

An die Mitglieder  
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen  
und Wohnen

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und  
Wohnen**

Geschäftsführung: Friedhelm Stein  
Telefon: 06421 201-1602  
E-Mail: friedhelm.stein@marburg-stadt.de

Öffnungszeiten: Montag, Mittwoch, Freitag von 8 – 12  
Uhr Donnerstag von 15 – 18 Uhr  
und nach Vereinbarung

Marburg, 02.11.2022

## Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu einer **Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (öffentlich)**  
am

**Donnerstag, dem 10.11.2022, 18:00 Uhr,  
Sitzungssaal Barfüßerstraße 11, 35037 Marburg**

lade ich Sie ein.

Folgende Tagesordnung ist vorgesehen:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 22.09.2022
- 3 Bericht aus der Arbeitsgruppe nachhaltige Stadtentwicklung der Lokalen Agenda 21

- |     |   |              |
|-----|---|--------------|
| 4   | SolarPotenzialAnalyse - Freiflächen-Solaranlagen-Potenzial im Außenbereich<br>Erläuterungsbericht   | VO/0947/2022 |
| 5   | Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg<br>Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6/7 2. Änd. "Gewerbegebiet Messeplatz - Erweiterung Johanniter Unfallhilfe" | VO/0979/2022 |
| 6   | Kenntnisnahmen  |              |
| 6.1 | Niederschrift über die Sitzungen des Beirates für Stadtgestaltung im Zeitraum von Februar 2021 bis Oktober 2021   | VO/0548/2022 |
| 7   | Verschiedenes   |              |

Nichtöffentlicher Teil

- |     |  |              |
|-----|--|--------------|
| 8   | Kenntnisnahmen   |              |
| 8.1 | Niederschrift über die 5. Sitzung des Denkmalbeirates vom 7. Juni 2022 | VO/0976/2022 |

Mit freundlichen Grüßen  
gez.

Hermann Heck

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.:	<b>VO/0947/2022</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	04.10.2022
<b>Dezernat:</b>	IV	
<b>Fachdienst:</b>	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
<b>Sachbearbeitung:</b>	Nützel, Bernd	

<b>Beratungsfolge</b>		
<b>Gremium:</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
Magistrat	Erörterung	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Erörterung	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	öffentlich

## **SolarPotenzialAnalyse - Freiflächen-Solaranlagen-Potenzial im Außenbereich**

### **Erläuterungsbericht**

#### **Beschlussvorschlag**

1. Die SolarPotenzialAnalyse der Universitätsstadt Marburg wird als fachliches Rahmenkonzept für die Weiterentwicklung von Freiflächen-Solaranlagen im Außenbereich gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Sie stellt für die weiteren Planungsschritte die fachliche Grundlage dar.
2. Eine Mindestgröße von 1 ha und eine Maximalgröße von 20 ha pro Anlage sowie ein Mindestabstand von 1 km zwischen den einzelnen Anlagen wird festgelegt. Die maximale Flächeninanspruchnahme als Summe aller Anlagen im Außenbereich wird auf maximal 92 ha beschränkt. Diese 92 ha sollen bis 2030 erreicht werden. Bis zum Erreichen des 92 ha-Ziels ist diese Flächeninanspruchnahme durch ein Solaranlagen-Monitoring zu dokumentieren.
3. Zur Umsetzung ist für jede Anlage jeweils eine Flächennutzungsplan-Änderung gem. § 5 BauGB und ein Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB erforderlich.
4. Jede Freiflächen-Solaranlage soll ein Teilhabe-Projekt enthalten, damit die Bürger\*innen des jeweiligen Stadtteils einen Mehrwert erhalten können. Dieser Mehrwert wird auf Grund des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG) von der Universitätsstadt Marburg als Zuwendung den

Ortsbeiräten in den jeweils betroffenen Stadtteilen zur Verfügung gestellt.

## Sachverhalt

### Präambel

Die Landwirtschaft hat als vorrangiges Ziel die Ernährungssicherheit zu gewährleisten. Jedoch werden land- und forstwirtschaftliche Flächen mehr und mehr auch zur Erzeugung von Energiepflanzen sowie nachwachsenden Rohstoffen beansprucht. Damit die lokale Landwirtschaft die Ernährungssicherheit grundsätzlich auch auf regionaler Basis erfüllen kann, sollte auch für die Solar-Nutzung (Photovoltaik und Solarthermie) das aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzliche Ziel „Innen vor Außen“ gelten. Die Behebung des Klimanotstands und die Aufrechterhaltung der Ernährungssicherheit sollen keine konkurrierenden Zielsetzungen darstellen.

Dieses Prinzip, das auch in § 2 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) beschrieben wird, liegt auch dem Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016 zu Grunde. Dort heißt es:

„Die Nutzung solarer Strahlungsenergie durch Photovoltaik auf und an Gebäuden, auf Freiflächen innerhalb der Siedlungsbereiche, wie z. B. Parkplätzen, sowie auf nicht für die wirtschaftliche Entwicklung benötigten Industrie- und Gewerbeflächen soll grundsätzlich vorrangig vor der Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum erfolgen.“

Diese Priorisierung „Innen vor Außen“ beschreibt das Ziel, das alle Entscheidungen leiten sollte, die einen zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich nach sich ziehen könnten. Somit sollte bei jeder anstehenden Entscheidung zu einer Solaranlage im Außenbereich immer der Stand der Solarnutzung im planungsrechtlichen Innenbereich gegenübergestellt werden. Das kann im Rahmen des Solaranlagen-Monitorings geschehen.

### Anlass/Hintergrund

Nicht erst seit dem Klimanotstandsbeschluss in 2019 durch die Stadtverordnetenversammlung war es der Universitätsstadt Marburg ein wichtiges Anliegen, die Erzeugung von regenerativer Energie auf dem Stadtgebiet voranzubringen. Hier sei die thematische Flächennutzungsplan-Ergänzung - Windkraft aus 2000 und die Diskussion in 2010 zur kommunalen Solarsatzung erwähnt.

Die aktive Steuerung der Windkraft und Ausweisung einer Fläche für Windkraft im Außenbereich ist durch die thematische Flächennutzungsplan-Ergänzung - Windkraft geschehen. Das hat erst die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) in 1996 ermöglicht. Der § 35 BauGB ist dahingehend ergänzt worden, dass Windkraftanlagen im Außenbereich privilegiert worden sind und planerisch gesteuert werden können.

Für eine Solarnutzung im Außenbereich hat das der Bundesgesetzgeber bis dato noch nicht ermöglicht. Deshalb ist in der Diskussion zur kommunalen Solarsatzung nur der bebaute Bereich betrachtet und nicht über den Außenbereich nachgedacht worden.

Das hat sich in 2019 durch das Ausrufen des Klimanotstandes und die Verabschiedung des Klimaaktionsplans 2030, der in 2020 beschlossen worden ist, entscheidend verändert. Um das Ziel

der Klimaneutralität bis 2030 für die Universitätsstadt Marburg zu erreichen, ist eine drastische Steigerung des Ausbaus der erneuerbaren Energien unabdingbar geworden. Das bezieht die Ausweisung von Freiflächen-Solaranlagen im Außenbereich mit ein. Dazu wird im Klimaaktionsplan 2030 folgendes Ziel erläutert:

**Bis zum Jahr 2030 sollen auf allen geeigneten Freiflächen im Außenbereich Photovoltaikanlagen installiert werden. Freiflächenanlagen sollten möglichst als Biodiversitätstrittsteine (\*) angelegt werden.**

(\*) Darunter ist zu verstehen, dass die Flächen eine – im Verhältnis zur Umgebung - herausragende Funktion im Hinblick auf Biodiversität übernehmen. Eine mindestens extensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ist hier vorzusehen.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Solarenergienutzung für eine klimaschonende Energieversorgung unabdingbar ist. Sie besitzt nach der Windenergie das größte Ausbaupotenzial bei den regenerativen Energieerzeugungen. Da - wie der Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016 - auch der städtische Klimaaktionsplan 2030 davon ausgeht, dass der alleinige Ausbau der Solarnutzung auf innerstädtischen Dachflächen und ähnlichem zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2030 nicht ausreicht, wird es parallel dazu nötig sein, ergänzend im Außenbereich Freiflächen-Solaranlagen zu errichten.

Mit dieser SolarPotenzialAnalyse soll der erste planungsrechtliche Schritt dahin unternommen werden.

#### Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016

Der Teilregionalplan Energie Mittelhessen stellt die regionalplanerische Ebene dar. Er ist am 25.01.2021 bekannt gemacht worden und damit in Kraft getreten.

