

Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan „Alte Gärtnerei“ vom 12.07.2013
zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6/13-1
für das Gebiet Schützenstraße / „Alte Gärtnerei“

Vorhabenträger: S + S Grundbesitz GmbH
Krummbogen 14,
35039 Marburg

Bearbeitung Vor-
habenbezogener B-Plan: ANP
Hessenallee 2,
34130 Kassel

Objektplaner: Architekturbüro Reinhard Schneider
Am Markt 24,
26506 Norden



Vorhabensbeschreibung

1.0 Einleitung

Das Flurstück 4/1, Flur 4, Gemarkung Marburg, ist das ehemalige Grundstück der Universität Marburg auf dem die Gärtnerei des botanischen Gartens der Universität betrieben wurde. Die Gärtnerei wird schon seit einigen Jahren nicht mehr von der Universität genutzt. Infolge mangelnder Bewirtschaftung ist das Grundstück durch Gehölz und Sträucher eingewachsen. Das Grundstück wurde 2010 vom Land Hessen öffentlich ausgeschrieben und von S+S Grundbesitz erworben. Auf dem Grundstück plant der Vorhabenträger 5 Gebäude; die Grundrisse erlauben die Zusammenlegung einzelner Wohnungen (Grundrisse für die Gebäude an der Schützenstraße). Maximal sind 102 Ein- und Zweizimmerappartements, deren Zahl durch Zusammenlegung einzelner Wohnungen verringert werden kann, möglich. Der Stellplatznachweis erfolgt in 2 Tiefgaragen und 6 oberirdischen Besucherparkplätzen an der Schützenstraße. In der Tiefgarage der Bebauung Alte Kasseler Straße können nicht alle Stellplätze gemäß der Satzung (1,1 Stellplätze pro Wohnung) nachgewiesen werden. Das Fehlen von 12 Stellplätzen wird per Baulast in der Tiefgarage an der Schützenstraße und der Freifläche gesichert. Die Umsetzung der gesamten Baumaßnahmen ist auf ca. 1 Jahr terminiert.

Bei den Gebäuden handelt es sich um fünf dreigeschossige Wohnhäuser und 2 Tiefgaragen. Drei Gebäude sind als Punkthäuser geplant und werden von der Schützenstraße erschlossen. Die anderen Gebäude werden von der Alten Kasseler Straße erschlossen und bestehen aus drei Teilen die durch eingeschnittene Glas-Treppenhäuser verbunden sind. So entsteht auch hier der Charakter von Punkthäusern.

2.0 Lage und Erschließung

Das Grundstück befindet sich im Norden der Kernstadt Marburgs in der Nähe des Hauptbahnhofs. Es grenzt im Osten an die Schützenstraße und im Westen an die Alte Kasseler Straße. In direkter Umgebung befindet sich der zum Teil fertiggestellte Campus III. Die Zuwegung zu den Gebäuden, so wie die Zufahrten der beiden Tiefgaragen befinden sich an der Alten Kasseler Straße und der Schützenstraße.

In Folge des Süd-Nord-Gefälles der Alten Kasseler Straße und des Ost-West-Gefälles des Grundstückes ragt der, die beiden Baukörper verbindende Tiefgaragensockel, an der nördlichen Baugrenze ca. 1,60 m über das Straßenniveau. Durch eine entsprechende Rampe, die das Gefälle der Alten Kasseler Straße ausgleicht, wird die Barrierefreiheit für die Erschließung der Gebäude gewährleistet. Die Zufahrt der Tiefgarage an der Alten Kasseler Straße erhält aus schallschutztechnischen Gründen eine Einhausung mit Dachbegrünung.

Die Punkthäuser an der Schützenstraße staffeln sich dem Verlauf der Schützenstraße entsprechend ab. Die Zuwegung der Häuser liegt so barrierefrei auf Straßenniveau. Die Zufahrt der Tiefgarage an der Schützenstraße ist offen und erhält im gebogenen Bereich eine

Pergola-ähnliche Begrünung. Des Weiteren werden die seitlichen Stützwände der Zufahrt schallabsorbierend ausgeführt. Das Tor mit einem Querschnitt von 50 % befindet sich nach der Rampenzufahrt direkt an der Einfahrtsöffnung der Tiefgarage. Da die Gebäude von der Alten Kasseler Straße und von der Schützenstraße erschlossen werden, kann eine zentrale Grünfläche zwischen den Gebäuden geschaffen werden, die im Süden an die bestehenden Grünflächen anknüpft. Dieses Grünflächenkonzept war Leitmotiv für die Stellung der Gebäude.

