

**Niederschrift
über die Sitzung des Beirates für Stadtgestaltung
am 27.10.2021**

Beginn: 9.30 Uhr

Ende: 16.00 Uhr

Anwesend:

Die ordentlichen Mitglieder:	Dipl.-Ing.	Holger Zimmer (Vorsitzender /Sprecher)
	Prof. Dipl.-Ing.	Frank Oppermann
		(stellv. Vorsitzender/Sprecher)
	Prof. Dr.	Marita Metz-Becker
	Prof. Dr.- Ing.	Maren Harnack
	Prof. Dr.	Constanze Petrow

Vertreter des Magistrats: keine

Vertreter der Verwaltung:	Walter Ruth	FBL 6 , Planen, Bauen, Umwelt
	Manuela Klug	FDL 61, Stadtplanung u. Denkmalschutz
	Nelli Franz	FD 61, Stadtplanung u. Denkmalschutz
	Bernd Nützel	FD 61, Stadtplanung u. Denkmalschutz
	Markus Klöck	FD 61, Unt. Denkmalschutzbeh.
	Claudia Schmedes	FD 61, Sanierungsbüro
	Mert Cakir	FD 61, Stadtplanung u. Denkmalschutz
	Marlene Schmerer	FD 61, Stadtplanung u. Denkmalschutz
	Bernd Kintscher	FD 61, Stadtplanung u. Denkmalschutz

Sonstige Anwesende: **Architekt Felix Feldmann, Feldmann Architekten, Gießen**
K. Chebrii , Feldmann Architekten, Gießen

Projektentwickler Gabriel Gotthold, Gotthold Projekt GmbH, Marburg

sowie Vertreter der Bauherrschaften

Geschäftsstelle: **Monika Brüning FD 61, Stadtplanung u. Denkmalschutz**
Michael Bodenbender FD 63, Bauaufsicht

Öffentlicher Teil der Sitzung ab 14.00 Uhr:

TOP 3 Bekanntmachung der Ergebnisse der Sitzung des Beirates vom 23.06.2021

Fahrradabstellplatz an zentralen Standorten am Beispiel Pilgrimstein:

Die Anregungen des Beirates hierzu waren, ob man einen Typus „Radhaus“ herausarbeiten kann, dass Stadtbausteine entstehen, an denen man an

verschiedenen Stellen als Motivation oder als Beginn der Mobilitätswende einen unverwechselbaren Typus erkennen kann, der vielleicht mit einem begrünten Dach und einer markanten Fassade, sei es nur mit Holzlamellen, das Stadtbild, den Stadtraum attraktiver aufwertet.

Umbau / Neubau Bühne 2 Waggonhallengelände:

Der Beiratsvorsitzende teilt mit, dass es dem Beirat bei den zwei empfohlenen Varianten wichtig ist, dass die Freiraumflächen ebenso bedeutsam sind wie die dort entstehenden oder vorhandenen Gebäude, damit ein attraktives Gelände in Bezug auf Seminar, Kultur und Hotel auf den ehemaligen Gleisanlagen entstehen kann.

TOP 4 Wohnquartiersentwicklung Hasenkopf

Sachstand / Ergebnis städtebaulicher Wettbewerb und Ausblick

Frau Brüning trägt vor, dass dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren eine fast zweijährige Bürgerbeteiligungsphase vorausgegangen war. Letztendlich wurde für die Auslobung am Ende der Beteiligungsphase formuliert, was unter dem Gesamttitel „Hasenkopf - Leben in guten Nachbarschaften“ gewollt ist, nämlich ein Quartier zu entwickeln für etwa 300 bis 350 Wohneinheiten mit einem sehr hohen Anteil an gefördertem Wohnungsbau, zusätzlich mit einem hohen Anteil an Wohnungsbau für gemeinschaftliche Wohnprojekte oder auch genossenschaftliches Wohnen. Wichtig war an dieser Stelle auch eine Vernetzung zu dem bereits bestehenden Quartier Stadtwald mit seinen vielen sozialen Einrichtungen sowie eine gute Durchgrünung; Grünfreiraum und Gebäude sollen gleichwertig betrachtet werden. Weiter waren von Bedeutung – klimagerechter Städtebau, innovatives Verkehrskonzept sowie die Schaffung von Begegnungsräumen.

