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

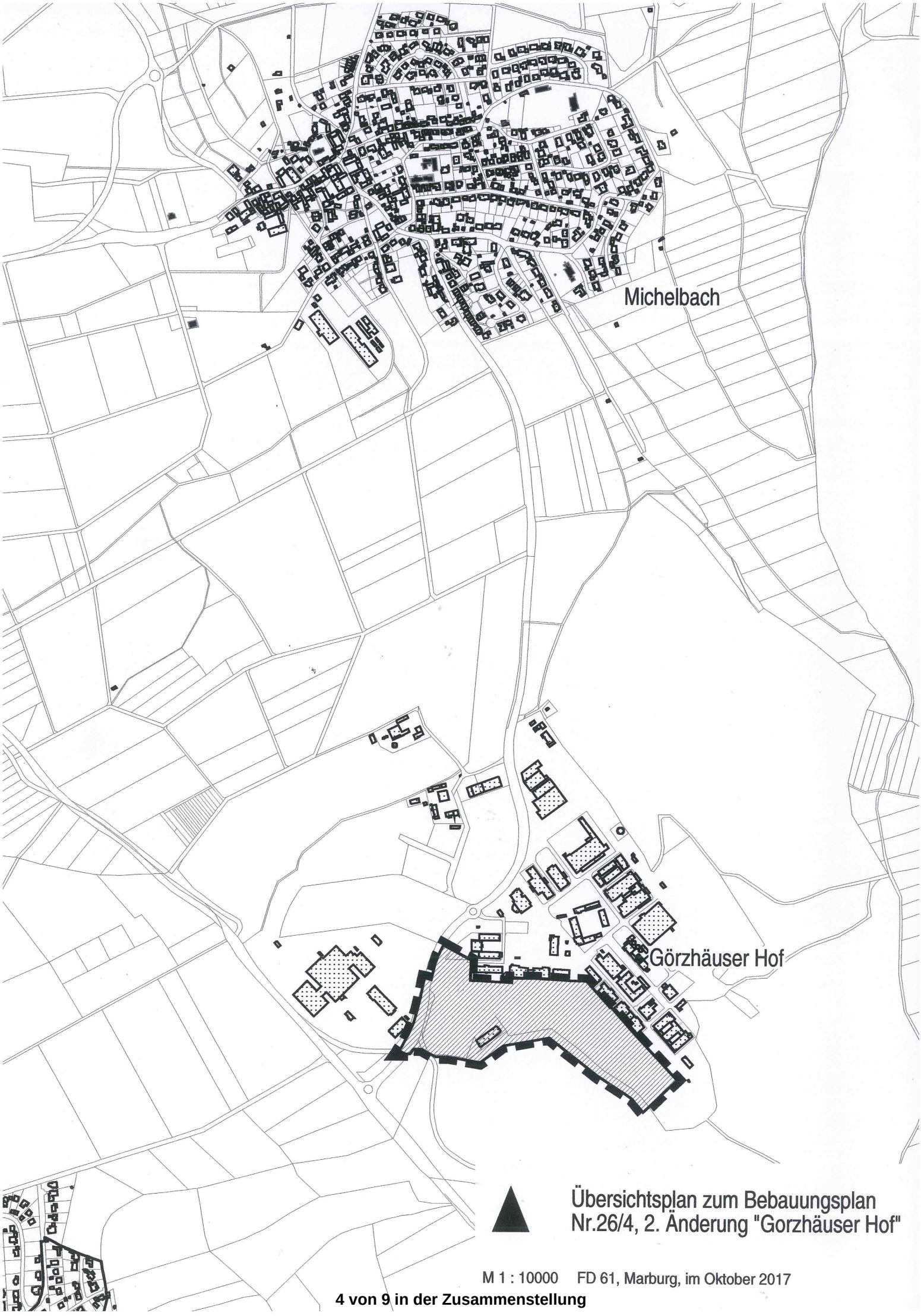
Finanzielle Auswirkungen:
Keine

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



Übersichtsplan zum Bebauungsplan
Nr.26/4, 2. Änderung "Gorzhäuser Hof"

M 1 : 10000 FD 61, Marburg, im Oktober 2017

pharmaserv
standortmanagement und services

Pharmaserv GmbH · Emil-von-Behring-Straße 76 · 35041 Marburg

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
Fachdienst Stadtplanung
Barfüßerstraße 11
35037 Marburg

Ihr Gesprächspartner: Thomas Görge
Abteilung: Facilities
FAC1707.docx

Telefon: 06421 39-53 81
Telefax: 06421 39-865-5381
E-Mail: Thomas.Goerge@pharmaserv.de

Datum: 2017-09-27

2. Änderung Bebauungsplan 26/4 – Görzhäuser Hof

Sehr geehrte Damen und Herrn,

am Standort Behringwerke, konkret im Werksteil Görzhausen stehen mehrere Großprojekte an bzw. sind bereits in der Umsetzung. Prominente Beispiele sind die laufenden Neubauten der Basisfraktionierung M245 der CSL Behring und der MMP-Produktionsanlage der GSK auf dem MARS-Areal. Weitere Projekte sind der Neubau der Forschung und die Errichtung eines neuen Bürokomplexes, die sich derzeit in der Entwurfsplanung befinden und ab Mitte 2018 umgesetzt werden sollen. Insbesondere die deutliche Steigerung der Plasmafraktionierung der CSL Behring führt zu weiteren Überlegungen, auch die darauf aufbauenden Produktions- und Fertigungskapazitäten am Standort Marburg auszubauen. Dafür sind zurzeit bereits sehr konkrete Konzepte in Arbeit.