3.0 Gestaltung der Bebauung/Baukonzept

Die gewählten Höhen der Gebäude (ca. 12,00 m) orientieren sich bei der Alten Kasseler Straße an den Höhen des Campus III; zum Grundstücksinnern erfahren die Gebäude eine Staffelung auf ca. 9,00 m. An der Schützenstraße bewegen sich die Gebäudehöhen mit ca. 11,90 m im Bereich der Traufhöhe des gegenüberliegenden Gebäuderiegels. Die einschlägigen, maximal zulässigen Dichtewerte der Baunutzungsverordnung werden in Bezug auf die GRZ eingehalten und in Bezug auf die GFZ unterschritten.

Die Wohnungen werden in allen Geschossen barrierefrei hergestellt. Die Türen der Bäder in diesen Geschossen werden mit dem Rohbaumaß von 88,5 cm nach außen aufschlagend ausgeführt, so dass sie für Rollstuhlfahrer passierbar sind. In allen Gebäuden wird ein Aufzug errichtet mit den rollstuhlgerechten Fahrkorbinenmaßen von 1,40 m x 1,10 m.

Jede Wohnung erhält eine Kochnische, ein Duschbad mit Toilette und einen Abstellraum der sich innerhalb der Wohnung befindet. In der Tiefgarage der Gebäude an der Alten Kasseler Straße befindet sich jeweils am Treppenhaus gelegen, ein für alle Bewohner der beiden Gebäude zugänglicher Wasch- und Trockenraum. Für die Punkthäuser an der Schützenstraße ist ein Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung vorgesehen.

Die Appartement abschließenden Wände werden in Kalk-Sand-Vollstein errichtet. Die tragenden Außenwände werden konventionell in Kalksandstein gemauert. Die Außenwände erhalten zusätzlich eine Wärmedämmung gemäß dem EnEV Nachweis und einen zum Teil weißen und zum Teil farbigen, mineralischen Außenputz. Als gestalterisches Merkmal werden Außenwandbereiche mit einer farbig vorgehängten Plattenverkleidung versehen. Die Dächer aller Gebäude werden mit 2 % Dachneigung als begrünte Flachdächer ausgeführt. Die Decken- und Bodenplatten werden gemäß den statischen Anforderungen in Stahlbeton erstellt.

Die Fensterelemente in den Treppenhäusern werden in Aluminium, grau, ausgeführt. Alle Fenster werden gemäß dem Schallschutzgutachten in den geforderten Schallschutzklassen ausgeführt.

Fahrradabstellplätze für die Gebäude an der Alten Kasseler Str.: Jeweils im Erdgeschoss. Fahrradabstellplätze für die Gebäude an der Schützenstraße: In der Tiefgarage integriert.

Die Abstellflächen für die Müllcontainer sind bei der Alten Kasseler Straße in der Tiefgarage integriert. Der Raum ist durch einen separaten Zugang von außen zugänglich, um die Container für die Leerung nach draußen zu befördern. Die Müllcontainer der Schützenstraße befinden sich jeweils zwischen Gebäude A und B und Gebäude B und C im Anschluss an die Gäste-Parkplätze und werden mit einem Sichtschutz aus Kirsch-Lorbeer eingehaust.

4.0 Energiekonzept

Alle Gebäude werden als KfW 70 Haus konzipiert und gebaut, d.h. mit einem Energiebedarf von 30 % unter den Anforderungen des Energieeinsparungsgesetzes und einem hohen Anteil an regenerativer Energie. Die Haustechnik wird für die Gebäude an der Alten Kasseler Straße im Erdgeschoss und in der Tiefgarage untergebracht. Im Erdgeschoss befindet sich zudem das Blockheizkraftwerk für die gesamten 5 Gebäude. Die Haustechnik für die Gebäude der Schützenstraße wird in der Tiefgarage untergebracht. Zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind 30 % der Dachflächen mit Photovoltaik-elementen zu überstellen.

5.0 Grünflächen

Die nicht bebauten Flächen des Grundstücks werden in Anlehnung an die frühere Nutzung des Grundstücks gestalterisch angelegt. Dem entsprechend wird das Grundstück im mittleren Teil von einem Grünbereich durchzogen, der sich im Süden bei den bestehenden Gebäuden fortsetzt. In diesem Bereich wird südlich eine Obstwiese mit verschiedenen Obstbäumen sowie im nördlichen Teil ein Bereich mit großkronigen Bäumen gepflanzt. Zwischen den Gebäuden an der Alten Kasseler Straße wird zur Auflockerung der Struktur eine transparente Durchgrünung aus verschiedenen Hochbeeten mit Baum- und Strauchpflanzen und einem Kommunikationsplatz angelegt. Die entsprechenden Baumarten sind im Lageplan verzeichnet. Auf der Grünfläche zwischen den beiden Bebauungen (Alte Kasseler Straße und Schützenstraße) wird zentral ein Kinderspielplatz zur Nutzung für beide Bebauungen angelegt (Freiflächenplan).

