

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/0531/2022
	Status:	öffentlich
	Datum:	31.01.2022
Dezernat:	I	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Brüning, Monika; Klug, Manuela	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Erörterung	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Erörterung	öffentlich
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	öffentlich

Grundsatzbeschluss zur Wohnquartiersentwicklung am Hasenkopf und städtebauliche Planung

Beschlussvorschlag

Das neue Wohnquartier am Hasenkopf soll als Vorzeigequartier für ein zukunftsfähiges, klimagerechtes und sozial durchmischtes Wohnen mit alternativen Mobilitätsangeboten entwickelt werden.

Der aus dem städtebaulichen Wettbewerb zur Wohnquartiersentwicklung Hasenkopf hervorgegangene Siegerentwurf des Büros Lohrer.Hochrein aus München bildet die Grundlage für die weiteren Planungsschritte zur Umsetzung des zukunftsweisenden Wohnquartiers.

Sachverhalt

Bereits im Jahr 2013 zeigte die InWiS-Studie ein hohes Defizit an bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen in der Universitätsstadt Marburg. Das Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2015 hat wesentliche Ansätze und Maßnahmen hergeleitet, um den hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, gefördertem Wohnungsbau sowie gemeinschaftlichen Wohnformen zu begegnen.

Die vorhandenen Potenziale im Innenbereich können die hohe Nachfrage an zusätzlichem Wohnraum in Marburg nicht decken. Daher müssen weitere Möglichkeiten herangezogen werden. Besondere Herausforderungen sind hierbei die bereits eingeleitete Mobilitätswende sowie der Klimanotstand in der Universitätsstadt Marburg mit dem Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2030.

Die Stadtverordnetenversammlung hat sich im November 2018 dazu entschlossen, die Siedlungserweiterungsfläche am Hasenkopf, die seit Ende des 20. Jahrhunderts in Marburg für die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum diskutiert wird und im Regionalplan Mittelhessen 2010 bereits enthalten ist, zu entwickeln.

Dieser politischen Entscheidung wurde ein umfassender Bürger*innen-Beteiligungsprozess vorgeschaltet.

Für die künftige Entwicklung eines neuen Stadtteils am Hasenkopf wurden die Rahmenbedingungen für die Aufgabe des Städtebaulichen Wettbewerbes in einem umfassenden Bürger*innenbeteiligungsprozess mit Themenworkshops diskutiert und erarbeitet. Diese Ergebnisse wurden von der Stadtverwaltung anschließend ausgewertet, fachlich geprüft und in den Auslobungstext für die Wettbewerbsaufgabe integriert.

Mit einem besonderen Fokus auf Klimaschutz und Klimaanpassung, Nachhaltigkeit und dem Anspruch eines innovativen Mobilitätskonzeptes wurde eine anspruchsvolle [Wettbewerbsaufgabe](#) definiert unter dem Motto: „Hasenkopf – Leben in guten Nachbarschaften“. Das Wohnquartier am Hasenkopf soll als Vorzeigequartier für ein zukunftsfähiges, klimagerechtes und sozial durchmischtes Wohnen mit alternativen Mobilitätsangeboten entwickelt werden.

Der Siegerentwurf des Städtebaulichen Wettbewerbs bietet die beste Antwort auf die anspruchsvolle Aufgabe an diesem Standort. Ausführliche Informationen zum Wettbewerb und zu dem vorgeschalteten Beteiligungsverfahren finden sich auf www.marburg.de/wohnenimwesten.

Siegerentwurf und Detaillierungsbedarf

Der Siegerentwurf des Büros Lohrer.Hochrein, München aus dem Städtebaulichen Wettbewerb weist als Alleinstellungsmerkmal eine markante städtebauliche Struktur auf mit einer Quartiersorganisation in Form von Gehöften aus kompakten Baukörpern, die charakteristischer Raumkanten bilden und damit abwechslungsreiche Freiräume erzeugen. Aufgrund der kompakten Bauweise reduziert sich der für die Bebauung erforderliche Flächenverbrauch von ursprünglich in der Wettbewerbsauslobung angenommenen ca. 9,4 ha auf ca. 5,4 ha.