Einhergehend mit der massiven Entwicklung von Produktions-, Forschungs-, Logistik- und Bürogebäuden müssen auch die Infrastruktursysteme (Medienversorgung, Parkplätze, Verkehrsanbindung, Werkschutz, Werkfeuerwehr, etc.) weiterentwickelt werden.
Für die anstehenden Entwicklungen wird dringend zusätzliche Fläche im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Gebäude und Anlagen benötigt, um die Machbarkeit dieser Projekte am Standort Marburg aufzuzeigen und nachhaltig sicherzustellen.

Sowohl der Neubau der Forschung M600 als auch die Errichtung eines Bürogebäudes M540 sollen im Bereich der Hauptzufahrt zum Werksteil Görzhausen realisiert werden. Beide Projekte beanspruchen einen wesentlichen Teil der noch verfügbaren Fläche, machen die Verlegung von vorhandenen Parkplätzen erforderlich, führen zu weiterem Parkplatzbedarf und bedingen nahegelegene Freiflächen für die Baustellenlogistik.
Diese Herausforderungen sollen durch eine Weiterentwicklung der heute nur zum Teil als Baublockfeld ausgewiesenen Flächen im Südwesten des Werksteils Görzhausen, innerhalb des Geltungsbereiches des aktuellen Bebauungsplanes 26/4 erfolgen. Die Waldfläche entlang der Michelbacher Straße im Westen und die Wiesenflächen unterhalb des Waldrandes im Süden sollen entsprechend der aktuellen Site-Master-Planung für den Werksteil Görzhausen als Bauflächen nutzbar gemacht werden.

Die Konzeptplanung des Areals sieht neben der Schaffung weiterer Baublockfelder auch einen weiteren Anschluss des Werksteils an die Michelbacher Straße (ehemalige K79) vor, um insbesondere für die unterhalb des Waldrandes im Süden geplante Erweiterung und perspektivische Konsolidierung der Mitarbeiterparkplätze, entlastend für die derzeitige Werkseinfahrt, eine separate Zufahrt zu ermöglichen und mit dem Individualverkehr näher an die wesentlich leistungsfähigere L3092 heranzurücken.
Das Projekt zur Konsolidierung 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 sehr zielgerichtete und in der Anzahl nach Möglichkeit reduzierte Entwicklung von Stellplätzen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 26/4 für das Gebiet „Görzhäuser Hof", rechtskräftig seit 18.05.1977.
Die für eine Neustrukturierung vorgesehenen Flächen werden im o. g. Bebauungsplan bislang überwiegend als nicht-überbaubare Grundstücksflächen im „Industriegebiet" (GI) sowie als „Flächen für Wald" festgesetzt.
Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen dienen der Nachverdichtung eines bereits durch rechtskräftigen Bebauungsplan erfassten Areals und damit auch der Innenentwicklung. Wir gehen davon aus, dass die Änderung des Bebauungsplans im sog. beschleunigten Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB durchgeführt wird.

Aufgrund der Größe des Plangebietes sind die Rahmenbedingungen für die Fallkonstellation nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegeben. Dies hat zur Folge, dass die Befreiung von der Eingriffsregelung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zum Tragen kommt und demzufolge im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB vollumfänglich abzuarbeiten ist. Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und durch geeignete Maßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen.

Insgesamt verfolgen wir mit der Entwicklung des Standortes Behringwerke eine Konzentration der Aktivitäten auf bereits ausgewiesenen oder noch auszuweisenden unmittelbar angrenzenden Flächen. Damit soll die vorhandene, insbesondere die energetische Infrastruktur optimal ausgenutzt und die Verbindung und Vernetzung der Produktionsanlagen auf kurzen Wegen realisierbar werden.

Das Büro für Umweltplanung und Städtebau Groß & Hausmann soll in unserem Auftrag die erforderliche Bauleitplanung durchführen.

