Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: **VO/5870/2017** Status: öffentlich Datum: 16.10.2017
Dezernat: I Fachdienst: 61 - Stadtplanung und Denkmalschutz Sachbearbeiter/in: Nützel, Bernd	

Beratungsfolge:

Gremium	**Zuständigkeit**	**Sitzung ist**
Magistrat	Erörterung	Nichtöffentlich
Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	Erörterung	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Erörterung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26/4, 2. Änderung Görzhäuser Hof im Stadtteil Michelbach

Beschlussvorschlag:
Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1). Für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26/4, 2. Änderung, „Görzhäuser Hof“ im Stadtteil Michelbach gefasst. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.
2) Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in diesem Verfahren voll umfänglich abzuarbeiten.

Sachverhalt:
Der Bebauungsplan Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“ im Stadtteil Michelbach ist seit 1977 in Kraft. Er setzt in Gänze als Nutzung ein Industriegebiet fest. Das Industriegebiet liegt in einem Seitental der Michelbacher Senke im Höhenzug der bewaldeten Ausläufer der östlichen Lahnhänge. Der beantragte Änderungsbereich setzt momentan „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ und „Fläche für Wald“ fest.

Mit Schreiben vom 27.09.2017 hat Pharmaserv, als Standortentwickler und -betreiber, mit Schreiben vom 27.09.2017 den Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“ mit der Intension, den Änderungsbereich zugunsten von Baufeldern (Industriegebiet) nach zu verdichten, gestellt. Zur Begründung wird in dem Schreiben auf die Notwendigkeit der Entwicklung von Flächen für Produktions-, Forschungs-, Logistik- und Bürogebäuden sowie für Infrastruktursysteme (Medienversorgung, Parkplätze, Verkehrsanbindung, Werkschutz, Werkfeuerwehr, etc.) in diesem Änderungsbereich hingewiesen. Zusätzlich führt die deutliche Steigerung der Plasmafraktionierung durch CSL Behring zu weiteren Überlegungen und sehr konkreten

Konzepten, auch die darauf aufbauenden Produktions- und Fertigungskapazitäten am Standort auszubauen. Unabhängig davon werden die jetzt noch verfügbaren Baublockfelder im Bereich der Werkshauptzufahrt für die kurzfristig anstehenden Forschungs- und Büroneubauten benötigt. Somit sollen die Waldfläche entlang der Michelbacher Straße im Westen und die Wiesenflächen nördlich des Waldrandes im Süden entsprechend dem aktuellen Site-Master-Plan (Stand 08/2017, s. Anhang) für den Werksteil Görzhausen mit dieser Änderung als Bauflächen im obigen Sinne nutzbar gemacht werden.

Mit dieser Nachverdichtung geht auch ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen in Höhe von 600 Stellplätzen gegenüber dem jetzigen Bestand von 2.400 Stellplätzen am Gesamt-Standort „Görzhäuser Hof“ einher. Damit ist auch eine Neuorganisation der Stellplätze insgesamt am Standort verbunden.

Die Konzeptplanung des Areals sieht somit neben der Schaffung weiterer Baublockfelder auch einen weiteren Anschluss des Werksteils an die Michelbacher Straße (ehem. K79) vor. Für die nördlich des Waldrandes im Süden geplante Erweiterung und perspektivische Konsolidierung der Mitarbeiterparkplätze wirkt dies entlastend für die derzeitige Werkseinfahrt. Mit einer separate Zufahrt gelingt es mit dem Individualverkehr näher an die wesentlich leistungsfähigere L3092 heranzurücken.

Die Neuorganisation der Mitarbeiterparkplätze wird begleitet durch eine weiterführende Initiative im Rahmen des 2011 am Standort begonnenen betrieblichen Mobilitätsmanagement zur Konkretisierung möglicher Alternativen des bislang stark ausgeprägten automobilen Individualverkehrs. Auf der Basis aktualisierter Mitarbeiterbefragungsdaten werden Möglichkeiten, wie Jobticket zur Verbesserung der Nutzung des ÖPNV, Organisation von Fahrgemeinschaften oder auch die Verstärkung des Radverkehrs zum Standort untersucht. Ziel dieser Initiative ist eine zielgerichtete und in der Anzahl nach Möglichkeit reduzierte Entwicklung von Stellplätzen.

Da es sich bei dieser beantragten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26/4 „Görzhäuser Hof“ um eine Innenentwicklung im bestehenden Planungsrecht handelt (Nachverdichtung im Innenbereich) soll die Änderung gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Gleichwohl wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB vollumfänglich abgearbeitet, um den Eingriff in die bestehenden Wiesen- und Waldflächen naturschutzfachlich gerecht zu werden.

Weitere detailiertere Begründungen zur betrieblichen Notwendigkeit der Planänderung können dem Antragsschreiben in den Anlagen entnommen werden.

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

Diese 2. Änderung ist unabhängig von der 1. Änderung, für die am 16.12.2016 der Aufstellungsbeschluss gefasst worden ist, zu sehen. Bei der 1. Änderung geht es lediglich um Änderung der Ausnutzung von bestehenden Baufeldern. Hiermit soll grundsätzlich neues Baurecht ermöglicht werden.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

<u>Finanzielle Auswirkungen:</u>
Keine

Anlagen:
- Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 26/4, 2. Änderung „Görzhäuser Hof“
- Antragsschreiben
- Ausschnitt Site-Master Plan Stand 08/2017

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	**FD 61**		

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