

## **Informationsblatt zum Vorentwurf des Bebauungsplans Görzhäuser Hof III (B-Plan GH III)**

### **Häufig gestellte Fragen**

Stand: 28. Februar 2024

#### **Worum geht es bei der Erstellung des Bebauungsplans?**

Der Bebauungsplan Görzhäuser Hof III (B-Plan GH III) wird rechtsverbindliche Festsetzungen zu bestimmten Fragen enthalten, an die sich zukünftige Investoren halten müssen. Weitere verbindliche Regelungen mit einem Investor können über einen städtebaulichen Vertrag getroffen werden. Im Zuge der Erstellung des B-Plans werden viele Gutachten erstellt, z.B. zu Lärm- und Lichtimmissionen, Artenschutz, Klima, Grundwasser, Starkregen/Oberflächenwasser.

#### **Welche formellen Schritte der Beteiligung gibt es bei der Erstellung eines Bebauungsplans?**

Bei der Erstellung des B-Plans im Regelverfahren gibt es i.d.R. zwei formelle, gesetzlich erforderliche Schritte der Beteiligung der Öffentlichkeit: Der erste Schritt ist die Frühzeitige Beteiligung zu einem Vorentwurf.

Diese beginnt für den B-Plan GH III am 6. März 2024 und endet am 19. April 2024. Ab dem 6.3.2024 werden auch die Unterlagen zur Frühzeitigen Beteiligung auf der Internetseite der Stadt Marburg veröffentlicht unter folgendem Link:

<https://www.marburg.de/leben-in-marburg/planen-bauen-verkehr/stadtplanung-und-denkmalschutz/bauleitplanung>

Der zweite Schritt ist die so genannte Offenlage. Die Offenlage ist für Ende 2024 geplant. Auch dazu wird es eine Veranstaltung der Stadt geben.

#### **Wann soll der Bebauungsplan beschlossen werden?**

Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung, mit dem der Bebauungsplan beschlossen wird, ist für 2025 geplant.

#### **Wie werden die Interessen der Einwohnerinnen und Einwohner Michelbachs im Bebauungsplan berücksichtigt?**

Bei dem Bürgerworkshop im Juni 2023 wurden von den Einwohnerinnen und Einwohnern in Michelbach viele Punkte eingebracht, die bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden sollen. Dabei geht es zum Beispiel um Regelungen zur Verschattung von Außenflächen, einen Sichtschutz und einen Grünpflanzengürtel, maximale Gebäudehöhen, Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik) und Fassadenbegrünung, keine Beeinträchtigung von Kaltluftschneisen, die Verkehrsanbindung, den Schutz des Ortskerns vor weiterem Durchgangsverkehr, Schutz des Grundwassers und Bodens, Schutz vor Starkregen.

Folgende Regelungen finden sich in dem nun vorliegenden Vorentwurf des B-Plans:

### Übersicht über wichtige Regelungen im Vorentwurf des B-Plans

Thema	Regelung
<b>Beleuchtung / Lichtverschmutzung</b>	Auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs gibt es Festsetzungen zu Straßen und überbaubaren Flächen, die darauf hinwirken, dass stark beleuchtete Außenräume von Michelbach abgewandt ausgerichtet werden. Außerdem gibt es Festsetzungen zum Lichtimmissionsschutz: Beschränkungen der Beleuchtung im Außenraum, der Wirkung von Innenraumbeleuchtungen nach außen und der Beleuchtung von Werbeanlagen.
<b>Sichtschutz / Grünpflanzengürtel</b>	Es gibt unterschiedliche Festsetzungen zu Bepflanzungen an allen Seiten des geplanten Industriegebiets.
<b>Gebäudehöhen</b>	Die Vorgaben folgen der Topografie (Geländeneigung) des Standortes: Die Vorgaben zu maximal zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen zu dem nach Michelbach anschließenden Gelände liegen überwiegend um 20 m. Wesentliche Spielräume über 20 m Bebauung bestehen hauptsächlich in Richtung des bestehenden Standorts Görzhäuser Hof.
<b>Gebäudebegrünung</b>	Es gibt Festsetzungen zur weitgehenden Dach- und Fassadenbegrünung.
<b>Klimafreundliche Energienutzung, z.B. durch Photovoltaik und Abwärme</b>	Es gibt eine Festsetzung zur vollständigen Ausstattung der nutzbaren Dachflächen mit Solaranlagen.
<b>Mikroklima in Michelbach und Kaltluftströme</b>	Es gibt eine möglichst weitgehende Vermeidung vertikaler Strömungshindernisse in einem breiten Streifen parallel zum Michelbach (Abschnitt Görzhäuser Bach) und im Nordosten des Plangebiets durch Festsetzungen als Straßen- und Grünflächen. Das klimaökologische Gutachten zeigt damit keine Veränderung der Durchlüftung in der bebauten Ortslage Michelbachs..
<b>Brauchwassernutzung und Schmutzwasserentsorgung</b>	Es gibt eine Festsetzung zur Sammlung und Brauchwassernutzung für nicht begrünte Dachflächen. Weitergehende Festsetzungen werden bis zur Entwurfsoffenlage geprüft.
<b>Bodenschutz und Starkregenvorsorge</b>	Es gibt Vorgaben zur Größe des Industriegebiets, zum Gesamtmaß und zur Abgrenzung der Grundflächenüberbauung, die unter Berücksichtigung der örtlich einschränkenden Rahmenbedingungen (besonders Eingrünung, Vermeidung vertikaler Hindernisse für die Durchlüftung) eine möglichst effektive Flächenausnutzung erlauben. Es gibt Festlegungen zur Stärkung der verbleibenden Bodenfunktionen durch Vorgaben zur Bepflanzung bzw. zur möglichst weitgehend wasserdurchlässigen Bodenbefestigung. Es gibt Festsetzungen zu Straßen- und Grünflächen in Richtung Südosten und Osten auch als Abaufflächen. Weitergehende Festsetzungen werden anhand hydrogeologischer (das Grundwasser betreffende) Untersuchungen bis zur Entwurfsoffenlage geprüft.
<b>KFZ-Anbindung</b>	Der Entwurf enthält öffentliche Verkehrsflächen mit allgemeiner Kfz-Anbindung nur an die Landesstraße. Die Anbindung an die Michelbacher Straße erfolgt nur für Fußgänger, Radfahrer und Busse.

---

**Fuß- und  
Radverkehrs-  
anbindung**

Es gibt eine Anbindung an den bestehenden Gewerbe- und Industriestandort nach Südosten sowie an die Landschaft nach Nordwesten/Norden zentral und im Osten des Plangebiets. Diese führt zum Teil durch einen großen Grünbereich.

---

**Was geschieht mit den Anliegen, die nicht im Bebauungsplan geregelt werden können?**

Einige Anliegen der Michelbacher\*innen können nicht im Bebauungsplan oder städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Dies gilt zum Beispiel für Fragen zur Mobilität oder anderer Infrastruktur.

Diese sollen – soweit möglich – in anderer Weise aufgegriffen werden.

Dazu soll der Dialog zwischen Stadt und Einwohner\*innen verstetigt und auch die Standortunternehmen einbezogen werden. Vorschläge dazu werden derzeit erarbeitet.

**Ihre Ansprechpersonen in der Stadtverwaltung der Universitätsstadt Marburg:**

Bernd Nützel

Florian Berkenkamp

Barfüßerstraße 11, 35037 Marburg

Tel.: 06421 201-1646 bzw. -2067

Fax: 06421 201-1636

[Bernd.Nuetzel@marburg-stadt.de](mailto:Bernd.Nuetzel@marburg-stadt.de)

[Florian.Berkenkamp@marburg-stadt.de](mailto:Florian.Berkenkamp@marburg-stadt.de)