Die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbes erfolgte dann im Herbst 2020. Die Abgabe der Wettbewerbsarbeiten war am 15.12.2020, die Modelle dazu konnten einige Wochen später abgegeben werden.

Das Siegermodell von Lohrer-Hochrein Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH aus München wurde in der Beiratssitzung zur Besichtigung aufgestellt.

Die Sitzung des Preisgerichts zum Wettbewerb sollte ursprünglich Anfang Januar 2021 durchgeführt werden, wurde dann aber coronabedingt auf den 02.07.2021 verschoben.

Der Siegerentwurf wurde dann später in einer öffentlichen Veranstaltung am 07.09.2021 vorgestellt, was auch in einem Livestream verfolgt werden konnte.

Im Anschluss erfolgte dann eine Ausstellung im Erwin-Piscator-Haus. Es waren insgesamt 8 Arbeiten eingegangen.

Die eingegangenen Arbeiten werden von Frau Brüning in einer Übersicht kurz vorgestellt.

Viele Arbeiten haben zwei Erschließungsstraßen innerhalb des Gebietes oder auch eine Ringstraße.

Es werden die drei erst platzierten Arbeiten von Frau Brüning vorgestellt.

3. Preis

Thomas Schüler Architekten und Planstatt Senner aus Düsseldorf

Die städtebauliche Struktur sieht so aus, dass man eine Haupteerschließungs-

straße hat, die von der Edith Stein Straße ausgeht, im Eingangsbereich befindet sich die Mobilitätszentrale mit Quartiersgaragen.

Das Thema Freiraum ist hier gelöst mit verschiedenen Angeboten im Übergangsbereich zum bestehenden Gelände Stadtwald mit verschiedenen Verbindungswegen, in Nord- Südrichtung sind verschiedene Grünachsen vorhanden.

Insgesamt wurde der Entwurf vom Preisgericht für gut und preiswürdig empfunden.

2. Preis

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Der Entwurf hat eine ähnliche Erschließungsstruktur mit einer Erschließungsstraße, ausgehend von der Edith-Stein-Straße mit einem kleinen Platzbereich, verschiedene Bauabschnitte mit hofartig angesiedelten Gebäuden mit Grünzäsuren in Nord- Südrichtung mit vielfältigen Freiflächenfunktionen. Es ist sehr dezidiert dargestellt, wie der Übergang in die Landschaft sein soll, z.B. mit Streuobstwiesen, Wanderwegen etc.

Der Entwurf kam beim Preisgericht sehr gut an.

1 Preis

Lohrer-Hochrein Landschaftsarchitekten und Stadtplaner gmbH aus München

Der Entwurf wurde vom Preisgericht einstimmig und mit Abstand ausgewählt. Dieser Entwurf unterscheidet sich deutlich von den anderen eingebrachten Entwürfen.

Es handelt sich zunächst um eine völlig andere Gebäudestruktur, kein Gebäude ist rechteckig, die Gebäude gruppieren sich in sogenannten Gehöften jeweils um einen Platz, die Erschließung des Gebietes erfolgt ähnlich wie bei den anderen Entwürfen über den Knotenpunkt Edith-Stein-Straße mit einer Platzbildung im Eingangsbereich. Die Erschließung erfolgt gabelförmig in zwei Strängen. Das Besondere an dem Entwurf ist, dass er sehr kompakt ist, weil er für die 330 vorgesehenen Wohneinheiten lediglich eine Fläche von ca. 5 ½ ha anstatt der vorgegebenen Gesamtfläche für die Bebauung von 9,4 ha verbraucht. Trotzdem zeichnet sich der Entwurf dadurch aus, dass das Grün durch die Bebauung hindurchfließt, die Landschaft fließt quasi durch die Siedlung hindurch. Für die geplanten Wohngebäude sind drei bis vier Geschosse vorgesehen. Man hat trotz der kompakten Bauweise jede Menge Freiraum übrig für die Einbindung in die Landschaft, für Erholung in der Landschaft oder auch für Ausgleichsflächen.

Der Planentwurf wird dem Beirat und den Anwesenden der Sitzung in einem Modell vorgestellt.

Das Erschließungskonzept sieht eine Mobilitätszentrale im Eingangsbereich des Geländes vor, die alles, was Mobilität betrifft, aufnimmt, insbesondere die PKW's für 330 Wohneinheiten. Bei einem bei der Auslobung vorgegebenen Stellplatzschlüssel von 0,5 erhält nur jede zweite Wohnung einen Stellplatz. Die Stellplätze sind in der Mobilitätszentrale zentral in einer Quartiersgarage angeordnet. Die Quartiersgarage beinhaltet auch Platz für Car-Sharing, E-bikes und E-Ladestationen.

