

Wohnbaugebiete im Marburger Westen

Standortanalyse
Oberer Rotenberg / Höhenweg
und
Stadtwald / Hasenkopf



Wohnbaugebiete im Marburger Westen
Standortanalyse
Oberer Rotenberg / Höhenweg
und
Stadtwald / Hasenkopf

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz

Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. Monika Brüning
Dipl.-Ing. Karin Storm-Bölle
Mitarbeit:
Gabriela Lemmer
Ulrike Morzissek
Anh Thi Rodehuts Kors

Stand: März 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und Zielsetzung

2. Porträts der untersuchten Gebiete

2.1 Oberer Rotenberg

2.1.1 Kurzvorstellung

2.1.2 Vorhandene Planungen

2.1.3 Bestandssituation

2.2 Hasenkopf

2.2.1 Kurzvorstellung

2.2.2 Vorhandene Planungen

2.2.3 Bestandssituation

3. Analyse der Entwicklungspotenziale beider Standorte

3.1 Oberer Rotenberg

3.1.1 Eignung zur Siedlungsentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht

3.1.2 Erschließung

3.1.3 Infrastruktureinrichtungen

3.1.4 Städtebau

3.1.5 Realisierbarkeit / Finanzierung / Risiken

3.2 Hasenkopf

3.1.1 Eignung zur Siedlungsentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht

3.1.2 Erschließung

3.1.3 Infrastruktureinrichtungen

3.1.4 Städtebau

3.1.5 Realisierbarkeit / Finanzierung / Risiken

3.3 Vergleichende Betrachtung

4. Ausblick

Verzeichnis der verwendeten Grundlagenmaterialien

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Aufgabenstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg hat den Magistrat beauftragt, die im Wohnraumversorgungskonzept gelisteten potenziellen Wohnstandorte „Oberer Rotenberg / Höhenweg“ im Stadtteil Marbach und „Hasenkopf“ im Stadtteil Stadtwald im Rahmen einer vergleichenden Analyse auf ihre Eignung für den Wohnungsbau, insbesondere für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, zu untersuchen. Dabei wurden als Untersuchungskriterien u. a. Bebaubarkeit, stadträumliche und ökologische Verträglichkeit, Infrastruktur und voraussichtliche Entwicklungszeiten und Kosten genannt.

Die vorliegende Studie arbeitet als Grundlage für eine Entscheidungsfindung die verschiedenen Aspekte anhand eines detaillierten Kriterienkatalogs für beide Standorte ab. Als Basis dient der derzeitige Sach- und Informationsstand.

Das Verfahren zur Bewertung, Priorisierung und Entscheidungsfindung soll in einem offenen Planungsprozess unter Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.


Grundlagen

Die in 2014 vorgelegte InWIS-Wohnungsmarktanalyse nannte einen Wohnungsneubaubedarf von 1.600 Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2020, darunter für das Segment öffentlich geförderter Mietwohnungsbau einen Neubaubedarf von 450 Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2018. Das auf dieser Studie aufbauende, von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Wohnraumversorgungskonzept vom November 2015 berücksichtigt darüber hinaus die zusätzliche Wohnraumnachfrage durch Personen, die sich im Asylverfahren befinden und geht von einem Gesamtbedarf an gefördertem Mietwohnungsbau von rd. 800 WE bis 2020 aus.

Bisher (Stand Januar 2018) sind hiervon bereits rd. 320 WE geschaffen bzw. in der Realisierungsphase (Die Gesamtzielzahl 1.600 WE aus der InWis-Studie ist bereits erreicht). Weitere rd. 130 WE an verschiedenen innerstädtischen Standorten sind derzeit bei GWH, GeWoBau und privaten Bauherren in Planung. Somit ist davon auszugehen, dass bis zum Jahr 2020 ca. 450 neue geförderte Wohnungen zur Verfügung stehen werden, aber bezogen auf die Zielzahl 800 ein Defizit von ca. 350 WE verbleibt. Um diesen sowie den über 2020 hinaus neu entstehenden Bedarf zeitnah decken zu können, ist ein frühzeitiger Planungsbeginn zwingend erforderlich, zumal die innerstädtischen Nachverdichtungspotentiale weitgehend ausgeschöpft sind und es nun um die Entwicklung neuer Wohnstandorte geht. Neben der Umstrukturierung des Bereiches Frauenbergstraße / Temmlerstraße zu einem gemischt genutzten Quartier mit hohem Wohnanteil bieten sich hierfür perspektivisch die bereits im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiete Siedlung Planung“ ausgewiesenen Standorte am Oberen Rotenberg und am Hasenkopf an.

Ziele

Der oben genannte Beschluss der Stadtverordnetenversammlung definiert als Oberziel die Entwicklung eines neuen Quartiers zur Bereitstellung von Wohnraum, insbesondere im geförderten Wohnungsbau. Explizit genannt sind „die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für benachteiligte Wohnungssuchende“ und die „Vermeidung einseitiger Belegungsstrukturen (Segregation)“. Die vorliegende Untersuchung geht für beide Standorte von einem angemessenen Anteil geförderter Wohnungen an den insgesamt erzielbaren Wohneinheiten aus, unabhängig von der ebenfalls von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Quotenregelung.



Da es sich jeweils um die potenzielle Entwicklung eines neuen Wohngebietes im bisher unbebauten Bereich handelt, sind aus städtebaulicher Sicht mindestens die folgenden Zielvorgaben zu beachten:

- Einfügung der potenziellen Siedlung in Stadt- und Landschaftsbild,
- Angebot verschiedener Wohnformen,
- Schaffung der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen,
- gute Anbindung an die bestehende Siedlung und an die Innenstadt für alle Verkehrsmittelarten,
- Freiraumqualitäten innerhalb der Siedlung,
- Naherholungsqualität im Übergang zur Landschaft.

Auf Basis dieser Zielsetzungen wurden die Untersuchungskriterien gewählt. Neben den städtebaulichen sind noch weitere Aspekte, insbesondere hinsichtlich der Umsetzbarkeit (Kosten, Risiken, Zeitdauer etc.) zu untersuchen.

2. Porträts der untersuchten Gebiete



Übersichtsplan mit den Standorten „Oberer Rotenberg/Höhenweg“ und „Hasenkopf/Stadtwald“

In dem Übersichtsplan sind die potenziellen Wohnbaugebiete „Oberer Rotenberg / Höhenweg“ (im Folgenden „Oberer Rotenberg“) und „Hasenkopf / Stadtwald“ (im Folgenden „Hasenkopf“) dargestellt. Beide Untersuchungsgebiete befinden sich im Westen der Universitätsstadt Marburg.

2.1. Oberer Rotenberg

2.1.1 Kurzvorstellung

Das potenzielle Wohnbaugebiet „Oberer Rotenberg“ liegt in erhöhter Lage am nord-westlichen Rand des Stadtteils Marbach. Es stellt sich als Hangfläche mit einer Neigung nach Norden bzw. Nordosten dar und schließt direkt an das vorhandene Quartier am Höhenweg an. Die Größe des Gebietes beträgt 5,4 ha. Zurzeit wird das Gelände landwirtschaftlich genutzt, im Bereich zum Rotenberg als Gärtnerei. Die Entfernung zum Zentrum von Marburg beträgt rd. 2 km.



Luftbild mit potenziellem Wohnbaugebiet (Entwicklungsgebiet aus Rahmenplanung und Gärtnereigelände)

Wie in obiger Abbildung dargestellt, definiert sich das Gebiet aus einer Entwicklungsfläche, die eine Größe von 4,7 ha aufweist und der angrenzenden Gärtnereifläche mit einer Größe von 0,7 ha.

Bei der Entwicklungsfläche handelt es sich um eine Fläche, die im städtebaulichen Rahmenplan für den Stadtteil Marbach als arrondierende Erweiterungsfläche für den Wohnungsbau vorgesehen ist. Das Gärtneriegelände wird nur als Teilfläche für eine potenzielle Wohnbebauung einbezogen, da bereits ein Teil der Gesamtfläche aufgrund von Umstrukturierungsmaßnahmen an einen Vorhabenträger veräußert wurde, der beabsichtigt, dort einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln.