6.0 öffentlicher Fuß- und Radweg

An der nördlichen Grenze des Grundstücks wird ein ca. 2,50 m breiter öffentlicher Weg für Fußgänger und Radfahrer angelegt. Nach Fertigstellung dieses Weges, wird er an die Stadt Marburg übergeben und geht in deren Eigentum über. Mit der Übergabe des öffentlichen Weges wird das Grundstück so geteilt, dass sich im Norden der öffentliche Weg mit ca. 246 m² befindet, im Osten ein ca. 2278 m² großes Grundstück mit den drei Punkthäusern und im Westen ein ca. 4618 m² großes Grundstück mit den beiden in sich aufgelösten Riegelbebauungen.





ALTEGÄRTNEREI

WOHNEN FÜR GENERATIONEN



Lageplan

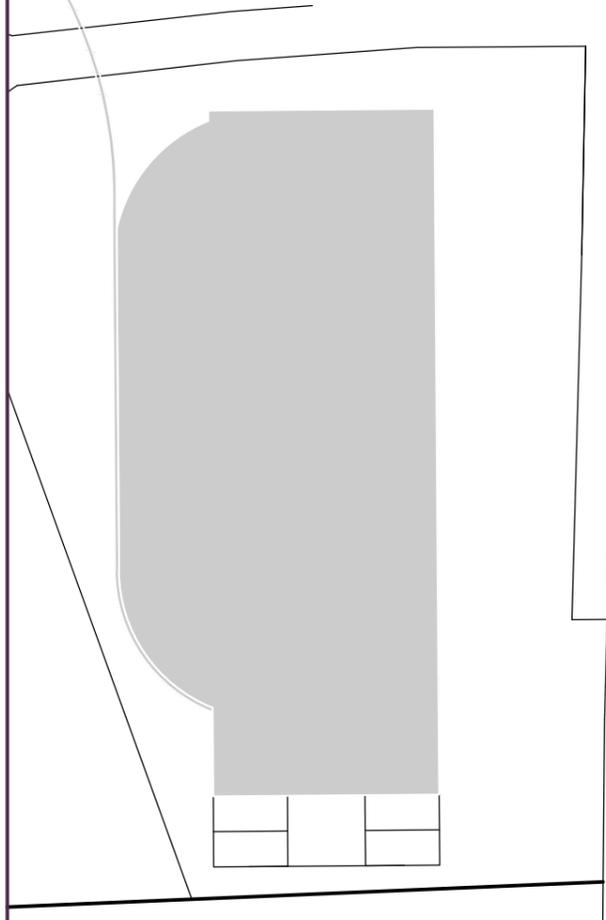
M. 1:500





ALTEGÄRTNEREI

WOHNEN FÜR GENERATIONEN



Alte Kasseler Straße



Tiefgarage

M. 1:500





ALTEGÄRTNEREI

WOHNEN FÜR GENERATIONEN

Alte Kasseler Straße

Feuerwehraufstellfläche

Schützenstraße

15

17

19

Erdgeschoss

M. 1:500





ALTEGÄRTNEREI

WOHNEN FÜR GENERATIONEN

Alte Kasseler Straße

Feuerwehraufstellfläche