Weiterhin befindet sich in der Mobilitätszentrale auch die Bushaltestelle.

Hintergrund ist, dass alle Verkehrsteilnehmer und Bewohner gleichberechtigt sein sollen, wer ein Auto hat soll genauso weit laufen müssen zum Auto wie diejenigen Bewohner, die kein Auto haben, zur Bushaltestelle laufen müssen.

Es entstehen keine Entfernungen von den Wohneinheiten zur Bushaltestelle und damit auch zur Mobilitätszentrale von mehr als 300 m.

Ausblick:

Nach Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs steht jetzt die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs als Basis für die Erstellung des späteren Bebauungsplans an.

Es wurden erste Gespräche seitens des FD Stadtplanung mit dem Preisträgerbüro geführt und sich auch am Plangebiet getroffen, um die Örtlichkeiten (bereits vorhandene soziale Einrichtungen und Strukturen, Verknüpfungsmöglichkeiten und Bedarfe) abzuklären.

Es fand auch schon inhaltlich eine Besprechung zur Abgleichung des städtebaulichen Entwurfes mit den ersten Ergebnissen aus der gesamtstädtischen Klimaanalyse statt.

Die Klimaanalyse, das Klimaanpassungskonzept, wird parallel zur Weiterbearbeitung des städtebaulichen Entwurfes erarbeitet.

Es werden noch einige Abstimmungstermine hierzu stattfinden.

Es wird davon ausgegangen, dass im Frühjahr des nächsten Jahres der Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren gefasst werden kann.

Im Anschluss an das Bauleitverfahren wird sich vermutlich noch ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch anschließen, weil die Stadt noch nicht Eigentümerin aller Grundstücke in dem Gebiet ist.

Die stadteigene Entwicklungsgesellschaft SEG ist damit beauftragt, die Grunderwerbsverhandlungen mit den bisherigen Eigentümern zu führen.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden bereits Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben, welche Ende dieses Jahres zum Abschluss gebracht werden sollen und damit in die weiteren Planungen mit einfließen werden.

Der Beirat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und begrüßt die Entscheidung des Preisgerichts für den Entwurf des Büros Lohrer-Hochrein.

TOP 5 **Bebauungsplan Rosenstraße / ehem. Edekamarkt**

Planung: Architekt Felix Feldmann

Architekt Felix Feldmann stellt den Planungsentwurf für einen neuen Lebensmittelmarkt mit zusätzlicher Wohnbebauung im Nordviertel der Kernstadt von Marburg in der Nähe der Bahnhofstraße vor.

Es handelt sich um ein Gelände eines zurzeit leerstehenden Edeka-Markts.

Der Planungsentwurf sieht vor, dass im Bereich des ehemaligen Supermarktes rückversetzt ein neuer Supermarkt entstehen soll mit oben aufgesetzter Wohnbebauung mit integriertem Parkdeck und Anlieferung.

Angesichts der attraktiven Kulisse der Elisabethkirche und der Altstadt wird eine Kombination von Gewerbe und Wohnen an dieser Stelle auch aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof als gute Verkehrsanbindung befürwortet.

Für die Realisierung des Projekts müssen aus Sicht des in der Sitzung anwesenden Bauherren die Interessen des künftigen Supermarktbetreibers, der künftigen Bewohner und auch die Interessen der ortsansässigen Firma Seidel in Einklang gebracht werden.

So wurde dargelegt, dass der Kundenparkplatz weiterhin dem Supermarkt in Richtung Rosenstraße vorgelagert bleiben soll, um den künftigen Supermarkt für die Kunden gut sichtbar zu machen und auch um den gewerblichen Lieferbetrieb gut bewerkstelligen zu können.

Die Erschließung der unterschiedlich großen Wohnungen erfolgt über einen Flur im rückwärtigen Teil des Gebäudekomplexes, wobei die Wohnungen zum Teil in Richtung des Parkplatzes zur Rosenstraße hin ausgerichtet sind.

