



**MARBURG**  
Die Universitätsstadt

Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg ♦ FD 61 ♦ 35035 Marburg

## DER MAGISTRAT

Fachdienst 61 – Stadtplanung und Denkmalschutz  
Postfach, 35035 Marburg

Bernd Nützel  
Barfüßerstraße 11, 35037 Marburg  
Tel.: 06421 201-1646  
Fax: 06421 201-1636  
bernd.nuetzel@marburg-stadt.de  
stadtplanung@marburg-stadt.de

Az.: 61 bn/le

Datum: 02. JULI 2024

### Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

### Bebauungsplan Nr. 26/4, 2. Änderung „Görzhäuser Hof“ im Stadtteil Michelbach

- Mitteilung über die Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4  
Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

In der Sitzung am 17. Mai 2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg Ihre Stellungnahme abschließend geprüft und den Bebauungsplan als Satzungsbeschluss beschlossen. Das Ergebnis der Prüfung (rechte Spalte) teilen wir nun mit diesem Schreiben mit.

#### NABU Marburg

Schreiben vom 16.03.2023

#### Begrenzung der Lichtverschmutzung durch

- Beschränkung auf insektenschonende Leuchtmittel
- Beschränkung auf das erforderliche Mindestmaß der Außenbeleuchtung nach der Arbeitsstättenrichtlinie

#### **Die Hinweise und Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:**

Eine Festsetzung bestimmter Arten von Beleuchtung oder zur Begrenzung der Lichtmenge ist mangels Rechtsgrundlage

- Außenbeleuchtung nur abgeschirmt mit einem nur nach unten strahlenden Lichtkegel
- Begrenzung der Lichtmenge
- Ausschluss von Fassadenanstrahlungen
- Beschränkung selbst-leuchtender und beleuchteter Werbeanlagen
- Abschirmung von Gebäuden, so dass kein Licht von Innen nach Außen dringen kann

#### Zur Verkehrsuntersuchung

- sind die im Jahr 2018 erfassten Daten noch aktuell?

und bodenrechtlichem Bezug nicht möglich.

Zur Begrenzung der Lichtverschmutzung wird für den, als „private Grünfläche“ festgesetzten 25 m tiefen Korridor entlang der südlichen Waldgrenze jedwede Beleuchtung ausgeschlossen.

Zur Minderung nachteiliger Auswirkungen für Insekten werden ergänzend dazu im städtebaulichen Vertrag Vorgaben zur Lichtfarbe und -intensität definiert.

Darüber hinaus werden im Rahmen einer Gestaltungssatzung nach § 91 HBO fernwirksame Leuchtreklame sowie Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer, Laserlichtanlagen sowie fernwirksame Fassadenbeleuchtungen ausgeschlossen.

Die lichtundurchlässige Abschirmung von Gebäuden ist planungsrechtlich nicht regelbar.

#### **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Nach Einschätzung des Gutachters ist heute, aufgrund von Erfahrungswerten aus zahlreichen anderen Projekten, u.a. auch bedingt durch coronabedingt erfolgte strukturelle Änderungen (z.B. Homeoffice), mit keinen deutlich abweichenden Zahlen zu rechnen.

Diese Einschätzung wird durch ein mittlerweile vorliegendes aktuelles Gutachten zur Bauleitplanung Görzhausen III bestätigt.

- es wurde nur die zwei Kreisverkehre im Bereich Görzhäuser Hof betrachtet, nicht aber die Auswirkungen für alle Zufahrtsstraßen
- es wird ein betriebliches Mobilitätsmanagement eingefordert

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Das Gutachten wurde durch den zuständigen Straßenbaulastträger inhaltlich nicht kritisiert. Demnach ist die Auswirkung auf die Zufahrtstraßen nicht relevant.

**Der Hinweis wird berücksichtigt.**

Die Mobilitätsstrategie des Standortes sieht eine signifikante Reduktion des Individualverkehrs vor. Dies kommt zustande über Stärkung der Attraktivität von Fahrradverkehr, ÖPNV, Fahrgemeinschaften und Förderung „New Work“. Es wird erwartet, dass durch diese Maßnahmen, trotz signifikantem Mitarbeiterwachstum bis 2030, keine zusätzlichen Parkplätze benötigt werden. Das Parkhaus wird die heutigen Flächenstellplätze in erster Linie ablösen und Parkraum an einer verkehrstechnisch günstigen Stelle konsolidieren. Nach der Umsetzung des Parkhaus-Projektes werden die Flächenparkplätze Zug um Zug abgelöst. Am Ende der Umsetzung wird der heutige Standort keinen zusätzlichen Parkplatz durch das Parkhaus haben

Durch das Parkhaus werden die Kosten der Stellplätze um mehr als den Faktor 10 verteuert, so dass davon auszugehen ist, dass dadurch ein erheblicher Anreiz für alle Standortfirmen entsteht alternative Mobilitätsformen voranzutreiben.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auswirkungen die geplante Standorterweiterung auf bestehende Luftreinhalte- und

Lärmaktionsplanungen werden im Masterplan nicht thematisiert. Es wird eine Aktualisierung und zweite Fortschreibung des Luftreinhalteplans unter besonderer Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens in der Marburger Nordstadt gefordert.

