

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.:	<b>VO/1303/2023</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	24.05.2023
<b>Dezernat:</b>	IV	
<b>Fachdienst:</b>	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
<b>Sachbearbeitung:</b>	Brüning, Monika	

<b>Beratungsfolge</b>		
<b>Gremium:</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
Magistrat	Erörterung	nichtöffentlich
Bau- und Mobilitätsausschuss	Vorberatung	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	öffentlich

## **Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg**

### **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5/16 für das Gebiet "Hasenkopf" im Stadtteil Ockershausen / Stadtwald**

#### **Beschlussvorschlag**

Für den im beiliegenden Übersichtsplan umgrenzten Bereich wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5/16 für das Gebiet „Hasenkopf“ im Stadtteil Ockershausen / Stadtwald beschlossen.

#### **Sachverhalt**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.02.2022 beschlossen, dass der Siegerentwurf aus dem städtebaulichen Wettbewerb die Grundlage für die weitere Planung zur Wohnquartiersentwicklung am Hasenkopf bilden soll. Im Anschluss wurde an den Preisträger, das Büro Lohrer-Hochrein aus München, der Auftrag zur Weiterentwicklung und Vertiefung des städtebaulichen Entwurfes erteilt.

Der weiter entwickelte städtebauliche Entwurf wurde in einer Informationsveranstaltung am 24.05.2023 im Erwin-Piscator-Haus der Öffentlichkeit vorgestellt. Er soll die Grundlage für das nun anstehende Bauleitplanverfahren bilden.

Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum für rd. 900 Einwohner\*innen in ca. 330 Wohneinheiten (WE) einschließlich der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen. Das neue Wohnquartier soll als Vorzeigequartier für ein zukunftsfähiges, klimagerechtes und sozial durchmischtes Wohnen mit alternativen Mobilitätsangeboten entwickelt werden. Vorgesehen ist eine flächensparende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, wobei mindestens 30 % der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau und weitere ca. 15 % als gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert werden sollen. Von besonderer Bedeutung ist die Schaffung von attraktiven Freiräumen und Verbindungen zum bestehenden Quartier Stadtwald entsprechend dem im vorangegangenen Beteiligungsverfahren formulierten Ziel „Wohnen in guten Nachbarschaften“.

Insgesamt umfasst der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche von 88.338 m<sup>2</sup>, also rd. 8,8 ha. Für die Bebauung vorgesehen sind hiervon rd. 6 ha. Die übrigen Flächen sind öffentliche Straßen- und Wegeparzellen (K 68, Straße „Zum Runden Baum“), eine Teilfläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5/12 sowie Flächen für die Einbindung der Siedlung in die Landschaft.

Im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 ist die Fläche als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ ausgewiesen; der Entwurf zur Neuaufstellung (Offenlage März 2022) sieht ebenfalls „Vorranggebiet Siedlung Planung“ vor. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans soll daher der Flächennutzungsplan geändert werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Schaffung einer Fuß-/Radwegverbindung als filigraner Steg zwischen den Quartieren Hasenkopf und Stadtwald im Bereich der Interkulturellen Gärten zur Hedwig-Jahnow-Straße in Höhe des Kleinen Bürgerparks vor. Um diese Verbindung planungsrechtlich zu sichern, ist in diesem Teilbereich der seit dem 21.12.1996 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5/12, der hier Öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung bzw. Ausgleichsfläche ausweist, zu ändern.

Für die Schaffung der Anbindung des Wohnquartiers an die K 68 wird die Straßenparzelle in die Bauleitplanung einbezogen, ebenso eine Fläche in Richtung Nordosten zur Anbindung an den Fuß-/Radweg Alte Weinstraße.

Das Bauleitplanverfahren soll als Regelverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches einschließlich Umweltprüfung durchgeführt werden. Artenschutzfachliche Gutachten für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Schmetterlinge und Heuschrecken liegen bereits vor. Diese bilden ebenso wie die Stadtklimaanalyse mit Klimaanpassungskonzept und vertiefter Untersuchung des Plangebiets Hasenkopf Grundlagen für die anstehende Umweltprüfung. Die von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 30.09.2022 beschlossenen Leitlinien zum klimaneutralen und sozialverträglichen Bauen sowie zur klimaneutralen und klimawandelangepassten Flächennutzung werden berücksichtigt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens voraussichtlich noch ein Schallgutachten bezogen auf die Schießanlage bei Neuhöfe / Drei Linden erforderlich sein sowie ein Fachgutachten zur verkehrstechnischen Anbindung des Plangebiets an die K 68.

In ihrer Sitzung am 12.05.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung einen Grundsatzbeschluss für eine auf das Gemeinwohl ausgerichtete aktive, sozialgerechte, nachhaltige und klimaneutrale Boden- und Liegenschaftspolitik gefasst. Danach sollen neue Bauleitplanungen nur dort erfolgen, wo sich die für eine städtebauliche Entwicklung erforderlichen Flächen im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) oder der Universitätsstadt Marburg befinden oder die Stadt bzw. ihre Tochtergesellschaften einen Erwerbsanspruch haben. Für den Innenbereich im Sinne des Baugesetzbuches wird in der Regel ein Eigentumsanteil von 50 % vorausgesetzt. Im Außenbereich im Sinne des Baugesetzbuches wird ein Eigentumsanteil von 100 % vorausgesetzt.