Schützenstraße

1. Obergeschoss

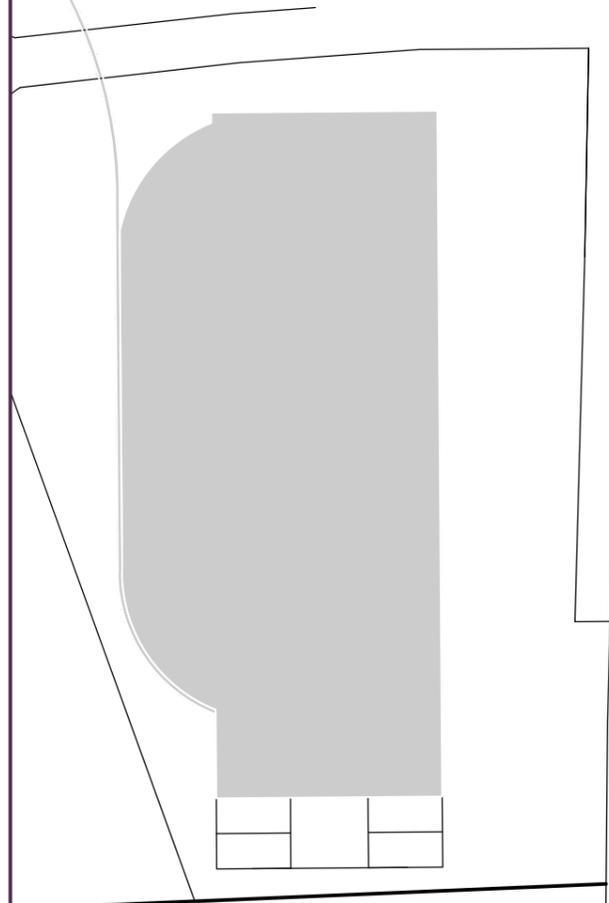
M. 1:500





ALTEGÄRTNEREI

WOHNEN FÜR GENERATIONEN



Alte Kasseler Straße



2. Obergeschoss

M. 1:500





ALTEGÄRTNEREI

WOHNEN FÜR GENERATIONEN

Alte Kasseler Straße

Feuerwehraufstellfläche

Schützenstraße

Dachgeschoss

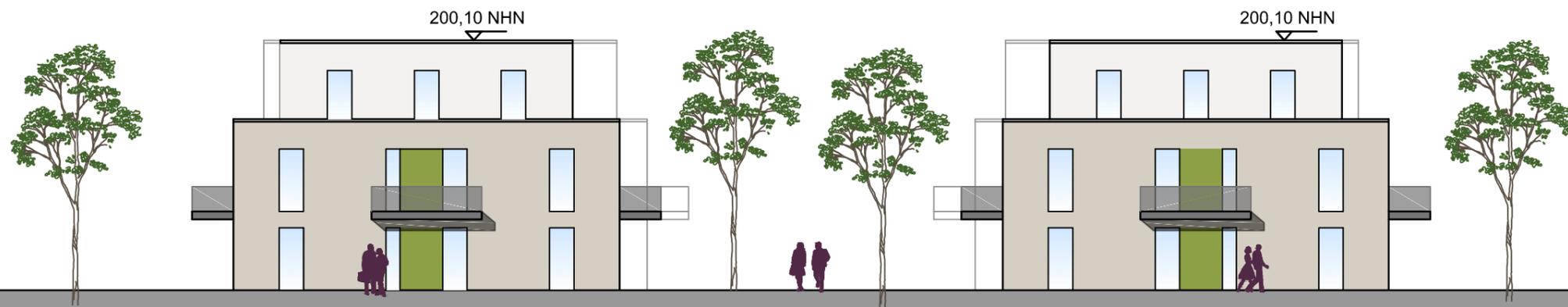
M. 1:500





ALTEGÄRTNEREI

WOHNEN FÜR GENERATIONEN



Ansicht Ost (Rückseite) Geb. A-F



184,00 NHN

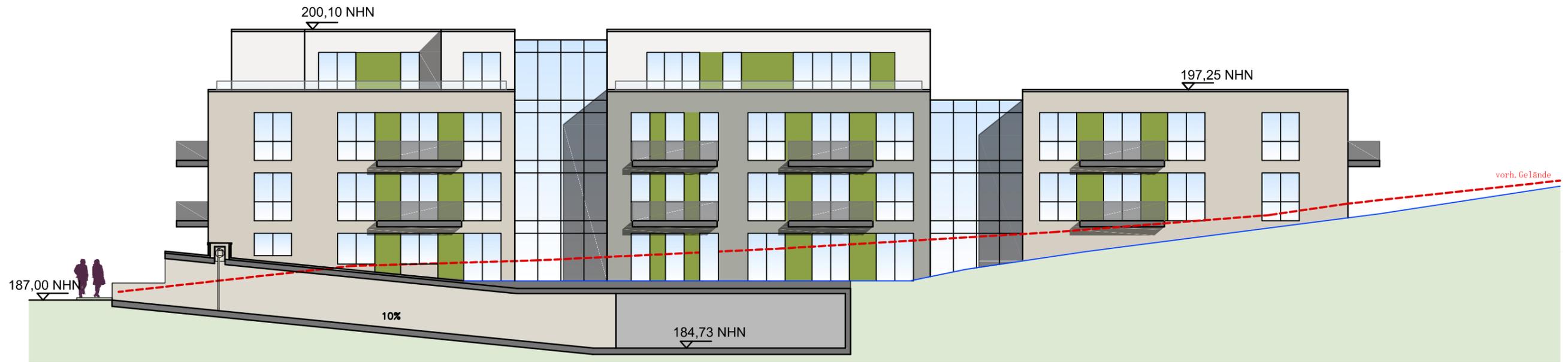