Parallel zu dem bereits laufenden planerischen Verfahren zur Änderung der Höhenfestlegungen am Görzhauser Hof beantragen wir den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26/4 für das Gebiet „Görzhäuser Hof" im Stadtteil Michelbach gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen und die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

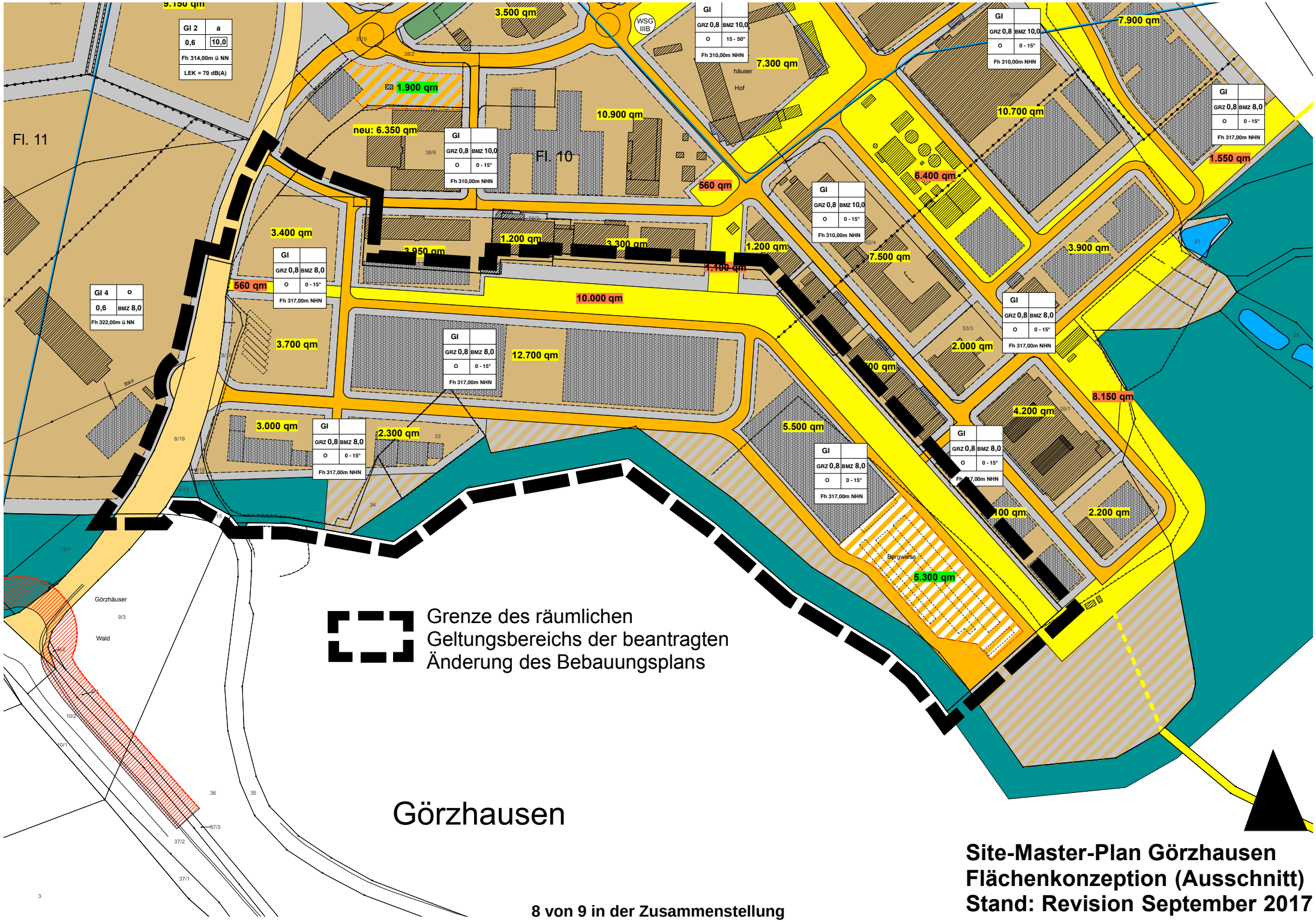
Der räumliche Geltungsbereich umfasst Flur 10, Flurstücke 32/2 (tw.), 33, 34 (tw.), 50/11 (tw.) und Flur 11, Flurstücke 8/20 (tw.), 9/5 (tw.), 20/14 (tw.) in der Gemarkung Michelbach. Der Geltungsbereich der Planänderung ist darüber hinaus aus der beigefügten Übersichtskarte ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

Pharmaserv GmbH

i. V.

Thomas Janssen Thomas Görge



Site-Master-Plan Görzhausen
Flächenkonzeption (Ausschnitt)
Stand: Revision September 2017

Legende

Gewerbliche - / Industrielle Nutzflächen
(Görzhausen I - ca. 18 ha)

Baublockfelder / Baugrenzen (Bereiche für Hochbauten)

Mehrzweckflächen (keine dauerhaften Hochbauten)

Flächen für Ver-/Entsorgungsanlagen

Werksstraßen

Öffentliche Straßen

Firmenparkplätze

festgesetzte "landwirtschaftliche Flächen"

festgesetzte "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"

Wald

Mit Gehölzen bergünter Wall

Randeingrünung, Gehölzerhalt

Gehölze, Feldhecken

Bebauungsvorschlag

bestehende / erhaltenswerte Bebauung

pharmaserv
standortmanagement und services

Site-Master-Plan
Standort Görzhausen

Karte: Flächenkonzeption - Revision 2017

Stand: September 2017 **Plan Nr.: 4**

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.	gez.: Chr. 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 : 3.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen