

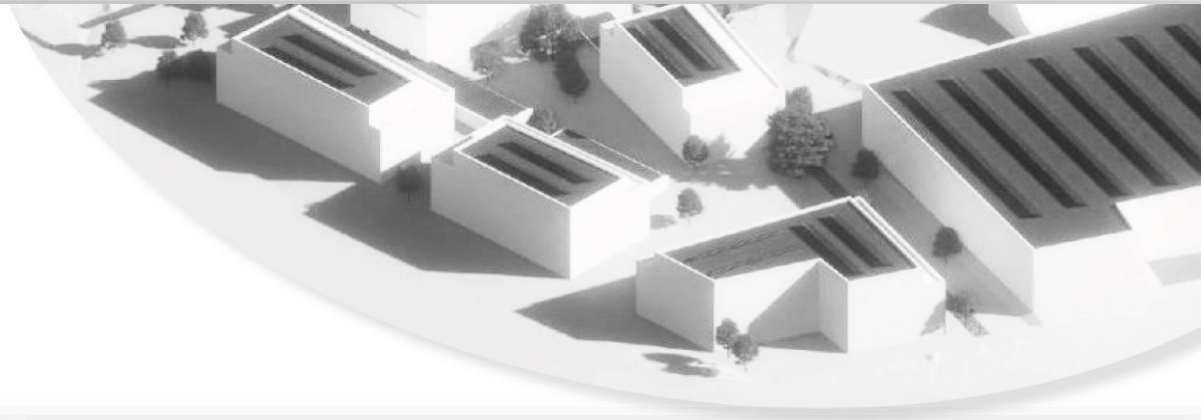


GEMEINSCHAFTLICHES
WOHNEN
IN

MARBURG



MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT



„Grundstück sucht Wohnprojekt“

Informationsveranstaltung zum
Konzeptverfahren am Oberen Rotenberg

Mittwoch 29.11.2023, 18.30-20.30Uhr



Ablauf der Informationsveranstaltung

Begrüßung

Inputvortrag Konzeptverfahren

Vorstellung Baugebiet

Infos zum Marburger Konzeptverfahren

Vorstellung Exposé

Schlusswort und Ausblick

Zeit für Nachfragen, Gespräche, Vernetzung

GEMEINSCHAFTLICHES
WOHNEN
IN

MARBURG



MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT



Inputvortrag Konzeptverfahren

Afra Höck, Landesberatungsstelle für
gemeinschaftliches Wohnen in Hessen

GEMEINSCHAFTLICHES
WOHNEN
IN

MARBURG



MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT



Vorstellung Baugebiet Oberer Rotenberg

Florian Berkenkamp, FD Stadtplanung und Denkmalschutz

Bebauungsplan Oberer Rotenberg

GEMEINSCHAFTLICHES
WOHNEN
IN



MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT



Plangebiet



Bebauungsplan Oberer Rotenberg

GEMEINSCHAFTLICHES
WOHNEN
IN

MARBURG



MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT



Zielsetzung

Schaffung einer Grundversorgung von unterversorgten Bereichen mit neuem Nahversorger

Entwicklung eines nachhaltigen und klimaneutralen Wohngebietes mit hoher Lebensqualität

- Geförderter Wohnungsbau (10 %)
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte (25 %)
- Nahversorgung (40 %)
- Frei finanziert Wohnungsbau (10 %)
- Mobilität + Erschließung (15 %)



Bebauungsplan Oberer Rotenberg

GEMEINSCHAFTLICHES
WOHNEN
IN



MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT



Bebauungsplanverfahren

Frühzeitige Beteiligung
gem. § 3.1 / 4.1 BauGB
(2024)

Offenlage; Beteiligung
gem. § 3.2 / 4.2 BauGB
(2024)

Aufstellungsbeschluss
(11/2019)

Vorentwurf
(2023)

Entwurf
(2024)

Satzungsbeschluss
(2024)

2019

2020

2021

2022

2023

2024

Informationsveranstaltung
„Gemeinschaftliches Wohnen“
+ Interessensbekundung
(11/2023)

Zusammenarbeit mit
Interessierten + Anbieten
Workshops
(11/2023 – 05/2024)

Anhandgabephase
(ab 05/2024)

Marburger Konzeptverfahren

Bebauungsplan Oberer Rotenberg

GEMEINSCHAFTLICHES
WOHNEN
IN

MARBURG



MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT



Städtebauliches Konzept

- Bis 90 WE bei 3 Vollgeschossen (+Staffelgeschoss)
- Festsetzungen zu Dachbegrünung und Solarer Nutzung
- Stellplatzschlüssel bis max. 0,5 / WE
- Carsharing-Angebote
- Anbindung an den ÖPNV innerhalb des Gebietes
- Steuerungsmöglichkeit über Konzeptverfahren



Bebauungsplan Oberer Rotenberg

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



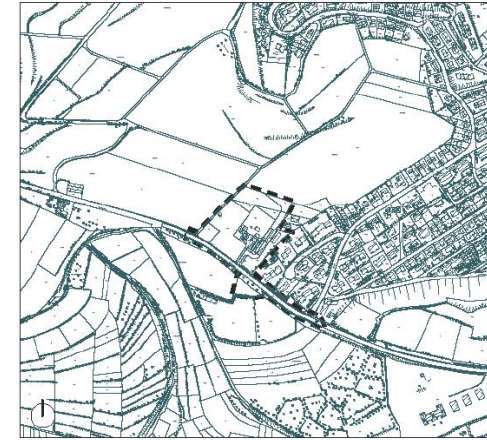
Maßstab 1:1000

VORENTWURF BEBAUUNGSPLAN



Maßstab 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN



Maßstab 1:5000

PLANZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Begrenzungslinien	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Flächen für die Wasserwirtschaft	Flächen für Stellplätze / Einfahrten und Nebenanlagen	Verkehrsrflächen
	gemäß BauNutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BauNVO), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BauNVO 1.5.1987)	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze	(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 & Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 & Abs. 6 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 u. § 9 Abs. 3 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	1. überbauter Fläche 2. nicht überbauter Fläche	1. 2.	Flächen für die Regelung des Wasserlaufes	Fläche für Carsharing oder Carpooling (CS) Nebenanlagen (Na) Stellplätze (St) Sonderstellplätze für Behindertenstellplätze (SSt)	öffentliche Verkehrsfläche
Baugrenze	Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandels" (§ 11 BauNVO)	SO ₁ SO ₂		z.B. CS Na St SSt	öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzungen sonstiger Verkehrsflächen	Mischgebiet (§ 8 BauNVO)	MI MI	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Oberflächenwasserbeseitigung und für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken		Fuß- und Fahrradweg
Abgrenzung unterschiedl. Art der Nutzung / Bauweise	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WA WA		Planunterlage	Fußweg
Maß der Nutzung / Bauweise	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 u. 23 BauNVO)		Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)	Flurstücksgrenze	verkehrsberuhigter Bereich
Nutzungsschablone	offene Bauweise	o	öffentliche Grünfläche	Gebäude mit Hausnummer	Buswendestriefe
Gebietsbezeichnung/ Art der baulichen Nutzung	geschlossene Bauweise	g	mit der Zweckbestimmung: Kinderspielfläche für ein gepantes Gewässer, Jugendspielfläche	vorhandene Geländehöhen	Nachrichtliche Darstellung & sonstige Planzeichen
maximal zulässige Grundflächenzahl	abgeschlossene Bauweise mit der Eigenart der offenen Bauweise, jedoch darf die Dachfläche über 50 m betragen	a	private Grünfläche		Bemalung z.B. -5,00
zulässige Dachformen			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Bebauungsverzicht (unverbindlich)
			anzupflanzende Bäume		mögliche Carsharing Stellplätze (unverbindlich)
					mögliche Bushaltestelle (unverbindlich)

Bebauungsplan Nr. 24/9
„Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Nahversorger“
der Universitätsstadt Marburg
- VORENTWURF -

Maßstab 1:1000 Stand: 14. September 2023

Bearbeitung:
ehana
 architektur und stadtbau

MARBURG
 UNIVERSITÄTSTADT

GEMEINSCHAFTLICHES
WOHNEN
IN

MARBURG

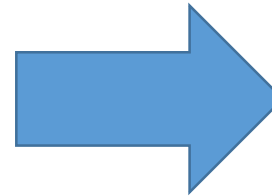


MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT



Marburger Konzeptverfahren für den Oberen Rotenberg

Manuela Klug, FDL Stadtplanung und
Denkmalschutz



Einführung
Konzeptverfahren

**Unterstützung
gemeinwohlorientierter
Wohnformen in
Marburg**

GEMEINSCHAFTLICHES
WOHNEN
IN

MARBURG



MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT



Wohnungsmarktanalyse INWIS 2014
Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Marburg 2015

Einrichtung einer Koordinierungsstelle Gemeinschaftliches
Wohnen 2016

Aufstellungsbeschluss Baugebiet „Oberer Rotenberg“ mit
Verankerung Gemeinschaftl. Wohnen 2019

Beschluss zum Marburger Konzeptverfahren 2020
Begleitende Beschlüsse: Festlegung Sozialquote,
Bodenbevorratung, Alleinerziehendenprojekt

Auftaktveranstaltung 29.11.2023



Beschluss:

Das Marburger Konzeptverfahren für Gemeinschaftliches Wohnen soll entwickelt werden. Es wird beispielhaft im Zuge der Realisierung des Baugebietes Oberer Rotenberg umgesetzt und soll zukünftig zur Vergabe von Grundstücken oder Bestandsimmobilien an gemeinschaftliche Wohnprojekte Berücksichtigung finden.

Zur Bewertung der Wohnprojekte soll ein Auswahlgremium installiert werden, welches sich projektweise neu zusammensetzen wird.

- **Konzeptverfahren als strategisches Instrument**
- **Zielsetzungen**
- **Auswahlkriterien**
- **Auswahlgremium**



Marburger Konzeptverfahren – Kriterienswerpunkte

- Zusammensetzung der Gruppen
- Gemeinschaftliche Aspekte / Inhaltliches Konzept
- Nachbarschaftliche Aktivitäten
- Innovationsgehalt (Architektur / Mobilität / Nachhaltigkeit)
- Finanzen
- Nachhaltige Sicherung des Wohnprojektes durch geeignete Rechtsform
- Kooperationspartner*innen



Marburger Konzeptverfahren – Auswahlgremium (11–13 Personen)

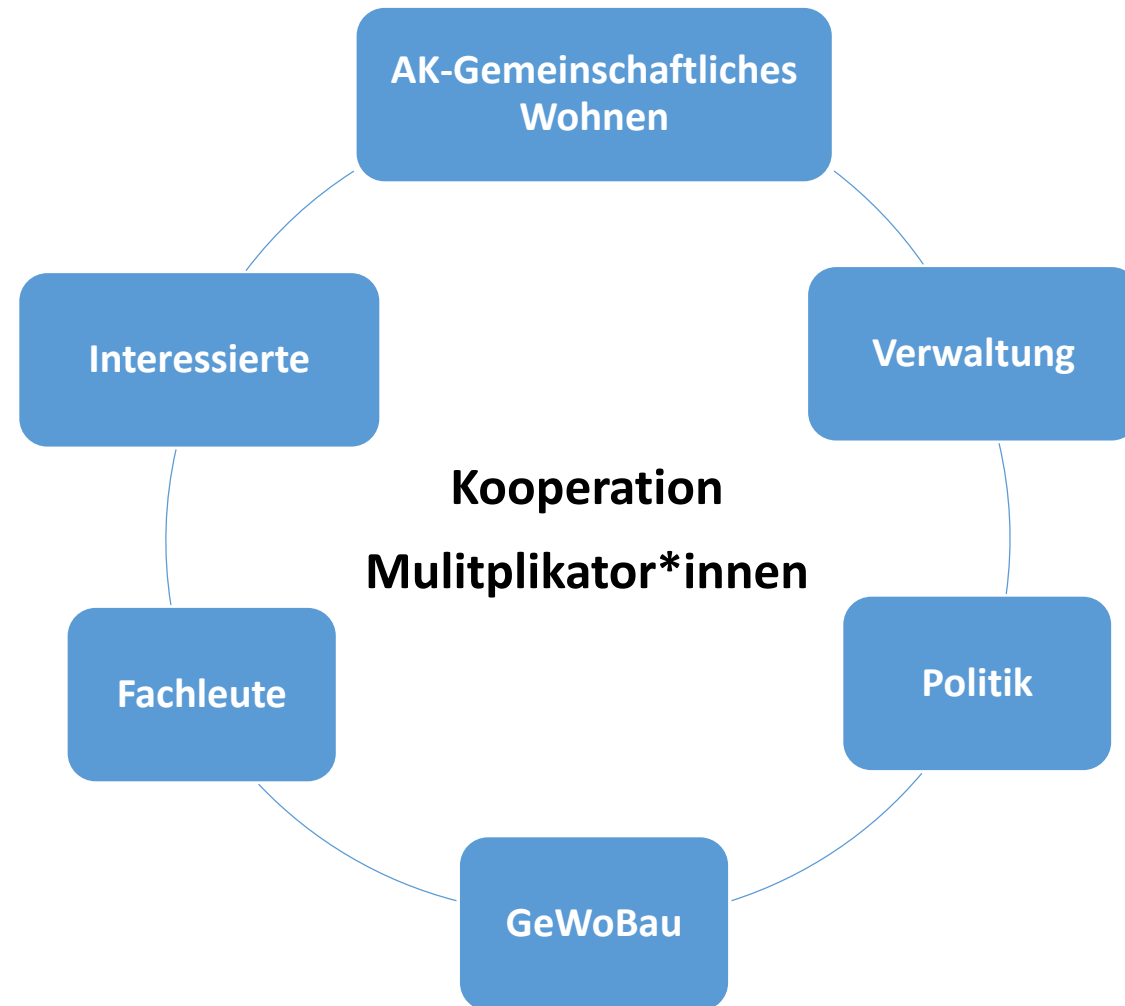
- Magistrat der Universitätsstadt Marburg
- Ortsbeirat
- Ausschussvorsitzende (Bau- und Mobilitätsausschuss und Ausschuss für Soziales, Jugend und Gleichstellung)
- Eigentümer*in / Entwicklungsträger*in
- Arbeitskreis Gemeinschaftliches Wohnen
- Bürger*innen und externe Fachperson
- Stadtverwaltung (FB 7, FD 50/Sozialplanung, FD 61)

GEMEINSCHAFTLICHES
WOHNEN
IN

MARBURG



MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT



Ablauf Marburger Konzeptverfahren

Start

November 2023



6 Monate

Mai 2024



3 Monate

August / September 2024



2 Monate

November 2024



+ 1 Jahr "Anhandgabe"



1. Interessensbekundung

Für die Grundstücke im Baugebiet Oberer Rotenberg gibt es ein Exposé. Dieses enthält u.a. die für eine Bewerbung relevanten Bewertungskriterien. Gruppen und Einzelpersonen, die ihr Interesse bekunden, werden zur Unterstützung verschiedene Workshops zu Themen wie Rechtsformen, Finanzierung, Architektur, etc. angeboten. Ab dem 29. November 2023 können Interessensbekundungen abgegeben werden.



2. Bewerbung

Die Bewerbungsphase beginnt im 2. Quartal 2024. Wohnprojektinitiativen haben mindestens drei Monate Zeit, eine grobe Skizze ihres Konzepts einzureichen. Neben der Gruppenzusammenarbeit und den gemeinschaftlich genutzten Räumen wird ein besonderes Augenmerk auf eine gemeinwohlorientierte Rechtsform und eine nicht-renditeorientierte Finanzierung gelegt. Ebenso sollte eine nachhaltige Architektur ein Aspekt des einzureichenden Konzepts sein.



3. Auswahl

Geeignete Konzepte werden einem Auswahlgremium vorgestellt. Dieses gibt eine Empfehlung für das überzeugendste Konzept ab. Das Gremium selbst setzt sich aus Vertreter*innen der Politik und zuständigen Fachdiensten der Verwaltung der Universitätsstadt Marburg sowie externen Expert*innen des gemeinschaftlichen Wohnens zusammen.



4. Umsetzung

Nach der Entscheidung durch das Auswahlgremium startet die von der Stadtverwaltung begleitete Anhandgabephase, in der ein oder mehrere Projekte die Möglichkeit haben, ihre Ideen umsetzungsreif weiterzuentwickeln. Für die Realisierung der eingereichten Konzeptidee haben die Wohnprojektinitiativen meist ein Jahr Zeit.

GEMEINSCHAFTLICHES
WOHNEN
IN

MARBURG



MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT



Vorstellung Exposé

Silvia Röschlein,
Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg
(SEG)



GEMEINSCHAFTLICHES
WOHNEN
IN

MARBURG



MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT



Zeit für Nachfragen Ausblick

GEMEINSCHAFTLICHES
WOHNEN
IN

MARBURG



MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT



Danke für Ihre Aufmerksamkeit

„Grundstück sucht Wohnprojekt“

Informationsveranstaltung zum
Konzeptverfahren am Oberen Rotenberg

Mittwoch 29.11.2023, 18.30-20.30Uhr