Ein städtebaulicher Entwurf für das Untersuchungsgebiet mit Angaben zur Art und Höhe der Bebauung und zur Erschließung, wie er bereits für das Gebiet „Hasenkopf“ erarbeitet wurde, liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

2.1.2 Vorhandene Planungen

Vorhanden sind übergeordnete bzw. Planungen, die für die Untersuchung des Gebietes relevant sind:

Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen weist die Entwicklungsfläche aus der Rahmenplanung als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ aus. Das Gärtneriegelände ist als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ ausgewiesen. Aufgrund der maßstäblichen Ungenauigkeit kann der Standort dem „Vorranggebiet Siedlung Planung“ zugeordnet werden.



Auszug Regionalplan Mittelhessen 2010

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg ist das potenzielle Baugebiet entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Bebauungsplan

Für die potenzielle Wohnbaufläche gibt es keinen Bebauungsplan, während für einen Teilbereich im Nord-Westen des Gärtneriegeländes die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Lebensmittelmarkt beantragt worden ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zurzeit zurückgestellt, da es im Zusammenhang mit der Baulandentwicklung der beiden Standorte „Oberer Rotenberg“ und „Hasenkopf“ gesehen werden soll.

Es besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24/4 aus dem Jahr 1972 für das angrenzende Quartier. Dieser sieht bereits Flächen für zwei Stichstraßen vom Höhenweg vor, um eine Erweiterung des Baugebietes zu ermöglichen.



Geltungsbereiche rechtskräftiger B-Plan Nr. 24/4 und Antrag auf Aufstellung eines B-Plans für einen Lebensmittelmarkt

Städtebaulicher Rahmenplan Marburg-Marbach

Der Rahmenplan wurde mit den Mitgliedern des Arbeitskreises Rahmenplanung Marbach erarbeitet, im Jahr 2000 den politischen Gremien vorgestellt und 2001 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Einer der Themenschwerpunkte war die Auseinandersetzung mit der zukünftigen Siedlungsentwicklung hinsichtlich Dichte und Ausbildung der Ortsränder.

Auszug Rahmenplan:

Vom Grundsatz ist die städtebauliche, flächenmäßige Entwicklung Marbachs abgeschlossen. Die vorhandene verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung ist in ihrer Kapazität weitestgehend ausgelastet. Langfristig stehen im Südwesten („Oberer Rotenberg“) des Stadtteils beschränkte, unter den Aspekten des Stadt- und Landschaftsbildes potentiell geeignete, siedlungsarrondierende Flächen zur Verfügung, die im Zuge politischer Abstimmungsnotwendigkeit weiterer Wohnansiedlung für Eigenbedarf Raum geben könnten.

Die Flächen am „Oberen Rotenberg“ sind nach Auffassung der am Planungsprozess Teilhabenden die einzigen langfristig sinnvollen Erweiterungsgebiete von Marbach; dennoch sollten die Argumente dafür und dagegen zum Zeitpunkt der jeweiligen Weiterentwicklung dieser Gebiete gründlich diskutiert werden.

Für eine Erweiterungsmöglichkeit am „Oberen Rotenberg“ zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ sprechen folgende Argumente:

- Das Siedlungsgebiet kann direkt an das vorhandene Straßennetz angeschlossen werden (Stichstraßen vorhanden).
- Der Siedlungsdruck aus Eigenentwicklung des Stadtteiles kann gemildert werden; private Nachverdichtungstendenzen können umgeleitet werden.
- Das Gebiet ist an den ÖPNV gut anbindbar.
- Der jetzt offene Siedlungsrand kann durch Ausgleichsflächenplanung landschaftsplanerisch aufgewertet werden.
- Für junge Familien können sparsame Hausformen entwickelt werden.

