

Gewerbegebietsentwicklung Pharmastandort

Ortsbeiratssitzung Dagobertshausen am 13.03.2024



MARBURG

Die Universitätsstadt

MITPLANEN | MITREDEN | MITMACHEN

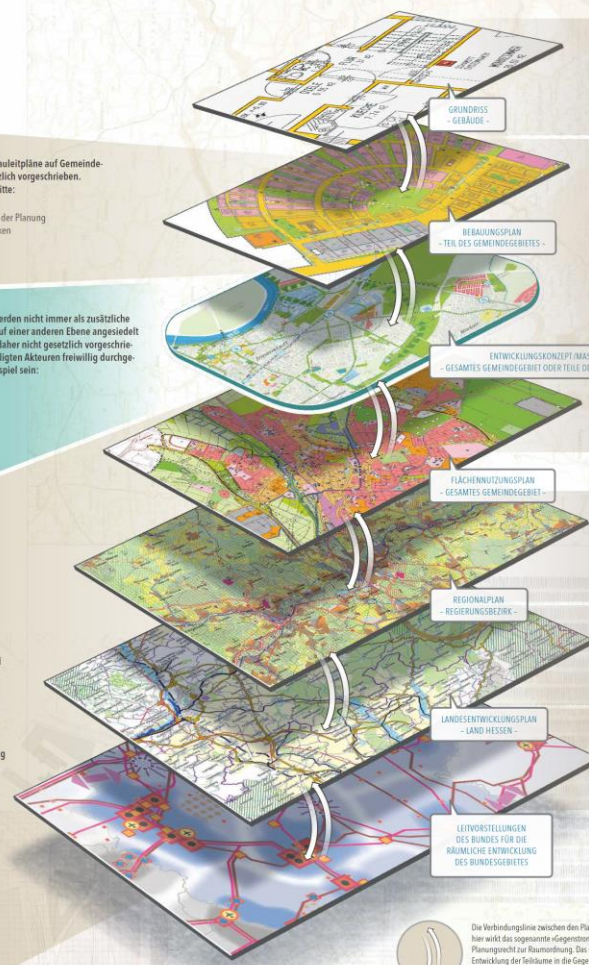
EIN LEITFADEN ZUR STÄDTEBAULICHEN PLANUNG



FORMELLE BETEILIGUNG

INFORMELLE BETEILIGUNG

FORMELLE BETEILIGUNG



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*

BUND
*www.bmi.bund.de
www.bbcr.bund.de*

Die Verbindungsline zwischen den Planungsebenen ist keine Einbahnstraße, sondern hier wird das sogenannte Gegenstromprinzip angewandt. Es ist das Grundprinzip im Bau- und Planungsrecht zur Raumordnung. Das Gegenstromprinzip bedeutet, dass sich die Entwicklung der Teilräume in die Gebietsweiten und Erfordernisse des Gesamtumsfeldes voll und ganz in die Entwicklung der Gesamtumwelt der Gebietsweiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen soll.

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*

ine auf Gemeinde-
geschriebenen.

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

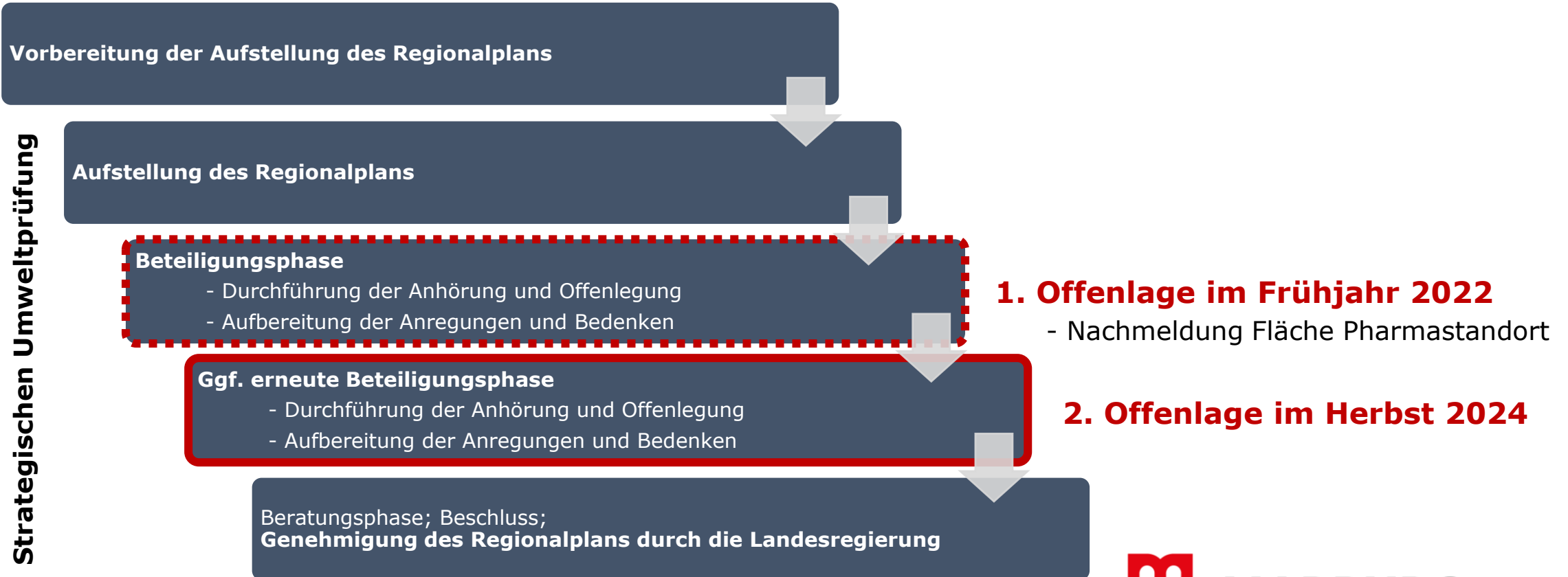
LAND

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

ANGEBOTE ANNEHMEN UND ENTSCHEIDUNGSPROZESSE MITBESTIMMEN!