Er enthält Vorbehaltsgebiete für Freiflächen-Solaranlagen (PV-FFA). Zu deren planungsrechtlicher Bedeutung wird folgendes ausgeführt:

„Planungsrechtlich unterliegen PV-FFA im Außenbereich - anders als beispielsweise Windenergieanlagen - nicht dem Privilegierungstatbestand des § 35 BauGB. Voraussetzung für die baurechtliche Zulassung ist insoweit ein qualifizierter Bebauungsplan, der durch die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten PV-FFA im Teilregionalplan Energie Mittelhessen nicht ersetzt wird. Die Errichtung von PV-FFA im Außenbereich kann daher nicht gegen den Willen der Gebietskörperschaft erfolgen.“

Die Vorbehaltsgebiete haben vorschlagenden Charakter, ganz im Gegenteil zu Vorranggebieten (wie z. B. im Falle der Windenergienutzung), die eine regionalplanerische Vorgabe darstellen. Bei den Vorbehaltsgebieten PV-FFA kann die Kommune deshalb im Rahmen Ihrer Planungshoheit darüber hinaus andere Flächen entwickeln, aber auch dahinter zurückbleiben. Dabei ist ein regionalplanerischer Rahmen einzuhalten, auf den weiter hinten noch einzugehen ist. Es handelt sich aus regionalplanerischer Sicht um eine Angebotsplanung.

Es werden allerdings Ausschlusskriterien benannt, die bei der Ausweisung von Freiflächen-Solaranlagen im Außenbereich berücksichtigt werden sollen. Dabei handelt es sich um die Vorranggebiete Siedlung, Industrie und Gewerbe, Natur und Landschaft, Forstwirtschaft Abbau

oberflächennaher Lagerstätten und vorbeugender Hochwasserschutz im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) sowie um die Fließ- und Stillgewässer. Die Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft, Forstwirtschaft, Abbau oberflächennaher Lagerstätten und für besondere Klimafunktionen im RPM 2010 werden ebenso deklariert.

Die Vorranggebiete Regionaler Grünzug im RPM 2010 gehören nicht zu den Ausschlusskriterien. Eine Nutzung für Freiflächen-Solaranlagen ist somit zulässig, sofern in der Bauleitplanung diese spezifische Freiraumfunktion ausreichend beachtet wird.

Regionalplanerisch wird eine Obergrenze eingeführt. Maximal 2 % der im RPM 2010 enthaltenen landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete dürfen für Freiflächen-Solaranlagen im Außenbereich genutzt werden. Das formulierte 92 ha-Ziel entspricht dieser Obergrenze. Hinzu kommt, dass die landwirtschaftliche Bodengüte bei der Ausweisung auch schon auf regionalplanerischer Ebene von Wichtigkeit ist. Sehr gute Bodengrundzahlen stellen ebenfalls ein Ausschlusskriterium dar.

Die Regionalversammlung Mittelhessen hat 2021 das Grundsatzpapier Photovoltaik (DS IX/85) beschlossen. In dem ist dargelegt, wie mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten für Landwirtschaft (Regionalplan 2010) planerisch umzugehen ist. Dazu ist eine 4-stufige Prüfkaskade (1. Gewerbegebiete - 2. Vorbehalt PV - 3. Vorbehalt LW - 4. Vorrang LW) enthalten, die es gilt – spätestens im Bauleitplanverfahren - abzarbeiten. Hierzu ist mit dem Regierungspräsidium Gießen ein Vorgehen abgestimmt worden, das weiter hinten dargelegt ist.

Da es sich bei der Ausweisung von den Vorbehaltsgebieten PV-FFA um eine Angebotsplanung handelt, wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf dieser Ebene nicht behandelt. Sie obliegt der Bauleitplanung.

Des Weiteren wird vorgeschlagen:

„Zur Verhinderung einer Überprägung des Landschaftscharakters und deutlicher Veränderungen der Erlebnis-, Erholungs- und Freizeitfunktion des Freiraums - insbesondere im Verdichtungsraum - sollen Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Nähe der Siedlungsbereiche nicht überwiegen und in ihrer Flächeninanspruchnahme nicht größer sein als die benachbarte Siedlungsfläche. Zudem sollten Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht mehr als ein Drittel des Sichtumfeldes (Siedlungsumfang) nahe gelegener Siedlungsbereiche einnehmen. Ein Sichtbezug nahe gelegener Anlagen soll ausgeschlossen werden, indem der Abstand zwischen zwei Anlagen mindestens 1 km betragen soll.“  
Nachfolgend im Pkt. Methode/Kriterien wird dargelegt, wie im Rahmen der städtischen SolarPotenzialAnalyse mit diesen regionalplanerischen Inhalten umgegangen worden ist.

#### Planungsrecht - Außenbereich/Innenbereich (Dachflächen)

Wie schon erwähnt worden ist, sind Solaranlagen im Außenbereich planungsrechtlich nicht zulässig. Damit dokumentiert der Bundesgesetzgeber den hohen Schutzstatus des Außenbereichs. Auch für die Universitätsstadt Marburg gilt grundsätzlich die Maxime Innenbereich vor Außenbereich.

Freiflächen-Solaranlagen können folge dessen nur über eine entsprechende Bauleitplanung - Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans - planungsrechtlich

abgesichert werden. Hierzu trifft die SolarPotenzialAnalyse auf der großräumlichen Planungsebene des Flächennutzungsplans eine grundsätzliche Vorauswahl im Ausschluss-Verfahren (s. unten). Alle Flächen, für die aus planerischer Sicht eine Solarnutzung nicht möglich erscheint, werden damit ausgeschlossen. Die Bereiche, die darunter fallen, sind weiter unten aufgeführt. Auf den verbleibenden Potenzialflächen ist planungsrechtlich eine Bauleitplanung zur Ausweisung einer Freiflächen-Solaranlage möglich. Dazu soll die SolarPotenzialAnalyse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Rahmenkonzept beschlossen werden. Dadurch wird diese Vorauswahl abwägungsrelevant für die folgenden einzelnen Bauleitplanungen und stellt somit die sonst erforderliche Auseinandersetzung mit dem gesamten Außenbereich in jedem Einzelverfahren dar. An dieser Stelle soll allerdings darauf hingewiesen werden, dass jede Solaranlage im Außenbereich einen nicht unerheblichen Eingriff in den Natur- und Umwelthaushalt bedeutet. Jede Freiflächen-Solaranlage trägt nicht unerheblich zur Erzeugung von regenerativer Energie bei. Aber es ist auch klar, dass sie nicht klimaneutral sind. Deshalb ist es unabdingbar, dass das Potenzial der Dachflächen im bebauten Bereich noch intensiver genutzt werden muss.

#### Methode/Kriterien

Diese SolarPotenzialAnalyse als Eingrenzung des Stadtgebiets auf die Potenzialflächen für eine Freiflächen-Solarnutzung im Außenbereich ist vom Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz -61- gemeinsam mit dem Fachdienst Umwelt, Klima- und Naturschutz, Fairer Handel -69- erarbeitet worden.

Gemeinsam sind die objektiven Ausschluss-Kriterien aus naturschutzfachlicher, landwirtschaftlicher und stadtplanerischer Sicht zusammengestellt worden, nach denen auf dieser Maßstabsebene der gesamte Außenbereich der Universitätsstadt beurteilt worden ist. Dies ist in Kenntnis der Kriterien aus dem Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016 (s. o.) erfolgt.

Folgende Flächen werden grundsätzlich für eine Solar-Nutzung ausgeschlossen:

- Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete), Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft aus dem RPM 2010;
- Wald bzw. Forst;
- Gewässer mit deren festgestellten Überschwemmungsgebieten;
- Ackerflächen (Bodengrundzahl kleiner 15 und größer 45; über 1 ha Größe);
- Grünland;
- Siedlungsflächenpotenzial (Wohnen und Gewerbe).

Die Landschafts- und Naturschutzgebiete usw. stehen auf Grund ihrer rechtlichen Funktion als Schutzgebiet, wie sie in den dazugehörigen Rechtsverordnungen enthalten sind, nicht zur Verfügung. Dabei sind geplante Schutzgebiete für Natur und Landschaft (RPM 2010) mitberücksichtigt.

Die Gewässer mit ihren Überschwemmungsbereichen (Auen) sowie das Grünland generell sind aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht aufgenommen worden. Zudem stellen auch die Auen eine CO<sub>2</sub>-

Senke dar und beim Grünland gibt es darüber hinaus agrarstrukturelle Hemmnisse (Umbruchverbot, Greening-Verpflichtungen, Förderprogramme).

