentration der Mitarbeiterparkplätze im Ludwigsgrund (Freihalten des Werkstraßennetzes von Park-Ziel- und -Quellverkehr) – Errichtung eines Parkdecks sowie Erweiterung der Stellplatzflächen westlich der bereits festgesetzten gewerblichen Flächen (und Eingrünung der Stellplatz- und Gewerbegebietsflächen sowie großflächige Entwicklung von Extensivgrünland in den umgebenden Bereichen),
- Optimierung des Oberflächenwassermanagements durch die Anlage einer landschaftsgerecht gestalteten Hochwasserrückhaltung im Teilbereich Ludwigsgrund.






Der vorliegende Umweltbericht wurde erstellt, um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu überprüfen. Diese Überprüfung der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte mit Hilfe fachspezifischer Ausarbeitungen, so dass hinreichend genaue Aussagen bezüglich der Beeinträchtigungen getroffen werden konnten.

Es wurde die Erheblichkeit für folgende Schutzgüter geprüft:

Tabelle 6: Zusammenfassung – Resultierende Erheblichkeit.

Schutzgut:	Spezifische gesetzliche Anforderungen zu beachten:	Resultierende Erheblichkeit/ Voraussichtlich verbleibende Kompensationsanfordernis:
Biologische Vielfalt	Nähe zu FFH, NSG und LSG	-
Wasser	Nähe zu WSG	±
Mensch	Nähe zu LSG	±
Kultur- und Sachgüter	-	±
Klima und Luft	-	±
Landschaftsbild	Nähe zu LSG	±
Boden	Altablagerung innerhalb des Plangebiets vorhanden	-

Skala der resultierenden Erheblichkeit:

	starke Konfliktsituation vorhanden (Beeinträchtigung nicht vollständig ausgleichbar/ überwindbar)
	mäßige Konfliktsituation vorhanden (<u>spezifische</u> Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
	geringe Konfliktsituation vorhanden (<u>allgemeine</u> Maßnahmen erforderlich, aber ausgleichbar/ überwindbar)
	keine/ sehr geringe Aufwertung oder Konflikt
	geringe bis mäßige Aufwertung vorhanden

Übergeordnete Ziele stehen der Verwirklichung der Planung nicht entgegen.

Besondere ökologische Wechselwirkungen, die sich über die Einzelbetrachtung der Schutzgutfolgen hinaus ergeben könnten, wurden nicht erkannt.

Mögliche Konfliktsituationen bewegen sich im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Zulässigkeiten und sind überwindbar.

Wie aus der Tabelle zu erkennen ist, ist die resultierende Erheblichkeit des Vorhabens, auch unter Beachtung der z.T. bereits erheblichen Vorbelastungen, in Bezug auf Wasser, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Klima und Luft sowie Landschaftsbild als nahezu neutral, in Bezug auf Biologische Vielfalt und Boden als gering und allgemeinbedeutend einzustufen. Bei Erfüllung der oben genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, der Grünordnungshinweise sowie der Ableistung des erforderlichen Ausgleichsumfangs für die Beanspruchung der biotischen Tragfunktion des Bodens, sind demnach keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.