

Infoveranstaltung „Gewerbestandort Görzhäuser Hof“

06. März 2024, Bürgerhaus Michelbach



Ablauf der Infoveranstaltung

Uhrzeit	Inhalt
18:00 – 18:20	Begrüßung und Einführung <i>Peter Aab, Ortsvorsteher Michelbach</i> <i>Dr. Thomas Spies, Oberbürgermeister Universitätsstadt Marburg</i> <i>Dr. André Schaffrin, ifok (Moderation)</i>
18:20 – 18:50	Aktuelle Informationen zum Gewerbestandort Görzhauser Hof <i>Manuela Klug, Fachdienst (FD) Stadtplanung und Denkmalschutz</i> <i>Anschließend Fragen aus dem Plenum (In der Diskussion: Dr. Thomas Spies, Oberbürgermeister Universitätsstadt Marburg)</i>
18:50 – 19:05	Erläuterung des Verfahrens zum Bauleitplanverfahren „Görzhauser Hof III“ <i>Manuela Klug, FD Stadtplanung und Denkmalschutz</i> <i>Anschließend Verständnisfragen aus dem Plenum</i>
19:05 – 20:00	Präsentation des Vorentwurfs B-Plan „Görzhauser Hof III“ <i>Tanja Schrooten, Architektin Schrooten (Bauleitplanung)</i> <i>Tobias Horbasz, SEG Marburg</i> <i>Paulina Höfner, IBU Rühl</i> <i>Anschließend Fragen aus dem Plenum: Frau Schrooten Herr Horbasz, Frau Rühl, Frau Klug</i>
20:00 – 21:00	Vertiefende Gespräche an Infotischen <i>Ein Infotisch „Görzhauser Hof IV“ sowie drei Infotische zum Vorentwurf B-Plan „Görzhauser Hof III“</i>
21:00	Ausblick und Verabschiedung

Überblick über die Infotische

1. Infotisch „Görzhauser Hof IV“

Begleitung:

- › Dr. Thomas Spies, Oberbürgermeister Universitätsstadt Marburg
- › Dr. Michael Kopatz, Dezernent für Klimastrukturwandel, Bauen, Stadtplanung und Mobilität
- › Manuela Klug, Fachdienst (FD) Stadtplanung und Denkmalschutz (optional)

2. Infotisch „Vorentwürfe B-Plan und FNP“

Begleitung:

- › Tanja Schrooten, Architektin Schrooten
- › Manuela Klug, FD Stadtplanung und Denkmalschutz (optional)

3. Infotisch „Vorentwürfe B-Plan und FNP“

Begleitung:

- › Tobias Horbasz, SEG
- › Florian Berkenkamp, FD Stadtplanung und Denkmalschutz

4. Infotisch „Freiflächen- und Umweltplanung“

Begleitung:

- › Dr. Theresa Rühl, IBU Rühl
- › Dr. Franziska Seer, Untere Naturschutzbehörde

Gewerbegebietsentwicklung Pharmastandort

Öffentliche Informationsveranstaltung
am 06. März 2024

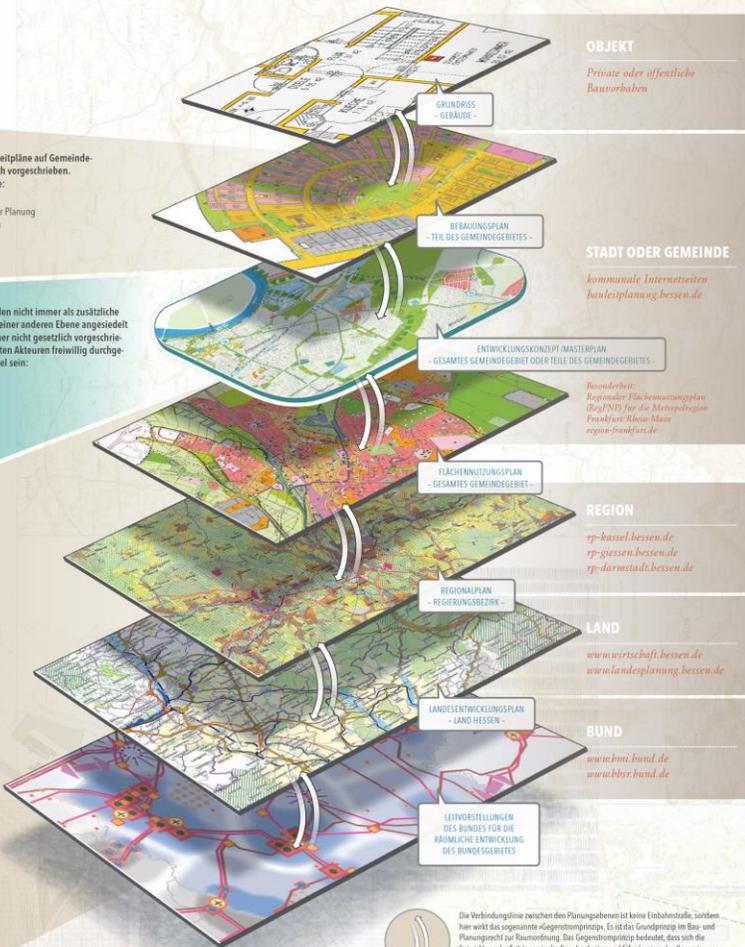


MARBURG

Die Universitätsstadt

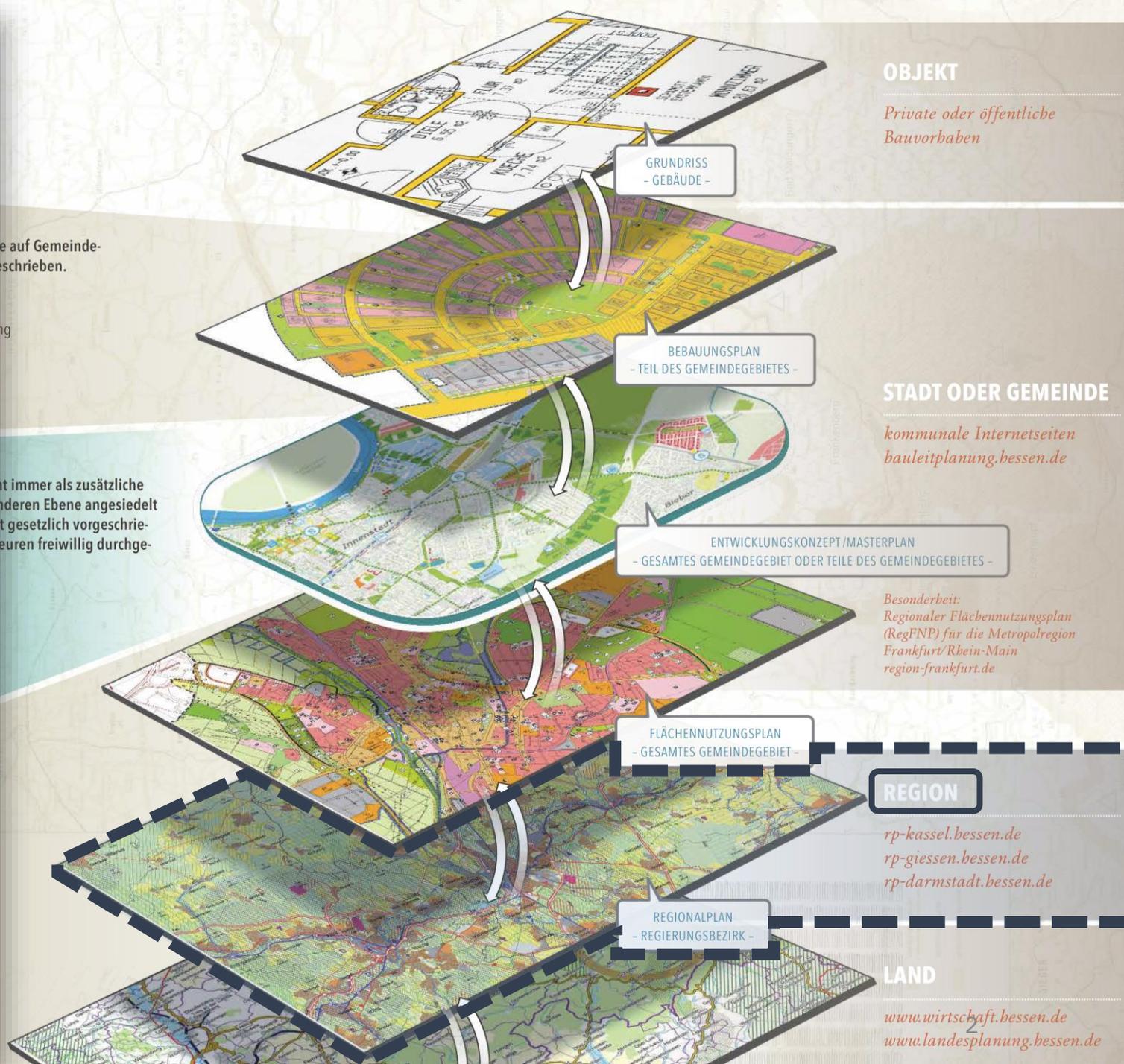
MITPLANEN | MITREDEN | MITMACHEN

EIN LEITFADEN ZUR STÄDTEBAULICHEN PLANUNG



ine auf Gemeinde-
geschriebenen.

cht immer als zusätzliche
anderen Ebene angesiedelt
cht gesetzlich vorgeschrie-
kteuren freiwillig durchge-
en:



ANGEBOTE ANNEHMEN UND ENTSCHEIDUNGSPROZESSE MITBESTIMMEN!



OBJEKT

Private oder öffentliche Bauvorhaben

STADT ODER GEMEINDE

kommunale Internetseiten
bauleitplanung.bessen.de

REGION

rp-kassel.bessen.de
rp-giessen.bessen.de
rp-darmstadt.bessen.de

LAND

www.wirtschaft.bessen.de
www.landesplanung.bessen.de

Nachträgliche Stellungnahme im Zuge der Offenlage des Regionalplans Mittelhessen 2020

Zusätzlicher Bedarf an Potentialflächen durch Pharmastandort

- Kaufoption durch Biontech für Entwicklungsfläche GH III
- Nachverdichtung in GH I und GH II
- Interkommunale Zusammenarbeit mit Lahntal „Spiegelhecke“
- Gescheiterte Gespräche zur Neuansiedlung v. Unternehmen

STVV-Beschluss zu den Entwicklungsmöglichkeiten des Pharmastandortes

Zwischennutzung durch solare Energiegewinnung

Deutlich erschwerte Abweichungsverfahren nach Feststellung des Regionalplans

Nachmeldung einer Fläche zu „Görzhäuser Hof IV“



MARBURG
Die Universitätsstadt

Suche Flächenerweiterung Pharmastandort

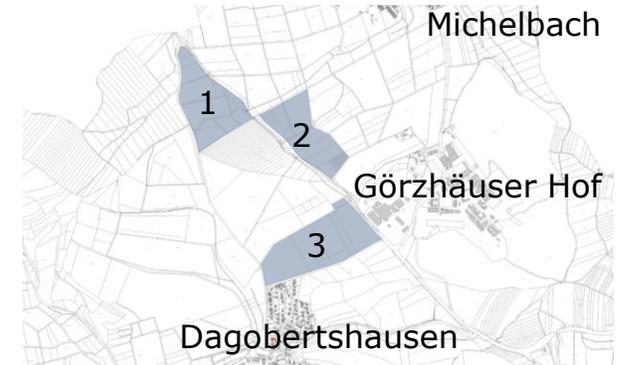
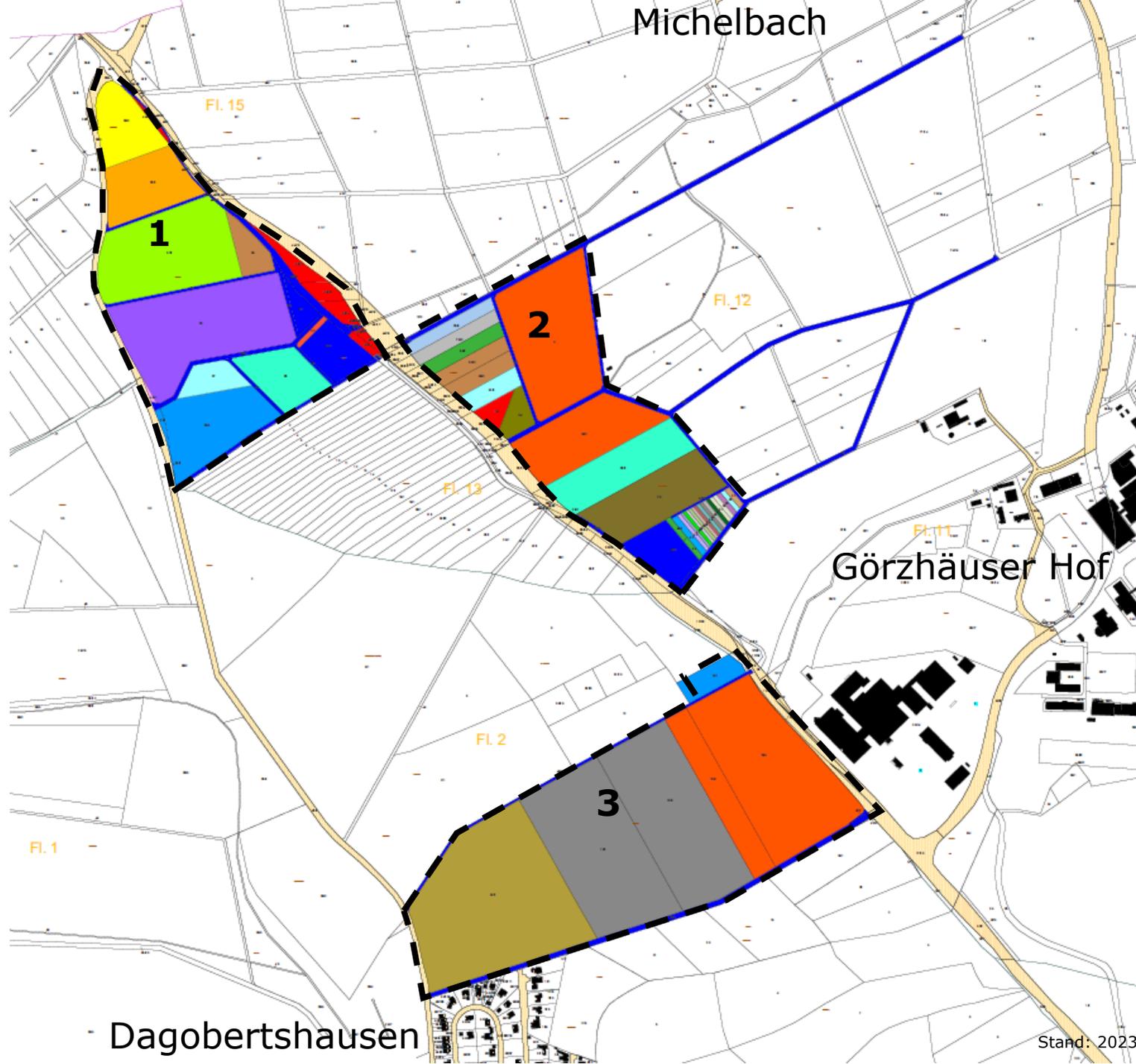
VO/1319/2023

„Der Magistrat wird beauftragt, die Möglichkeit einer Flächenerweiterung des Pharmastandortes „Behringwerke“, im Bereich „Görzhäuser Hof“ – über „Görzhäuser Hof III“ hinaus – zu prüfen, dies mit dem Regierungspräsidium Gießen abzustimmen und in die Regionalplanung einzubringen. Dabei soll vermieden werden, näher als Görzhausen III an die Wohnbebauung Michelbach heranzurücken.“

Währenddessen Kommunikation mit Regionalplanungsstelle

- Empfehlung der Regionalplanungsstelle:
 - Zeitnahe Nachmeldung zur Offenlage statt eines Abweichungsverfahrens
- Möglichkeit einer solaren Energiegewinnung in der möglichen Flächenerweiterung über PV-FFA





Dagobertshausen

Stand: 2023



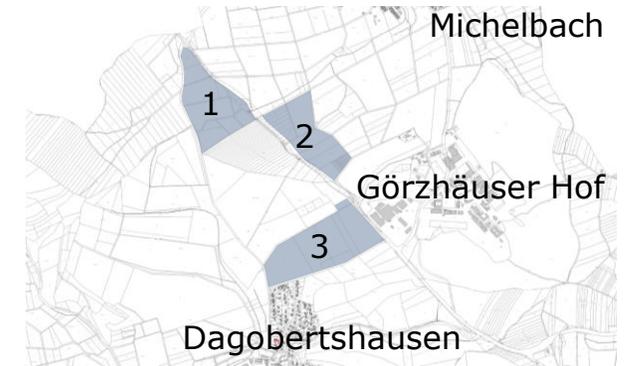
MARBURG
Die Universitätsstadt

Regionalplanerische Belange

Vorstellung beim RP Gießen

Drei verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten vorgestellt und diskutiert:

- 1. siedlungsstrukturelle und eigentumsrechtliche Gründe **gegen** diese Alternative
- 2. landschafts-, topographische und eigentumsrechtliche Gründe **gegen** diese Alternative
- 3. siedlungs- und infrastrukturelle, städtebauliche Gründe **für** diese Alternative



MARBURG
Die Universitätsstadt

Gebietsanalyse



Regionalplan Entwurf 2020

- „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“
- „Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft“
- „Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz“
- „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“

- Ausweisung „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“

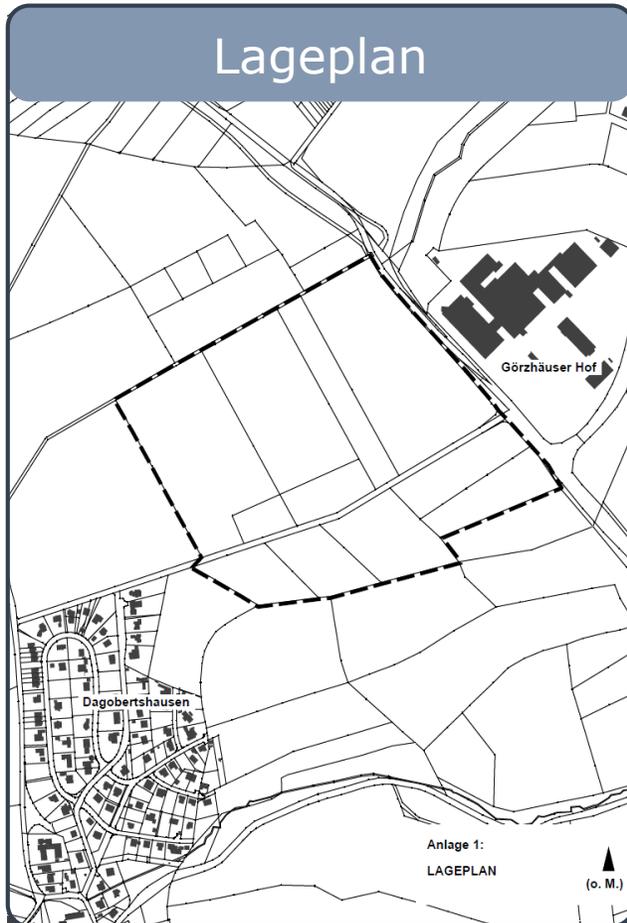
Teilregionalplan Energie

- „Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“
- Zwischennutzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisierbar und wünschenswert



MARBURG
Die Universitätsstadt

Gebietsanalyse



Gebietsabrundung

- Flächengröße ähnlich Görzhäuser Hof III (~ 24 ha)
- Potentiell mögliche Anbindung an den Kreisverkehr und Nutzen bestehender Infrastrukturnetze
- Abrücken von Dagobertshausen – Schaffung größerer Abstände zum Siedlungskörper

- **Empfehlung der Regionalplanungsstelle**
nord- und südliche Waldflächen in die Erweiterung miteinbeziehen



MARBURG
Die Universitätsstadt

Gebietsanalyse



Stadtklimatischer Schutzbedarf

- Erhöhter Schutzbedarf
„Auf die Erhaltung der klimatischen Funktion ist zu achten. Für größere Vorhaben sollte eine qualitative Stellungnahme zur Optimierung der Planung erfolgen.“
- Anteilig: sehr hoher/hoher Schutzbedarf
„[...] Optimieren Vorhaben hinsichtlich Einhaltung stadtklimatischer Funktion bzw. modellhaft nachzuweisen“
- Kaltluftabfluss vom Marburger Rücken in Richtung Dagobertshausen

Gebietsanalyse



- Streuobstwiese entlang L 3092 mit ca. 4 Jahre alte Obstgehölze
 - Erhalt wünschenswert, jedoch ersetzbar
- Ausgleichsfläche für Bebauungsplan Nr. 24/4 „Am Hasenküppel“
 - Erhalt hochwertiges Biotop wünschenswert, alternativ Neuansiedlung in räumlich-funktionalem Zusammenhang
- Ersatzpflanzungen Niederwald in Form einer Grünstäur (Wald)
 - zur Verhinderung von Immissionskonflikten mit und Abschirmung von Dagobertshausen

Fazit / Prüfergebnis

- Vermeidung Immissionskonflikte mit Dagobertshausen
- Inanspruchnahme des südlichen Niederwalds mit jungen Laubgehölzen
- Keine Inanspruchnahme des nördlichen Hochwalds mit Buchen und Eichen
 - Wichtige Verbindung zweier FFH-Gebiete
 - Fledermäuse und Wildkatzen-Korridore
- Bewahrung Kaltluftabfluss nach Dagobertshausen und Michelbach über Stellung der Baukörper (im Rahmen einer Bauleitplanung)



Zeit für Fragen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



MARBURG
Die Universitätsstadt

Bauleitplanung Görzhäuser Hof III

Öffentliche Informationsveranstaltung
am 06. März 2024



MARBURG

Die Universitätsstadt

FORMELLE BETEILIGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit für die Bauleitpläne auf Gemeindeebene ist im Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich vorgeschrieben. Sie umfasst im Wesentlichen folgende Schritte:

- ▶ frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- ▶ Bekanntmachung und öffentliche Auslegung der Planung
- ▶ Beteiligungsfrist für Anregungen und Bedenken
- ▶ Abwägung der Anregungen und Bedenken
- ▶ Ergebnismitteilung

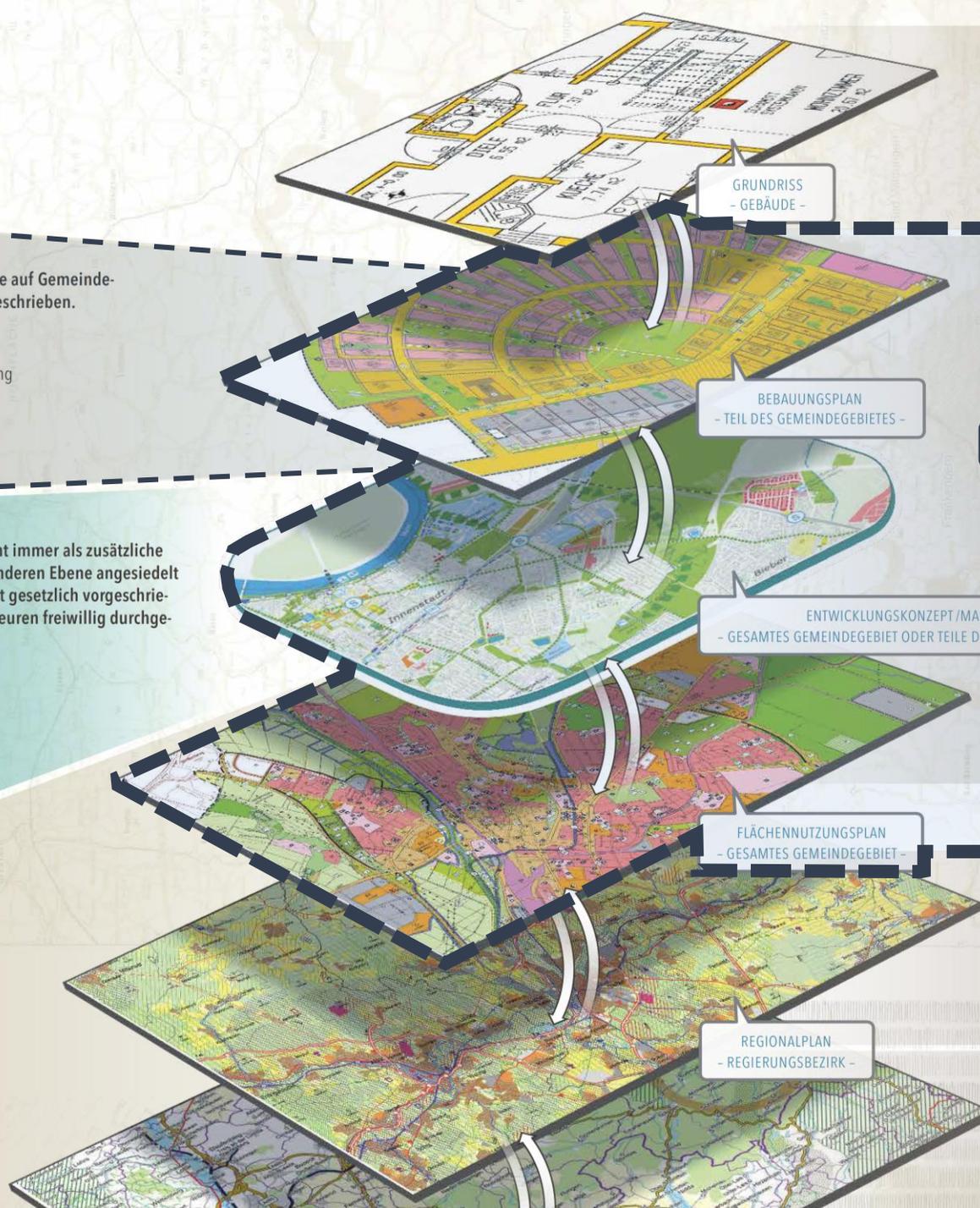
INFORMELLE BETEILIGUNG

Entwicklungskonzepte oder Masterpläne werden nicht immer als zusätzliche Planungsebene erstellt und können auch auf einer anderen Ebene angesiedelt sein. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist daher nicht gesetzlich vorgeschrieben. Sie wird von den an der Planung beteiligten Akteuren freiwillig durchgeführt. Beteiligungsformen können zum Beispiel sein:

- ▶ Zukunftswerkstätten oder -workshops
- ▶ Leitbilddiskussionen
- ▶ Stadtteilforen oder Stadtpaziergänge
- ▶ Dorfrundgänge
- ▶ Planspiele oder Wettbewerbe
- ▶ Online-Befragungen oder Online-Dialoge
- ▶ Bürgerversammlungen oder ähnliche Veranstaltungen

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPG) gesetzlich vorgeschrieben. Sie umfasst im Wesentlichen folgende Schritte:

- ▶ Bekanntmachung und öffentliche Auslegung der Planunterlagen
- ▶ Möglichkeit zur Abgabe von Anregungen und Bedenken



OBJEKT

Private oder öffentliche
Bauvorhaben

STADT ODER GEMEINDE

kommunale Internetseiten
bauleitplanung.bessen.de

Besonderheit:
Regionaler Flächennutzungsplan
(RegFNP) für die Metropolregion
Frankfurt/Rhein-Main
region-frankfurt.de

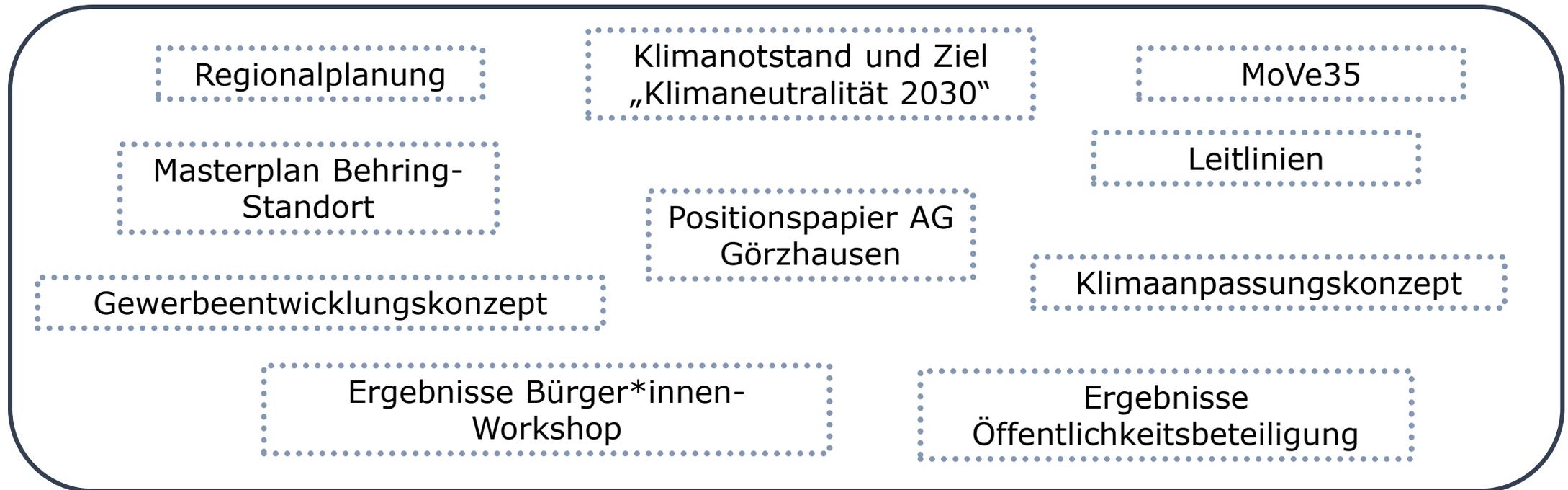
REGION

rp-kassel.bessen.de
rp-giessen.bessen.de
rp-darmstadt.bessen.de

LAND

www.wirtschaft.bessen.de
www.landesplanung.bessen.de

Rahmenbedingungen



Bauleitplanverfahren Görzhäuser Hof III

Bauleitplanverfahren

Flächennutzungsplan = Vorbereitender Bauleitplan

- Enthält Darstellungen der Art der Bodennutzung (gilt für das gesamte Stadtgebiet)
- Grundlage für die weitere, verbindliche Bauleitplanung



Bauleitplanverfahren

Bebauungsplan = Verbindlicher Bauleitplan

- Enthält die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** für die städtebauliche Ordnung
- Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen

Festsetzungskatalog (§ 9 BauGB) abschließend, d.h. alle Inhalte, die darüber hinaus gehen, bedürfen einer weiteren Regelung.

- Weitere Regelungsmöglichkeiten über **städtebaulichen Vertrag** oder privatrechtliche Vereinbarungen



Städtebaulicher Vertrag (öffentlich-rechtlicher Vertrag)

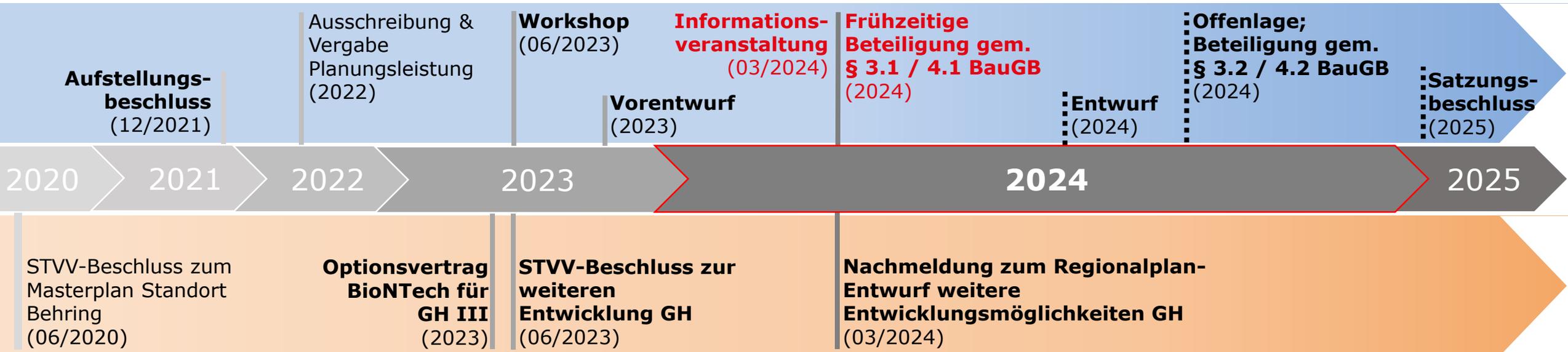
Instrument für Zusammenarbeit der Stadt mit privaten Investoren zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen

Inhalte sind in § 11 BauGB nicht abschließend geregelt

- **Förderung und Sicherung** der mit der Bauleitplanung verfolgten **Ziele**
- Städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Eigentümerin (**hier: SEG**)



Zeitablauf (aktuelle Planung)



MARBURG
Die Universitätsstadt

Ergebnisse Workshop 06/23

- **Dokumentation des Workshops vom 28.06.23**
- **Synopse** der Anliegen, Fragen und Antworten
 - Im Vorfeld im Zuge der Entwicklungen vom Görzhäuser Hof
 - aus den Kleingruppen (Workshop)

mit Nennung der **Berücksichtigungs- & Umsetzungsmöglichkeiten** im Bauleitplanverfahren
- Gespräch zum **Thema „Klima“ (07.02.2024)** betreffende, noch offene Fragen



Berücksichtigung in den **Vorentwürfen (FNP und B-Plan)**

Zeit für Fragen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



MARBURG
Die Universitätsstadt

Bauleitplanung GE Görzhäuser Hof III

**Öffentliche Informationsveranstaltung
zu § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch**

06.03.2024 – Bürgerhaus Michelbach



MARBURG

Die Universitätsstadt

Übersicht



MARBURG
Die Universitätsstadt



Bisheriger Verlauf

- Bereits enthalten im RPM 2010
- Entwicklungsfläche 92 laut Gewerbeentwicklungskonzept 2017
- Klimanotstandsbeschluss 2019
- Berücksichtigt im RPM Entwurf 2021
- Aufstellungsbeschluss FNP-Änderung und B-Plan 2021: „Klimaneutraler GE-/GI-Standort“



MARBURG
Die Universitätsstadt

Grundlage: Screenshot vom 27.02.2024 aus <https://www.geoportal.hessen.de/>



Bisheriger Verlauf

- Prozessinformation Ortsbeirat Michelbach März und Dezember 2023
- Öffentlicher Bürger*innen-Workshop Juni 2023
- Webex Fachinformation zum Klimaökologischen Gutachten Februar 2024



MARBURG
Die Universitätsstadt

Grundlage: Screenshot vom 27.02.2024 aus <https://www.geoportal.hessen.de/>

Eingeflossen in den Vorentwurf

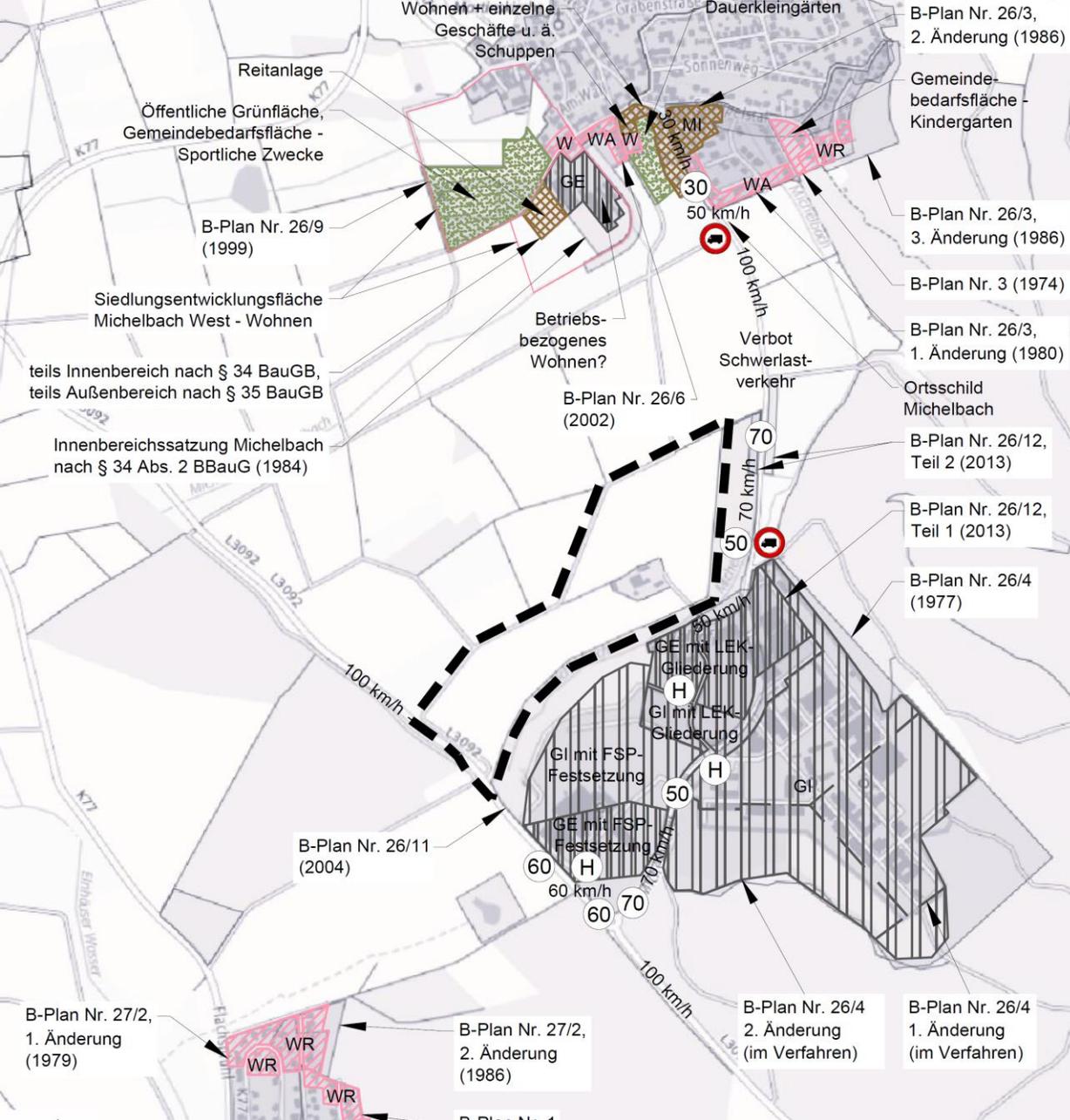
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Klimaökologisches Gutachten, zuletzt Teilbericht 2
- Geotechnischer Vorbericht
- Erste Ansätze Straßenplanung
- Vorabzug Fachgutachten Lichtimmissionen



Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Bereich Görzhäuser Hof

- Gewerbe- und Industriegebiet
- Nutzungsabstufungen Richtung Michelbach und Dagobertshausen



Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation, Architektin Schrooten, 02/2024

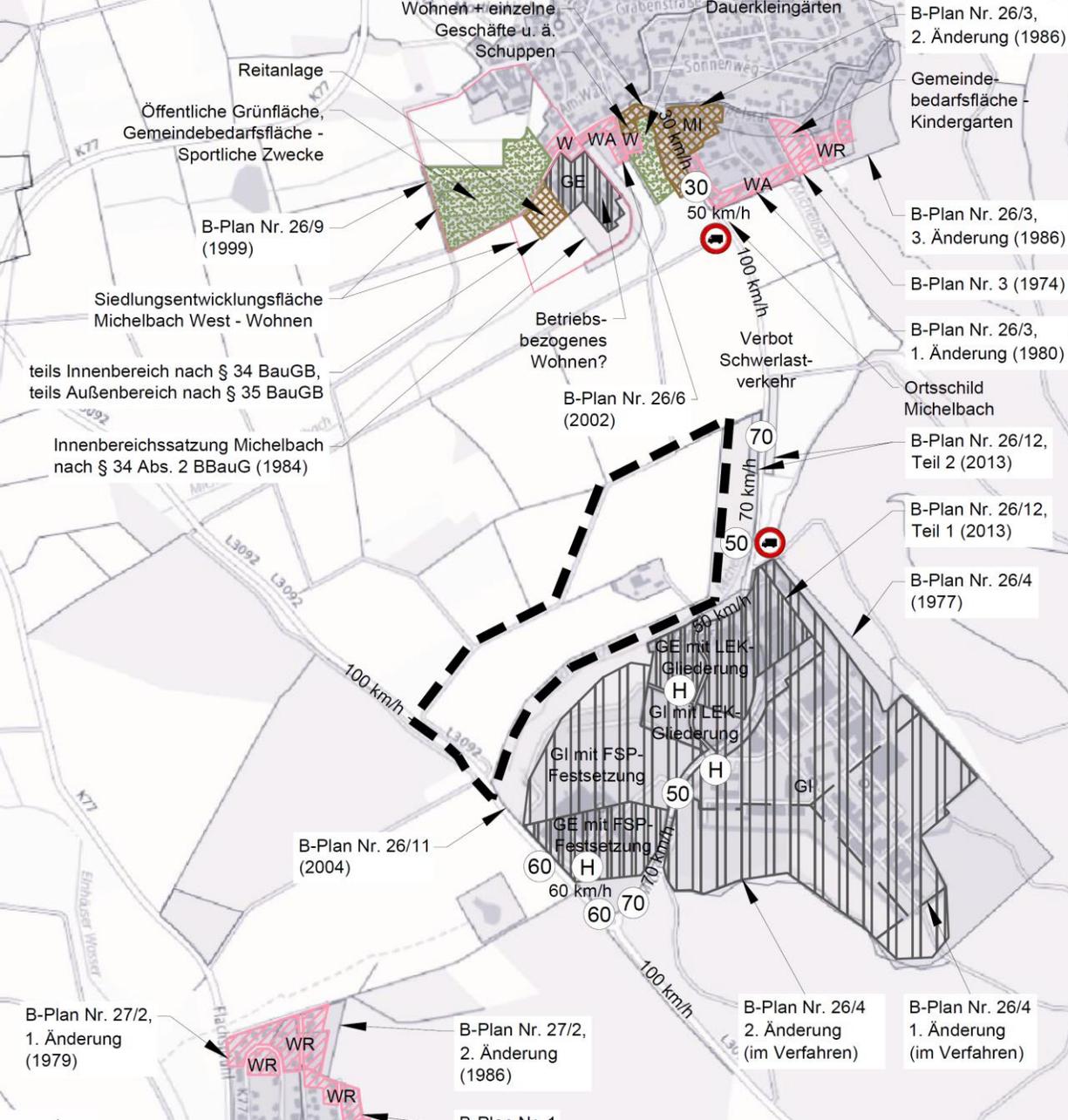


MARBURG
Die Universitätsstadt

Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Michelbach

- Gemischte Nutzungen am Südweststrand
- Wohnnutzungen am Südoststrand
- Verbot Schwerlastverkehr auf Michelbacher Straße



Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation, Architektin Schrooten, 02/2024

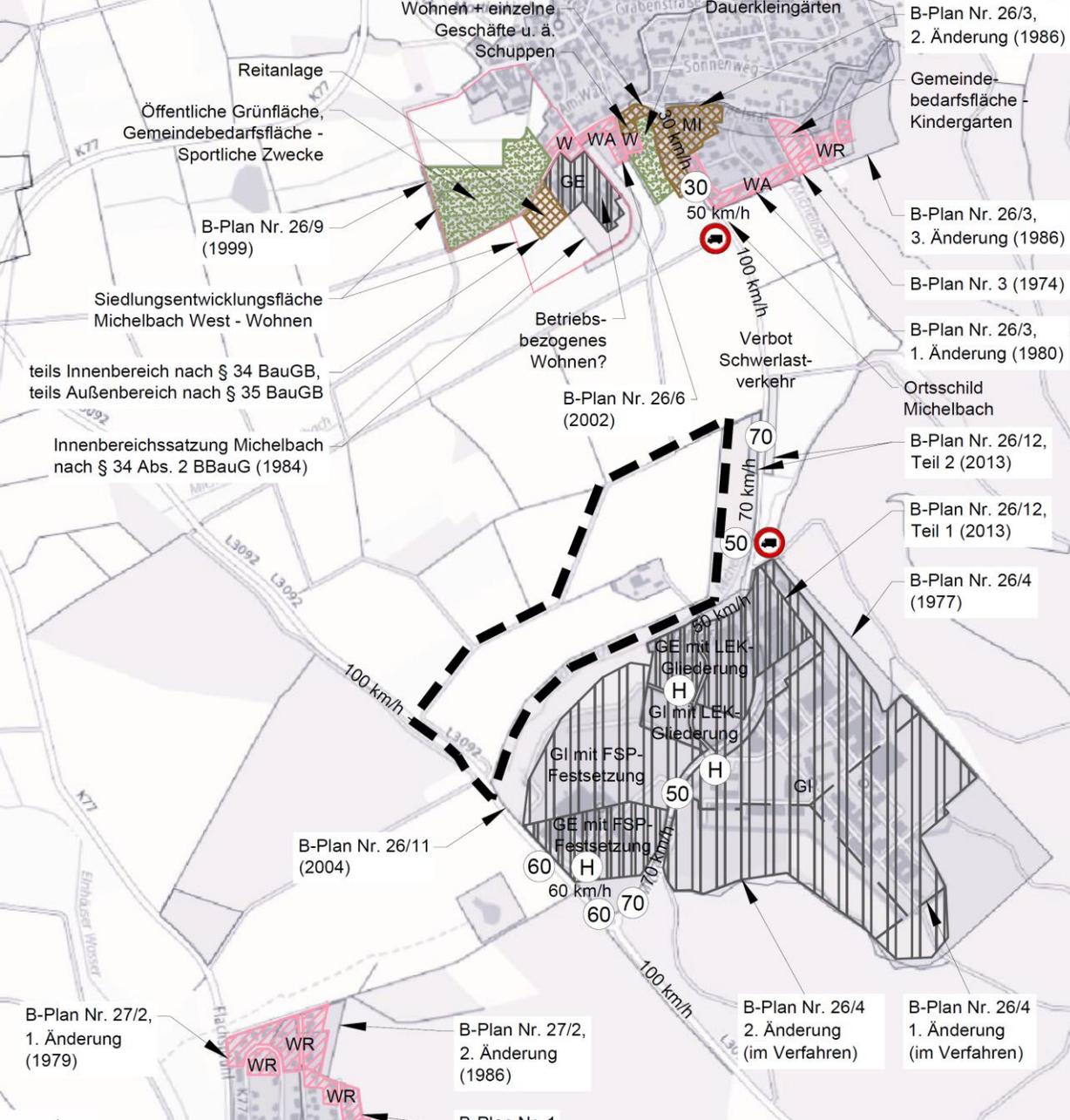


MARBURG
Die Universitätsstadt

Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Dagobertshausen

- Wohnnutzungen am Nordostrand
- Keine direkte Straßenanbindung



Aktuelle Nutzungen und städtebauliche Situation, Architektin Schrooten, 02/2024



MARBURG
Die Universitätsstadt



Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Marbach sowie Marburg

- Abgesetzt durch Topografie
- Angebunden durch Landesstraße L 3092

Wehrda und Wehrshausen

- Abgesetzt durch Topografie



MARBURG
Die Universitätsstadt

Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation



Lahntal –

Caldern und Sterzhausen

- Teils abgesetzt durch Topografie, teils exponiert
- Angebunden durch Landesstraße L 3092 und Kreisstraße K 77

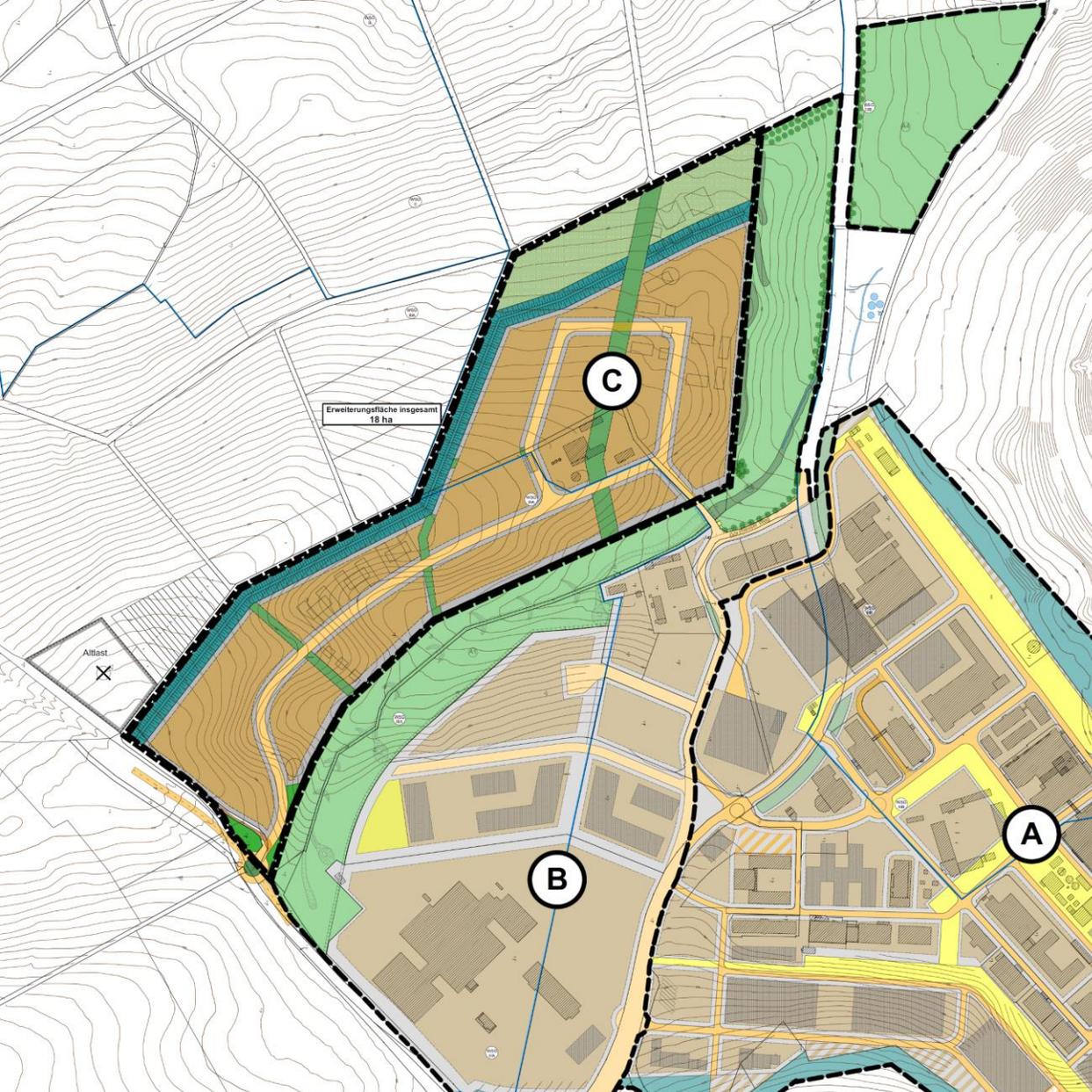


MARBURG
Die Universitätsstadt

Grundlage: Auszug vom 29.02.2024 aus <https://basemap.de/viewer/>

Frühe Planungsgrundlagen

Städtebauliche Vorstudie (07/2021)



Quelle: Städtebauliche Vorstudie Görzhäuser Hof III,
Groß & Hausmann Umweltplanung und Städtebau (07/2021)

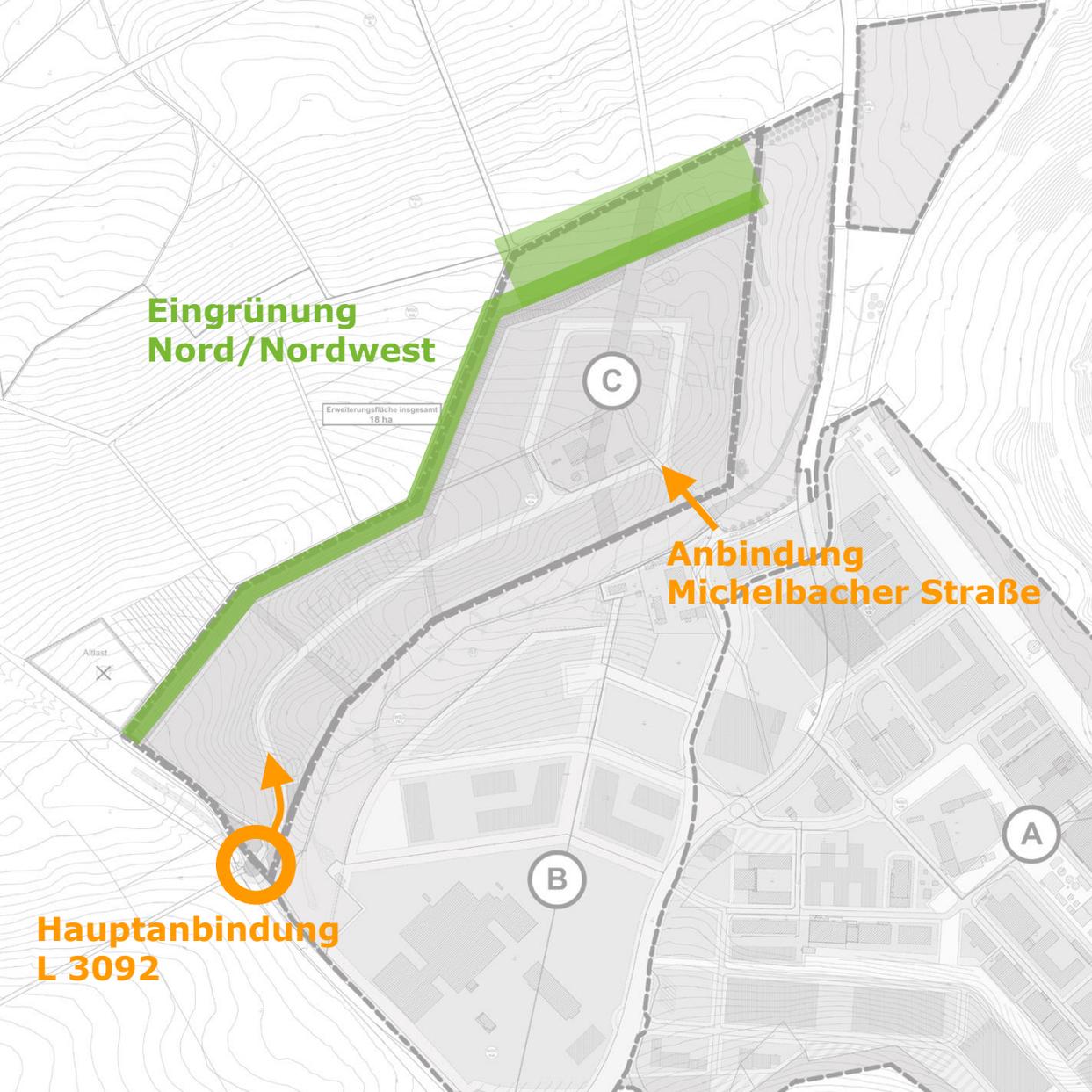


MARBURG
Die Universitätsstadt

Frühe Planungsgrundlagen

Städtebauliche Vorstudie (07/2021)

- Eingrünung auf Wall vor allem Richtung Nord/Nordwest
- Durchgrünung
- Hauptanbindung L 3092, weitere Anbindung Michelbacher Straße



Quelle: Städtebauliche Vorstudie Gorchhäuser Hof III,
Groß & Hausmann Umweltplanung und Städtebau (07/2021)

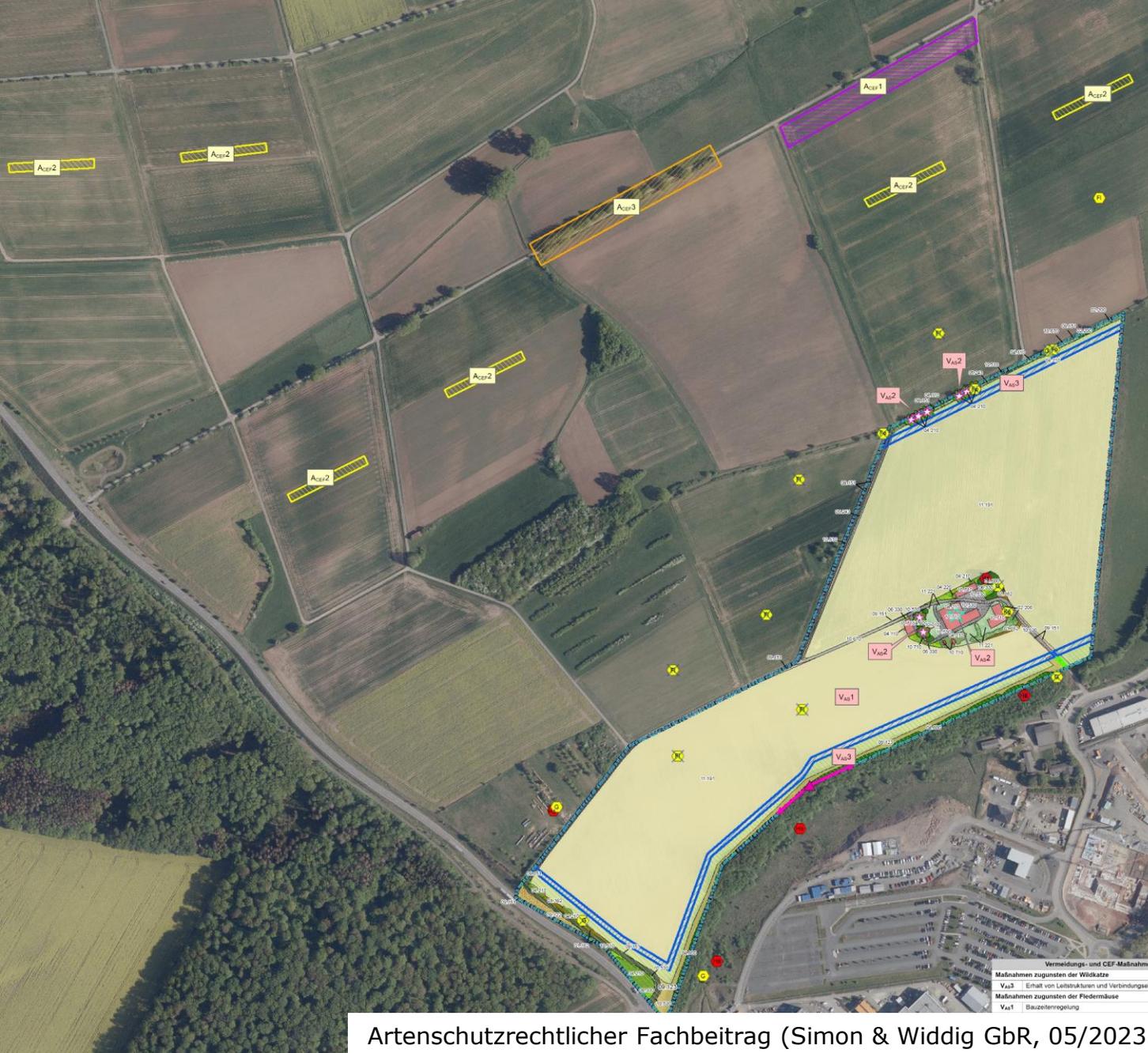


MARBURG
Die Universitätsstadt

Frühe Planungsgrundlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (05/2023)

- Ersatzhabitate im Umfeld
 - v. a. Lerche, Sperling, Gehölzbrüter
- Leitstrukturen im Plangebiet
 - bestimmte Fledermäuse, Wildkatze



Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Simon & Widdig GbR, 05/2023)



MARBURG
Die Universitätsstadt

Frühe Planungsgrundlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (05/2023)

- Leitstrukturen im Plangebiet:
Im Norden, Südosten und Südwesten für bestimmte Fledermäuse und Wildkatze



Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Simon & Widdig GbR, 05/2023)



MARBURG
Die Universitätsstadt

Frühe Planungsgrundlagen

Beratungen mit Klimagutachter
(Sommer/Herbst 2023)

- Für möglichst wenig Beeinträchtigung der Luftleitbahn Richtung Michelbach
 - möglichst weitgehende Freihaltung von vertikalen Elementen im Südosten ...
 - und vor allem im Nordosten



Möglichst große
Freihaltebereiche

Grundlage: Screenshot vom 27.02.2024 aus <https://www.geoportal.hessen.de/>

Frühe Planungsgrundlagen



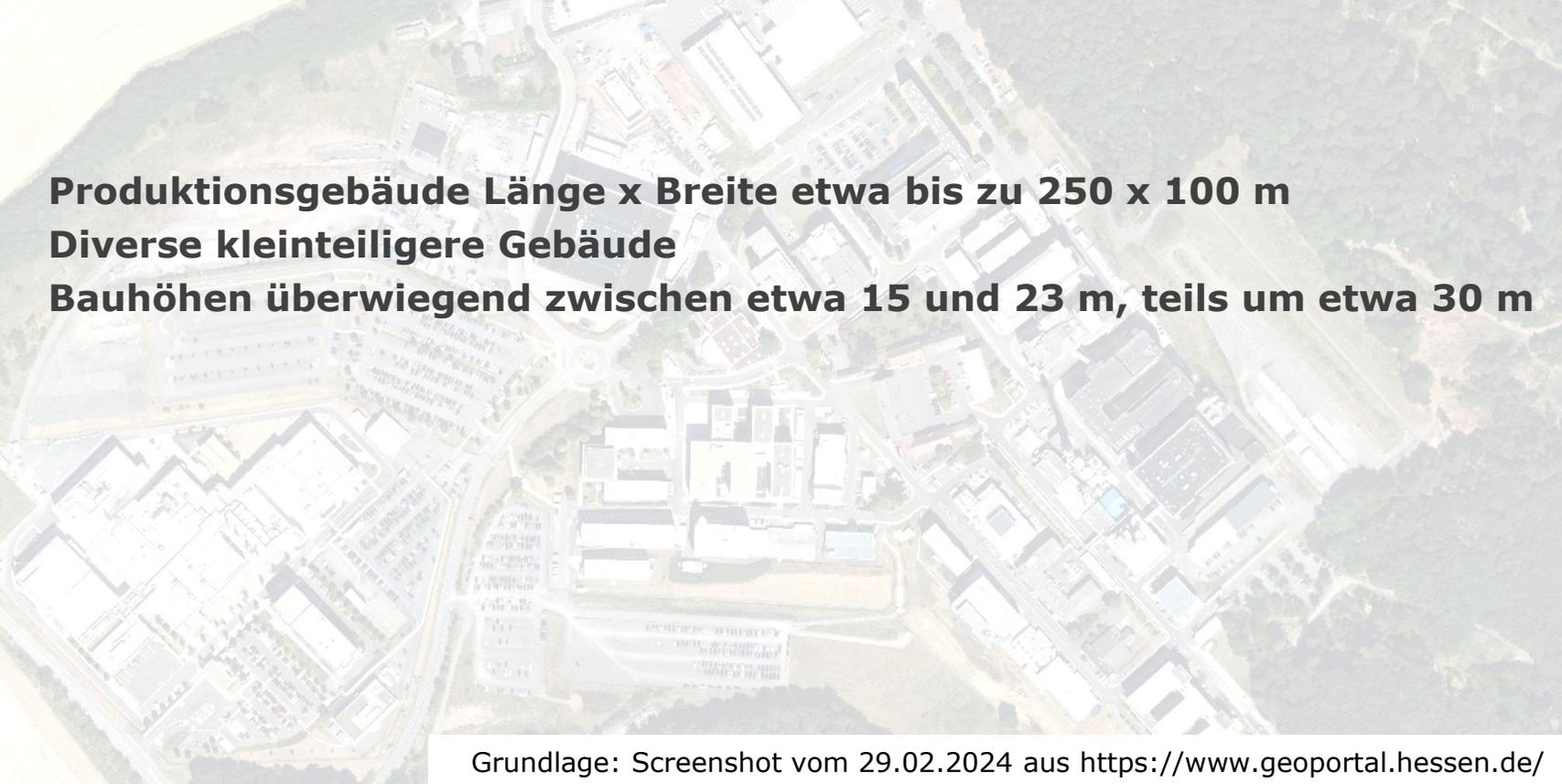
Grundlage: Screenshot vom 29.02.2024 aus <https://www.geoportal.hessen.de/>

Ableitung von
Gebäudekubaturen
und Flächen-
bedarfen aus dem
Bestandsbereich
Görzhäuser Hof



MARBURG
Die Universitätsstadt

Frühe Planungsgrundlagen



Produktionsgebäude Länge x Breite etwa bis zu 250 x 100 m
Diverse kleinteiligere Gebäude
Bauhöhen überwiegend zwischen etwa 15 und 23 m, teils um etwa 30 m

Ableitung von
Gebäudekubaturen
und Flächen-
bedarfen aus dem
Bestandsbereich
Görzhäuser Hof

Grundlage: Screenshot vom 29.02.2024 aus <https://www.geoportal.hessen.de/>



MARBURG
Die Universitätsstadt

Städtebaulicher Entwurf



Architektin Schrooten (August – Dezember 2023)

3 Varianten (Sommer - Winter 2023)



MARBURG
Die Universitätsstadt

Städtebaulicher Entwurf



Architektin Schrooten (August – Dezember 2023)

3 Varianten (Sommer - Winter 2023)



MARBURG
Die Universitätsstadt

Städtebaulicher Entwurf Variante 2C

- Mobilitätsbereich im Südwesten
- Spielraum für Produktionsgebäude im Nordosten
- Kleinteilige Bauten und hohe Lagerbauten zentral