Der Wald bzw. Forst (und grundsätzlich auch Waldmehrungsflächen s. u.) sind ausgeschlossen worden, weil sie im Rahmen der notwendigen Klimaanpassung als unverzichtbare CO<sub>2</sub>-Senken erforderlich sind.

Die Ackerflächen stehen nur zwischen den Bonitätswerten 15 und 45 zur Verfügung. Der Ausschluss von Ackerflächen mit sehr schlechter Bonität (<15) ist naturschutzfachlich bedingt. Die mit der besseren (>45) sollen der Lebensmittelproduktion vorbehalten bleiben.

Aus Stadtentwicklungssicht sind die Siedlungspotenzialflächen ausgeschlossen worden.

- Flächengröße, Mindestabstand 1 km

Mit der Einführung einer Mindestgröße von 1 ha für Freiflächen-Solaranlagen im Außenbereich wird einer Zersplitterung in Kleinstanlagen und generell der Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt. Ziel soll es sein, dadurch wenige, aber zusammenhängende Anlagen im Außenbereich zu bekommen. Durch eine maximale Flächengröße von 20 ha und ein Mindestabstand von 1 km zueinander soll verhindert werden, dass extreme Großanlagen und eine Anhäufung, die das Landschaftsbild unverhältnismäßig verändern, entstehen. Auf eine dezentrale Verteilung im Stadtgebiet soll Wert gelegt werden. Dazu trägt auch die Deckelung auf max. 92 ha insgesamt im Stadtgebiet für Solaranlagen im Außenbereich bei. Diese Obergrenze beruht auf den 2%-Ziel aus dem Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016. Die Ziele des städtischen Klimaaktionsplans 2030 sind damit vereinbar. Umso mehr gilt es diese 92 ha bis 2030 zu erreichen.

- Prüfungsschritte gem. Regionalplanung

#### 1. Gewerbeflächen

Grundsätzlich und im Einklang mit den Zielen des Teilregionalplans Energie Mittelhessen 2016 sollen in bestehenden – wo bereits rechtlich möglich - und geplanten Gewerbegebieten – per Festsetzung zwingend - Solaranlagen auf bzw. in Verbund mit Gebäuden realisiert werden. Eine darüber hinaus gehende Nutzung ist vor dem Hintergrund der äußerst eingeschränkten Gewerbeflächenpotenziale in Marburg nicht vertretbar; die Nutzung in einem festgesetzten Gewerbegebiet würde zudem den Flächenverbrauch unnötig erhöhen und stände gewissermaßen dem Leitmotiv „innen vor außen“ bzw. den Grundsätzen zum Bodenschutz entgegen.

#### 2. Vorbehaltsflächen Solarnutzung (Teilregionalplan Energie 2016)

Die städtischen Eignungsflächen aus der Analyse, die sich in den Vorbehaltsflächen Solarnutzung des Teilregionalplans Energie 2016 befinden, sollen primär genutzt werden (Einführung einer 1. Priorität).

#### 3. Vorbehaltsflächen Landwirtschaft (Regionalplan 2010)

Diese Prüfung soll der Bauleitplanung obliegen.

#### 4. Vorrangflächen Landwirtschaft (Regionalplan 2010)

Die städtischen Eignungsflächen, die innerhalb der Vorrangflächen Landwirtschaft liegen, sind regelmäßig Flächen, deren Bodengrundzahlen überwiegend nicht über 50 bzw. 60 liegen. Zudem sollen auf diesen Flächen grundsätzlich Agri-Solaranlagen realisiert werden. Mit diesen Agri-Solaranlagen ist weiterhin auf 80% der Flächen landwirtschaftliche Nutzung möglich.

Unter diesen Voraussetzungen ist gem. Regionalplanung ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich.

Dieser Umgang mit den Prüfungsschritten ist mit der Regionalplanungsstelle des Regierungspräsidiums Gießen abgestimmt.

Durch die Berücksichtigung dieser Ausschlusskriterien, die grundsätzlich denen aus dem Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016 (Vorbehalts- und Vorrangflächen, s. o.) entsprechen, kommt es zu einer planerischen Steuerung der Freiflächen-Solaranlagen im Außenbereich. Dieser Steuerung liegt somit der allgemeine und insbesondere der im Klimaaktionsplan 2030 der Stadt Marburg beschriebene Nachhaltigkeitsgedanke zu Grunde.

Die ehemalige Deponie Stempel wird zu den Potenzialflächen hinzugenommen, obwohl sie nicht unter die oben genannte Auswahl fällt. Sie liegt exponiert mitten im Wald, steht aber für eine Bewaldung (Deponieabdichtung) grundsätzlich nicht zur Verfügung. Somit ist sie für eine Freiflächen-Solarnutzung fachlich geeignet. Zudem ist sie als Vorbehaltsfläche im Teilregionalplan Energie enthalten.

### Ergebnis

Die so verbleibenden Flächen über 1 ha stellen das Potenzial für Freiflächen-Solaranlagen im planungsrechtlichen Außenbereich der Universitätsstadt Marburg dar (s. Karte). Im Umkehrschluss bedeutet das, dass auf allen anderen Flächen im Außenbereich aus planungs-, natur- und umweltrechtlichen Gründen Freiflächen-Solaranlagen nicht errichtet werden sollen; also auch keine Bauleitplanung erfolgen soll.

Neben den oben aufgeführten objektiven, fachlichen Kriterien gibt es weitere Parameter, die es zu berücksichtigen gilt. Diese Faktoren können auf dieser Planungsstufe nicht in derselben Art und Weise einbezogen werden, sind aber inhaltlich von ebensolcher Wichtigkeit. Deshalb sollte jede Fläche, für die eine Bauleitplanung angestrebt wird, im Vorfeld auf die nachfolgenden, „weichen“ Kriterien abgeprüft werden:

- Gebiete mit besonderer Funktion für den Artenschutz (Vogel-Rastgebiete, Wiesenbrüter-Gebiete, Wander-Korridore, Biotopverbund-Achsen, Trittsteine usw.);
- Flächen mit rechtlichen Restriktionen auf Grund von anderen Fachgesetzen (z. B. Denkmalschutz, Ausgleichsflächen, Naturdenkmale, Wasserschutzgebiete);
- Landschaftsräume mit besonders hoher Empfindlichkeit gegenüber visuell wirksamen Eingriffen
- Waldmehrungsflächen bzw. Aufforstungsflächen.

Solche Flächen stehen dann ebenfalls nicht für eine Freiflächen-Solarnutzung zur Verfügung. Wobei

im Falle der Waldmehrungsflächen zum jetzigen Zeitpunkt nur die Darstellungen im RPM 2010 Berücksichtigung finden konnten. Sobald der neue Regionalplan durch die Regionalversammlung beschlossen und veröffentlicht vorliegt, ist die SolarPotenzialAnalyse vor diesem neuen regionalplanerischen Hintergrund zu überprüfen.

- Hinweis auf Überhitzung

An dieser Stelle soll auf das Klimaanpassungsgutachten der Stadt hingewiesen werden. In der enthaltenen Planungshinweiskarte sind auch die Ackerflächen als Ausgleichsraum für den Wirkraum Siedlungsflächen (Überhitzung) aus stadtklimatischer Sicht aufgeführt. Diesen stadtklimatischen Schutzbedarf gilt es zu erhalten, damit deren Funktion für die Kaltluftentstehung und -strömung nicht verloren geht. Auf dieser Ebene ist allerdings daraus kein Ausschluss ableitbar. Deshalb ist in der nachfolgenden Bauleitplanung aus stadtklimatischer Sicht auf den Schutzbedarf und den damit verbundenem Kaltluftprozess Rücksicht zu nehmen.

Im Rahmen der Bauleitplanung kann eine Reduzierung der Eingriffe auch - neben der Vorauswahl der Flächen durch die SolarPotenzialAnalyse - in einer besonderen Bauweise der Module bestehen, die ggf. eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin ermöglicht (wie aufgeständerte oder senkrecht installierte Module). Auch die Zuwegung zur Fläche muss hier in die Betrachtung miteinbezogen werden.

Grundsätzlich sind in der nachfolgenden Bauleitplanung alle Punkte, die auf dieser Ebene der SolarPotenzialAnalyse nicht abgeprüft werden können, im Detail dort auf ihre jeweiligen Restriktionen bzw. Eignung abzuprüfen.