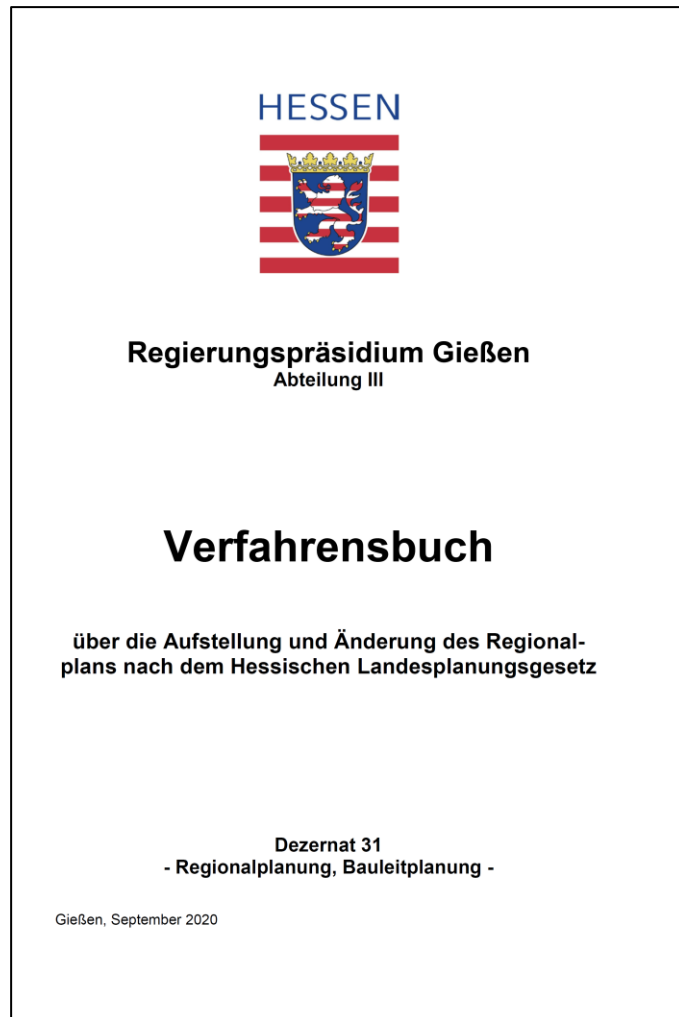


Regionalplan: Verfahrensablauf



MARBURG
Die Universitätsstadt

Regionalplan: Verfahrensablauf



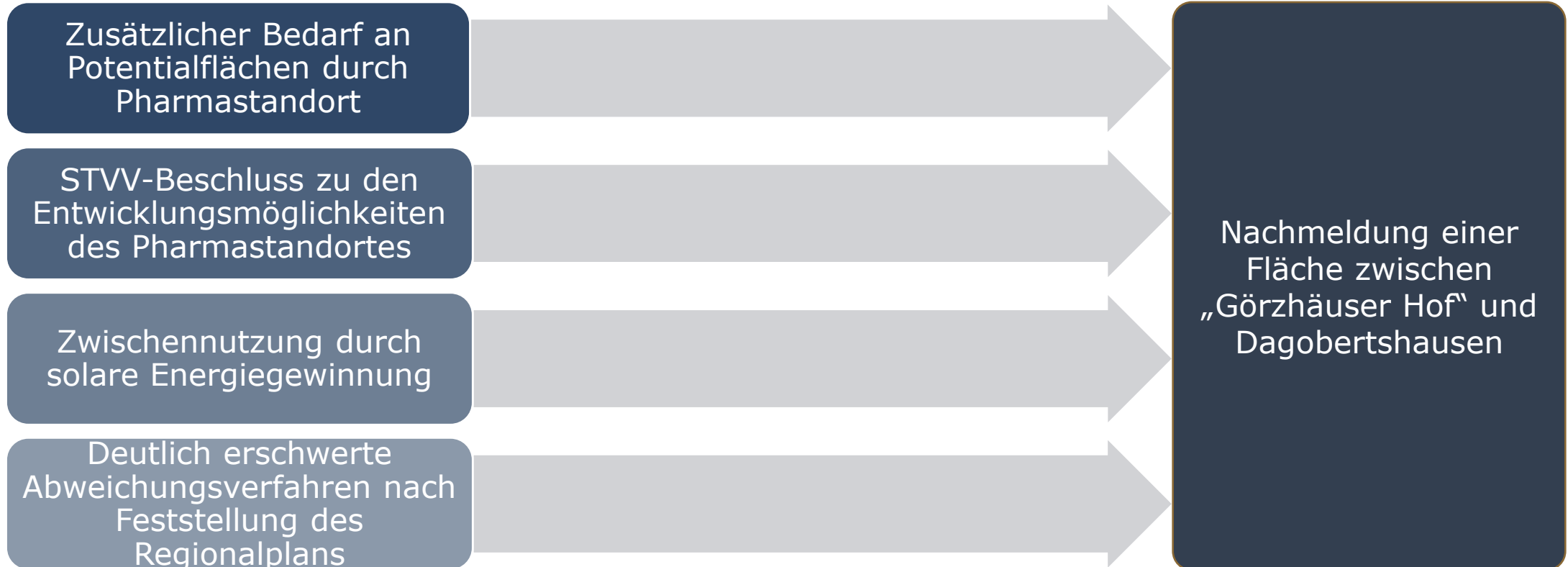
Weitere Informationen im Verfahrensbuch

www.rp-giessen.hessen.de



MARBURG
Die Universitätsstadt

Nachträgliche Stellungnahme im Zuge der Offenlage des Regionalplans Mittelhessen 2020