Die Bauleitplanung für die Wohnquartiersentwicklung Hasenkopf kann als konform mit dem Beschluss vom 12.05.2023 begründet werden: Einerseits handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich im Sinne des Baugesetzbuches, da diese im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Andererseits ist die Planungsabsicht aufgrund mehrerer Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung seit 2018 bekannt und die SEG ist beauftragt, Erwerbsverhandlungen mit den bisherigen Eigentümern zu führen. Nach aktueller Auskunft der SEG ist davon auszugehen, dass noch im Sommer 2023 mehr als 50 % der zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes erforderlichen Flächen sich im Eigentum der SEG bzw. der Stadt befinden werden und damit die in der Beschlussvorlage zum Stadtverordnetenbeschluss vom 25.02.2022 zur Wohnquartiersentwicklung Hasenkopf genannte Voraussetzung für weitere Planungsschritte erfüllt sein wird.

Da derzeit nicht davon auszugehen ist, dass bis zum Ende des Bauleitplanverfahrens die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Flächen zu 100 % im Eigentum der Stadt bzw. der SEG sein werden, wird voraussichtlich ein Umlegungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt werden müssen; den Einleitungsbeschluss dazu fasst die Stadtverordnetenversammlung.

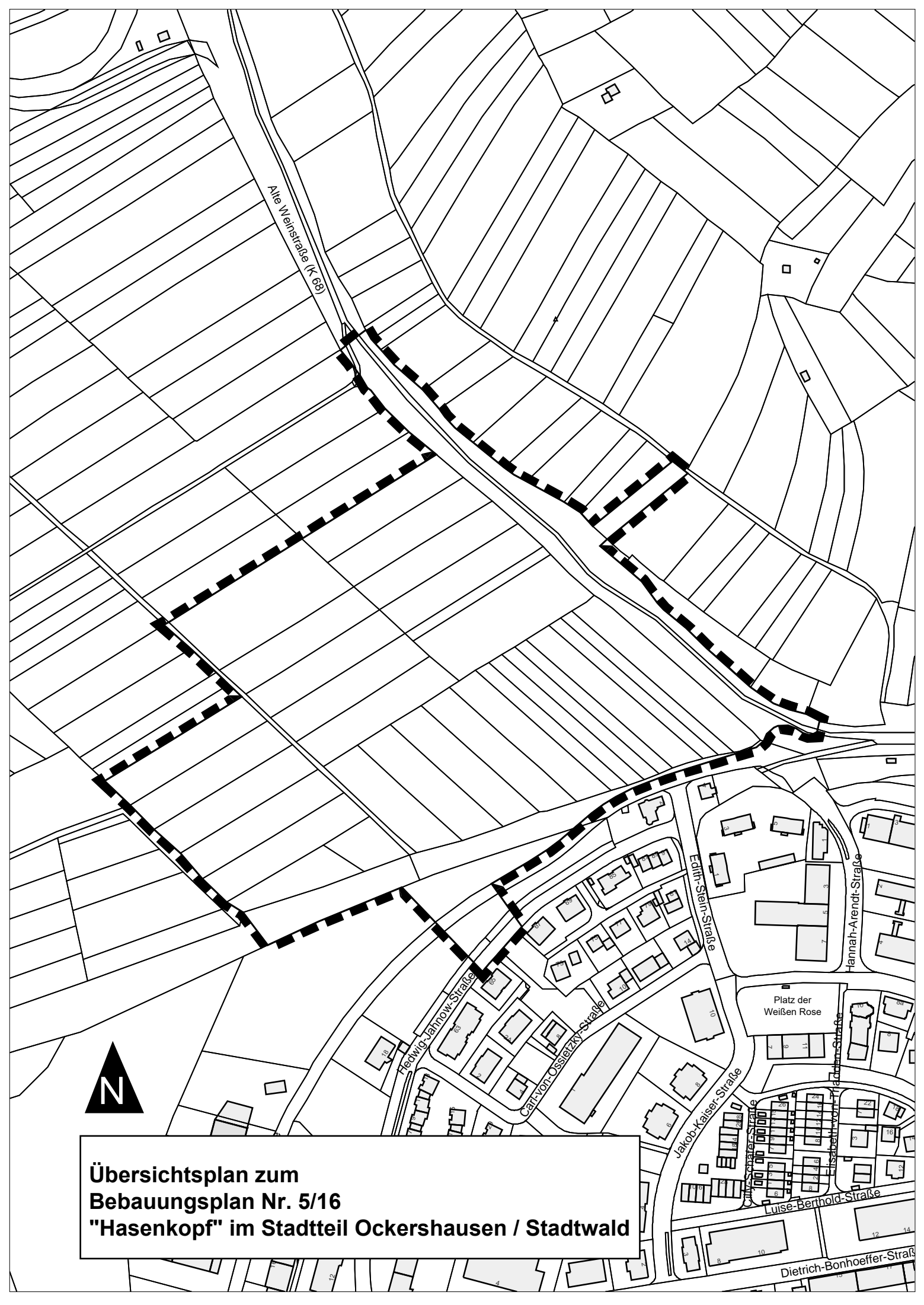
## **Finanzielle Auswirkungen**

Für die anstehenden Auftragsvergaben für die Erstellung des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung, des Umweltberichts und der noch erforderlichen Fachgutachten werden Kosten in Höhe von rund 100.000 € entstehen, die bereits im Haushaltsplan 2023 der Universitätsstadt Marburg im Ergebnishaushalt unter der Stelle 161010 „Vorbereitende Planungen und Öffentlichkeitsarbeit“ zur Verfügung stehen bzw. für den Haushalt 2024 vorgesehen sind. Der Grunderwerb erfolgt über die SEG.

Dr. Michael Kopatz  
Stadtrat

## **Anlage/n**

- 1      Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans



**Übersichtsplan zum  
Bebauungsplan Nr. 5/16  
"Hasenkopf" im Stadtteil Ockershausen / Stadtwald**