Ansicht West, Alte Kasseler Straße





ALTEGÄRTNEREI

WOHNEN FÜR GENERATIONEN



184,00 NHN

Ansicht Süd Geb. D-F



184,00 NHN

Ansicht Nord Geb. A-C





ALTEGÄRTNEREI

WOHNEN FÜR GENERATIONEN



184,00 NHN
Ansicht vom Innenhof Geb. A-C



184,00 NHN
Ansicht vom Innenhof Geb. D-F

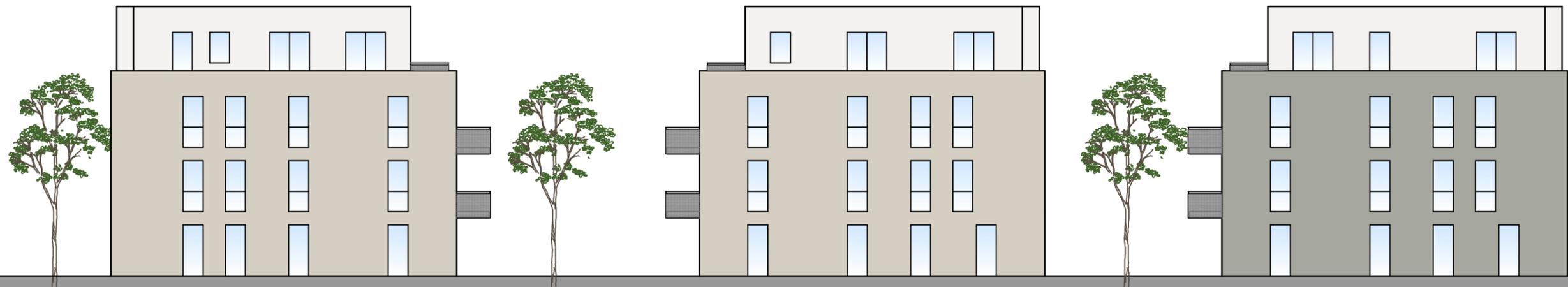




ALTEGÄRTNEREI

WOHNEN FÜR GENERATIONEN

Schützenstraße



Ansicht Nord
Geb. A - C

Ansicht Süd
Geb. A

Ansicht Süd
Geb. B+C



Ansicht Ost
Geb. A - C

Ansicht West
Geb. B - C