#### Verfahren

Regelmäßig besteht die nachfolgende jeweilige Bauleitplanung aus einer Flächennutzungsplanänderung gem. § 5 BauGB und einem Vorhaben- und Erschließungsplans gem. § 12 BauGB. Die zuvor erwähnten abzuprüfenden „weichen“ Kriterien (s. o. Pkt. Ergebnis) sind im Antragsschreiben auf Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplans begründet darzulegen. Für Planungen in Vorrangflächen Landwirtschaft (Regionalplan 2010) wird zwingend die Errichtung als Agri-Solaranlage vorzusehen sein (Vgl. oben 4. Prüfungsschritt). Auf Flächen mit Agri-Solaranlagen sollen mindestens 66 % der Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können (DIN SPEC 91434).

Auf Grund der Maßstäblichkeit und der daraus resultierenden Ungenauigkeit kann es durchaus möglich sein, dass es im Außenbereich Flächen gibt, die inhaltlich den hier aufgeführten Kriterien für eine Ausweisung entsprechen, aber in der SolarPotenzialAnalyse nicht enthalten sind. Wird das nachgewiesen, ist ebenfalls eine Bauleitplanung zur Ausweisung möglich.

Mit dieser Festlegung des Bauleitplanverfahrens, das regelmäßig einen Umweltbericht enthält, ist sichergestellt, dass nur solche Freiflächen-Solaranlagen im Außenbereich entstehen können, die diesen Kriterien und damit dem Nachhaltigkeitsgedanken und der Daseinsvorsorge entsprechen.

Somit bleibt der hohe Schutz des planungsrechtlichen Außenbereichs (s. o.) gewährleistet.

Um eine transparente Übersicht über die Anzahl und die Verteilung aller entstehenden Anlagen im Außenbereich zu erhalten, ist in jedem Bauleitplanverfahren dies mit einem Solaranlagen-Monitoring zu dokumentieren. Beginnend mit dem ersten Bauleitplanverfahren ist diese Dokumentation von Bauleitplanverfahren zu Bauleitplanverfahren bis zum Erreichen des 92 ha-Ziels fortzuschreiben.

### Teilhabe

Die Umsetzungen von Freiflächen-Solaranlage soll so geschehen, dass die jeweiligen Stadtteile mit ihren Bürger\*innen an dem Betrieb und dem Ertrag der Anlage teilhaben können. Der wirtschaftliche Mehrwert soll ihnen in angemessener Weise zu Gute kommen. Wie diese Teilhabe am „Benefit“ erreicht werden soll, ist im Antragsschreiben auf Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplans vom jeweiligen Projektinvestor ebenfalls darzulegen. Dazu wird auf § 6 EEG 2021 (Finanzielle Beteiligung der Kommunen am Ausbau) verwiesen.

Die Universitätsstadt Marburg stellt die Zuwendung den Ortsbeiräten in den jeweils betroffenen Stadtteilen zur Verfügung. Als betroffen gelten Stadtteile, auf deren Gemarkungsgebiet sich die Freiflächen-Photovoltaikanlage befindet.

### Flächenbilanz

Stadtgebiet	12.392 ha
davon Außenbereich	10.030 ha
davon Landwirtschaftliche Fläche	3.992 ha
davon Acker	3.105 ha
Potenzialfläche	1.245 ha

Nadine Bernshausen  
Bürgermeisterin

Dr. Michael Kopatz  
Stadtrat

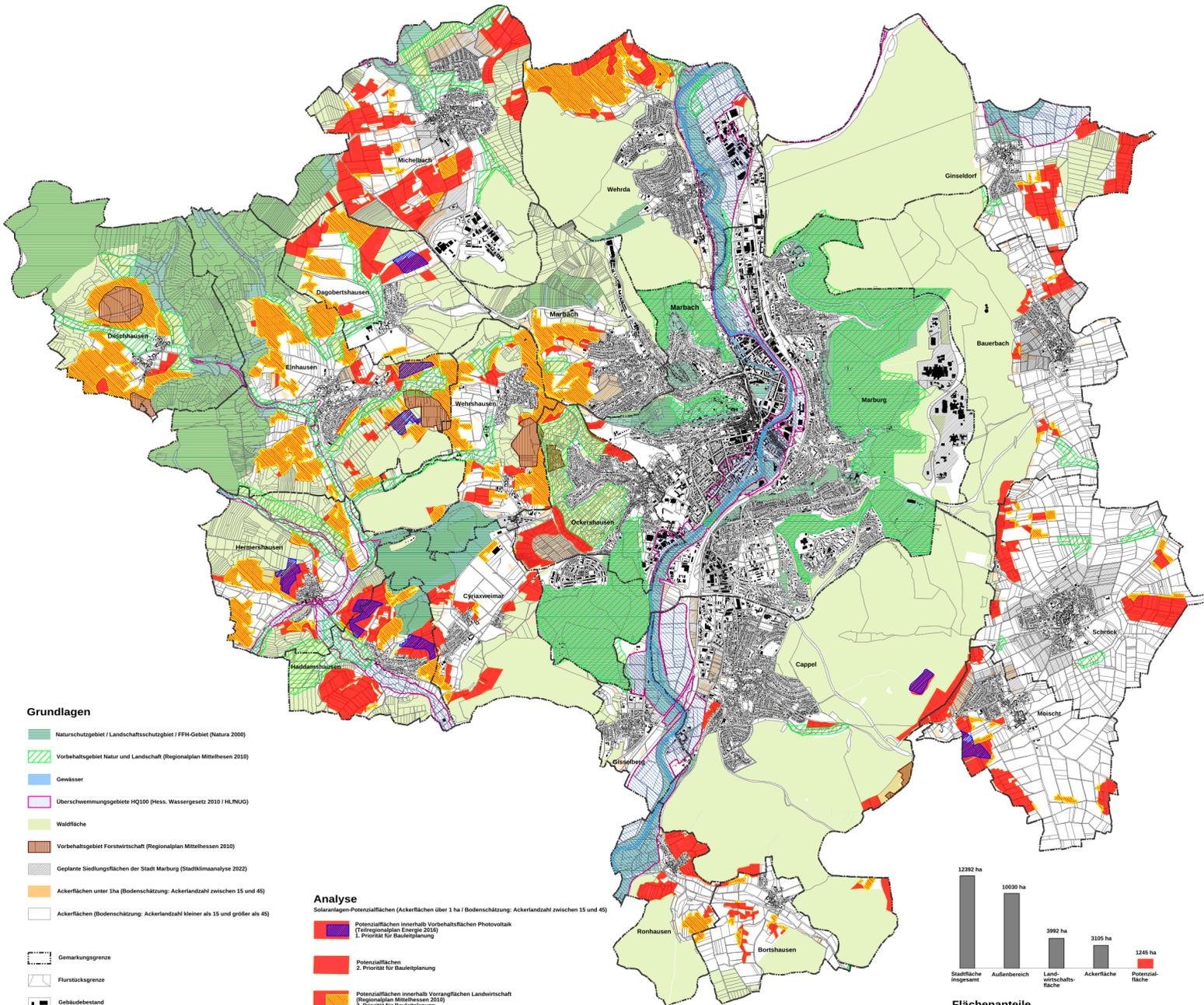
### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine. Lediglich findet eine Umverteilung der Zuwendungen aus dem Projekt an die Stadt Marburg statt. Sie werden als generierter Mehrwert umgelegt (siehe oben).