Architektin Schrooten (12/2023)

Städtebaulicher Entwurf Variante 2C



**Kfz-Anbindung
L 3092**

**Anbindung
Michelbacher Straße
nur für Fußgänger,
Radfahrer, Bus**

Architektin Schrooten (12/2023)



MARBURG
Die Universitätsstadt

Städtebaulicher Entwurf Variante 2C



Anbindung
Michelbacher Straße
nur für Fußgänger,
Radfahrer, Bus

Architektin Schrooten (12/2023)



MARBURG
Die Universitätsstadt

Städtebaulicher Entwurf Variante 2C



Durchströmbar

Architektin Schrooten (12/2023)

Städtebaulicher Entwurf Variante 3D

- Mobilitätsbereich zentral
- Spielraum für Produktionsgebäude im Südwesten und Osten mit zugeordneten hohen Lagerbauten
- Kleinteilige Bauten entlang Nordweststrand



Architektin Schrooten (12/2023)

Städtebaulicher Entwurf Variante 3D



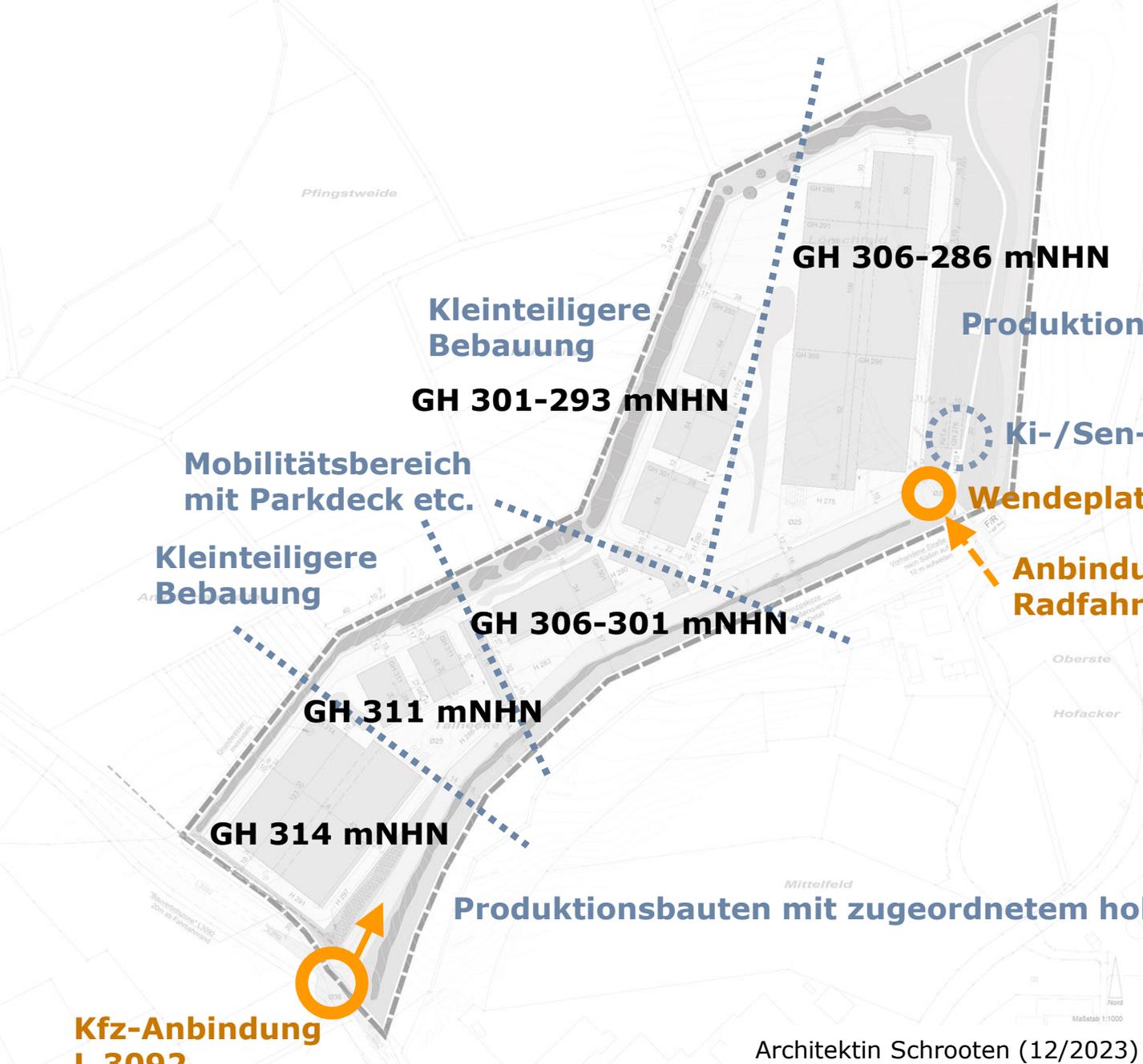
**Kfz-Anbindung
L 3092**

Architektin Schrooten (12/2023)



MARBURG
Die Universitätsstadt

Städtebaulicher Entwurf Variante 3D



Produktionsbauten mit zugeordnetem hohen Lagerbau

Kleinteiligere
Bebauung

GH 301-293 mNHN

Ki-/Sen-Ta im Grünraum

Mobilitätsbereich
mit Parkdeck etc.

Wendeplatz Schwerlastverkehr

Kleinteiligere
Bebauung

Anbindung Michelbacher Straße nur für Fußgänger,
Radfahrer, Bus

GH 306-301 mNHN

GH 311 mNHN

GH 314 mNHN

Produktionsbauten mit zugeordnetem hohen Lagerbau

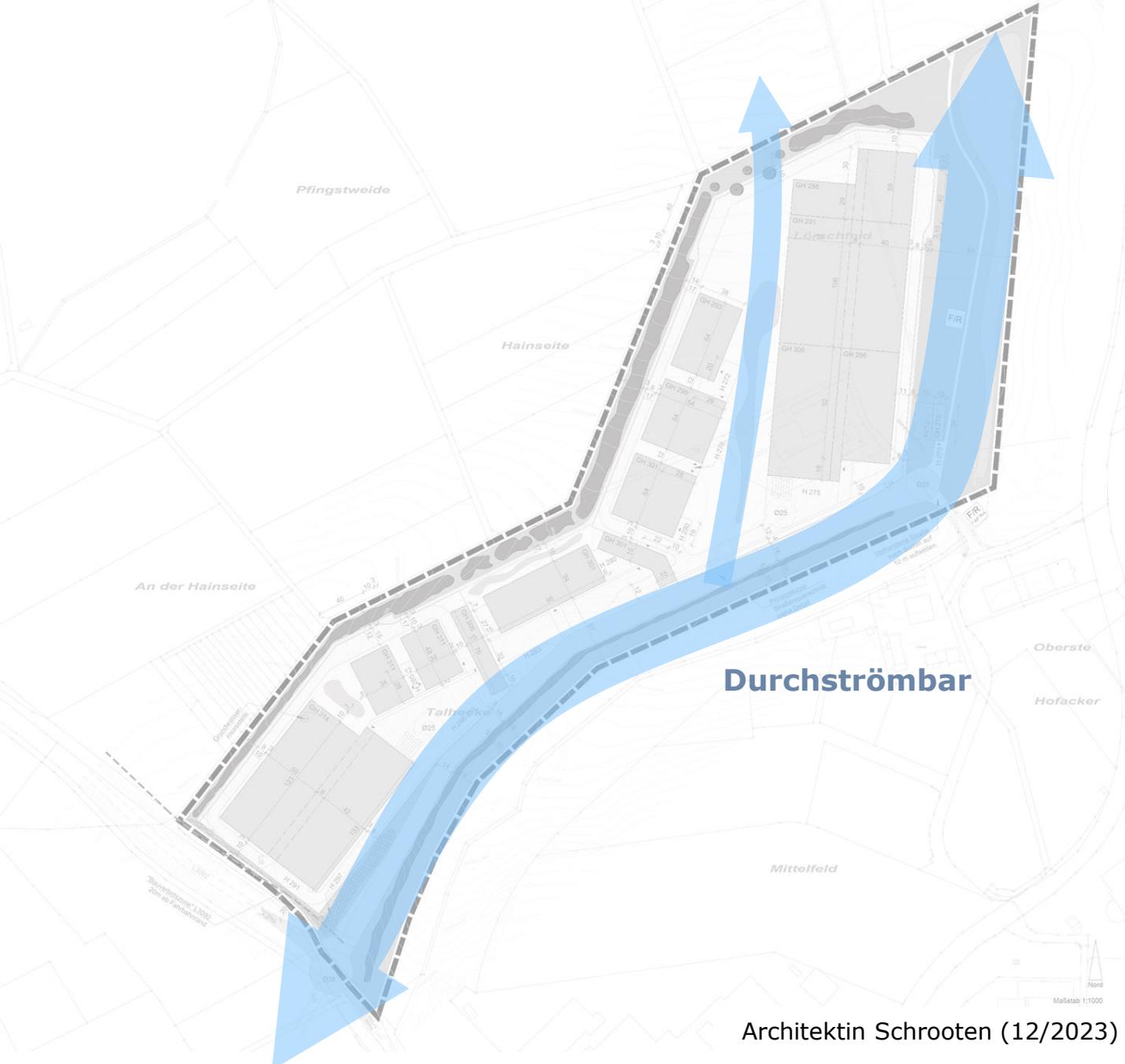
Kfz-Anbindung
L 3092

Architektin Schrooten (12/2023)



MARBURG
Die Universitätsstadt

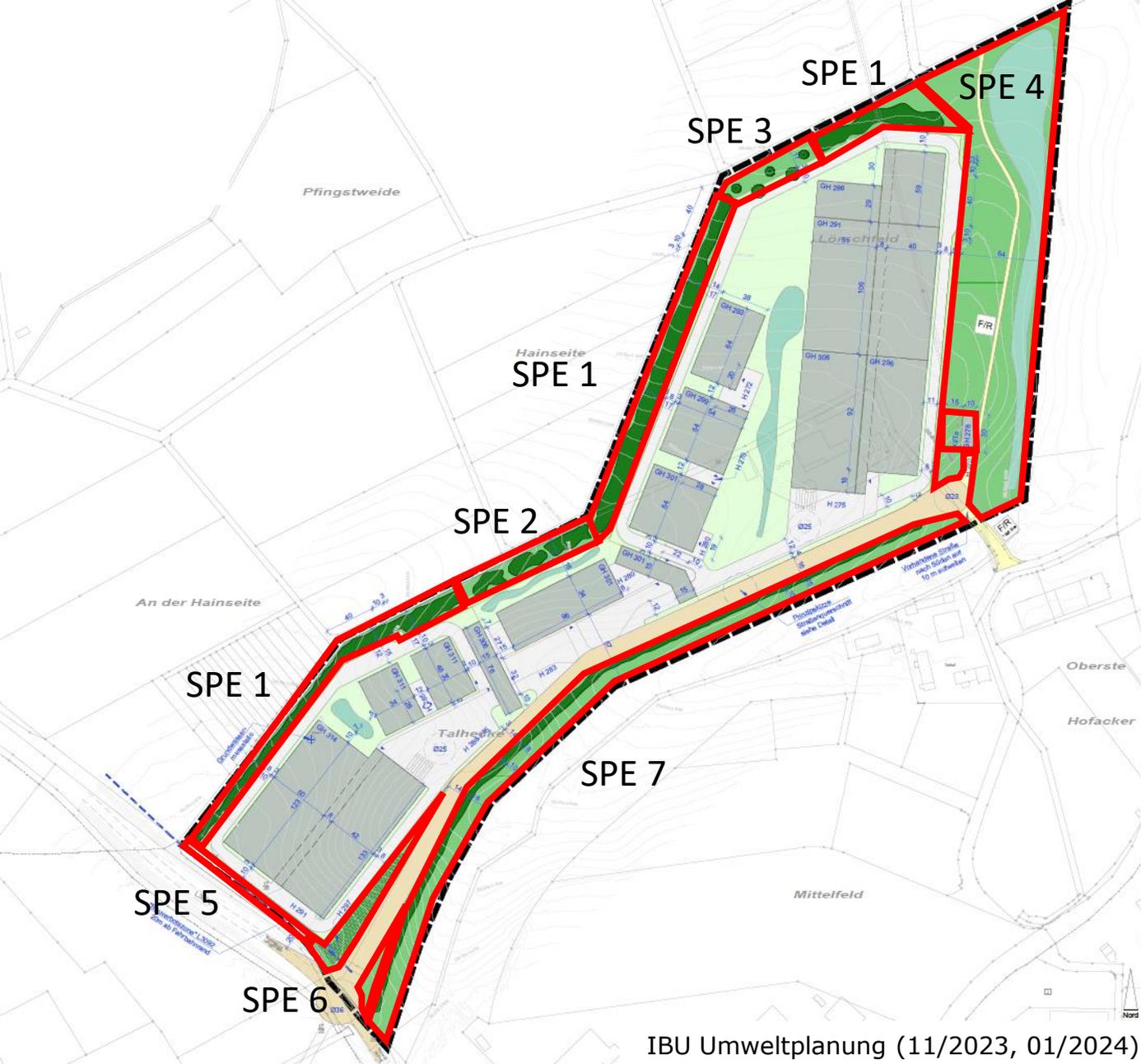
Städtebaulicher Entwurf Variante 3D



Durchströmbar

Architektin Schrooten (12/2023)

Grünordnung zu Variante 3D



IBU Umweltplanung (11/2023, 01/2024)

- SPE1 Mehrstufige Strauch-Baum-Hecke mit Blühsaum
- SPE2 Lockere Strauch-Baum-Pflanzung
- SPE3 Versetzte Baum-Pflanzung
- SPE4 Naturnahe Wiese mit Einzelbäumen und Feuchtbereichen
- SPE5 Strauch-Baum-Hecke mit Blühsaum
- SPE6 Blühstauden
- SPE7 Artenschutz- und Durchlüftungskorridor

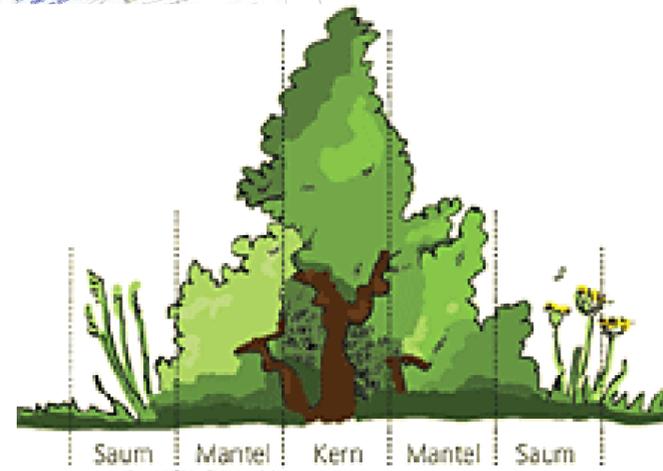


MARBURG
Die Universitätsstadt

Grünordnung zu Variante 3D

Bildquellen:

- IBU Umweltplanung
- <https://www.tenhoven-baeume.de/91-hainbuche-carpinus-betulus> (Abfrage vom 23.11.2023)



MARBURG
Die Universitätsstadt

Grünordnung zu Variante 3D



Bildquellen:

- LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (BUKEA) (2020): Moderne Unternehmen im Einklang mit der Natur. Leitfaden für ein naturnahes Betriebs-gelände
- https://eltmann.de/fileadmin/user_upload/5_Wirtschaft_Wohnen/507-Dorferneuerung/pdf/507-DorfGruenGestalten_Broschuere.pdf
- https://www.lokalkompass.de/event/c-freizeit/naturnahes-oeffentliches-gruen-praxisseminar-des-naturgarten-ev_e187179 (Abfrage vom 24.11.2023)



MARBURG
Die Universitätsstadt

Grünordnung zu Variante 3D

Bildquellen:

- LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (BUKEA) (2020): Moderne Unternehmen im Einklang mit der Natur. Leitfaden für ein naturnahes Betriebs-gelände
- Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA)(2020): Handbuch grüne Wände

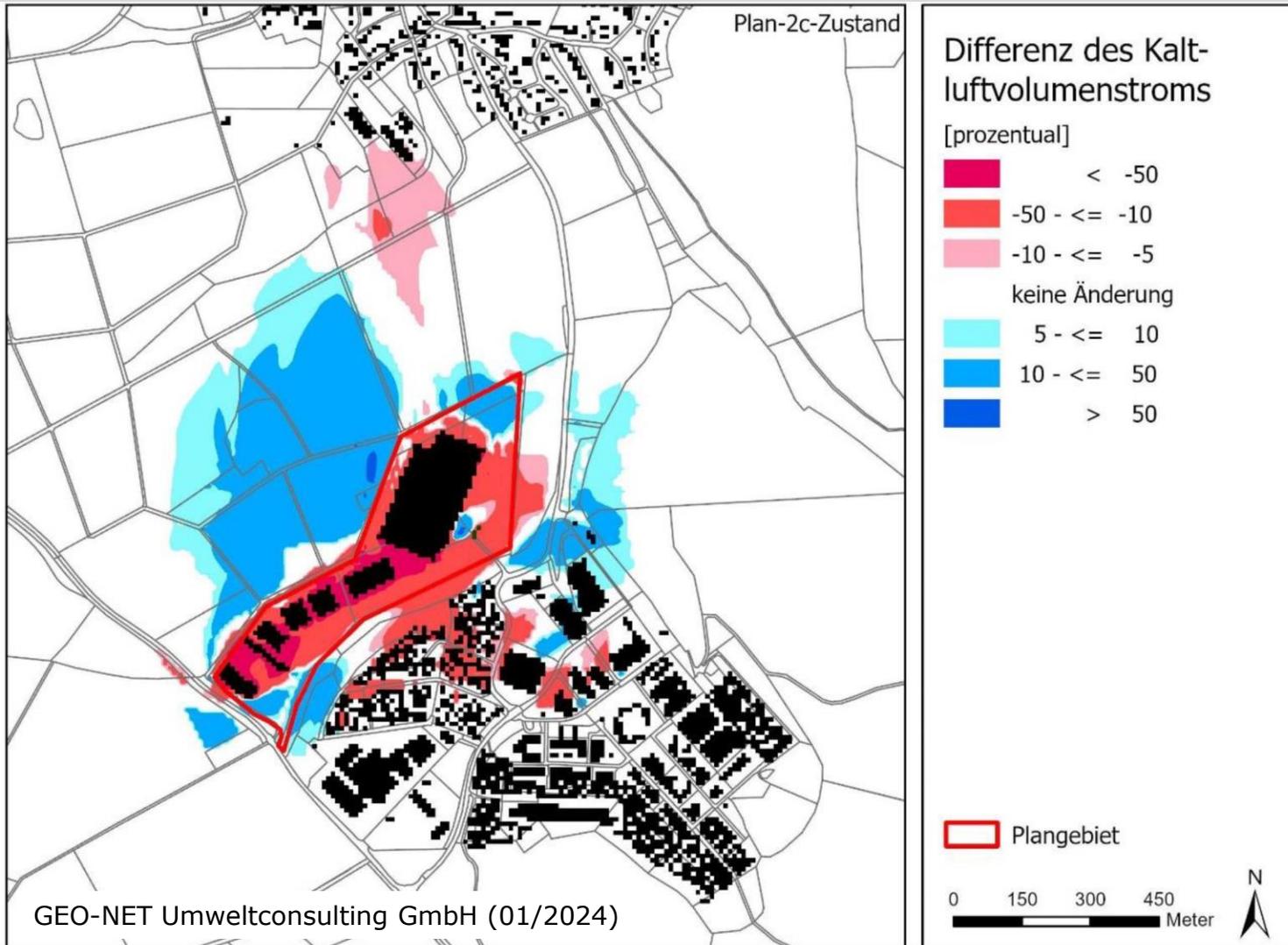


IBU Umweltplanung (11/2023, 01/2024)



MARBURG
Die Universitätsstadt

Klimaökologisches Gutachten (Teilbericht 2, 01/2024)