Die interne Beratung im Beirat führt zu folgendem Ergebnis:

Das Bauvorhaben auf dem Gelände **Rosenstraße/ ehem. Edekamarkt** wird grundsätzlich befürwortet. Einen Supermarkt mit Wohnen zu kombinieren, stellt eine zukunftsfähige Mischnutzung im städtischen Raum dar.

Der Gestaltungsbeirat rät zu dem Vorhaben Folgendes:

Entlang der Rosenstraße ist eine bauliche Schließung wünschenswert. Nicht der Parkplatz würde dann die Adresse bilden, sondern der urbanen Lage entsprechend ein (teil)geschlossener Blockrand.

Zu überdenken sind die Wohnungsgrößen, die Lage einiger Wohnungen allein zum Parkplatz hin orientiert sowie die Erschließung der Wohnungen über den innenliegenden Flur.

Der Solitärbau im Hof wird kritisch gesehen. Der Hof könnte stattdessen als wirklicher Wohnhof ausgeprägt werden, der Aufenthaltsqualität bietet und das Gemeinschaftsgefühl in der Wohnanlage stärkt. Der Hofraum sollte zudem für alle Bewohner*innen zugänglich sein, nicht nur für die Nutzer*innen der direkt angrenzenden Wohnungen.

Gerade das Ufer macht das Wohnen an diesem Standort attraktiv. Der aktuelle Vorschlag sieht eine Bebauung vor, die sehr dicht an das Ufer heranrückt. Da das Ufer sehr steil ist, entsteht keine Aufenthaltsmöglichkeit. Der Gestaltungsbeirat rät dringend dazu, den Uferbereich zu weiten und einen nutzbaren Freiraum für die Bewohner*innen der Anlage und die Nachbarschaft zu schaffen, der perspektivisch nach Norden weiterentwickelt werden kann.

TOP 6 Wohnungsbau Frankfurter Straße 68

Der Projektentwickler G. Gotthold stellt in der Beiratssitzung seinen Wohnhausplanentwurf auf dem Eckgrundstück Frankfurter Straße / Schwanallee vor.

Das Eckgrundstück befindet sich neben dem sog. „Affenfelsen“ im Eingangsbereich zur Frankfurter Straße.

Das Wohnhaus hat 8 Wohneinheiten und erreicht mit dem Flachdach die Firsthöhe der benachbarten Häuser in der Frankfurter Straße.

Das Wohnhaus hat insgesamt in seiner ganzen Fassade zu beiden Straßenseiten hin zum Teil bodentiefe Fenster mit davor angebrachten Balkonen.

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist geplant, fast das gesamte Grundstück zu bebauen.

Das Gebäude soll voll unterkellert werden, zur Hälfte als Tiefgarage und zur anderen Hälfte als Abstellräume.

Die Zufahrt zur Tiefgarage soll zwischen dem Neubau und der bestehenden Bebauung in der Frankfurter Straße entstehen. Die Zufahrt führt von der Frankfurter Straße her kommend halb um das Gebäude herum und mündet im rückwärtigen Bereich dann in der Tiefgarage.

Die interne Beratung im Beirat führt zu folgendem Ergebnis:

Als Abschluss der historischen Bebauung Frankfurter Straße 66 ist eine Bebauung grundsätzlich vorstellbar. Die städtebauliche Situation ist jedoch hochsensibel. Der vorliegende Entwurf ist mit seiner Kubatur, typologischen Ausprägung und Fassadengestaltung für dieses Grundstück mit seinen

komplexen Rahmenbedingungen ungeeignet. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt dringend, einen professionellen Entwurf von einem/einer profilierten Architekten/Architektin anfertigen zu lassen und diesen gemeinsam im Gestaltungsbeirat vorzustellen.

Ende der öffentlichen Sitzung: 16.00 Uhr.

TOP 6 Verschiedenes

Es liegen keine Wortmeldungen vor, sodass Herr Zimmer die Sitzung um 16.00 Uhr beendet.

angefertigt:

Monika Brüning
(Geschäftsstelle)

Michael Bodenbender
(Geschäftsstelle)

Einverstanden:

Per E-Mail.....
Dipl.-Ing. Holger Zimmer, Vorsitzender

Per E-Mail.....
Prof. Dipl.-Ing. Frank Oppermann, stellv. Vorsitzender

Per E-Mail.....
Prof. Dr. Marita Metz-Becker

Per E-Mail.....
Prof. Dr.-Ing. MSc. Maren Harnack

Per E-Mail.....
Prof. Dr. Constanze Petrow