### **Anlage/n**

- 1 Plan "Solarpotenzialanalyse - Freiflächen-Solaranlagenpotenzial im Außenbereich der Universitätsstadt Marburg"



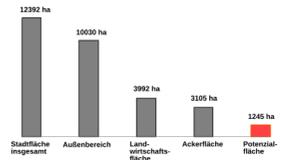


#### Grundlagen

- Naturschutzgebiet / Landschaftsschutzgebiet / FFH-Gebiet (Natura 2000)
- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Regionalplan Mittelhessen 2010)
- Gewässer
- Überschwemmungsgebiete HQ100 (Hess. Wassergesetz 2010 / HLNUG)
- Waldfläche
- Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft (Regionalplan Mittelhessen 2010)
- Geplante Siedlungsflächen der Stadt Marburg (Stadtklimaanalyse 2022)
- Ackerflächen unter 1ha (Bodenschätzung: Ackerlandzahl zwischen 15 und 45)
- Ackerflächen (Bodenschätzung: Ackerlandzahl kleiner als 15 und größer als 45)
- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Gebäudebestand

#### Analyse

- Solaranlagen-Potenzialflächen (Ackerflächen über 1 ha / Bodenschätzung: Ackerlandzahl zwischen 15 und 45)
- Potenzialflächen innerhalb Vorbehaltsflächen Photovoltaik (Teilregionalplan Energie 2010)  
1. Priorität für Bauleitplanung
  - Potenzialflächen  
2. Priorität für Bauleitplanung
  - Potenzialflächen innerhalb Vorrangflächen Landwirtschaft (Regionalplan Mittelhessen 2010)  
3. Priorität für Bauleitplanung



Flächenanteile



<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.:	<b>VO/0979/2022</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	20.10.2022
<b>Dezernat:</b>	IV	
<b>Fachdienst:</b>	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
<b>Sachbearbeitung:</b>	Bernd Nützel	

<b>Beratungsfolge</b>		
<b>Gremium:</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
Magistrat	Erörterung	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Erörterung	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	öffentlich

### **Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg**

#### **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6/7 2. Änd. "Gewerbegebiet Messeplatz - Erweiterung Johanniter Unfallhilfe"**

#### **Beschlussvorschlag**

Für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6/7 2. Änd. "Gewerbegebiet Messeplatz - Erweiterung Johanniter Unfallhilfe" gefasst.

#### **Sachverhalt**

Der Standort der Johanniter-Unfall-Hilfe e. V. (JUH) in der Universitätsstadt Marburg befindet sich seit 2010 in der Afföllerstraße 75. Von dort ist er als Leistungserbringer nach dem Hess. Rettungsdienstgesetz (HRDG) für den Landkreis Marburg-Biedenkopf (einschl. der Universitätsstadt Marburg) tätig. Das umfasst Rettungsdienste und Krankentransporte sowie Notfall- und Daseinsvorsorge. Jetzt schon können am Standort der bestehenden Rettungswache die aktuellen Erfordernisse der Leistungserbringung kaum gewährleistet werden. Die zukünftigen Erfordernisse können, bedingt durch mangelnde Erweiterungsmöglichkeiten am Standort, absehbar nicht mehr erbracht werden. Ein alternativer Standort ist gem. HRDG nicht möglich.

Vor dem Hintergrund hat die JUH mit Datum vom 18.03.2022 den Antrag auf Einleitung einer Bauleitplanung für die Erweiterung der Rettungswache gestellt. Dem Antrag hat der Magistrat mit Beschluss vom 16.05.2022 stattgegeben.

Dieser bauliche Entwicklungsbedarf ist städtebaulich nachvollziehbar und begründet. Er ist grundsätzlich planungsrechtlich zu begleiten. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist folge dessen notwendig. Er umfasst den im beigefügten Lageplan dargestellten Bereich.

Der Flächennutzungsplan ist nicht zu ändern. Er stellt dort Gewerbefläche dar. Daraus ist diese Bebauungsplan-Änderung weiterhin gem. § 8 Abs. 2 BauGB planungsrechtlich entwickelt.

In den beiden bestehenden Bebauungsplänen sind umfängliche Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf dem städtischen Grundstück in der Gemarkung Wehrda, Flur 5, Flurst. 171/5) festgesetzt. Im Bestand stellt sich das als dichte Gehölzstruktur dar. Sie sollen mit der Änderung überplant werden. Aus diesem Grund kann das Änderungsverfahren nicht gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Die Anforderungen aufgrund der im BauGB geforderten Umweltprüfung werden im Umweltbericht, in dem die Ergebnisse einer diesbezüglichen umfänglichen Prüfung ausgewertet werden, beurteilt. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 (4) BauGB ein erforderlicher Bestandteil der Bauleitplanung. In diesem Zusammenhang sei dazu auf die Anlage 1 im BauGB hingewiesen. Dort wird u. a. in Pkt. 2 b) gg) ausgeführt, dass bei der Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auch Angaben zu den Auswirkungen auf das Klima (z. B. zu Treibhausgasen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels gehören.

In Folge des Klimanotstandsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg vom 28.06.2019 wird es u. a. notwendig sein, Maßnahmen aus den Leitlinien aus dem Grundsatzbeschluss zum Klimanotstand, der am 30.09.2022 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden ist, festzusetzen.

Bestandteil dieser Bauleitplanung wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB sein, der den Vorhabenträger zur Übernahme aller anfallenden Kosten verpflichtet.

Dr. Michael Kopatz

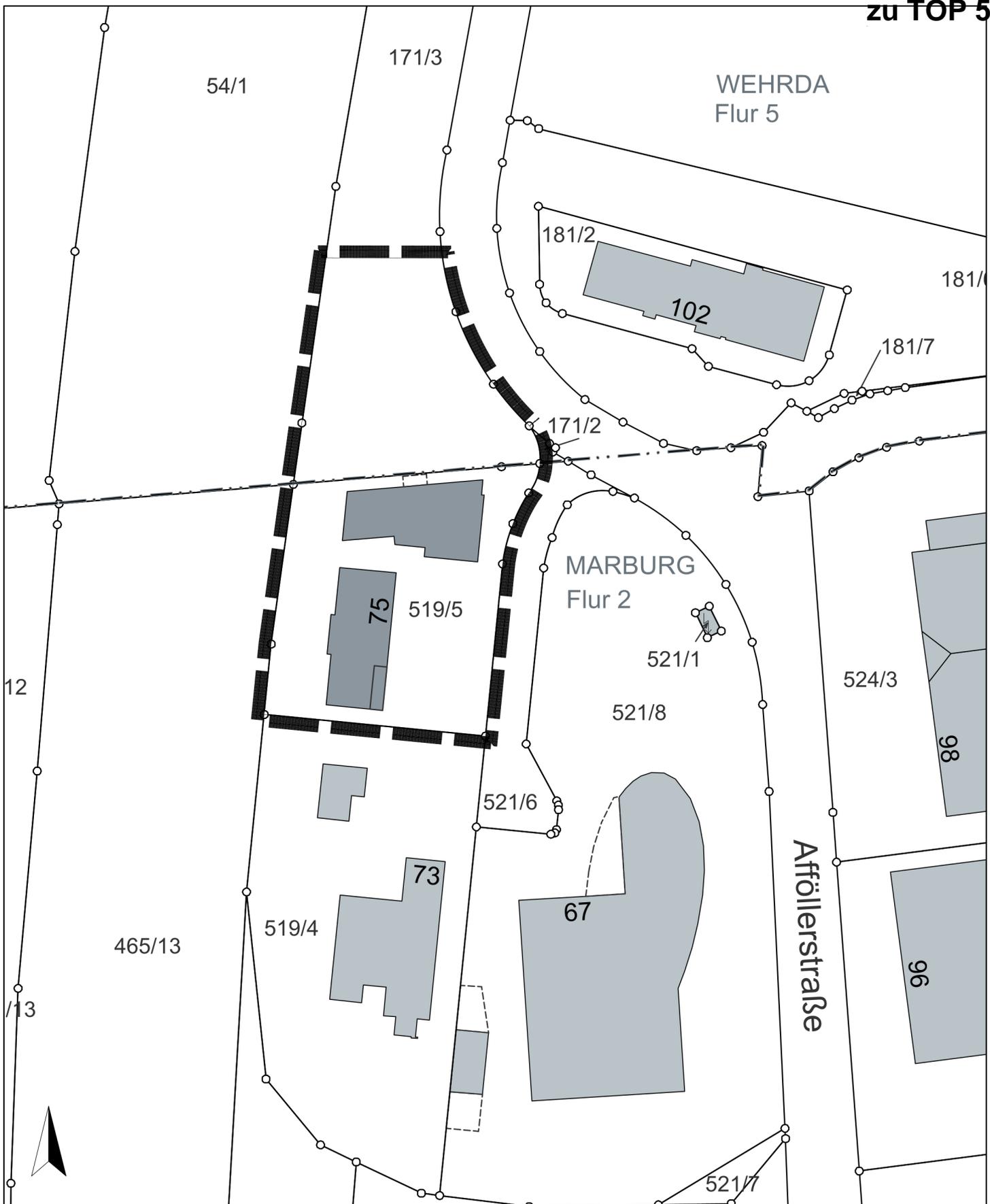
Stadtrat

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Anlage/n**

1 Lageplan



Bebauungsplan Nr. 6/7, 2. Änderung  
"Gewerbegebiet Messeplatz - Erweiterung Johanniter-Unfall-Hilfe"

- Lageplan



<b>Kenntnisnahme</b>	Vorlagen-Nr.:	<b>VO/0548/2022</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	08.02.2022
<b>Dezernat:</b>	IV	
<b>Fachdienst:</b>	63 - Bauaufsicht	
<b>Sachbearbeitung:</b>	Bodenbender, Michael	

<b>Beratungsfolge</b>		
<b>Gremium:</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
Magistrat	Kenntnisnahme	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich

### **Niederschrift über die Sitzungen des Beirates für Stadtgestaltung im Zeitraum von Februar 2021 bis Oktober 2021**

#### **Beschlussvorschlag**

Die beratenden Gremien werden gebeten, die Niederschriften über die Sitzungen des Beirates für Stadtgestaltung im Zeitraum von Februar 2021 bis Oktober 2021 zur Kenntnis zu nehmen.