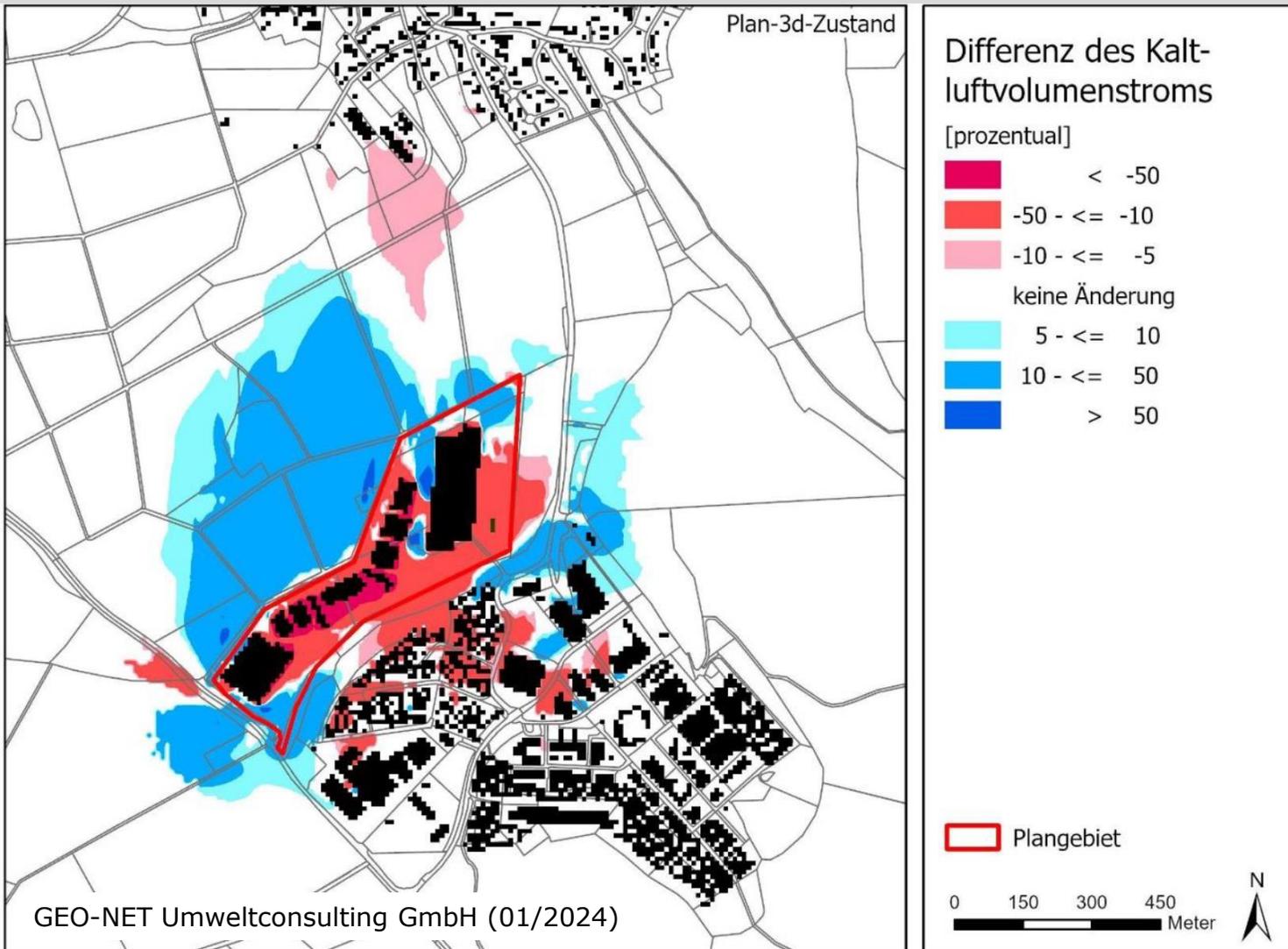
Modellierung Variante 2C

- Verringerung des Kaltluftvolumenstroms überwiegend im Plangebiet sowie ...
- nur lokal am äußersten Südwestrand Michelbachs unter -10 % ohne Berührung von Wohnbereichen



MARBURG
Die Universitätsstadt

Klimaökologisches Gutachten (Teilbericht 2, 01/2024)



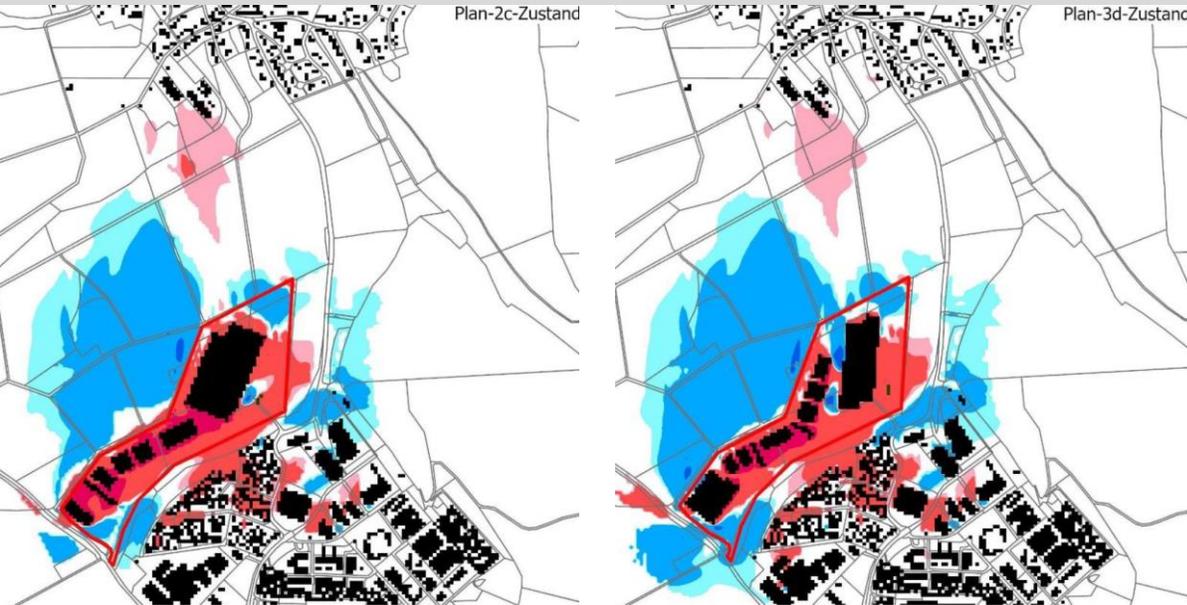
Modellierung Variante 3D

- Verringerung des Kaltluftvolumenstroms überwiegend im Plangebiet sowie ...
- nur lokal am äußersten Südwestrand Michelbachs unter -10 % ohne Berührung von Wohnbereichen



MARBURG
Die Universitätsstadt

Zwischenfazit



GEO-NET Umweltconsulting GmbH (01/2024)

Teilfläche	Größe in Variante 1 (ha)	Größe in Variante 2C (ha)	Größe in Variante 3D (ha)
Baugebietsfläche (inkl. zentraler Mobilitätsbereich)	10,81	9,78	11,29
Straßenflächen Haupterschließung	1,16	1,37	1,12
Randeingrünung und Pufferbereich Arten- schutz	2,87	3,35	2,73
Offener Grünraum im Osten	2,91	3,25	2,61
Summe	17,75	17,75	17,75

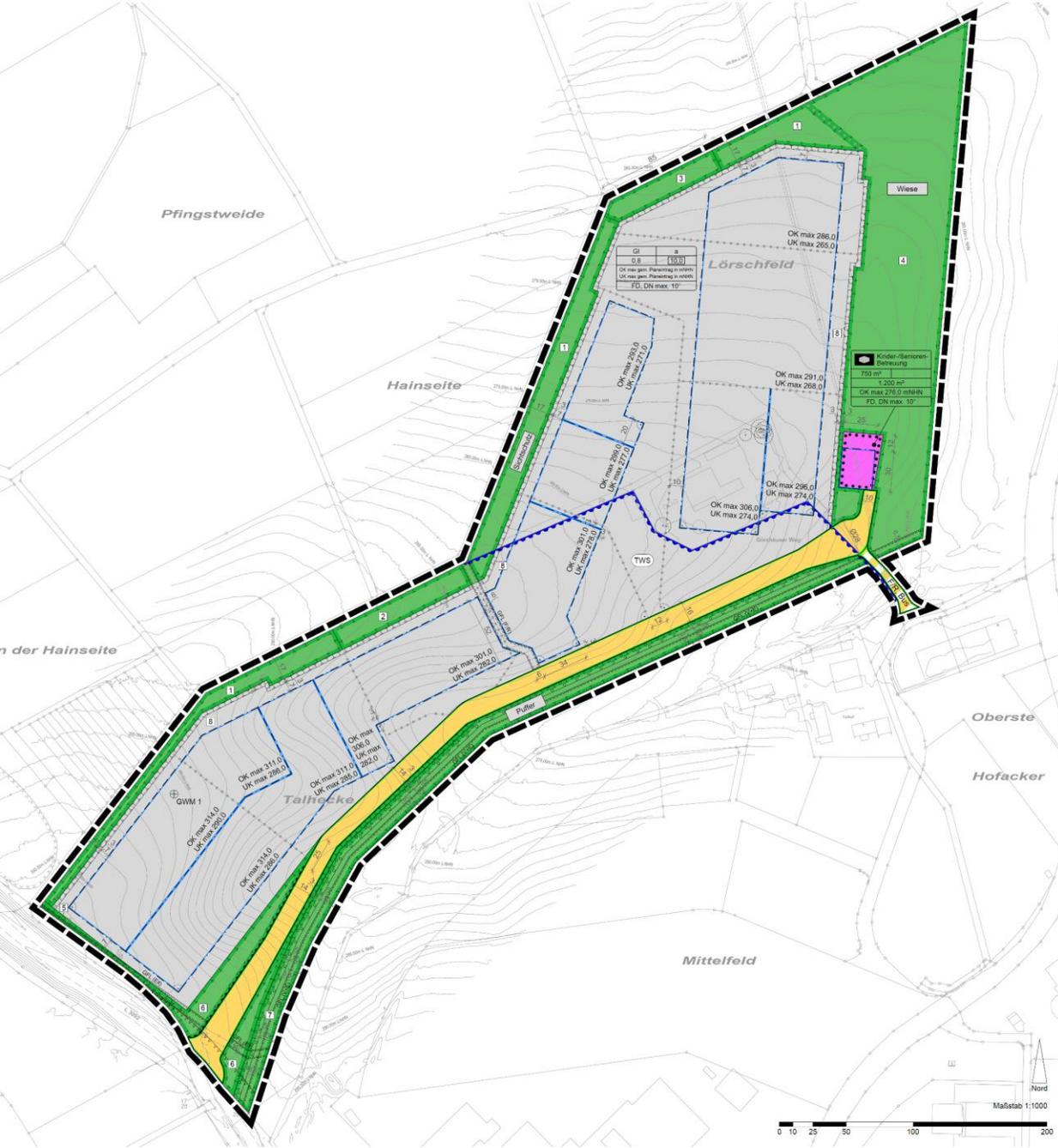
→ Variante 3D als Grundlage für B-Plan-Vorentwurf



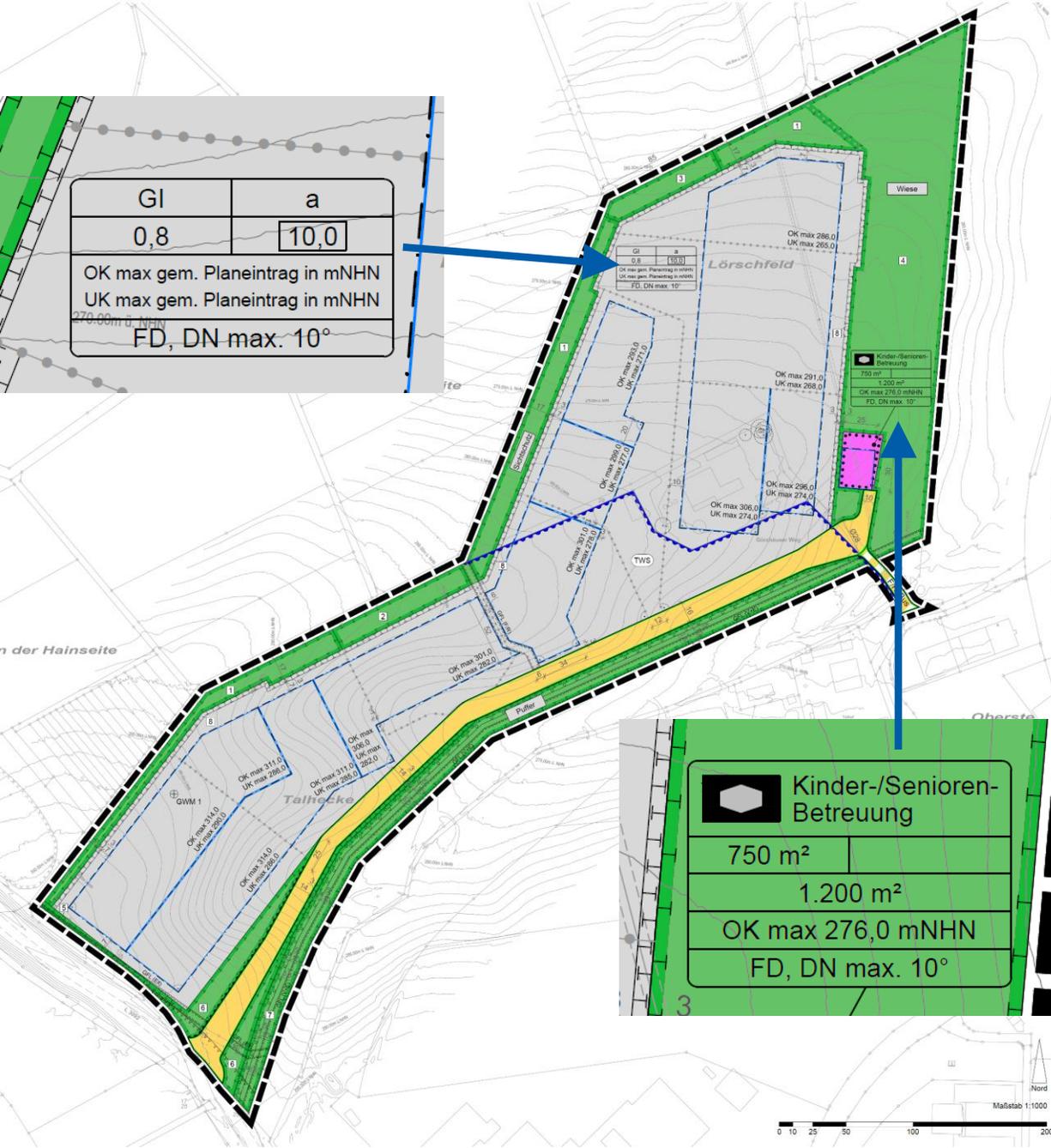
MARBURG
Die Universitätsstadt

B-Plan Vorentwurf

Übersicht



B-Plan Vorentwurf

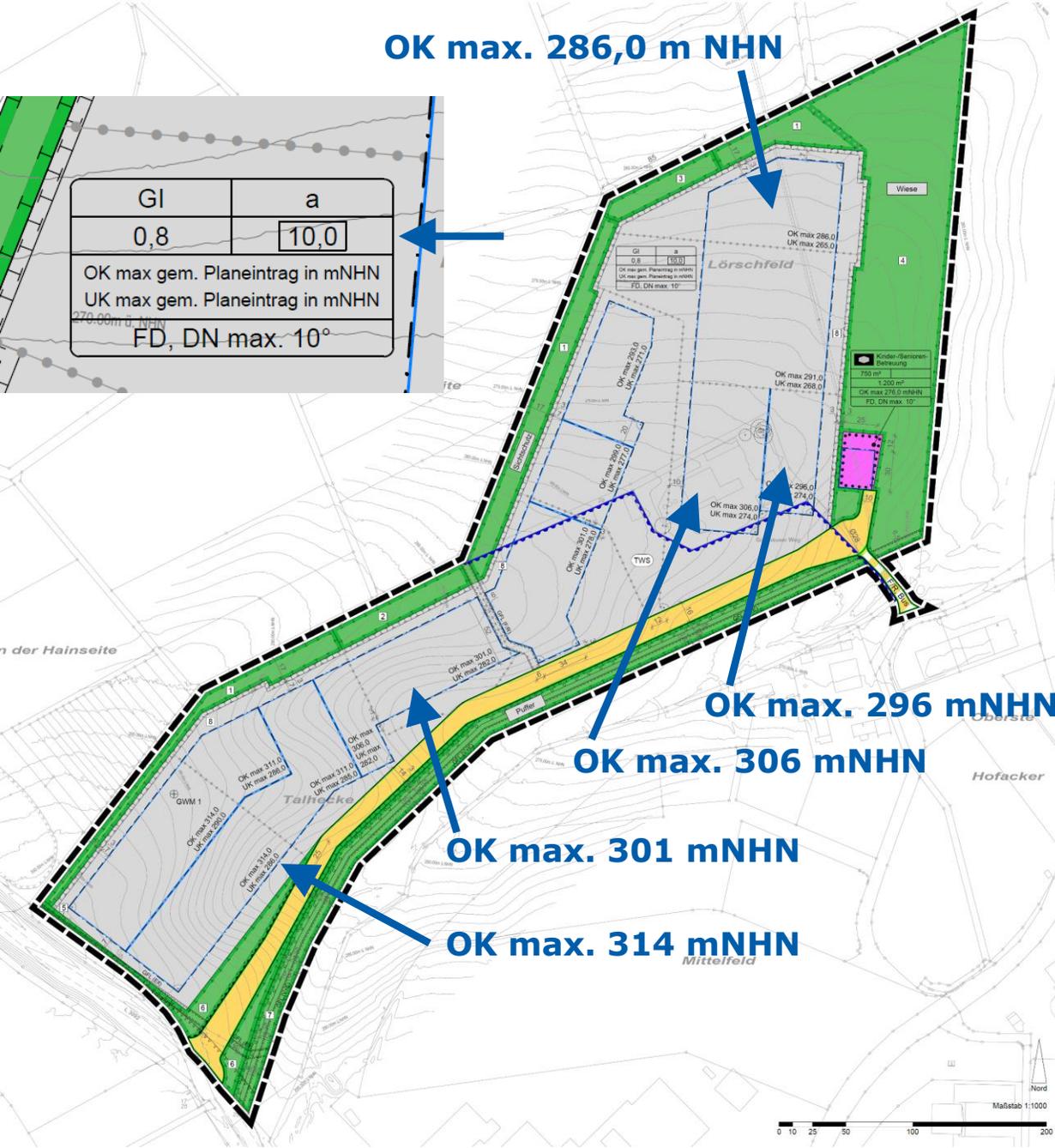


- Etwa 2/3 Industriegebiet ...
- und 1/3 Freiraumfestsetzungen, überwiegend Grünflächen
- Einfügung Ki-/Sen-Ta in den östlichen Grünbereich („Hügelgebäude“)
- Lärmbezogene Nutzungsabstufung Richtung Nachbarschaft
– *Konkretisierung zum Entwurf*



MARBURG
Die Universitätsstadt

B-Plan Vorentwurf



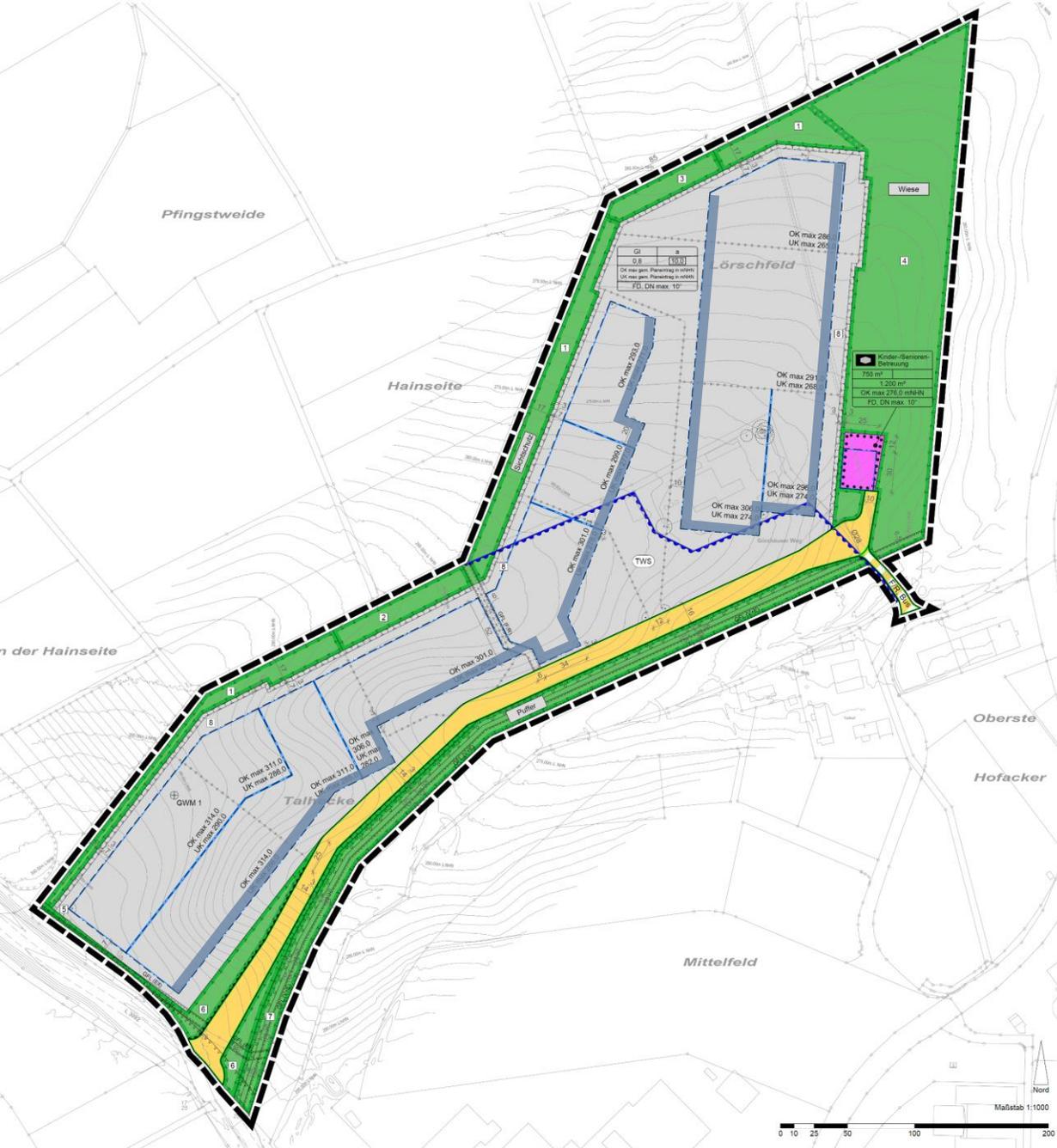
- Grundflächenzahl und Baumassenzahl an oberen Orientierungswerten nach BauNVO (GRZ 0,8 / BMZ 10,0) → effektive Flächennutzung
- Abstufung Festsetzungen zu Gebäudehöhen nach Städtebaulichem Entwurf → Berücksichtigung Topografie → und Nachbarschaft