Ansicht West
Geb. A

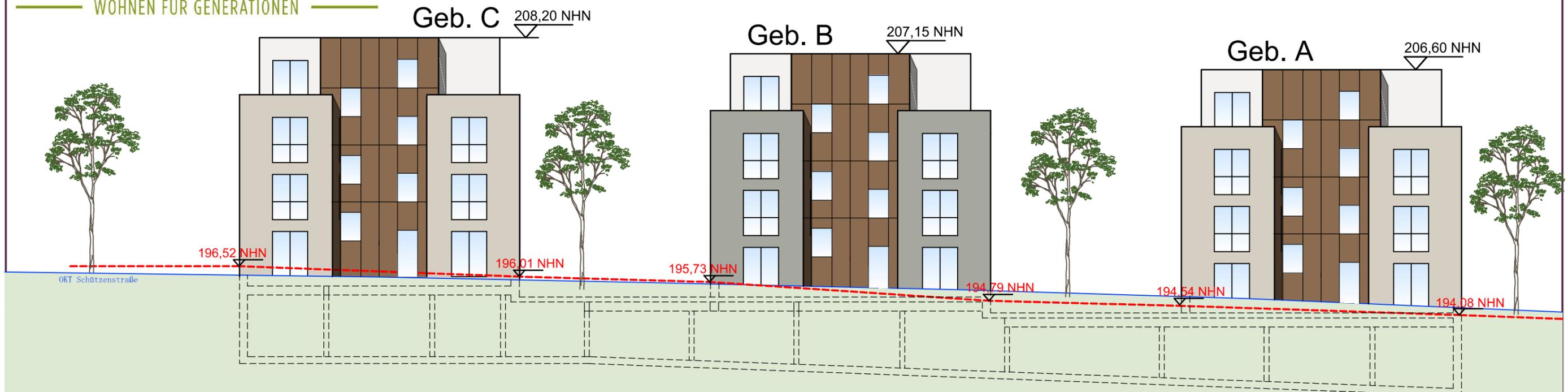




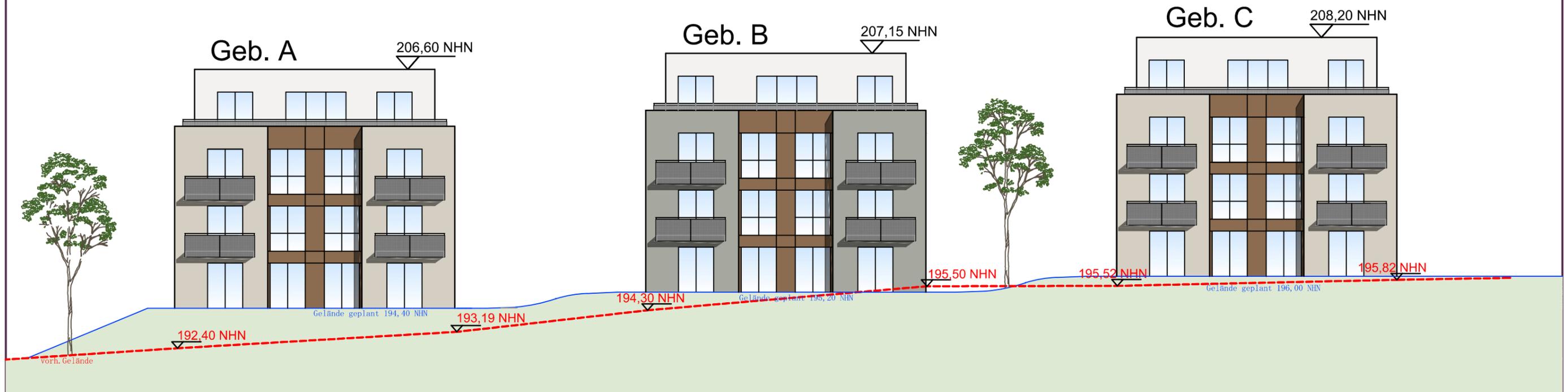
ALTEGÄRTNEREI

WOHNEN FÜR GENERATIONEN

Schützenstraße



190,00 NHN Ansicht Ost



190,00 NHN Ansicht West





ALTEGÄRTNEREI

WOHNEN FÜR GENERATIONEN



Gesamtansichten Nord



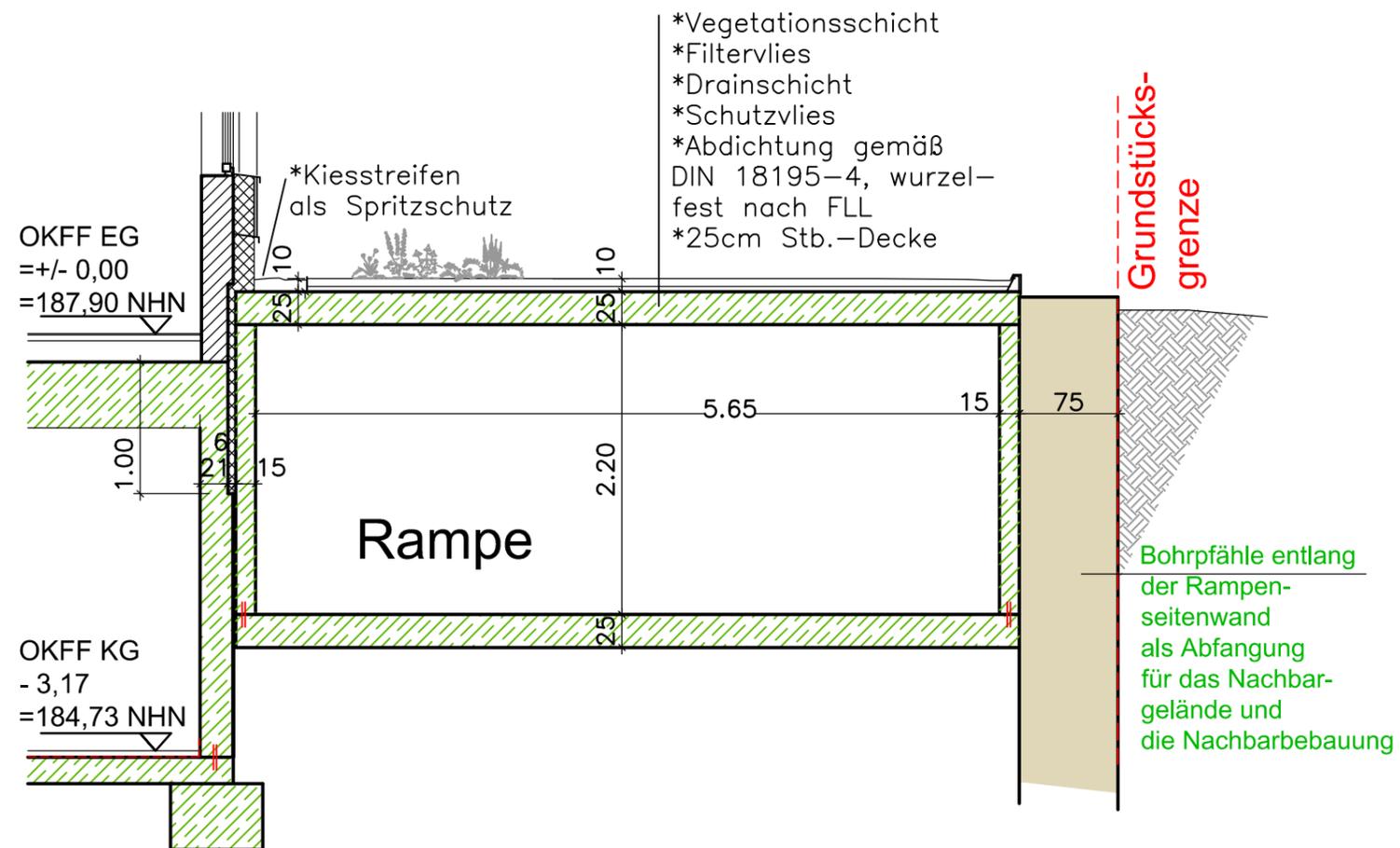
Gesamtansichten von der Schützenstraße





ALTEGÄRTNEREI

WOHNEN FÜR GENERATIONEN



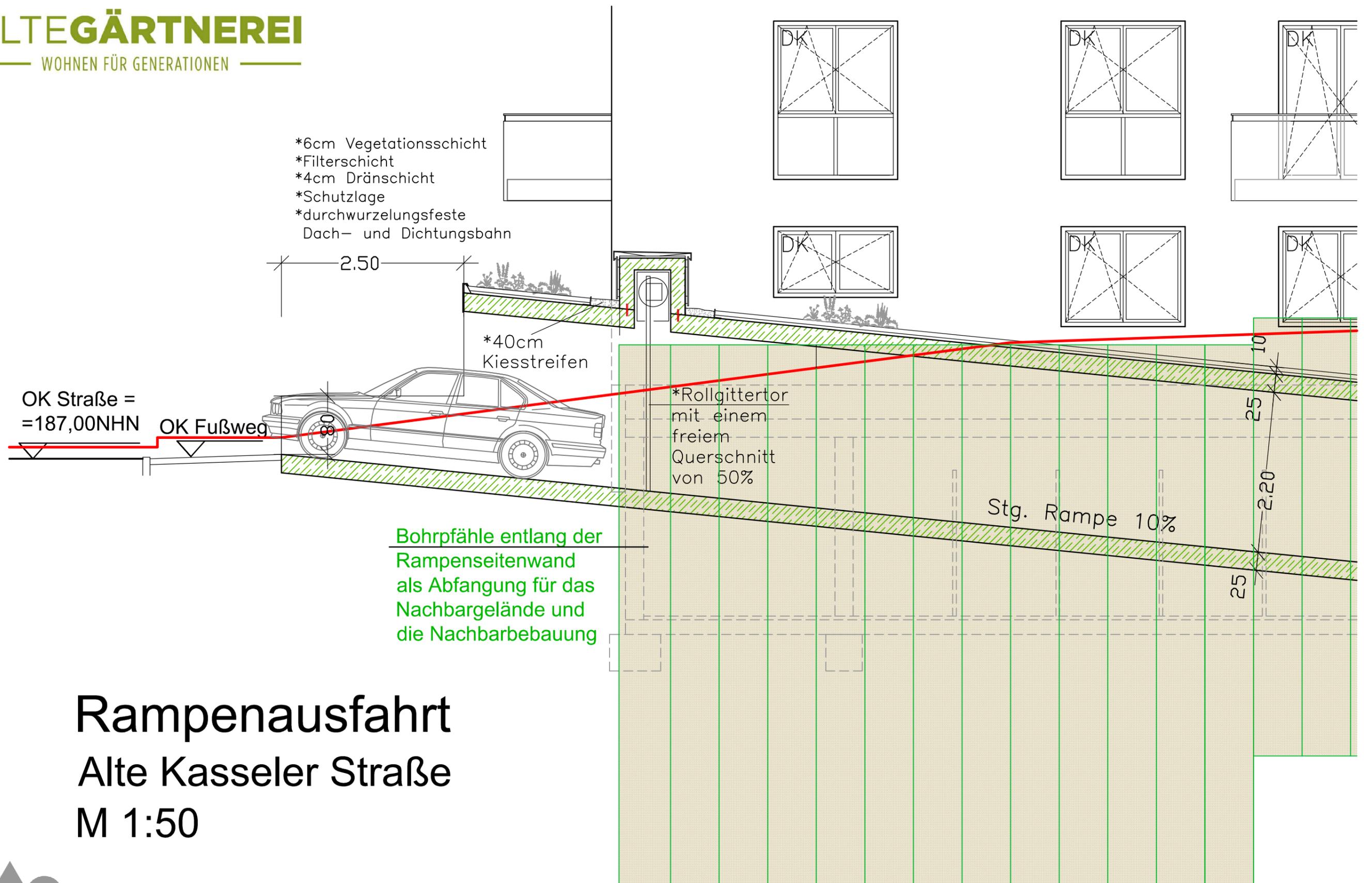
Schnitt Rampe
Alte Kasseler Straße
M 1:50