#### Zur Arterfassung / FFH-Verträglichkeitsprüfung

Wie kommt der Bewertungsrahmen zur Einstufung der nächtlichen Aktivität der Mopsfledermaus zustande?

Wie verteilen sich die Rufnachweise im Nachtverlauf? Gibt es hierüber Hinweise auf Quartiere im Umfeld?

Auf welcher Basis wird der Abstand von 20-25m zwischen Neubebauung und Waldrand als unkritisch für die Flugrouten der Mopsfledermaus hinsichtlich bau- und betriebsbedingten Störungswirkungen abgeleitet?

Der Masterplan ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung und der Abwägung.

Im aktuellen, durch das Regierungspräsidium Gießen aufgestellten Lärmaktionsplan, zählt der Standort Görzhäuser Hof nicht zu den stark verlärmten Bereichen. Der Luftreinhalteplan wird vom Hess. Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aufgestellt. Die Stadt wird an der Aufstellung lediglich beteiligt.

Das ist eine fachgutachterliche Einschätzung, die eine Synopse aus eigenen Erfahrungen und in Kombination mit Literaturwerten erstellt wurde.

Über die Verteilung der Rufe im Nachtverlauf konnten keine Hinweise auf Quartiere abgeleitet werden.

Beispielsweise lassen sich Flugrouten von Mopsfledermäusen mit 20 m breiten Brücken über Autobahnen erhalten. Auf diesen Brücken sind Störungen auf beiden Seiten gleichmäßig vorhanden. Hier ist die mögliche Störquelle nur auf eine Seite. Allein aus diesem Beispiel lässt sich die Wirksamkeit eines 20 oder 25 m Bandes begründen. Maßgeblich ist immer, dass keine störenden Lichtemissionen diesen Raum beeinträchtigen. Während der Bauzeit wird es keinen sommerlichen Nachtbau geben, der dieses Band beeinträchtigt.

Zusätzlich sollen in diesem Bereich ausgehend vom Waldrand Pflanzungen zur Verbesserung der Habitatqualität erfolgen. Dies sowie die Anlage von Mulden und Wasserspeichern wird grundsätzlich begrüßt, jedoch ist zu befürchten, dass einhergehend mit dem Wachstum der gepflanzten Gehölze der schon geringe Abstand von 20 bzw. 25 m Breite zur Bebauung noch zusätzlich soweit verschmälert wird, sodass dies Auswirkungen auf die Funktion der Flugroute hätte. Daher wird die Notwendigkeit einer Abstandsvergrößerung gesehen.

Das methodische Vorgehen bei der Untersuchung des Firmengeländes hinsichtlich gebäudebewohnender Fledermausarten ist nicht nachvollziehbar und für belastbare Aussagen unzureichend.

Eine einmalige Erfassung mittels Detektorkartierung ist nicht ausreichend, zudem wird seitens der Gutachter selber darauf hingewiesen, dass auch die Witterung (Gewitterstimmung) ungeeignet war. Vor dem Hintergrund des Quartierwechselverhaltens der Fledermäuse methodisch sauber wären mehrere Begehungen (mind. 4-5) während der Ausflugszeit ergänzt durch

Im Betrieb wird die Südseite des Parkhauses von außen nicht beleuchtet. Das Parkhaus wird nach Süden so verkleidet, dass Scheinwerferlicht nicht die Flugroute erreicht.

#### **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Bepflanzungen längs der Fassade stärken die Flugroute strukturell und schirmen optisch ab.

Es ist vorgesehen, dass der dauerhafte Erhalt der Flugroute sicherzustellen ist - Querriegel müssen verhindert werden. Auch auf Grünbrücken oder Querungshilfen für Fledermäuse sind Bepflanzungen vorgesehen.

Eine Abstandsvergrößerung ist unter den o.g. Voraussetzungen nicht erforderlich.

#### **Der Hinweis wird zurückgewiesen.**

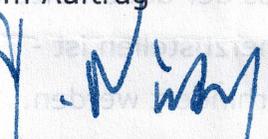
Das Kurzgutachten sollte lediglich aufklären, ob gebäudebewohnende Fledermäuse im Bereich des bebauten Gebietes vorkommen können und dort möglicherweise Quartiere auch an den Gebäuden haben können (Potenzialabschätzung). Dieses Potenzial wurde daher erfasst.

Dabei zeigte sich als Ergebnis, dass sowohl Quartiere an den Gebäuden wahrscheinlich vorhanden sind und zudem vereinzelt Fledermäuse anzutreffen sind. Für den Pharma-Standort bedeutet dieses Ergebnis, dass der Artenschutz an den

Beobachtungen zum Schwärmverhalten in der Morgendämmerung – jeweils verteilt über die Wochenstubezeit (Mai-August) bei geeigneter Witterung (trocken, warm).

Gebäuden in Zukunft ebenso zu berücksichtigen ist - wie im übrigen Marburg: Frühzeitige Erfassung am Objekt einschließlich Potenzialabschätzung und Beurteilung der möglichen Betroffenheiten des Artenschutzes sowie möglicherweise spezielle Artenschutz-Maßnahmen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag  
  
B. Nützel  
Landschaftsarchitekt