Ursache und Anlass

Ziel: Sicherung der überregionalen Bedeutung des Pharmastandortes

Veränderte Rahmenbedingungen

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



Suche einer Flächenerweiterung für den Pharmastandort



MARBURG
Die Universitätsstadt

Suche Flächenerweiterung Pharmastandort

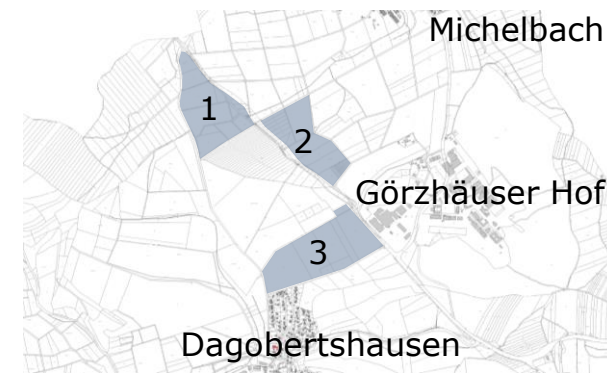
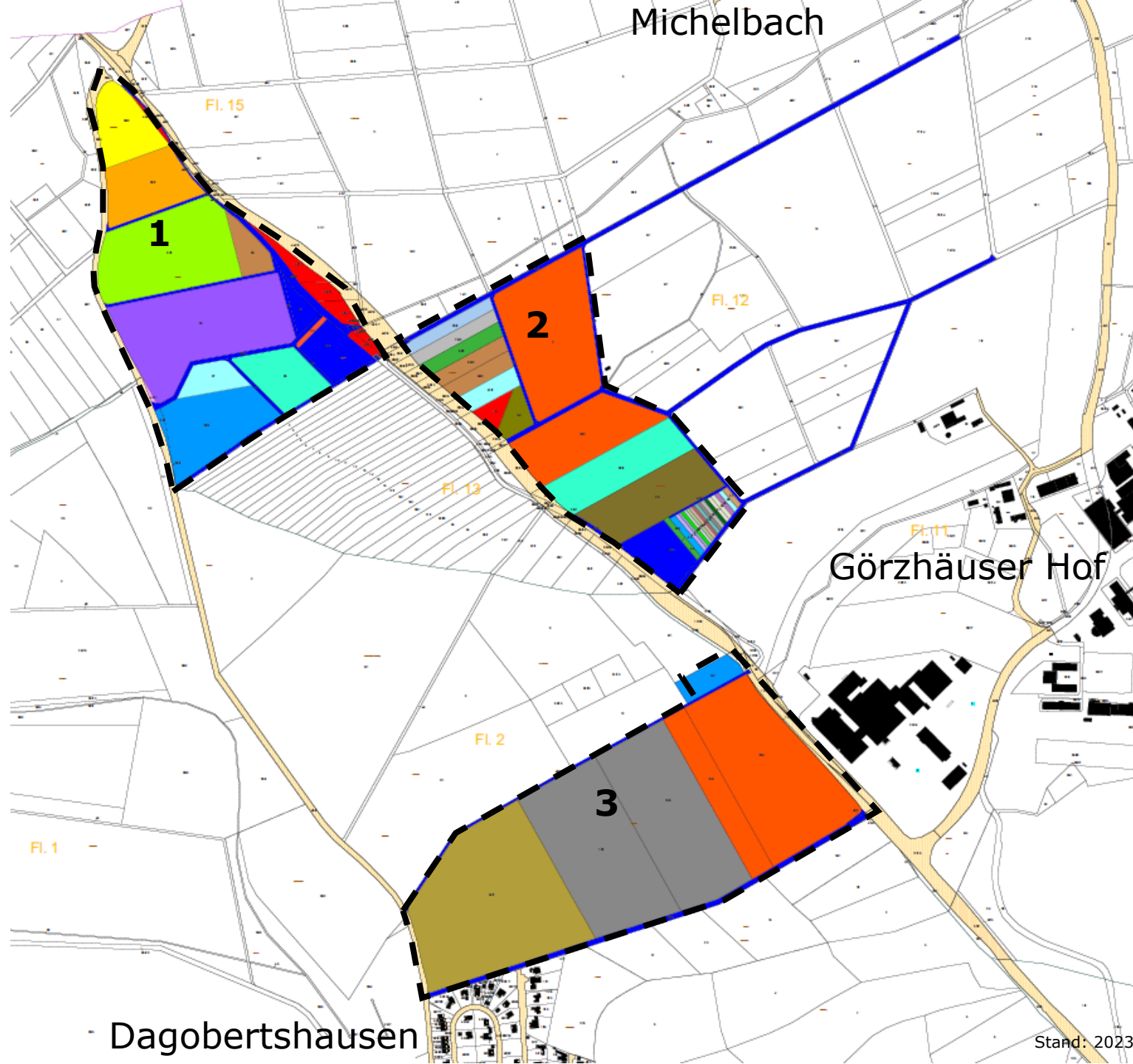
VO/1319/2023