ALTEGÄRTNEREI

WOHNEN FÜR GENERATIONEN



Rampenausfahrt

Alte Kasseler Straße

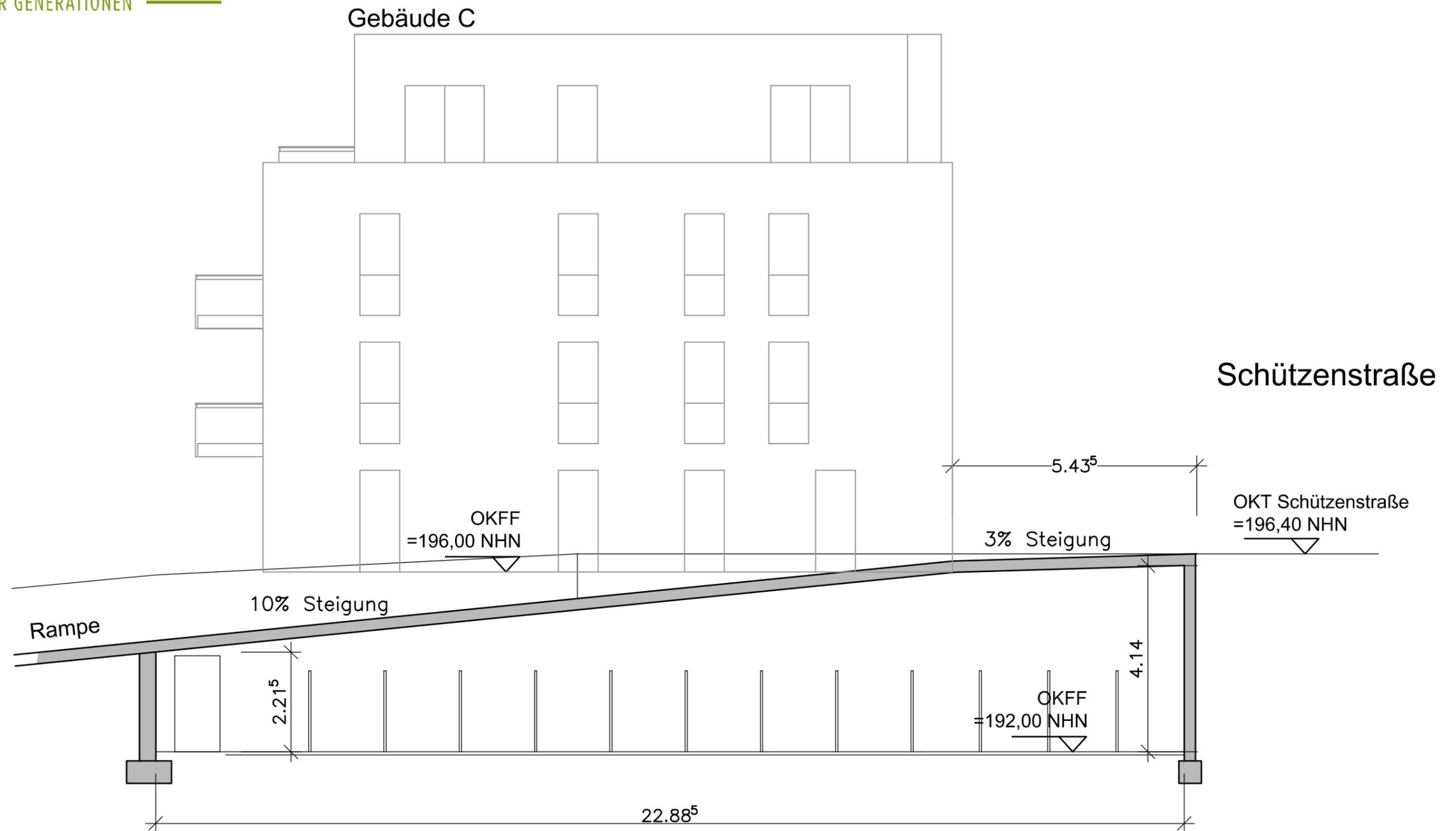
M 1:50





ALTEGÄRTNEREI

WOHNEN FÜR GENERATIONEN



Rampenausfahrt Schützenstraße M1:100