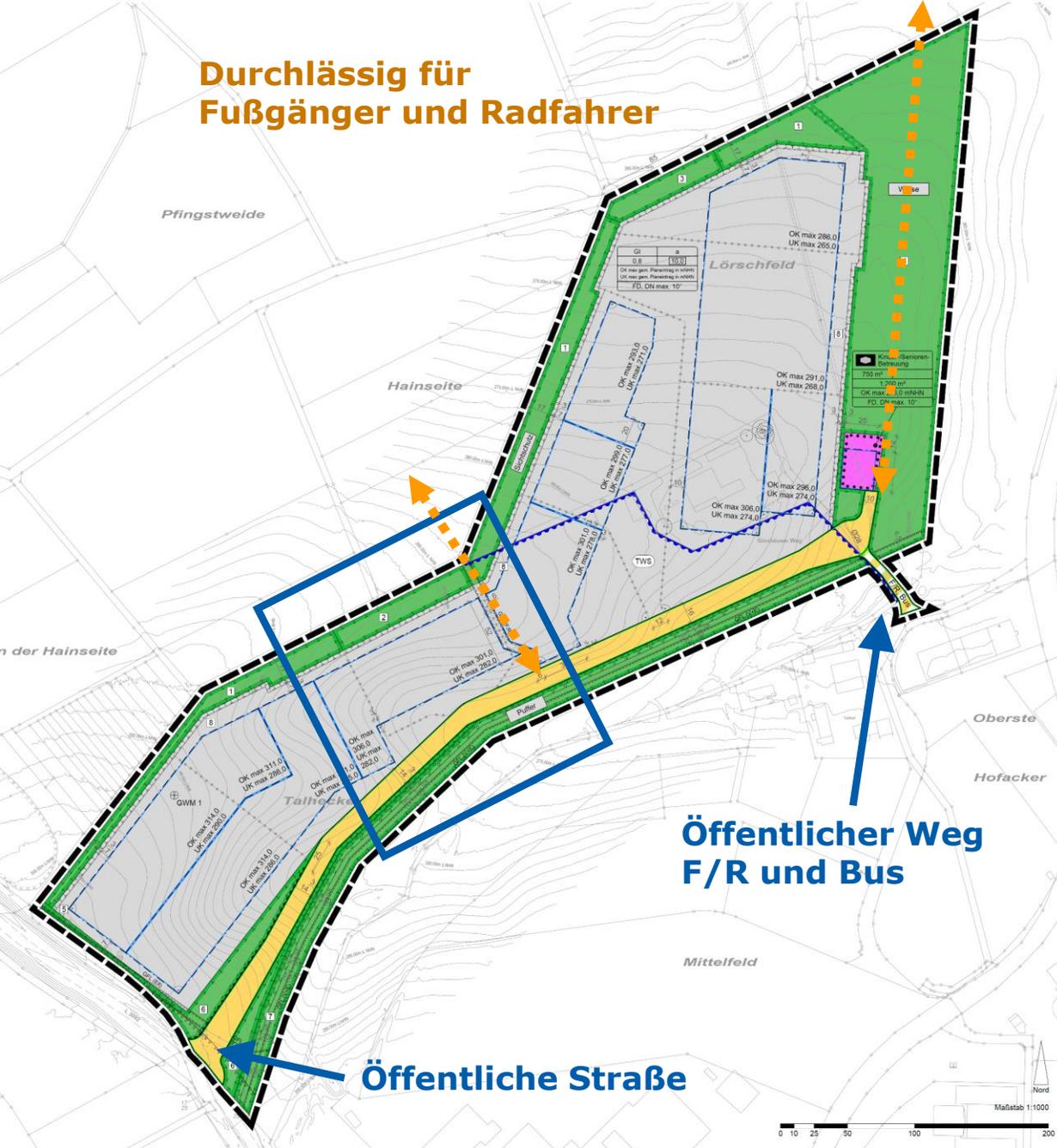
MARBURG
Die Universitätsstadt

B-Plan Vorentwurf

- Überbaubare Flächen relativ eng angelehnt an Städtebaulichen Entwurf ...
- vor allem in relevanten Bereichen für die Durchlüftung



Durchlässig für
Fußgänger und Radfahrer



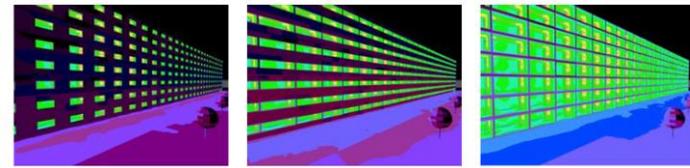
B-Plan Vorentwurf

- Öffentliche Straßenfläche angebunden an L 3092
- Öffentliche Verkehrsfläche nur für F/R und Bus angebunden an Michelbacher Straße
→ Sicherung in der Umsetzung z. B. durch absenkbaren Poller
- Mobilitätsbereich zunächst innerhalb des Industriegebiets
– *Konkretisierung im Mobilitätskonzept zum Entwurf*

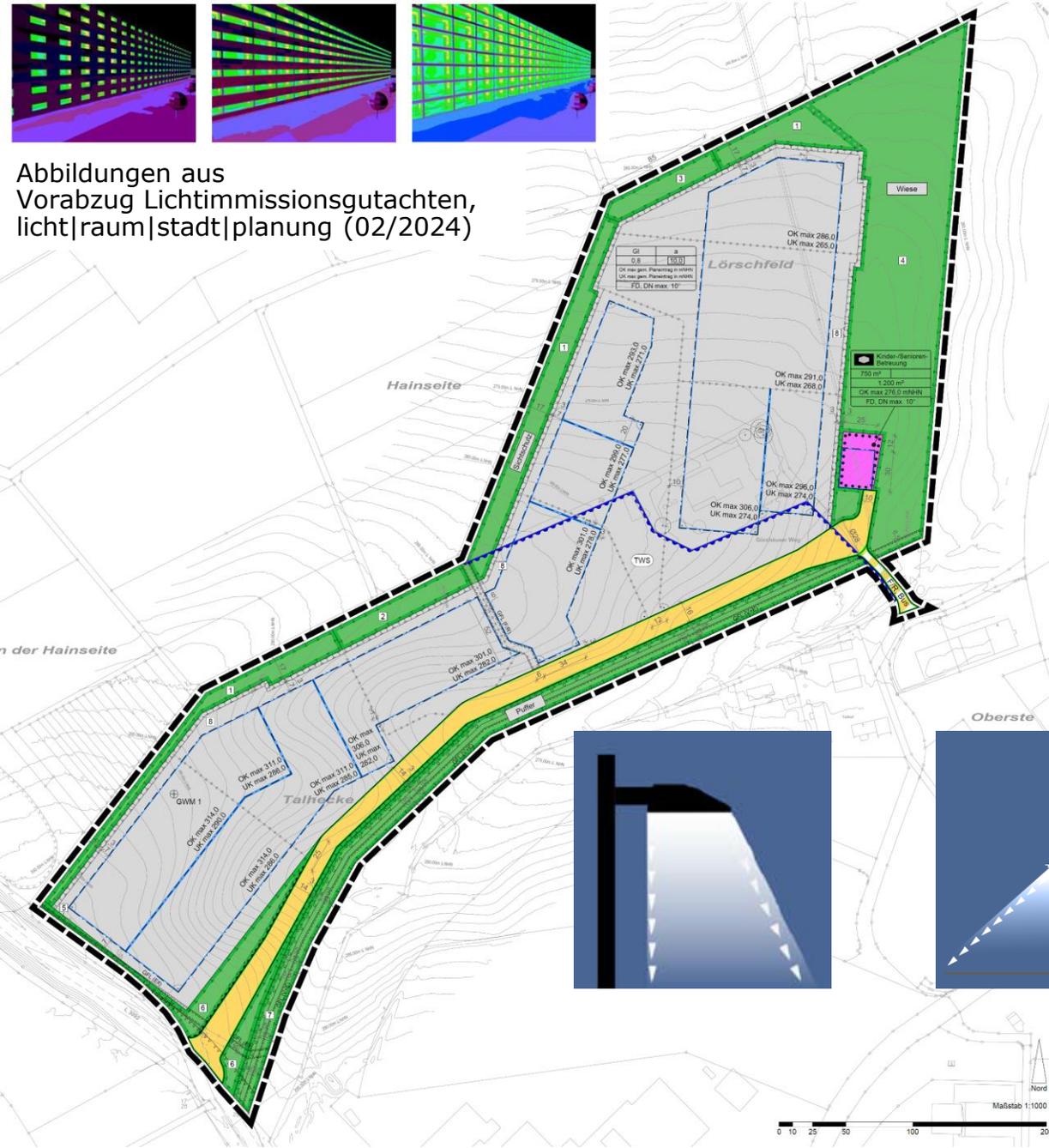


MARBURG
Die Universitätsstadt

B-Plan Vorentwurf



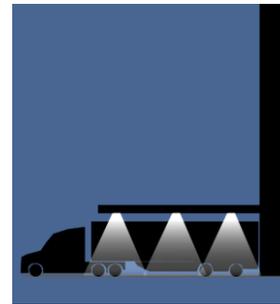
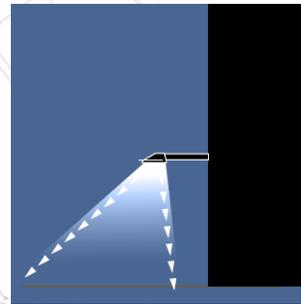
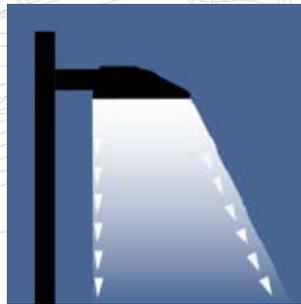
Abbildungen aus Vorabzug Lichtimmissionsgutachten, licht|raum|stadt|planung (02/2024)



Textliche Festsetzungen:

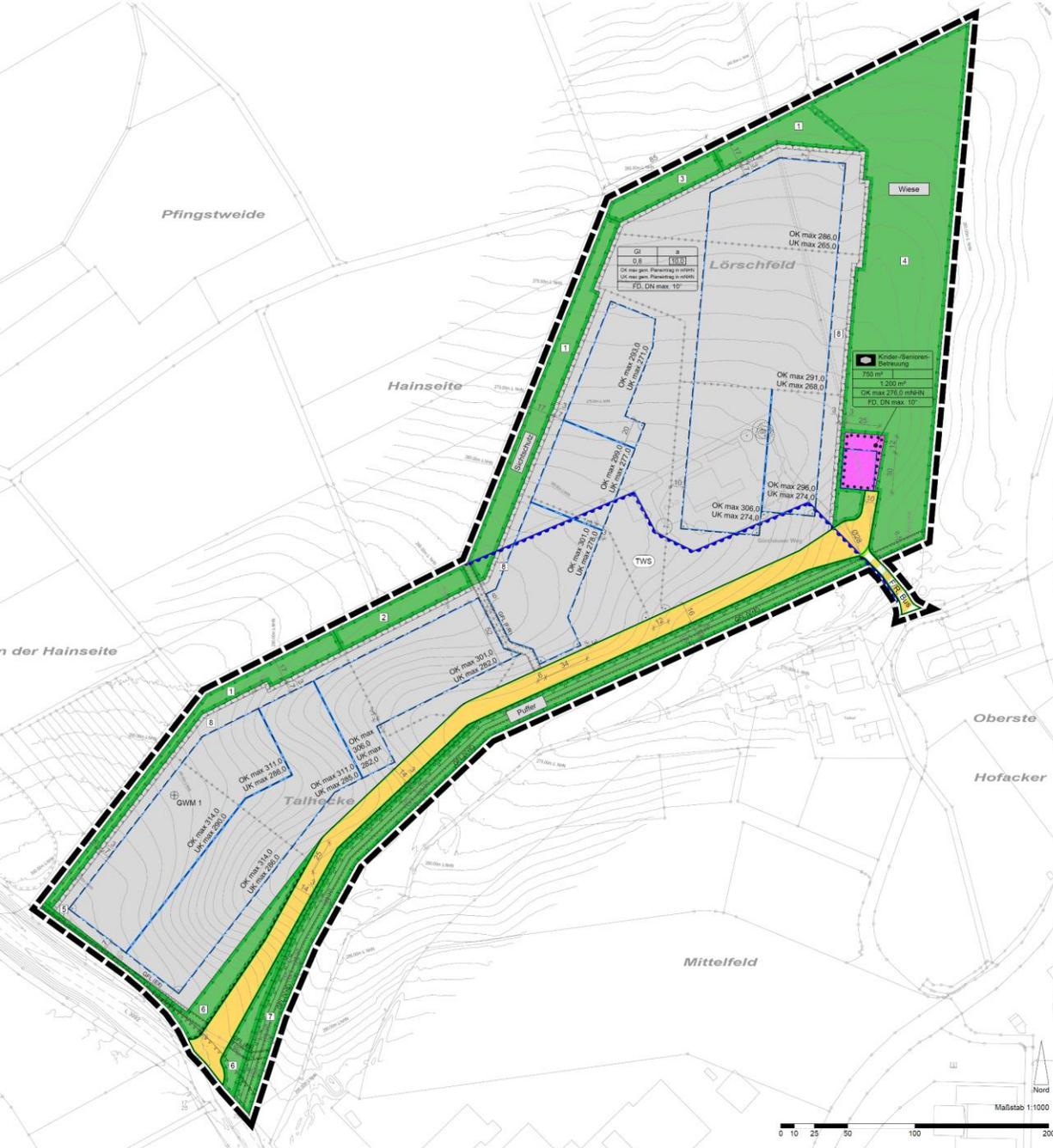
Umfangreiche Regelungen zur Begrenzung von Lichtimmissionen ...

- aus dem Innenraum und ...
- im Außenraum



MARBURG
Die Universitätsstadt

B-Plan Vorentwurf



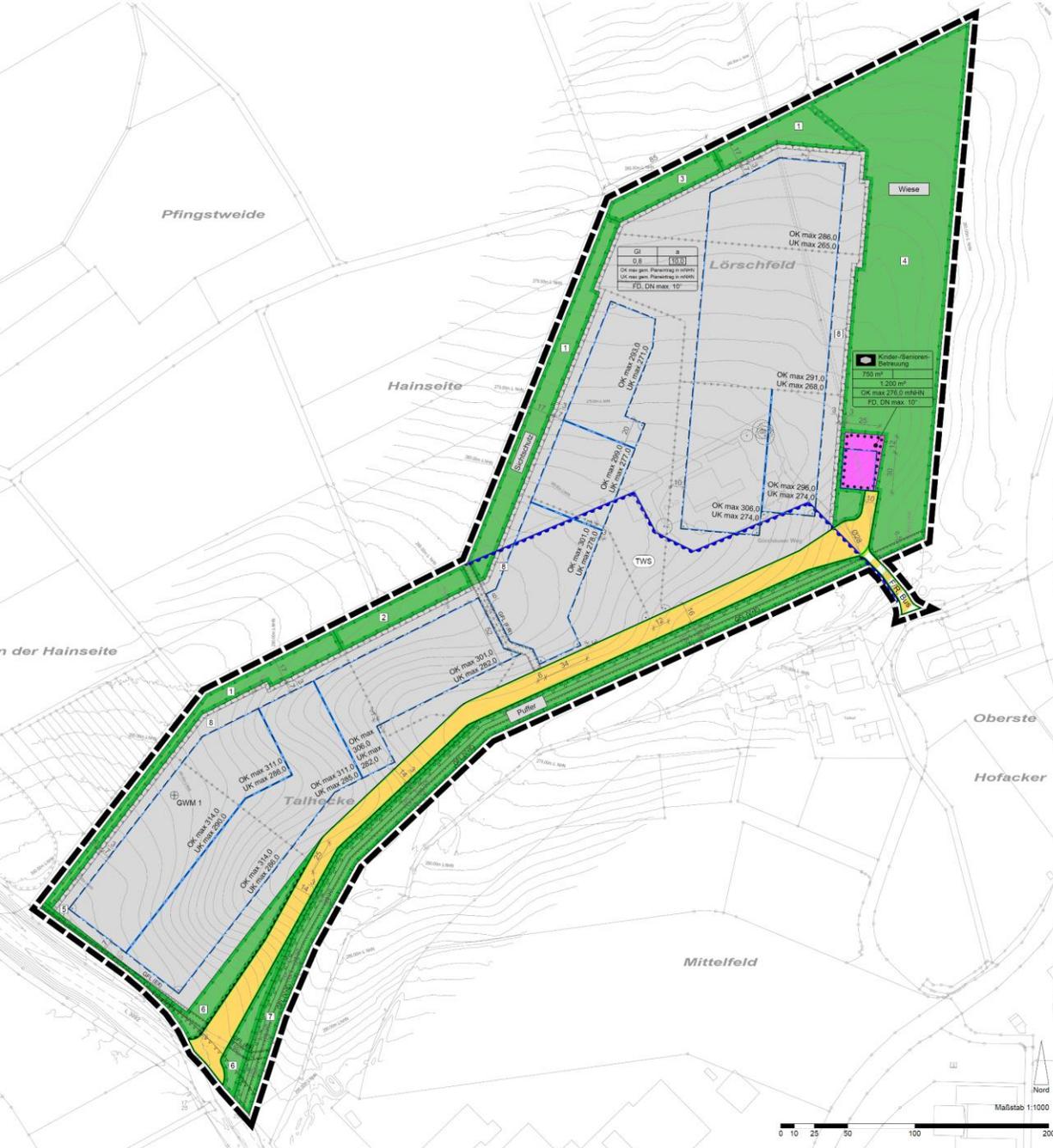
Textliche Festsetzungen:

- Dachbegrünung, grundsätzlich 80 %
- Fassadenbegrünung, grundsätzlich 70 % je Seite
- Solardachnutzung, grundsätzlich 100 %



MARBURG
Die Universitätsstadt

B-Plan Vorentwurf



Wasserwirtschaft:

Wasser von nicht begrünten Dachflächen - Sammlung und Brauchwassernutzung

Zwischenergebnis

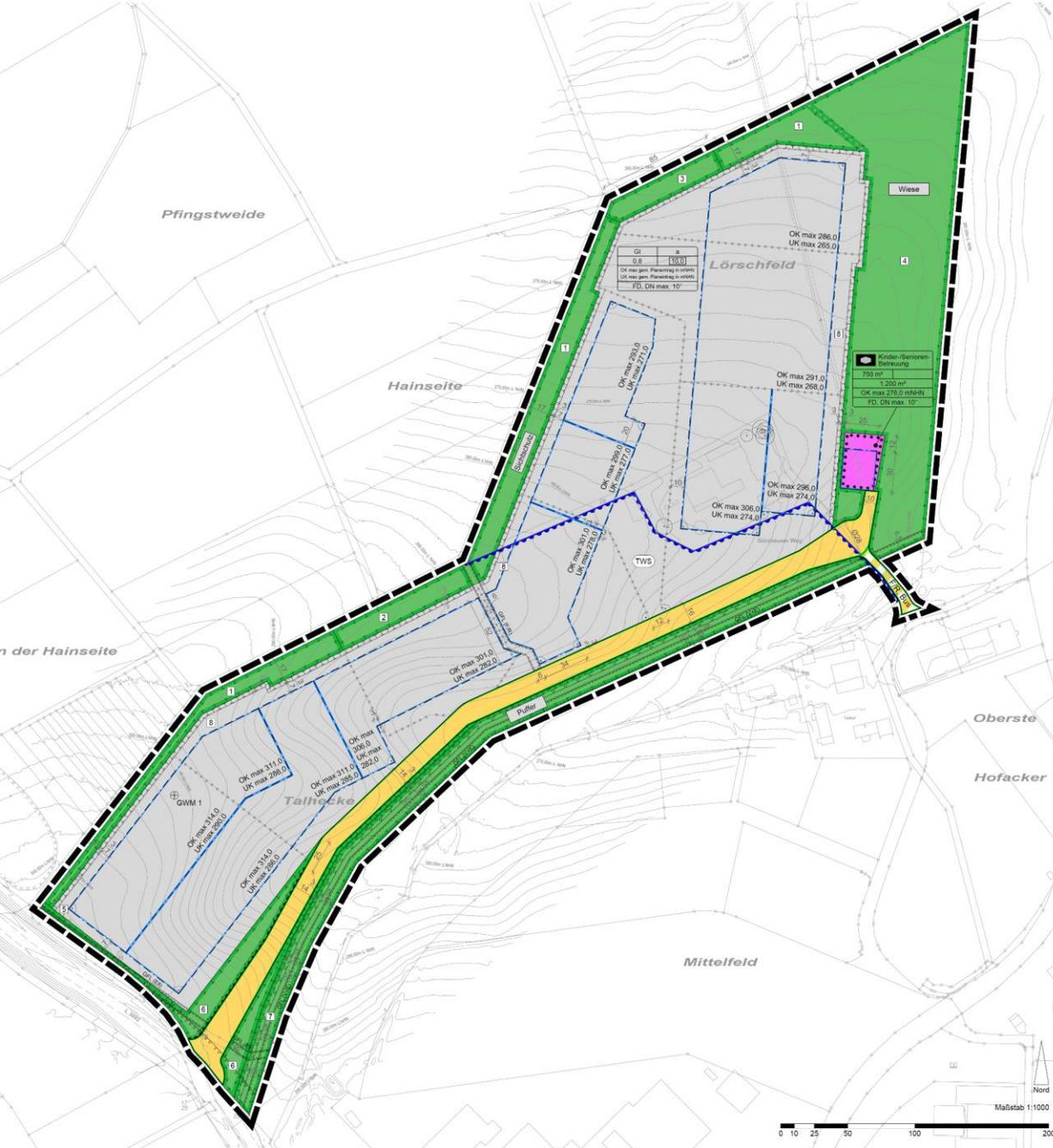
Geotechnischer Vorbericht:

Versickerung nicht möglich
→ *Stattdessen Verdunstung, Retention – Konkretisierung zum Entwurf*



MARBURG
Die Universitätsstadt

B-Plan Vorentwurf



- Örtliche Bauvorschriften, v. a.:
- Grundsätzlich helle Fassaden
 - Regelung zum Vogelschlag
 - Begrünung bzw. wassergebundene Befestigung von Grundstücksfreiflächen
 - Vorgaben für Zäune
 - Vorgaben für Werbeanlagen