„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





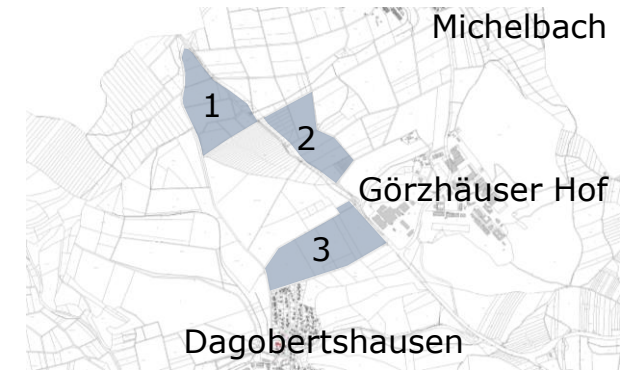
MARBURG
Die Universitätsstadt

Regionalplanerische Belange

Vorstellung beim RP Gießen

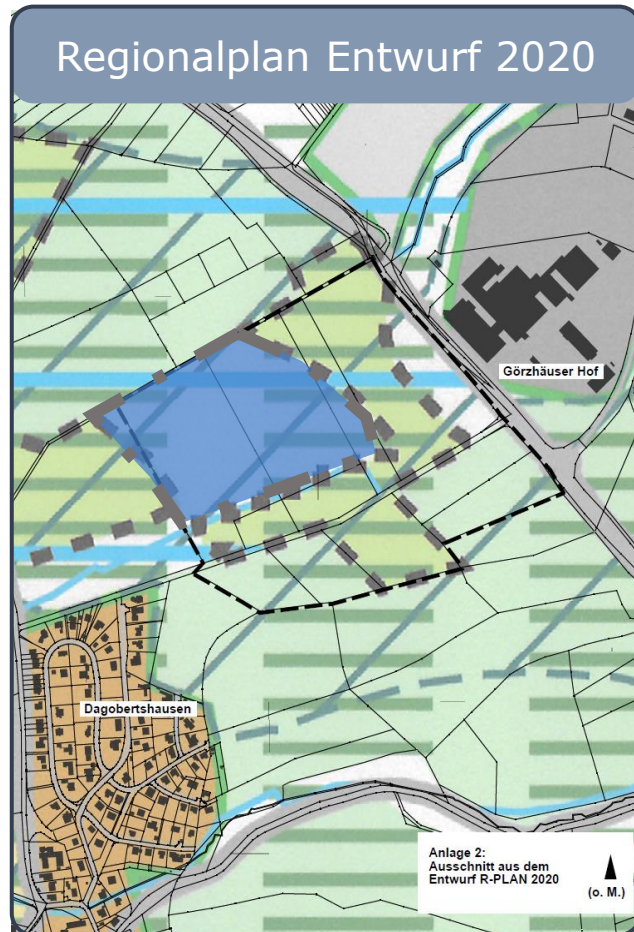
Drei verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten vorgestellt und diskutiert:

- 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

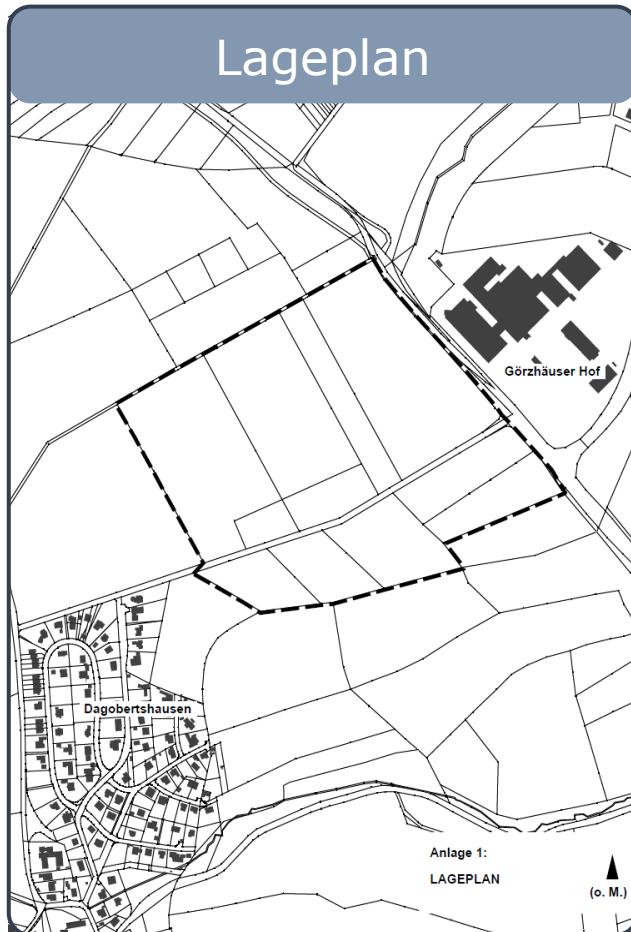
- „Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“

- Zwischennutzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisierbar und wünschenswert



MARBURG
Die Universitätsstadt

Gebietsanalyse



Gebietsabrundung

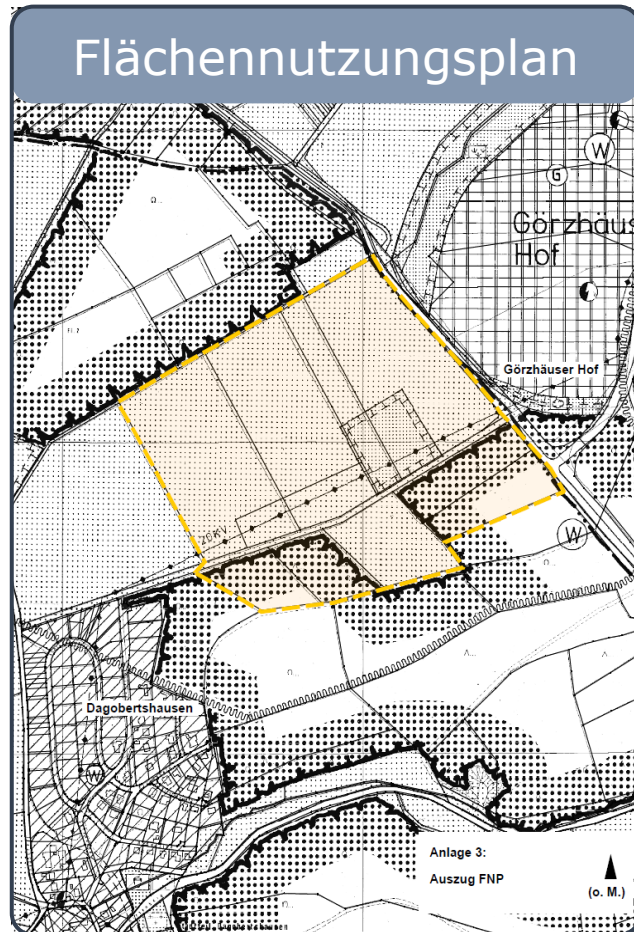
- Flächengröße ähnlich Görzhäuser Hof III
- Potentiell mögliche Anbindung an den Kreisverkehr und Nutzen bestehender Infrastrukturnetze
- Abrücken von Dagobertshausen – Schaffung größerer Abstände zum Siedlungskörper

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



MARBURG
Die Universitätsstadt

Gebietsanalyse



- Ausgleichsfläche für Bebauungsplan Nr. 24/4 „Am Hasenküppel“
 - Erhalt hochwertiges Biotop wünschenswert, alternativ Neuansiedlung in räumlich-funktionalem Zusammenhang
- Vorhandene Infrastruktur 20 kV-Leitung (unterirdisch)



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
- Ersatzpflanzungen Wald in Form eines Waldes (Grünzäsur)
 - zur Verhinderung von Immissionskonflikten mit und Abschirmung von Dagobertshausen



MARBURG
Die Universitätsstadt

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