Dr. Michael Kopatz  
 Stadtrat

#### **Anlage/n**

- 1 Protokoll 24.02.2021 (nur öffentlicher Teil)
- 2 Protokoll 28.04.2021 (nur öffentlicher Teil)
- 3 Protokoll 23.06.2021 (nur öffentlicher Teil)
- 4 Protokoll 27.10.2021 (nur öffentlicher Teil)



Geschäftsstelle des Beirates für Stadtgestaltung

Marburg 04.03.2021  
Tel.: 06421/ 201-1657

**Niederschrift  
über die Sitzung des Beirates für Stadtgestaltung  
am 24.02.2021**

Beginn: 09:30 Uhr

Ende: 15:00 Uhr

**Anwesend:**

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

**Vertreter des Magistrats:** Bürgermeister Wieland Stötzel

**Vertreter der Verwaltung:** Walter Ruth FBL 6, Planen, Bauen, Umwelt  
Reinhold Kulle FDL 61, Stadtplanung und  
Denkmalschutz  
Manuela Klug FD 61, Stadtplanung  
Nelli Franz FD 61, Stadtplanung  
Astrid Goldhorn FD 61, Stadtplanung  
Thomas Hermann FD 61, Praktikant  
Martha Torres FD 61, Sanierungsbüro  
Maren Wendt FD 61, Unt. Denkmalschutzbeh.  
Oliver Kutsch FDL 65, Hochbau  
Gundula Wagener FD 63, Bauaufsicht

**Sonstige Anwesende:** Dipl.-Ing. Architekt **Thomas Oesterle**,  
Oesterle Architekten, Marburg

M.Sc. Architektin **Isabell Battenfeld**,  
Isabell Battenfeld Architects, Köln

Dipl.-Ing. Architekt **Feldmann**,  
Feldmann Architekten, Gießen

sowie **Vertreter\*innen der Bauherrschaften**

**3 Zuhörer\*innen im öffentlichen Sitzungsteil**

**Geschäftsstelle:** **Monika Brüning** FD 61, FD Stadtplanung

**Öffentlicher Teil der Sitzung ab 13:30 Uhr:****TOP 4 Bekanntmachung der Ergebnisse der Sitzungen des Beirates vom 11.08.2020 und vom 04.12.2020**

Herr Zimmer begrüßt die Anwesenden und informiert über die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates aus den Sitzungen vom 11.08.2020 und vom 04.12.2020. Dabei zeigt Frau Brüning ausgewählte Pläne bzw. Darstellungen mittels PowerPoint-Präsentation einschließlich einer Übersicht über die vereinbarten Sitzungstermine für das Jahr 2021.

**TOP 5 Sachstand BildungsBauProgramm (BiBaP)**

Herr Kutsch stellt anhand einer bereits in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 21.01.2021 gezeigten Präsentation den gegenwärtigen Stand des seit 2017 laufenden BiBaP vor. Dieses umfasst bei einem Investitionsvolumen von rd. 30 Mio Euro Sanierungs- und Neubaumaßnahmen an Marburger Schulen mit den Schwerpunkten Verbesserung des Raumangebotes und der Arbeitsbedingungen, Inklusion und Barrierefreiheit sowie Energieeffizienz. Mehrere Projekte aus dem BiBaP waren und sind während der Planungsphase auch Gegenstand der Beratungen im Beirat für Stadtgestaltung. Die größte bereits umgesetzte Maßnahme war die energetische Sanierung und Fassadenerneuerung einschließlich Schaffung eines barrierefreien Haupteingangs an der Adolf-Reichwein-Schule. Der Neubau für die Grundschule Marbach befindet sich im Rohbau. Die Fertigstellung des Turnhallen-Neubaus für die Schule am Schwanhof ist in der zweiten Jahreshälfte 2021 vorgesehen. Derzeit steht die Entwurfsplanung für den Neubau der Erich-Kästner-Schule in Cappel an, die mitsamt Fassaden- und Freiflächenkonzept in einer der nächsten Sitzungen des Beirats für Stadtgestaltung vorgestellt werden soll.

**TOP 6 Neubau 2 Wohngebäude, Emil-von-Behring-Straße**

Gemeinsam mit dem Vertreter des Bauträgers, Herrn Sander (Weimer Wohnbau) stellt Architekt Feldmann das Projekt anhand von Grundrissen, Schnitten, Ansichten und einer Perspektive vor. Zusätzlich werden Schrägluftbilder und Fotos zur Straßenabwicklung im Bestand gezeigt, so dass sich die Beiratsmitglieder auch ohne Ortsbesichtigung einen guten Eindruck von der örtlichen Situation verschaffen können.

Die interne Beratung im Beirat führt zu folgendem Ergebnis:

Der Architekt Felix Feldmann stellt dem Gestaltungsberater das Bauprojekt vor, das auf einem seit langem un bebauten Grundstück realisiert werden soll. Es handelt sich hier um einen großflächigen Hangbereich mit extremen Höhenunterschieden, bei dem eine Bebauung nur im unteren Straßenbereich möglich ist. Der Bebauungsplan sieht eine offene Bauweise vor.

Geplant sind zwei Wohnbauten mit über 20 Wohneinheiten, die mit einem Aufzug erreichbar sind. Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz im unterirdischen Hangbereich vorgesehen. Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude sollen terrassenartig ausgeführt werden. Die Satteldächer passen sich der vorhandenen Dachlandschaft in der Umgebung an.

Der Gestaltungsbeirat bedankt sich für die Vorstellung des Projektes in einem sehr frühen und ergebnisoffenen Stadium, in dem weitere Anregungen, Ideen und Vorschläge eingebracht werden können.

Diskutiert wird die denkmalgeschützte historische Mauer, die ca. 4-5 m durchbrochen werden muss für Zugang und Einfahrt. Die Perforierung wird in ansprechender Qualität optisch mit Sandstein gestaltet, so dass von einer Genehmigung auszugehen ist.

Der Gestaltungsbeirat regt an, den linken Baukörper zu beruhigen und das Satteldach des Vorbaus auf das große Hauptdach auslaufen zu lassen. Ferner sollte der mittlere Verbindungsbau der beiden rechten Gebäude weggelassen werden, um insgesamt zu klareren Baukörpern zu kommen. Dadurch bleibt der Landschaftsbezug zum abfallenden Hang erhalten.

Der Gestaltungsbeirat sieht der gestalterischen Weiterentwicklung mit Interesse entgegen.

Ende der öffentlichen Sitzung: 14.40 Uhr.

## TOP 7 Verschiedenes

Es liegen keine Wortmeldungen vor, so dass Herr Zimmer die Sitzung um 15.00 Uhr beendet.

angefertigt:

---

Monika Brüning  
(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



Geschäftsstelle des Beirates für Stadtgestaltung

Marburg, den 20.05.2021

Tel.: 06421/ 201-1616

**Niederschrift  
über die Sitzung des Beirates für Stadtgestaltung  
am 28.04.2021**

Beginn: 9.30 Uhr

Ende: 15.30 Uhr

**Anwesend:**

**Die ordentlichen Mitglieder:**

<b>Dipl.-Ing.</b>	<b>Holger Zimmer (Vorsitzender /Sprecher)</b>
<b>Prof. Dipl.-Ing.</b>	<b>Frank Oppermann (stellv. Vorsitzender/Sprecher)</b>
<b>Prof. Dr.</b>	<b>Marita Metz-Becker</b>
<b>Prof. Dr.</b>	<b>Constanze Petrow</b>
entschuldigt	Prof. Dr.-Ing. Maren Harnack