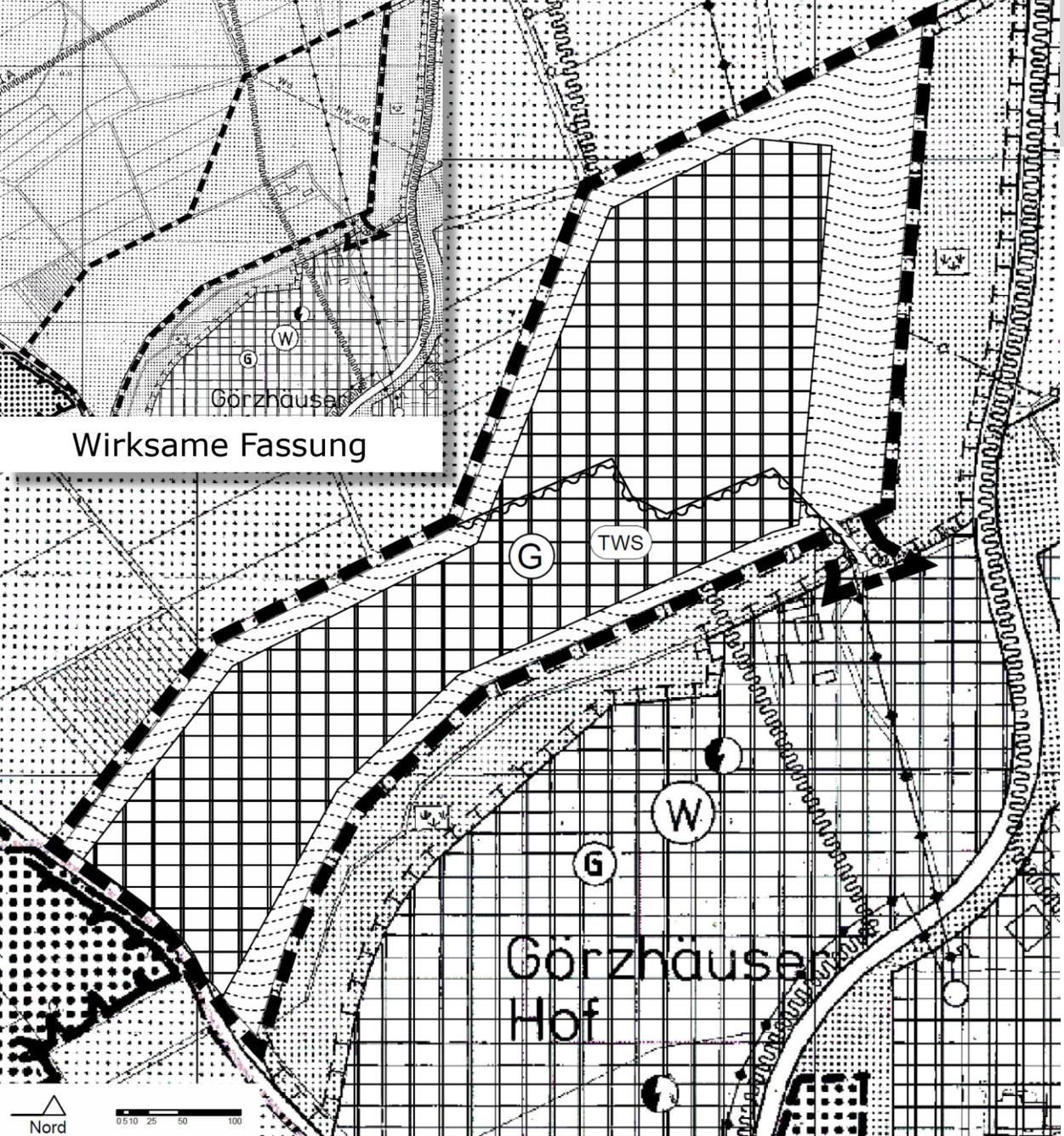


MARBURG
Die Universitätsstadt

Vorentwurf FNP-Änderung

Wie im B-Plan:

- Etwa 2/3 Gewerbliche Baufläche ...
- und 1/3 Grünfläche



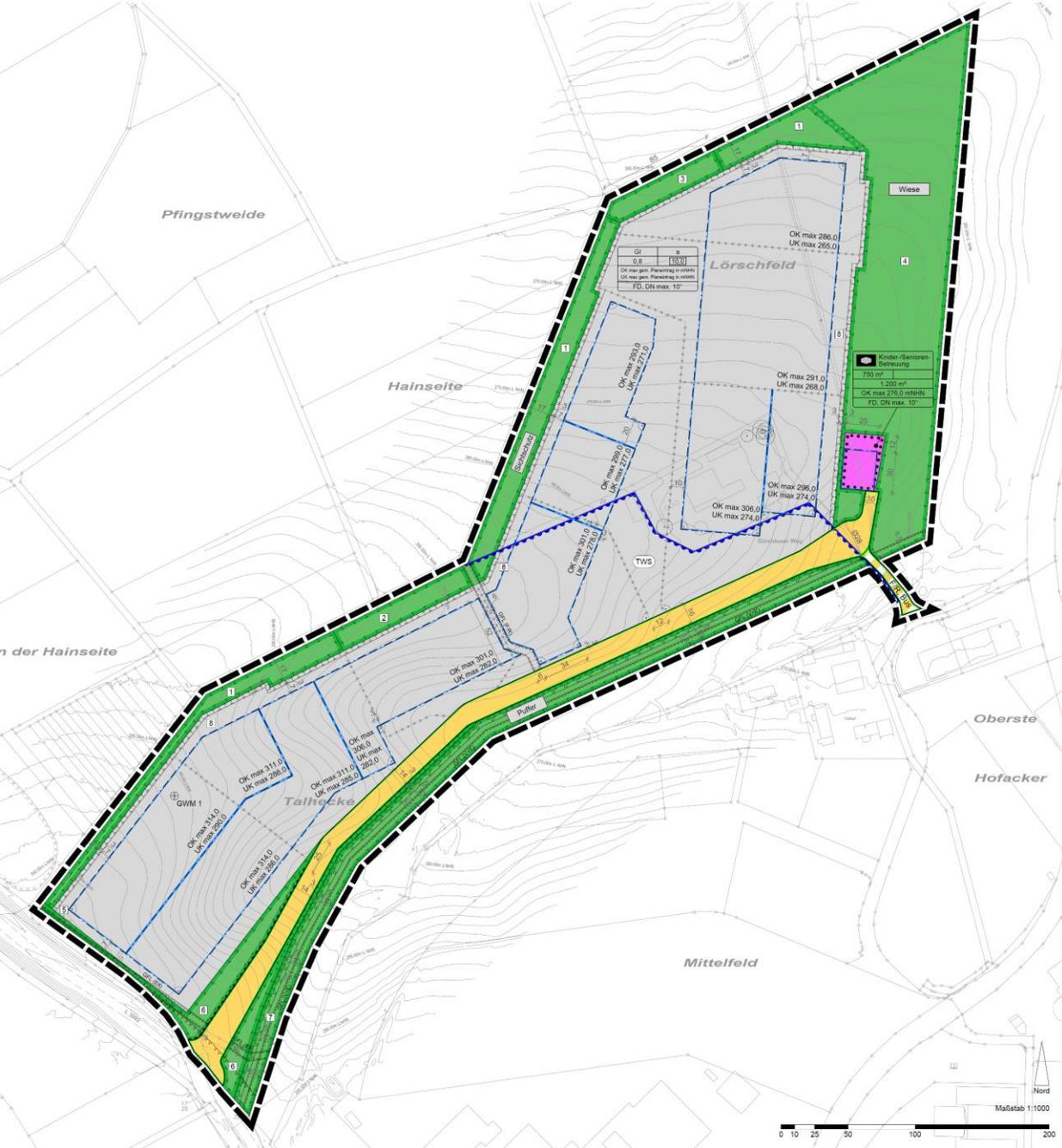
MARBURG
Die Universitätsstadt

Weitere Bearbeitung zum Entwurf

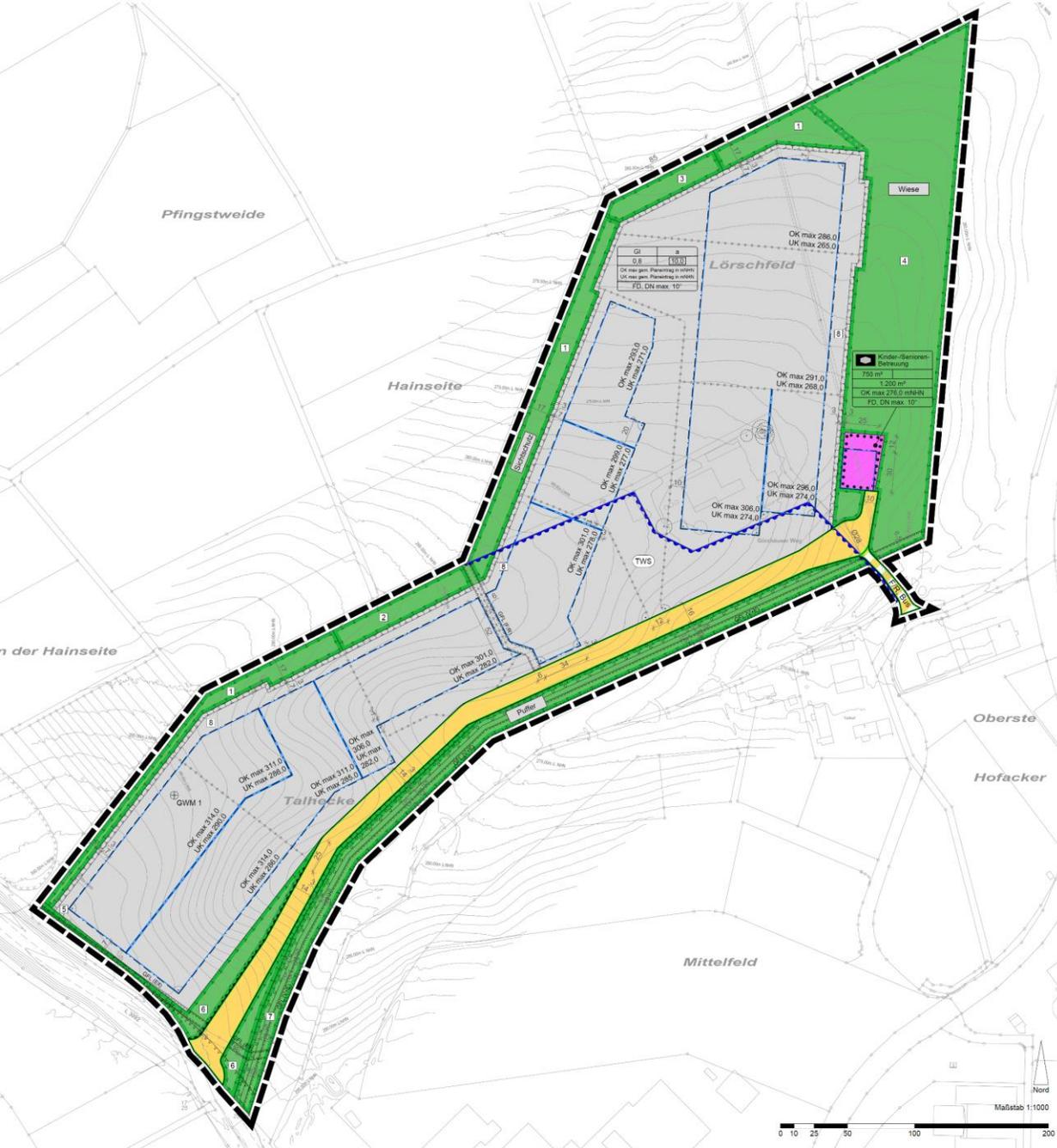
- Aktualisierung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Fertigstellung Fachgutachten Bodenschutz
- Fertigstellung Fachgutachten Starkregen / Oberflächenwasser
- Entwurf Entwässerungsplanung
- Fertigstellung Fachgutachten Verkehr und Mobilitätskonzept
- Entwurf Straßenplanung
- Fertigstellung Fachgutachten Lichtimmissionen
- Fertigstellung Fachgutachten Lärmimmissionen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



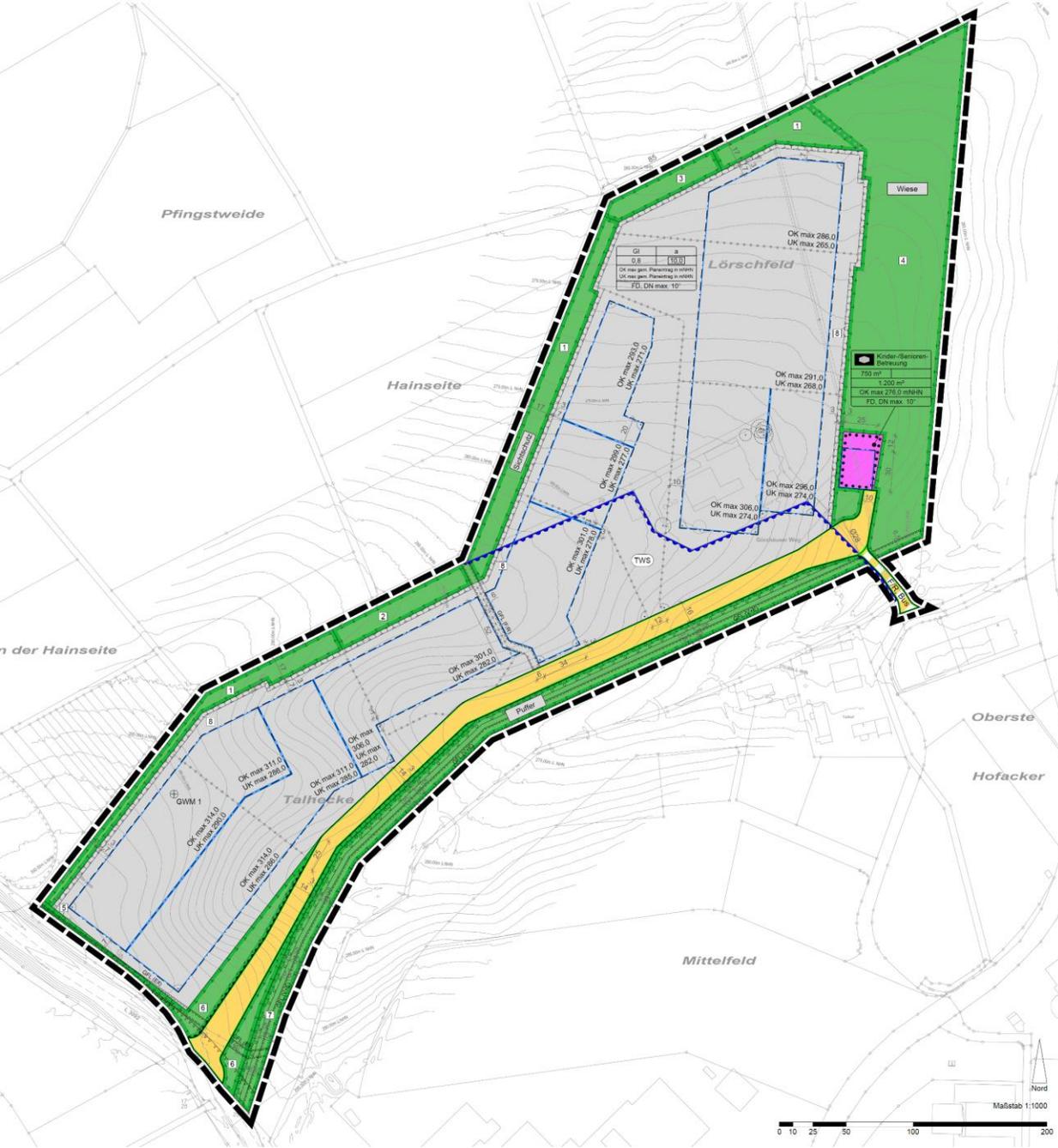
Hinweis:

Informationsgehalt dieser Präsentation nur vollständig zusammen mit dem zugehörigen mündlichen Vortrag