- Abb. Siegertentwurf – Lohrer.Hochrein, München

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren hat das Projektteam Hasenkopf des Fachdienstes Stadtplanung und Denkmalschutz in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mehrere konstruktive Gespräche mit dem Büro Lohrer.Hochrein geführt einschließlich einer Ortsbegehung im Stadtteil Stadtwald sowie einer gemeinsamen Videokonferenz mit den beauftragten Büros für die gesamtstädtische Klimaanalyse/Klimaanpassungskonzept, um ein zukunftsweisendes Wohnquartier zu realisieren.

Entsprechend dem in der Wettbewerbsauslobung enthaltenen Auftragsversprechen wird das Büro Lohrer.Hochrein mit der konkretisierenden Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes auf Basis des Wettbewerbsbeitrags unter Einbeziehung der Empfehlungen aus dem Preisgericht und zwischenzeitlich vorliegender weiterer Planungsvorgaben (Fachgutachten, Klimaanalyse etc.) beauftragt.

Um die besonderen Qualitäten und den Charakter des zukunftsweisenden Quartiers über alle weiteren Planungsphasen bis hin zur Umsetzung zu sichern, ist neben einer detaillierten Betrachtung der künftigen Baukörper (Grundrisse, Materialität) auch eine intensive Betrachtung der Freiflächen zwischen den geplanten Gebäuden sowie als Einbindung in den Landschaftsraum erforderlich. Hierbei sollen auch die Ausgleichsflächen in den nicht für die Bebauung vorgesehenen, direkt angrenzenden Randbereichen mit einer hohen ökologischen Wertigkeit, zur landschaftlichen Einbindung sowie zur Stärkung des Biotopverbundsystems (Marburger-Rücken – Allnatal) mitbetrachtet und geplant werden. Zudem sind die Grün- und Freiflächen zwischen den Gebäuden

hinsichtlich der Nutzungs-, Funktions- und Gestaltungsansprüche zu definieren und zu gestalten (inkl. Regenwasserableitungen und Versickerungsflächen).

Weiterer Projektverlauf

Die Arbeitsphase Städtebaulicher Entwurf und Vertiefung soll bis zum Herbst 2022 andauern. Dabei werden auch die Stadtwerke Marburg, die Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg mbH (SEG) und die an der gesamtstädtischen Klimaanalyse/Klimaanpassungskonzept beteiligten Fachbüros mit einbezogen. Im Sommer/Herbst 2022 ist eine öffentliche Veranstaltung zur Vorstellung des überarbeiteten Städtebaulichen Entwurfes samt Detailbetrachtung vorgesehen.

Der Städtebauliche Entwurf bildet die Grundlage für das anschließende Bauleitplanverfahren, das im Herbst 2022 mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung eingeleitet werden soll.

Das Bauleitplanverfahren wird als Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) mit Änderung des Flächennutzungsplanes und Umweltprüfung durchgeführt, mit den nach den Vorschriften des BauGB vorgesehenen Beteiligungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit: Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf sowie nach der Überarbeitung im Zuge der Offenlage des Entwurfes.

Artenschutzfachliche Gutachten für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Schmetterlinge und Heuschrecken liegen zwischenzeitlich vor und bilden eine Grundlage für die anstehende Umweltprüfung im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) ist mit dem Grunderwerb der benötigten Flächen beauftragt. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird zur Bereitstellung der bis dahin noch nicht von der SEG erworbenen Flächen ein Umlegungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB (§ 45 ff BauGB) durchgeführt werden. Den Beschluss zur Durchführung des Umlegungsverfahrens (Umlegungsbeschluss) fasst die Stadtverordnetenversammlung.

Zielführend im Hinblick auf eine zügige Realisierung des neuen Wohnquartiers ist eine frühzeitige Erschließungs- und Entwässerungsplanung, die ebenfalls parallel zur Bauleitplanung im Jahr 2023 vorgesehen ist. Auch die frühzeitige Vorbereitung der geplanten Konzeptverfahren mit Interessenten für die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke ist bereits während des Bauleitplanverfahrens geplant.

Sofern die anstehenden Verfahrensschritte innerhalb des skizzierten Zeitraums durchgeführt werden, wäre mit der Rechtskraft des Bebauungsplans und Beginn der Erschließungsarbeiten im Frühjahr 2024 zu rechnen.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Im Haushaltsplan 2022 der Universitätsstadt Marburg steht unter der Haushaltsstelle 161010 „Vorbereitende Planungen und Öffentlichkeitsarbeit“ für den städtebaulichen Entwurf, vertiefende Leistungen und Bauleitplanung zur Wohnquartiersentwicklung Hasenkopf eine Summe in Höhe von rund 300.000 € zur Verfügung.

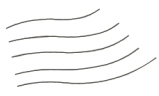
Der Grunderwerb erfolgt über die SEG.

Anlage/n

- 1 Plan 1
- 2 Plan 2
- 3 Modellfoto pdf



Blick vom Hügel



Topografie



Raster



Gehöfte



Baukörper



Städtebauliches Konzept | Die geplante Bebauung wird eng an das bestehende Quartier angelegt und ermöglicht so kurze Wege und eine enge Verzahnung mit der bestehenden Nachbarschaft. Dadurch kann der größtmögliche Teil des Bebauungsrahmens als Landschaftsraum erhalten. Der Blick vom Hangabfall in die Landschaft und auf den Stadtwald bleibt frei.

Die städtebauliche Struktur ist entlang eines mit der Topografie schwachen Bauens ausgerichtet. Die Gebäude sind als Gehöftstrukturen über fünf Pfadungen erschlossen und von einem Kreis privaten Freizeits umgeben. In die Zeilenstrukturen weisen sich der öffentliche Grünraum auf und verbindet das Quartier mit der Umgebung. Die prägenen Baukörper schärfen dabei spannungsvolle Zueinanderumarmungen und geben den Blick in den umgebenden Landschaftsraum frei. Eine engere Durchdringung der Eigentumsstrukturen ist im Quartier möglich und wird angestrebt. Die Baukörper sind in einer nachvollziehbaren, hierarchischen Anordnung von der Haupterschließungsachse ab. Am Übergang zum Landschaftsraum können experimentelle Wohnformen realisiert werden. Hier sind als Turmhäuser gestapelte Balken- und Typ-Haus-Typologien vorgesehen. An Quartiersplätzen verbinden sich die soziale Angebote (Kino, Quartierscafé bzw. Bushaltestelle) sowie Einzelhandels (Bäckerei, Post, Nahversorgung) und Mobilität (Quartiersgarage, Carsharing) zu einer lebendigen Miese. Die Gebäude sind als energetisch und wirtschaftlich effiziente Punktbauten mit hoher Raumqualität konzipiert und sollen ebenfalls in Hochbauweise realisiert werden. Dachflächen sollen grundsätzlich einzeln genutzt werden: für Photovoltaik, als Biodiversitätsdach mit hochwertiger Begrünung oder als intensiv nutzbare Freifläche.

Mobilitätskonzept | Das Quartier wird über eine Spange aus dem bestehenden Quartier Stadtwald sowie von der Kreisstraße aus erschlossen. Dabei wird die gesamte Anliege als verkehrsberuhigter Bereich angestrebt. Der MVV wird bereits von der Kreisstraße aus in einer zentralen Quartiersgarage abgehängt. Dieser soll ein eigenartiges, begrüntes Parkdeck für Besucherstellplätze und Carsharing-Angebote sein, sowie gleichzeitig darüber ein autonomes Parksystem für Bewohner. Durch die zentrale Anliege der Quartiersgarage können die Laufwege reduziert werden. Die gemeinsame Übertragung der Stellplätze ermöglicht eine bedingungslose Verknüpfung zum bestehenden. Ebenso kann ein Lastenradknotenpunkt vorgesehen werden. In Verbindung mit dem Sharing-Angebot kann so ein reduzierter Stellplatzbedarf angestrebt werden. Parken innerhalb des öffentlichen Straßenraums wird auf Laufen, das Rad- und Fußgänger des Kindergartens, sowie in geringem Umfang Besucherstellplätze beschränkt. Der verkehrsberuhigte Raum wird eng in das vorhandene Fuß- und Radwegenetz eingefügt. Die bestehende Bus-Haltestelle des Quartiers Stadtwald wird in das neue Quartier verlegt und zentral als Quartiersgarage ausgebaut.

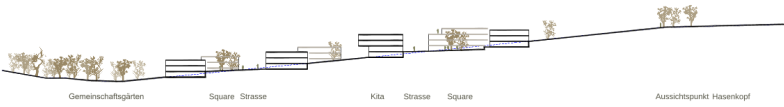
Wohnkonzept | Das städtebauliche Niedrigbaukonzept wird für das gesamte Quartier übernehmbar umgesetzt. Die Pfadungen erhalten das hohe Anteil von versickerungsfähigen Böden. Die verbleibenden Flächen sind in die vorhandene städtische Struktur integriert, um als „Altenheim“ in die vorhandene Topografie. Durch die identische landschaftliche Gestaltung werden die rechtlichen Anlagen umzusetzen in die Gesamtkonzepte eingebunden. Die ökologisch hochwertige Begrünung der Dachflächen verbindet mit einer entsprechenden Ausbauge ermöglicht ein Pulverfächern und verbindet so das Quartier mit der Stadtumgebung.



Klimakonzept | Das Quartier soll flächenspezifisch an demnach auszuweisen. Wohnen mit hohem Freizeitsanteil ermöglichen. Dies werden die Gebäude konzipiert in einer zentralen Quartiersgarage angeordnet. Die Bäume erhalten durch Gärten, Loggien, durch die Anwesenheit der Dachbäume und durch die extensive Landschaftsraum durchdringung das Quartier und schafft spannungsvolle Wirkungsbereichen von der Wohnbebauung in den umgebenden Landschaftsraum hinein. Der verkehrsberuhigte Bereich des neuen Quartiers wird über die Georg-Eisen-Strasse hinweg direkt so eine enge Verzahnung von Neu und Alt.