**Vertreter des Magistrats:** **Bürgermeister Wieland Stötzel**

**Vertreter der Verwaltung:**

<b>Walter Ruth</b>	<b>FBL 6, Planen, Bauen, Umwelt</b>
<b>Manuela Klug</b>	<b>FD 61, Stadtplanung</b>
<b>Nelli Franz</b>	<b>FD 61, Stadtplanung</b>
<b>Jürgen Kaiser</b>	<b>FD 61, Stadtplanung</b>
<b>Rose Michelsen</b>	<b>FD 61, Stadtplanung</b>
<b>Bernd Nützel</b>	<b>FD 61, Stadtplanung</b>
<b>Maren Wendt</b>	<b>FD 61, Unt. Denkmalschutzbeh.</b>
<b>Kai Heyd</b>	<b>FD 65, Hochbau</b>
<b>A. Vespermann</b>	<b>FD 67, Stadtgrün</b>

**Sonstige Anwesende:**

<b>Jürgen Rausch</b>	<b>GeWoBau</b>
<b>Wolfgang Theofel</b>	<b>GeWoBau</b>

Dipl.-Ing. Architekt **Klaus Wagner**,  
Schmees | Wagner Dipl.-Ing. Architekten BDA, Gießen

**Torsten Wewel**, Garten- und Landschaftsarchitekt AKH,  
Büro Wewel, Gießen

Dipl.-Ing. **Max Reith**,  
Reith Werner Storch Architekten, Fulda

per Video zu TOP 5:  
Dipl.-Ing. Architekt **Ferdinand Heide**, Frankfurt,  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt **Ernst Bauermann**  
**Karlheinz Günther**, **Axel Hanßmann**, LBIH

sowie **Vertreter der Bauherrschaften**

**1 Zuhörer im öffentlichen Sitzungsteil**

**Geschäftsstelle:**

<b>Monika Brüning</b>	<b>FD 61, Stadtplanung</b>
<b>Michael Bodenbender</b>	<b>FD 63, Bauaufsicht</b>

**Öffentlicher Teil der Sitzung ab 13:30 Uhr:****TOP 4 Bekanntmachung der Ergebnisse der Sitzungen des Beirates vom 24.02.2021**

Herr Zimmer begrüßt die Anwesenden und informiert über die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates aus der Sitzung vom 24.02.2021. Dabei zeigt Frau Brüning ausgewählte Pläne bzw. Darstellungen mittels PowerPoint-Präsentation.

**TOP 5 Neubau Landesfeuerweherschule, Cappel**

Die Vertreter des LBIH und die beauftragten Planer nehmen per Videoschle an der Sitzung teil. Herr Dipl.-Ing. Architekt Ferdinand Heide stellt den aktuellen Planungsstand für das Gebäude vor. Der Neubau in L-Form ist als auch von außen sichtbare Holzkonstruktion mit einheitlichen geschosshohen Verglasungselementen geplant. Für die Technischelemente auf dem Dach ist ebenfalls eine Holzverschalung geplant. Herr Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Ernst Bauermann stellt die unter Einbeziehung der nördlichen Fläche für die Cappeler Feuerwehr überarbeitete Freiflächenplanung vor.

Die interne Beratung im Beirat führt zu folgendem Ergebnis:

Der Beirat für Stadtgestaltung begrüßt die sehr überzeugende Weiterentwicklung des umweltbewussten Gebäudeentwurfs.

Der Freiraumentwurf überzeugt bereits hinsichtlich seiner ökologischen Aspekte und der gestalterischen Entscheidungen zur Raumbildung. Zur Optimierung des Entwurfs in Hinblick auf seine klimatischen und atmosphärischen Qualitäten wird Folgendes empfohlen:

Die Stellplätze sollten rasenseitig eingegrünt und somit optisch von der zentralen Freifläche abgeschirmt werden.

Gemäß der Marburger Stellplatzsatzung sind die langen Reihen von Stellplätzen durch Baumpflanzungen zu unterbrechen, sodass die parkenden Autos beschattet und Rückstrahlungseffekte vermindert werden. Im Gesamten sollte damit auch eine Reduzierung der Stellplätze erreicht werden.

Zur Einbindung des Gesamtkomplexes in die Landschaft wird weiterhin empfohlen, den umgebenen Zaun von einer frei wachsenden Hecke begleiten zu lassen. Die grundsätzliche Entscheidung, das Gelände einzuzäunen, kann den Beirat nicht gänzlich überzeugen.

Die Wegeverbindung zwischen nördlichem und südlichem Bereich des Komplexes sollte etwas verbreitert werden, sodass auch größere Gruppen bequem queren können.

**TOP 6 Neubau Gemeindezentrum St. Peter und Paul**

Die interne Beratung im Beirat führt zu folgendem Ergebnis:

Architekt Reith aus Fulda stellt dem Gestaltungsbeirat den fertigen Entwurf des neuen Gemeindezentrums St. Peter und Paul vor. Sein Büro hatte den Architektenwettbewerb 2018 gewonnen und die eingereichten Pläne sollen im kommenden Jahr zur Umsetzung kommen. Gefördert wird das Bauprojekt vom Land Hessen, der Universitätsstadt Marburg, dem Bistum Fulda und der Kirchengemeinde St. Peter und Paul. Der Neubau beinhaltet einen Kindergarten, Räume für die katholische Hochschulgemeinde, mehrere Wohnungen für Studierende und eine Pfarrerwohnung.

Der Kindergarten wurde um eine Gruppe erweitert mit nun insgesamt drei Gruppen, einem Turnraum und entsprechender Spielfläche. Er ist eingeschossig und orientiert sich zum ruhigen Innenhof hin. Die Materialien des neuen Gemeindezentrums greifen die des bestehenden Kirchkörpers auf: Beton und Rotsandstein.

Seitlich erhält das Gebäude eine Betonfassade; die Hauptfassade dagegen schmale Wandscheiben (Schotten), die wie ein Vorhang zwischen dem öffentlichen Raum und der dahinterliegenden Nutzung wirken. Mit dieser Hauptfassade, die nach Auffassung des Gestaltungsbeirats wesentlich qualitätsvoller ist als der vorherige Entwurf, versteht sich der Neubau als „Schaufenster zur Stadt“, womit das Gemeindezentrum einen zentralen Baustein zur „Kulturmeile Biegenstraße“ darstellt.

Das Gebäude erhält ein begrüntes Flachdach mit Fotovoltaik nach Energiestandard KfW 55. Unter der Tiefgarage befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das auch zur Bewässerung der Dachbegrünung dienen könnte.

Der Gestaltungsbeirat gratuliert dem Bauherrn zu dem insgesamt sehr überzeugenden und äußerst qualitätsvollen Entwurf und wünscht alles Gute bei der Umsetzung des Vorhabens.

Ende der öffentlichen Sitzung: 15.00 Uhr.

## TOP 7 Verschiedenes

Es liegen keine Wortmeldungen vor, so dass Herr Zimmer die Sitzung um 15.00 Uhr beendet.

angefertigt:

---

Michael Bodenbender  
(Geschäftsstelle)

---

Monika Brüning  
(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

Anlage zu TOP 3.4:  
Protokoll mit Empfehlungen zum Ortstermin Fassadenbemusterung DDK vom 11.03.2021

Geschäftsstelle des Beirates für Stadtgestaltung

Marburg, den 07.07.2021

Tel.: 06421/ 201-1657

**Niederschrift  
über die Sitzung des Beirates für Stadtgestaltung  
am 23.06.2021**

Beginn: 9.30 Uhr

Ende: 15.00 Uhr

**Anwesend:**

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

**Vertreter des Magistrats:**      **Bürgermeister Wieland Stötzel**

<b>Vertreter der Verwaltung:</b>	<b>Walter Ruth</b>	<b>FBL 6, Planen, Bauen, Umwelt</b>
	<b>Manuela Klug</b>	<b>FDL 61, Stadtplanung</b>
	<b>Nelli Franz</b>	<b>FD 61, Stadtplanung</b>
	<b>Bernd Nützel</b>	<b>FD 61, Stadtplanung</b>
	<b>Anja Sperling</b>	<b>FD 61, Stadtplanung</b>
	<b>Markus Klöck</b>	<b>FD 61, Unt. Denkmalschutzbeh.</b>
	<b>Claudia Schmedes</b>	<b>FD 61, Sanierungsbüro</b>
	<b>Wolfgang Theofel</b>	<b>FD 61, Sanierungsbüro</b>
	<b>Frank Lenz</b>	<b>FD 65, Hochbau</b>
<b>Ruth Fischer</b>	<b>FD 41, Kultur</b>	

<b>Sonstige Anwesende:</b>	<b>Jürgen Rausch</b>	<b>GeWoBau</b>
	<b>Frank Zentner</b>	<b>GeWoBau</b>
	<b>Dipl.-Ing. Udo Boguslawski, Marburg</b>	
	<b>Architekt Christian Spitzner, Kirchhain</b>	
	<b>Architektin Sabrina Schumann, Lohra</b>	
	<b>Bauing. Philipp Kranz, Lohra</b>	
	<b>Dipl.-Ing. Reinhard Paulun, Büro crep D, Kassel</b>	

sowie Vertreter der Bauherrschaften

<b>Geschäftsstelle:</b>	<b>Monika Brüning</b>	<b>FD 61, FD Stadtplanung</b>
	<b>Michael Bodenbender</b>	<b>FD 63, Bauaufsicht</b>

**Öffentlicher Teil der Sitzung ab 13.30 Uhr:****TOP 3      Bekanntmachung der Ergebnisse der Sitzung des Beirates vom 28.04.2021**

Fassadengestaltung des DDK Seminargebäudes, Pilgrimstein

Der Beiratsvorsitzende, Herr Zimmer, trägt vor, dass die Architekten ein geschlammtes Mauerwerk favorisieren. Es kam zu verschiedenen Gesprächen mit dem LBIH, dem Bauherrn und dem Universitätsbauamt.