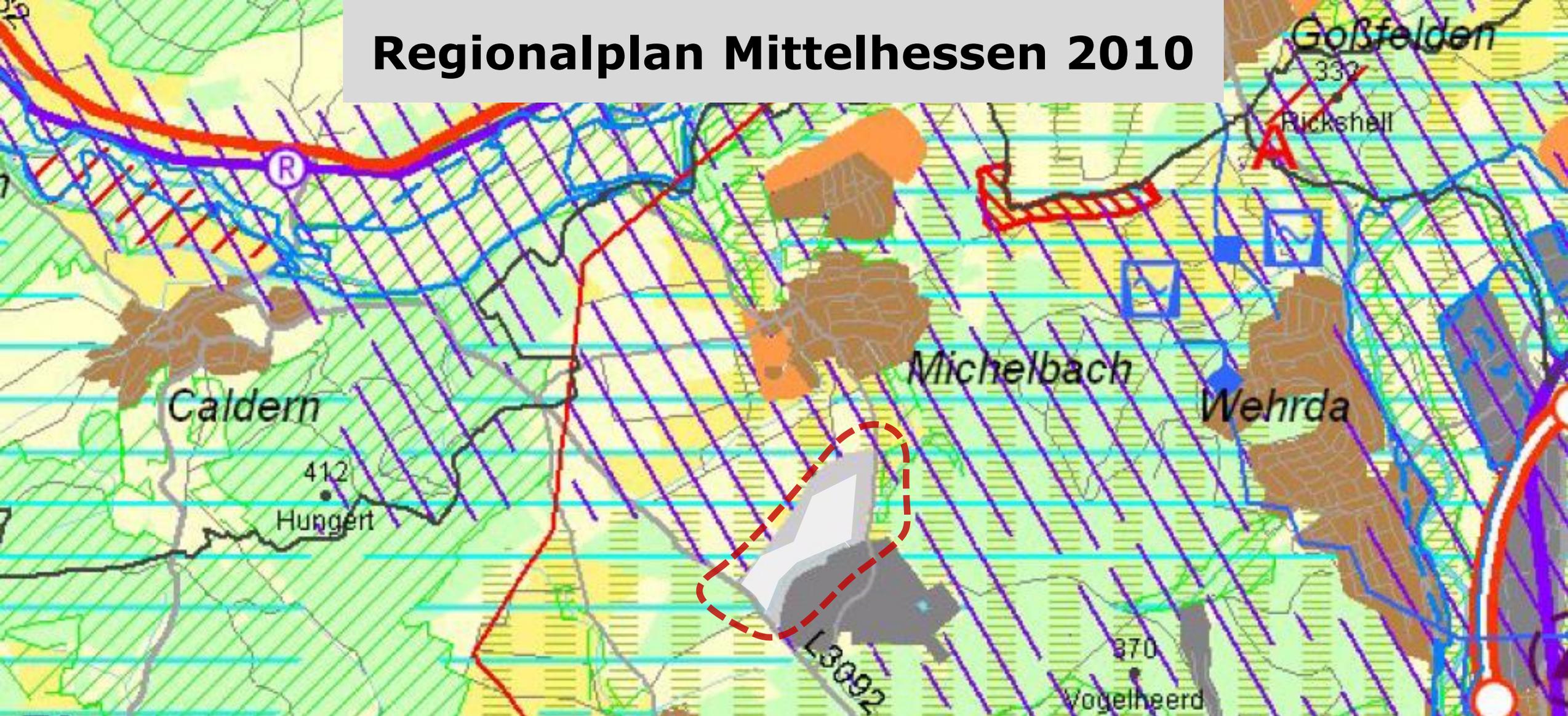


MARBURG
Die Universitätsstadt

Ergänzende Folien

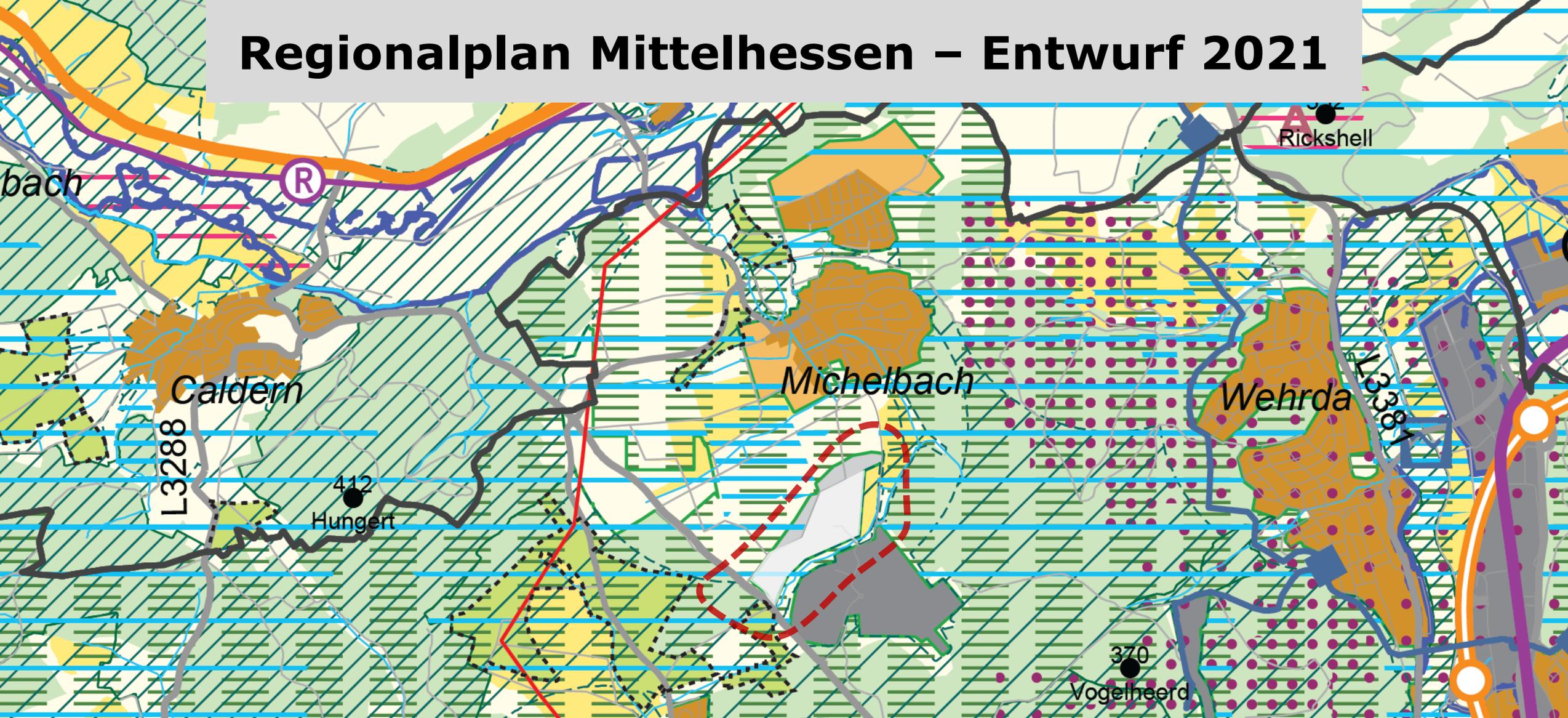


Regionalplan Mittelhessen 2010



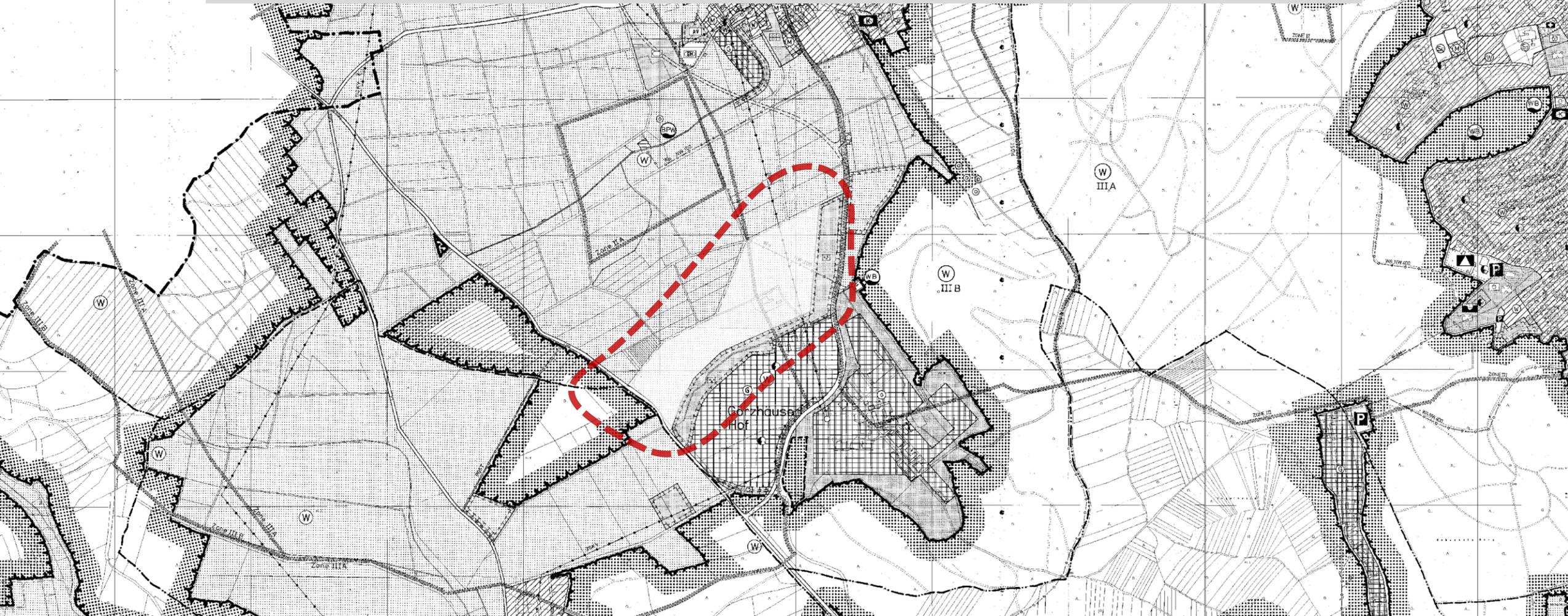
MARBURG
Die Universitätsstadt

Regionalplan Mittelhessen – Entwurf 2021



MARBURG
Die Universitätsstadt

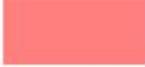
Flächennutzungsplan – wirksame Fassung



MARBURG
Die Universitätsstadt

Stadtklimaanalyse – Planungshinweiskarte



 **Handlungspriorität 3**
(8,0 % Flächenanteil)

 **Handlungspriorität 4**
(11,8 % Flächenanteil)

 **Handlungspriorität 5**
(16,9 % Flächenanteil)

 **Nachweis der Klimaverträglichkeit über ein Detailgutachten zu den vorhabenbezogenen Auswirkungen**

Bei der Überplanung wertvoller Freiräume oder Entwicklungen in thermisch belasteten Flächen sind eine klimafachliche Begleitung des Planungsprozesses sowie über die klimaökol. Standards hinausgehende **optimierende Maßnahmen** gefragt (Versiegelung minimieren, ggf. Freihaltung von Durchlüftungssachsen, Schaffung öffentl. kühler Orte, Fassadenbegrünung, Sonnensegel, Fontänen/Brunnen, Gebäudeverschattung, ggf. Gebäudekühlung, etc.).

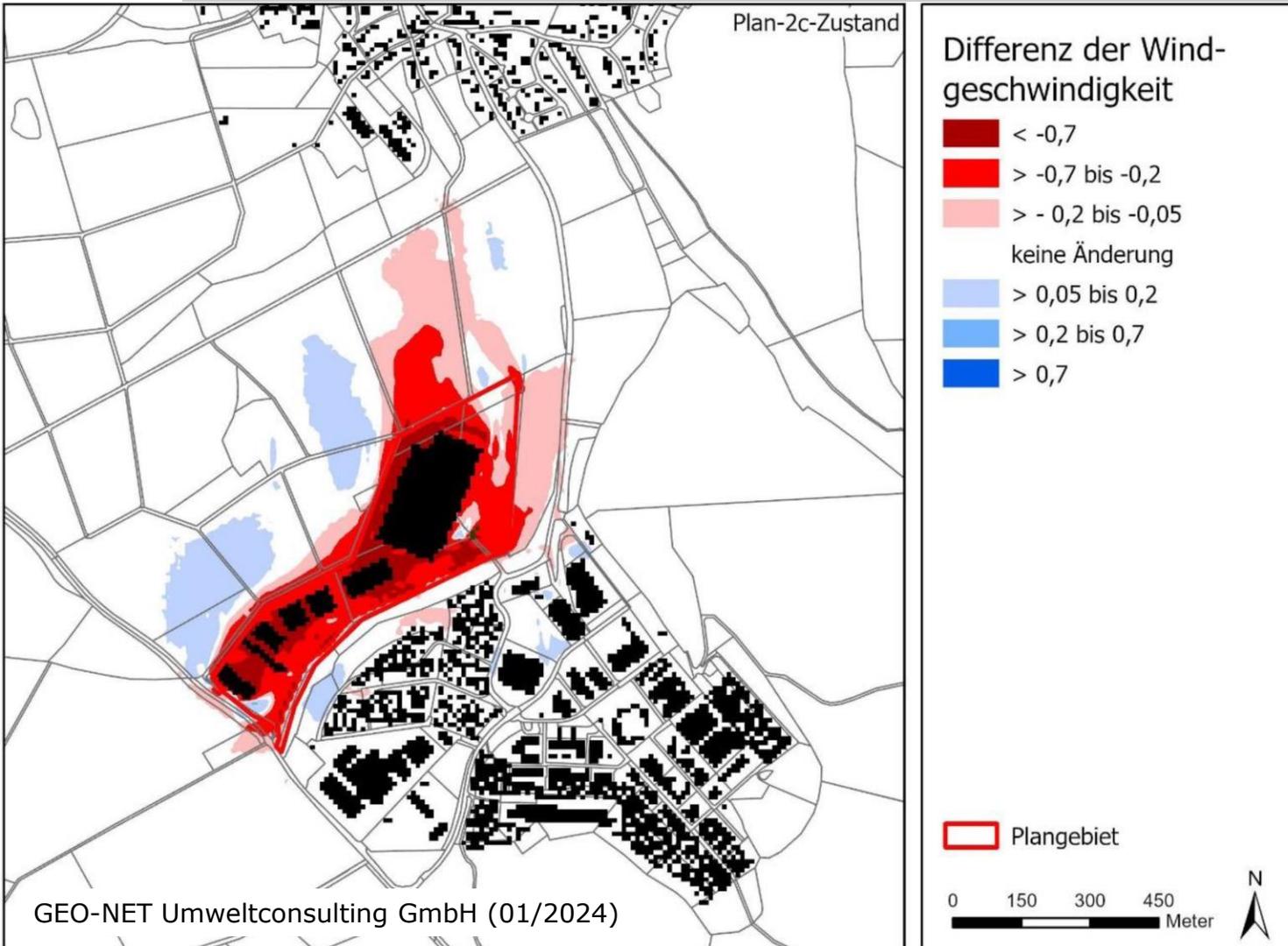
Bei allen baulichen Entwicklungen und bspw. im Zuge von Straßensanierungen sind über den klimaökologischen Standard hinausgehende optimierende stadtklimatische Maßnahmen umzusetzen.



MARBURG
Die Universitätsstadt

must, GEO-NET, pecher (09/2022)

Klimaökologisches Gutachten (Teilbericht 2, 01/2024)



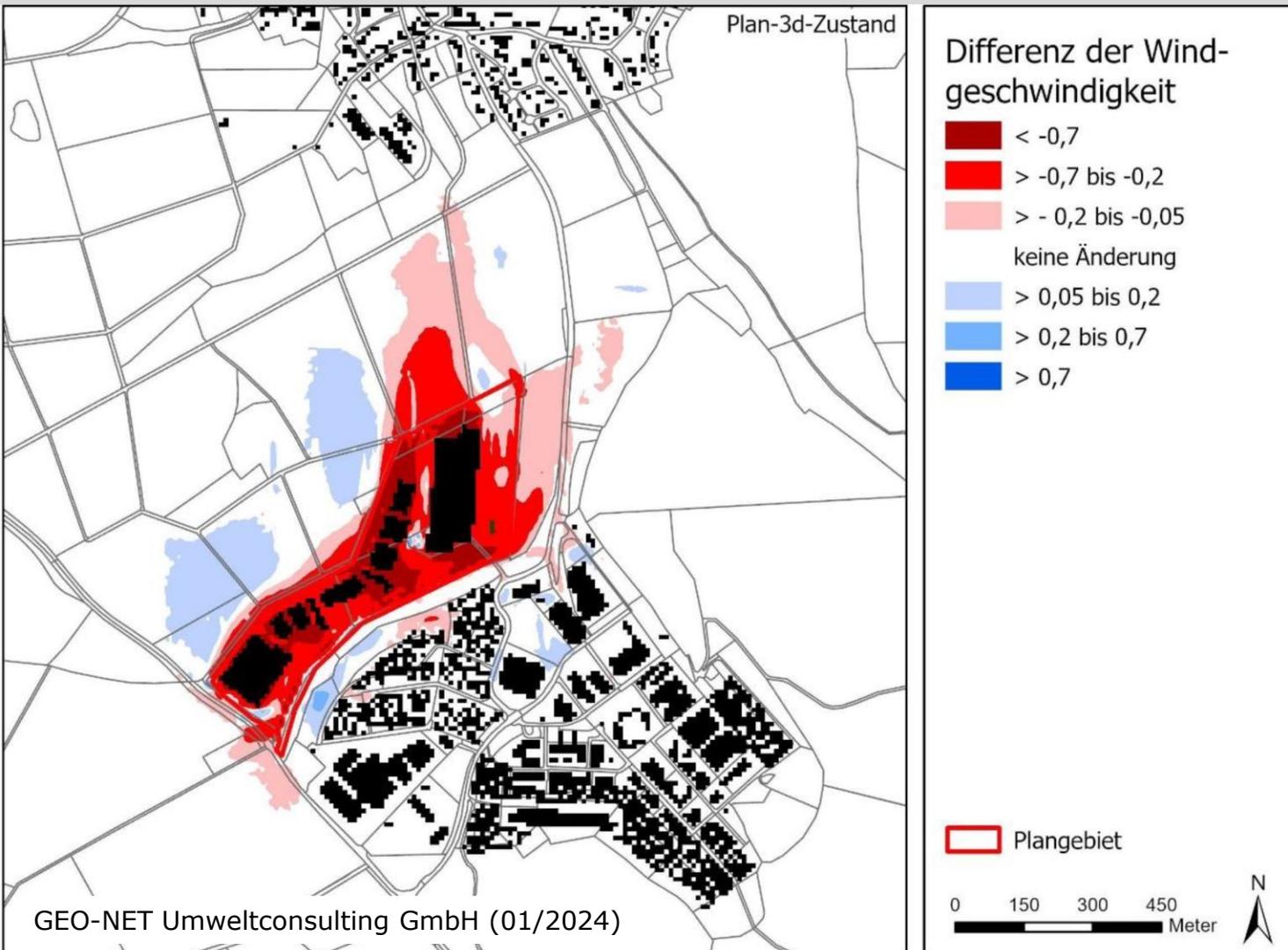
Modellierung Variante 2C

- Strömungsrichtung durch Plangebiet nach Michelbach bleibt erhalten
- Änderungen überwiegend im Plangebiet und seinem nahen Umfeld



MARBURG
Die Universitätsstadt

Klimaökologisches Gutachten (Teilbericht 2, 01/2024)



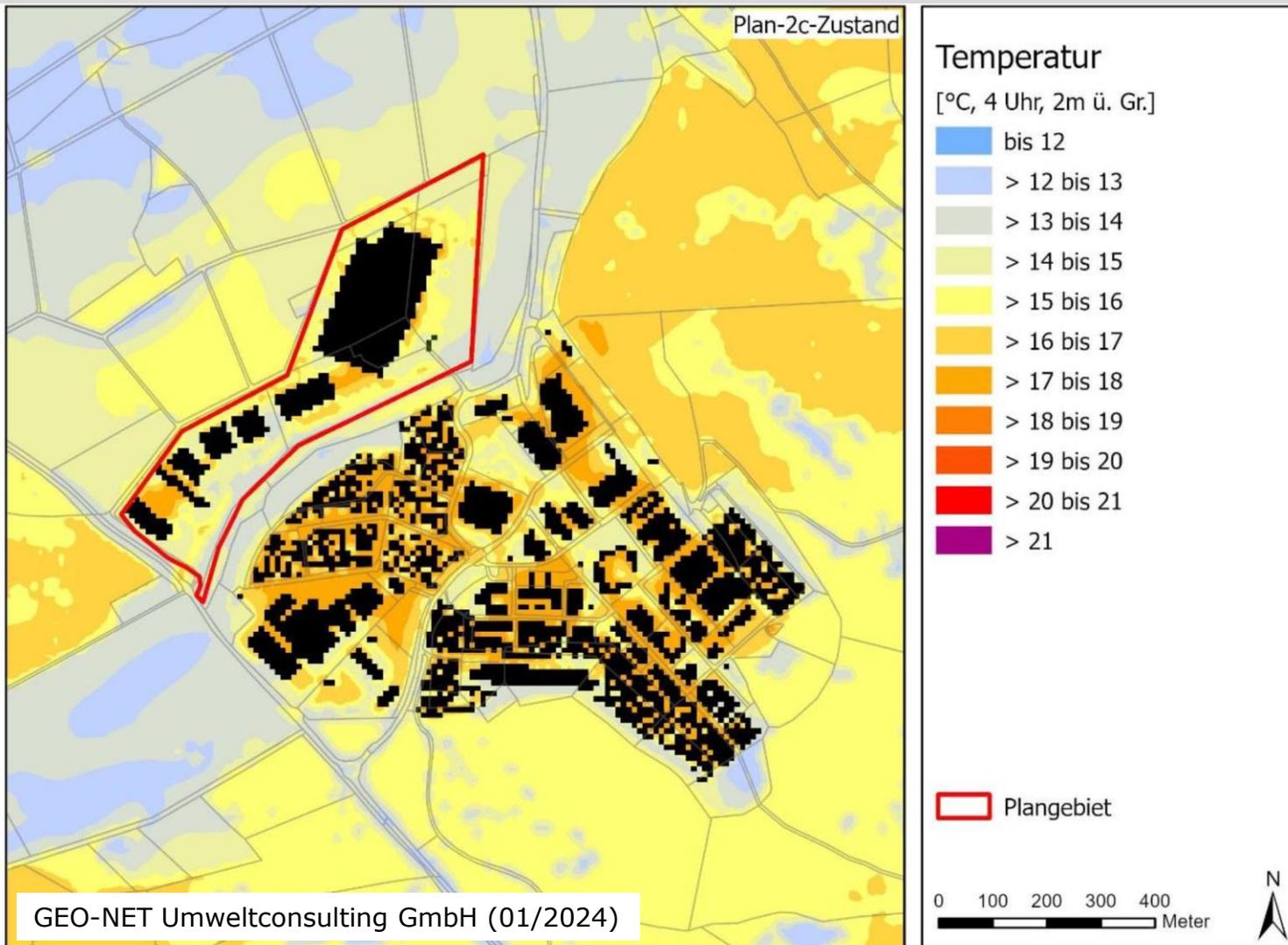
Modellierung Variante 3D

- Strömungsrichtung durch Plangebiet nach Michelbach bleibt erhalten
- Änderungen überwiegend im Plangebiet und seinem nahen Umfeld ...
- dort v. a. im Nordosten bessere Situation als bei Variante 2C



MARBURG
Die Universitätsstadt

Klimaökologisches Gutachten (Teilbericht 2, 01/2024)



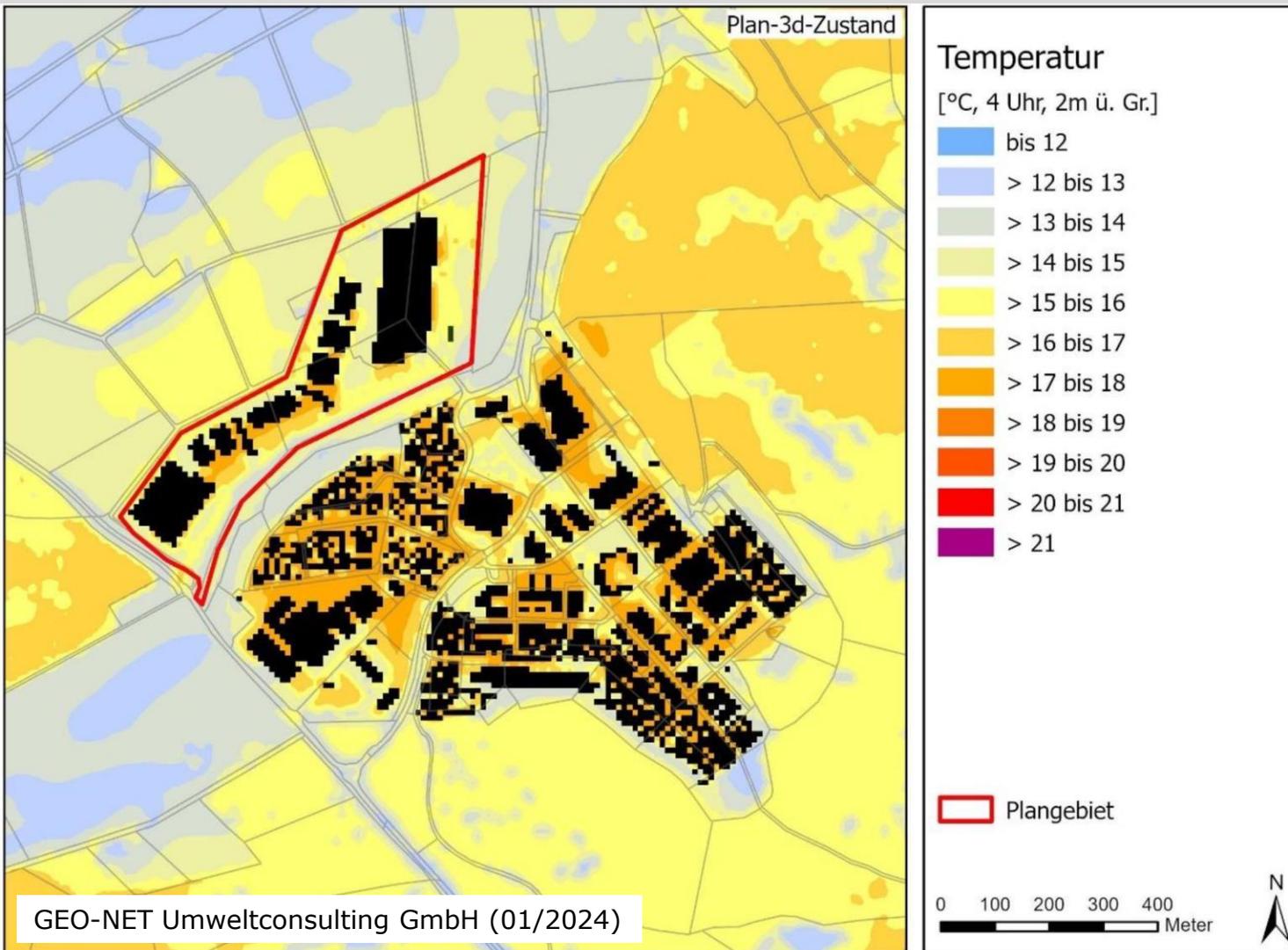
Modellierung Variante 2C

- Erhöhungen um 0,5-2,0°C im nahen Umfeld des Plangebiets
- I. W. keine Auswirkungen über das Plangebiet hinaus



MARBURG
Die Universitätsstadt

Klimaökologisches Gutachten (Teilbericht 2, 01/2024)



Modellierung Variante 3D

- Erhöhungen um 0,5-2,0°C im nahen Umfeld des Plangebiets
- I. W. keine Auswirkungen über das Plangebiet hinaus, dort ...
- stärker gebündelte Freiraumbereiche besser als bei Variante 2C



MARBURG
Die Universitätsstadt