Gegen die Ausweisung weiterer Siedlungsflächen am „Oberen Rotenberg“ im Marbacher Westen spricht:

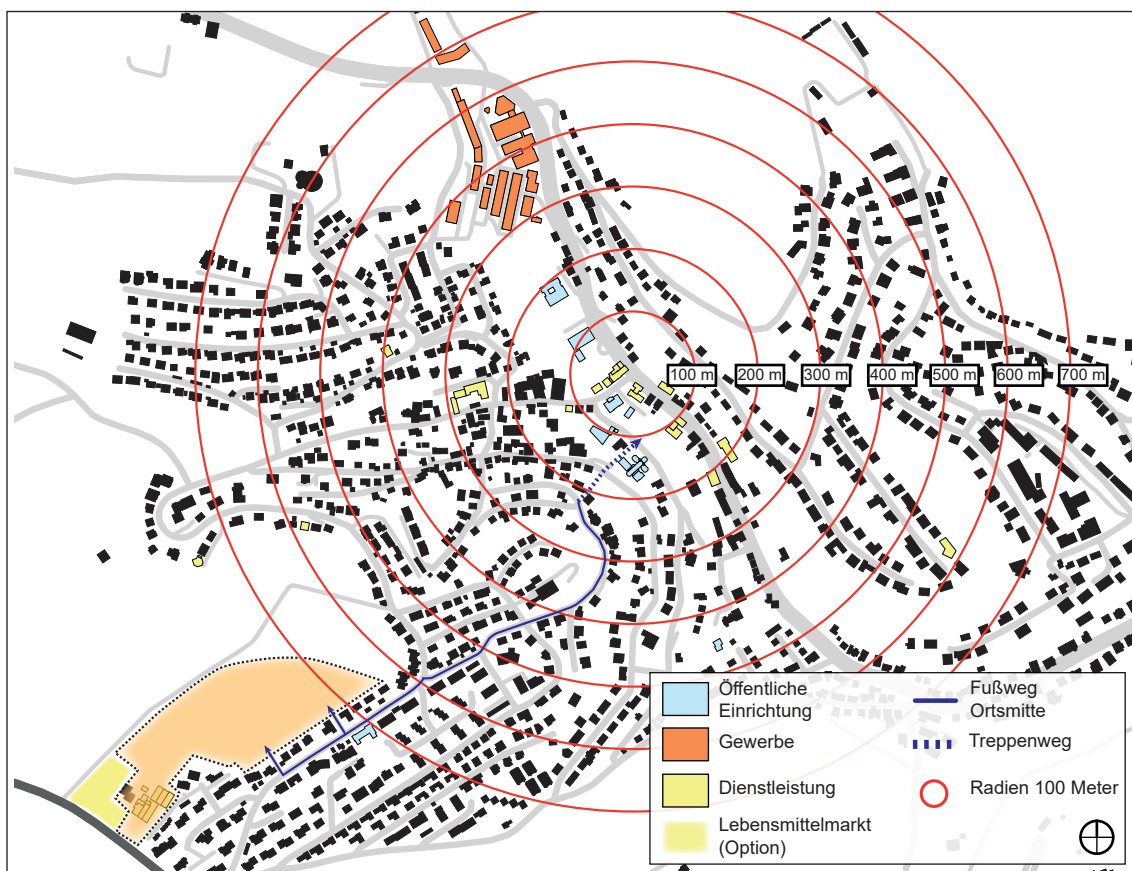
- Die großräumige Erschließung erfolgt hauptsächlich über den Rotenberg zum Barfüßertor, was zurzeit schon zu erheblichen Problemen führt.
- Der Versiegelungsgrad nimmt zwangsläufig zu.

Da sich die Wohnungssituation nach Aufstellung des Rahmenplans insoweit geändert hat, dass dringend Wohnraum für den bezahlbaren Wohnraum benötigt wird, wird in der folgenden Untersuchung davon ausgegangen, dass diese Fläche nicht nur für den Eigenbedarf entwickelt wird, sondern für den gesamtstädtischen Bedarf.