Aus Kostengründen wird es jetzt wohl eine Sumpfkalkbeschichtung geben.

Neubau Landesfeuerweherschule in Cappel

Herr Zimmer trägt vor, dass es sich bei dem Objekt um ein Gebäude mit Holzfassade, teilweise Holzbau handelt.

Die weitere Ausführung des Projekts liegt in den Händen von Herrn Dipl.-Ing. Architekt Ferdinand Heide aus Frankfurt.

Mittlerweile seien größtenteils alle Anregungen des Beirats hinsichtlich Begrünung und Außenanlagengestaltung eingearbeitet oder überarbeitet worden.

An der kompletten Umzäunung des Geländes wird jedoch entgegen des Vorschlags des Beirats festgehalten.

Neubau Gemeindezentrum St. Peter und Paul

Herr Zimmer teilt mit, dass das Projekt seinerzeit auch unter einem breit aufgestellten Wettbewerb stand, wobei das Fuldaer Architektenbüro Reith Wehner Storch den Wettbewerb mit dem 1. Preis gewonnen hatte.

Herr Zimmer lobt, dass sich der Architekt noch weiter in die Konzeption der Weiterbearbeitung vertieft habe, die Wettbewerbsarbeit noch weiter optimiert worden sei.

Die überarbeitete Eingangsfassade mit den senkrechten Stützen und den nach innen geneigten Dachflächen habe sich noch weiter verbessert.

Das Projekt werde das Stadtzentrum entschieden aufwerten.

**TOP 4 Fahrradabstellanlagen an zentralen Standorten**

Frau Klug (FDL Stadtplanung und Denkmalschutz) stellt das Projekt Fahrradabstellanlagen an zentralen Standorten am Beispiel des Pilotstandorts Pilgrimstein vor.

Hierzu wurde ein Projektteam aus Mitarbeiter\*innen der Fachdienste Hochbau, Tiefbau sowie Stadtplanung und Denkmalschutz gebildet.

Für den Standort Pilgrimstein stehen unter anderem auch bauordnungsrechtliche Bestimmungen einer Errichtung eines mehrgeschossigen Fahrradparkhauses entgegen, sodass ein solches Projekt nicht in Frage kommt.

Am Standort Pilgrimstein befinden sich zwar derzeit Fahrradabstellvorrichtungen, die aber nicht mehr ansprechbar oder abschließbar sind.

Geplant sind daher Fahrradabstellanlagen mit einem Marburg-spezifischen einheitlichen Erscheinungsbild.

Frau Klug stellt daraufhin verschiedene Modelle von Fahrradabstellanlagen und Gepäckboxen vor.

Weiterhin werden Symbole/ Entwürfe von Schildern vorgestellt, die einheitlich auf die Fahrradabstellanlagen und Gepäckschließfächer hinweisen sollen.

Die interne Beratung im Beirat führt zu folgendem Ergebnis:

Der Beirat dankt den Mitarbeitern von den Fachdiensten Stadtplanung und Hochbau für die engagierte Ausarbeitung der Fahrradabstellanlagen am Parkhaus Pilgrimstein.

Fahrradgaragen, Fahrraddoppelparker und Gepäckschließfächer wurden sorgfältig ausgewählt und systematisch positioniert.

Der Beirat empfiehlt statt einem (partiellen) Glasdach die gesamte Anlage mit einem (begrüntem) Dach zu überdecken, sowie eine einheitliche Straßenfassade

zu entwickeln. Besonders geeignet für die Straßenfassade sind transluzente Materialien wie Profilglas, perforiertes Metall oder Streckmetall, Polycarbonat, Holzlamellen oder bedrucktes Glas. Dieser transluzente Filter kann nachts von hinten beleuchtet werden und die individuell für Marburg ausgearbeitete Grafik kann optimal positioniert werden. Die unterschiedlichen und zukünftigen Einzelkomponenten können somit optimal in den Straßenraum eingefügt werden.

Mit dieser Entwurfsaufgabe kann ein wertvoller Stadtbaustein entwickelt werden – das „Marburger Radhaus“.

Durch dieses Radhaus wird ein wertvoller Beitrag zur Mobilitätswende in unseren Städten eingeleitet und gleichzeitig die Identität verschiedener Orte in der Universitätsstadt aufgewertet.

## **TOP 5 Umbau/Neubau Bühne II und Remisen, Waggonhallengelände**

Frau Schmedes vom Sanierungsbüro stellt das ehemalige Gelände der Deutschen Bahn AG mit Lokschuppen, Waggonhalle, Rotkehlchen, Remisen und einem geplanten Hotel gegenüber den Remisen vor. Das ehemalige Bahngelände wurde in 2011 von der Stadt erworben.

Es geht neben der baulichen Weiterentwicklung des Geländes unter anderem auch darum, ein weiteres Theatergebäude auf dem Gelände zu errichten, wobei die ehemals genutzten Gleisanlagen aus Denkmalschutzgründen weiterhin sichtbar und ablesbar bleiben sollen.

Herr Paulun vom crep D Architektenbüro Kassel stellt drei Varianten über eine mögliche bauliche Weiterentwicklung des ehemaligen Bahngeländes für den Bereich der Waggonhalle in Richtung der Remisen, vorbei an ehemaligen Schuppengebäuden der Deutschen Bahn AG bis zu dem geplanten Künstlerhaus und dem gegenüber den Remisen geplanten Hotel neben dem Lokschuppen vor. Es geht unter anderem auch darum, ob das weitere Theatergebäude entlang der Remisen bis zum geplanten Künstlerhaus errichtet werden soll oder ob das Theatergebäude mehr in den Innenhofbereich (gegenüber den Remisen) angesiedelt werden soll.

### Die interne Beratung im Beirat führt zu folgendem Ergebnis:

Für den Neubau von Werkstätten und Nebenbühne des Theaters auf dem Waggonhallengelände werden unterschiedliche Alternativen vorgestellt. In der Vorabstimmung mit den Ämtern wurde bereits festgelegt, dass ein freistehendes Theatergebäude nicht gewünscht ist, um einen möglichst offenen Freiraum zu erhalten und die Assoziation zu den Gleisanlagen zu erhalten.

Von den zwei verbleibenden Varianten hat die Variante 1.2 funktionale und gestalterische Vorteile. Einerseits ist der Theaterraum flexibler nutzbar, andererseits ist die Zuordnung der Werkstätten besser. Auch der entstehende Freiraum ist besser nutzbar, das Künstlerhaus ist stärker in den Freiraum eingebunden.

Aus der Sicht des Gestaltungsbeirats hat jedoch auch die ursprüngliche Variante 2 mit einem freigestellten Theaterbaukörper Vorteile, da sich klar zonierte Höfe ergeben, die unterschiedlichen Nutzungen Raum geben. Die genaue Lage und Dimensionierung des Theaterbaus wäre allerdings noch deutlich zu optimieren.

Ende der öffentlichen Sitzung: 15.00 Uhr.

**TOP 6 Verschiedenes**

Es liegen keine Wortmeldungen vor, so dass Herr Zimmer die Sitzung um 15.00 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

Geschäftsstelle des Beirates für Stadtgestaltung

Marburg, den 08.11.2021

Tel.: 06421/ 201-1657

**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 Haupterschließungs-

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