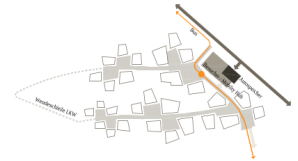
Lageplan 1/ 1000



Schnitt Nord-Süd 1/ 500



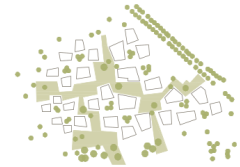
Vernetzung



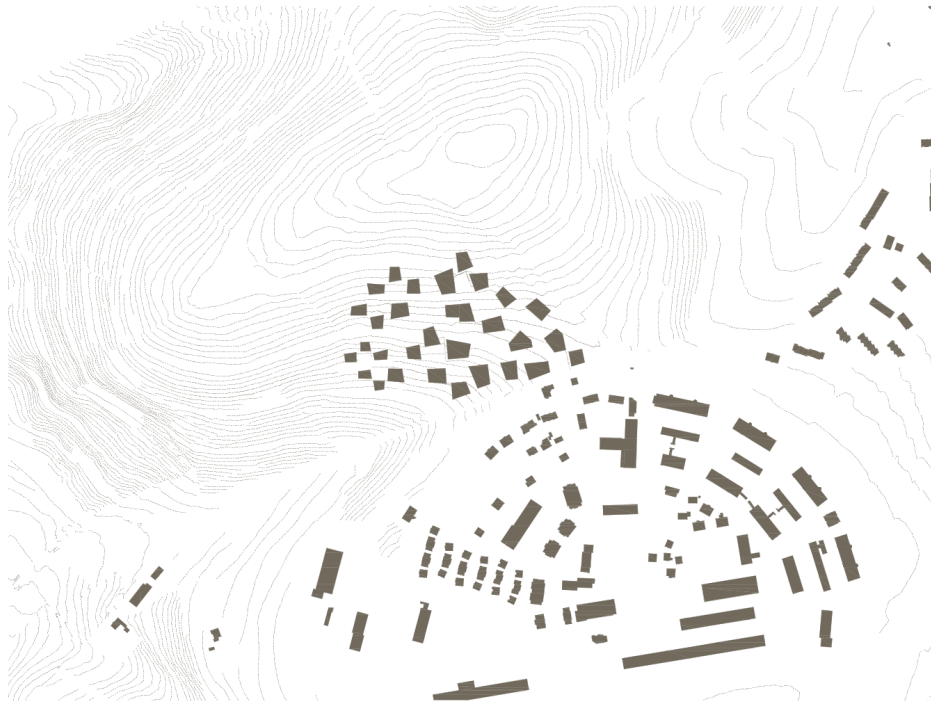
Mobilität



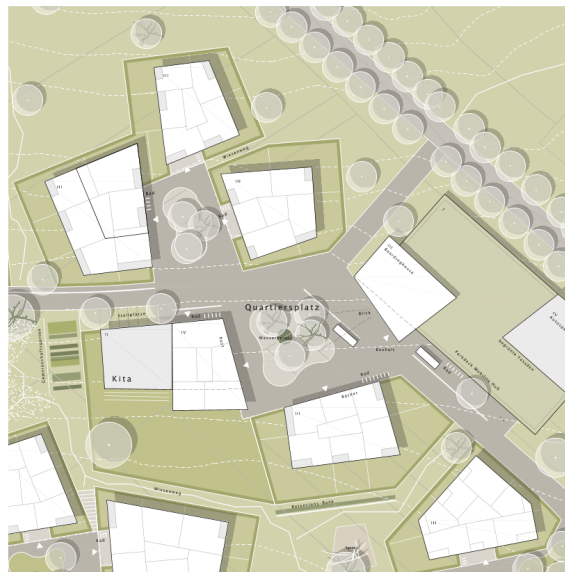
Nutzungen / Bauabschnitte



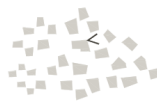
Grünstruktur



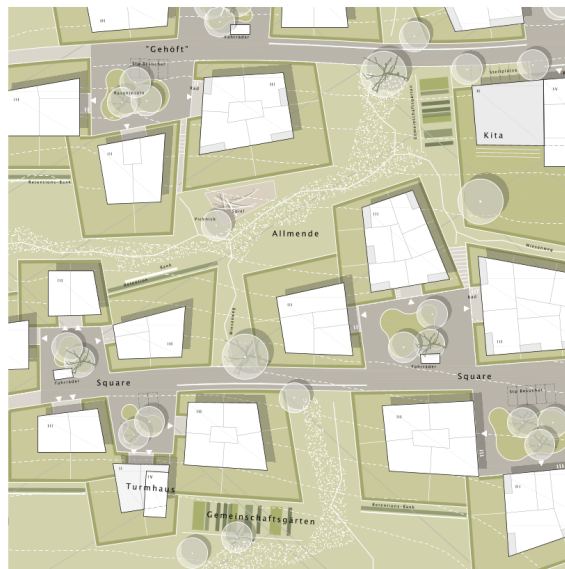
Schwarzplan 1/ 2500



Vertiefungsbereich Quartiersmitte 1/ 500



Quartiersplatz



Vertiefungsbereich Freiraum 1/ 500





2024