Landschaftsplan

Es sind Aussagen zu dem Untersuchungsgebiet im „Landschaftsplan Mitte“ aus dem Jahr 2007 gemacht worden, wonach nur ein Teilbereich der in der Rahmenplanung Marbach vorgesehenen Entwicklungsfläche bebaut werden sollte. Diese Siedlungsbegrenzung aus landschaftsplanerischer Sicht resultiert aus drei nicht unerheblichen Landschaftspotenzialen. Der „Landschaftsplan Mitte“ diskutiert eingehend, durchaus mit einer gesamtstädtischen Sicht, die Notwendigkeit der landwirtschaftlichen Flächen für Marbach zusammen mit der hohen Qualität der freien Landschaft für das Landschaftsbild. Ein weiteres Argument für die zurückhaltende Empfehlung ergibt sich durch die Kaltluftbildung in diesem Bereich.

2.1.3 Bestandssituation



Lageplan Stadtteil Marbach

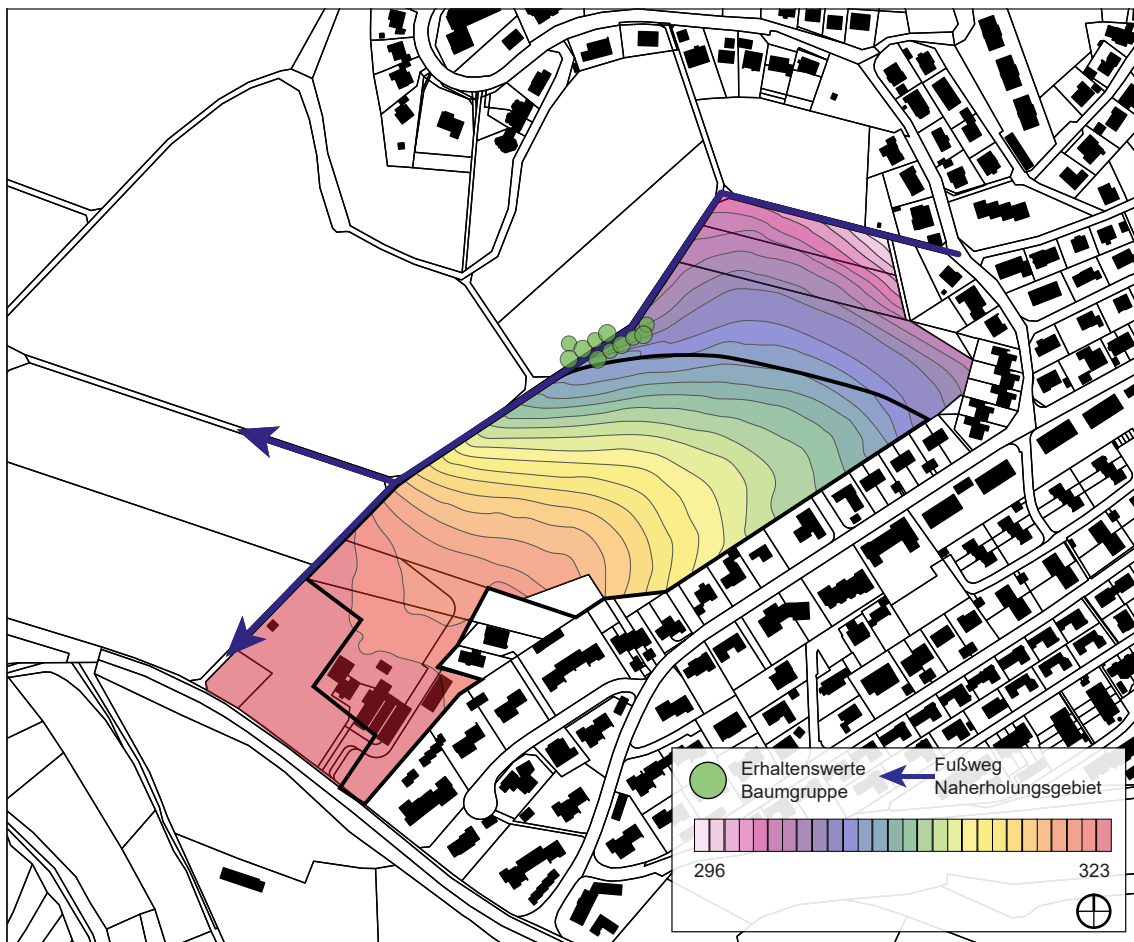
Stadtteil Marbach

Marbach ist mit rd. 400 ha und rd. 3.330 Einwohnern (Stand Februar 2018) ein mittelgroßer Stadtteil Marburgs. Er besitzt weniger die Struktur eines dörflich geprägten Siedlungsgebietes mit typischen räumlichen und architektonischen Merkmalen, vielmehr fand eine Überlagerung der ursprünglich ländlichen Struktur mit neuzeitlichen Siedlungsstrukturen statt.

Die Ortsmitte, im Bereich der Emil-von Behring-Straße und Brunnenstraße, befindet sich in einer Talau im östlichen Bereich des Stadtteils. Hier konzentrieren sich das Versorgungsangebot sowie die Gemeinschaftseinrichtungen. An der Emil-von Behring-Straße ist das Bürgerhaus und ein Kindergarten angesiedelt, im Bereich des Bienenweges befinden sich ein weiterer Kindergarten sowie die Grundschule und die Markus-Kirche. Das potenzielle Wohnbaugelände ist von der Ortsmitte ca. 1,5 km entfernt, der Niveauunterschied beträgt ca. 85 m.

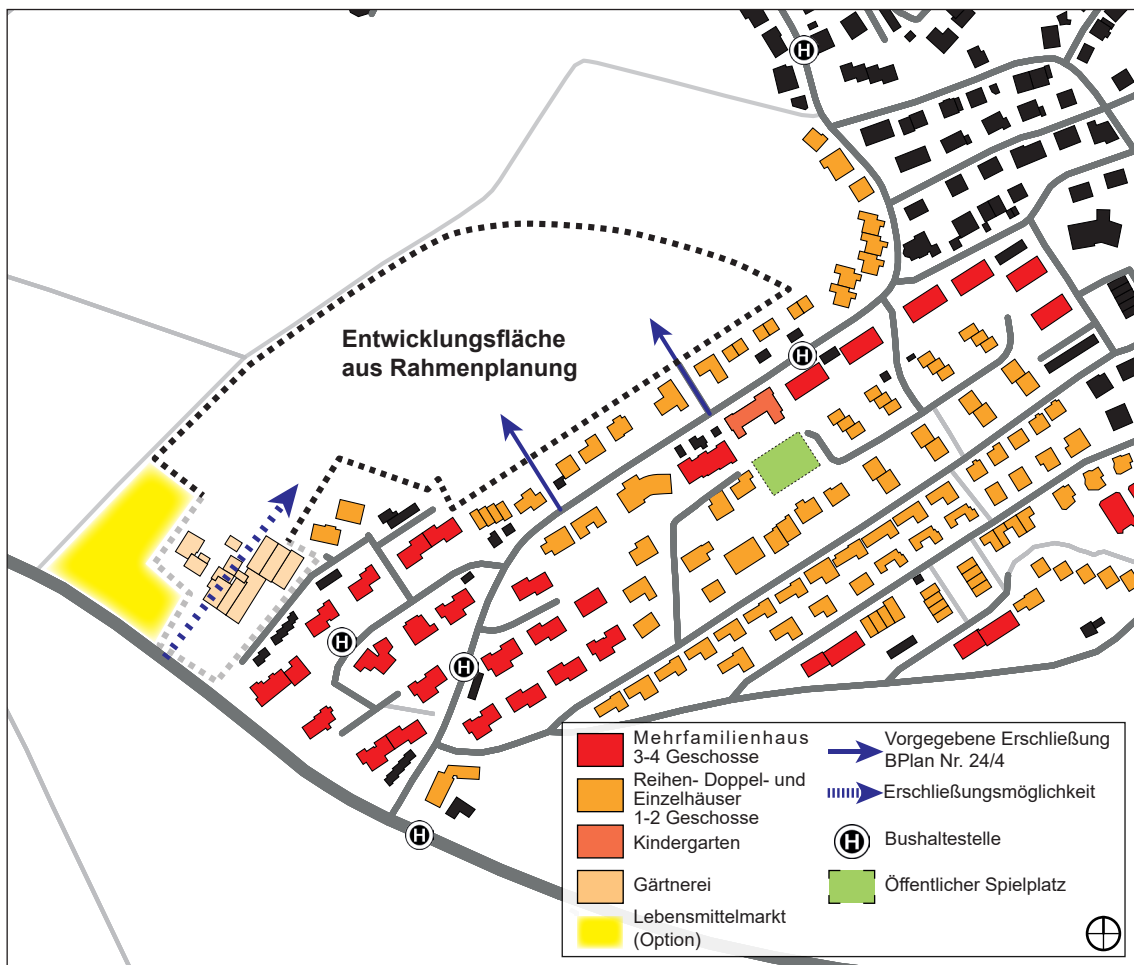
Während sich im östlichen Bereich des Stadtteils die Ortsmitte mit Infrastruktureinrichtungen befindet, handelt es sich bei dem westlichen Bereich um ein reines Wohngebiet, das am Rande eines Naherholungsgebietes liegt.

Das Plangebiet selbst stellt sich als Nord-Ost-Hang dar. Die höchste Erhebung befindet sich im Bereich der Gärtnerei mit ca. 320 m ü.NN, ist zunächst relativ eben und fällt in Richtung Nord-Osten auf ca. 300 m ü.NN ab. Die Begrenzung im Nord-Westen ist durch den vorhandenen stark frequentierten Fußweg, der Erschließungsfunktion für das anliegende Naherholungsgebiet übernimmt, vorgegeben.



Topografie

Die vorhandene Bebauung, die zurzeit den „Ortsrand“ des Stadtteils im Westen bildet, besteht aus Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern, in Richtung „Oberer Rotenberg“ befindet sich mehrgeschossiger Wohnungsbau. Ein neues Baugebiet würde direkt an die vorhandene Bebauung anschließen, denn zwei Erschließungsmöglichkeiten vom Höhenweg, die zurzeit noch anderweitig (Grünfläche, Parkplatzfläche für Kindergarten) genutzt werden, wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen. Eine weitere Erschließungsmöglichkeit besteht von der Straße „Oberer Rotenberg“ und könnte bei Umnutzung des Gärtnergeländes realisiert werden. Busanschlüsse, mit denen nach Auskunft der Stadtwerke Marburg auch ein zukünftiges Wohngebiet versorgt werden könnte, sind vorhanden. Am Höhenweg, und damit direkt am Untersuchungsgebiet befindet sich ein Kindergarten mit öffentlichem Spielplatz.



Bestandsplan mit Entwicklungsfläche und Gärtnergelände

2.2 Hasenkopf

2.2.1 Kurzvorstellung

Das rund 9,5 ha umfassende Untersuchungsgebiet „Hasenkopf“ liegt in erhöhter Kernstadt-Randlage in der Gemarkung Ockershausen und schließt sich nordwestlich an das Quartier Stadtwald/ ehemalige Tannenbergekaserne an bzw. ist hiervon durch einen kleinen Taleinschnitt getrennt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist nach Süden bzw. Südwesten geneigt. Der Höhenunterschied innerhalb des Gebietes beträgt rd. 30m von 280 m ü NN im Süden bis auf 310 m ü NN im Norden.

Das Gebiet war bereits Mitte der 1990er Jahre als Siedlungserweiterungsfläche angedacht, um das aus der ehemaligen Tannenbergekaserne und der bestehenden Wohnbebauung an der Graf-von-Stauffenberg-Straße neu entstandene Quartier „Stadtwald“, dem aufgrund der Höhenlage der direkte räumliche Zusammenhang mit dem Stadtteil Ockershausen fehlte, zu ergänzen. Ziel war die Entwicklung eines neuen Stadtteils für ca 3.500 Einwohner mit allen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen. Dazu war eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB eingeleitet worden, die allerdings über den Beschluss der Entwicklungssatzung durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.11.2000 hinaus nicht weiter fortgeführt wurde. Aufgrund der befürchteten Konkurrenz zur laufenden Entwicklungsmaßnahme Michelbach Nord erfolgte keine öffentliche Bekanntmachung, so dass die Entwicklungssatzung nicht in Kraft getreten ist.



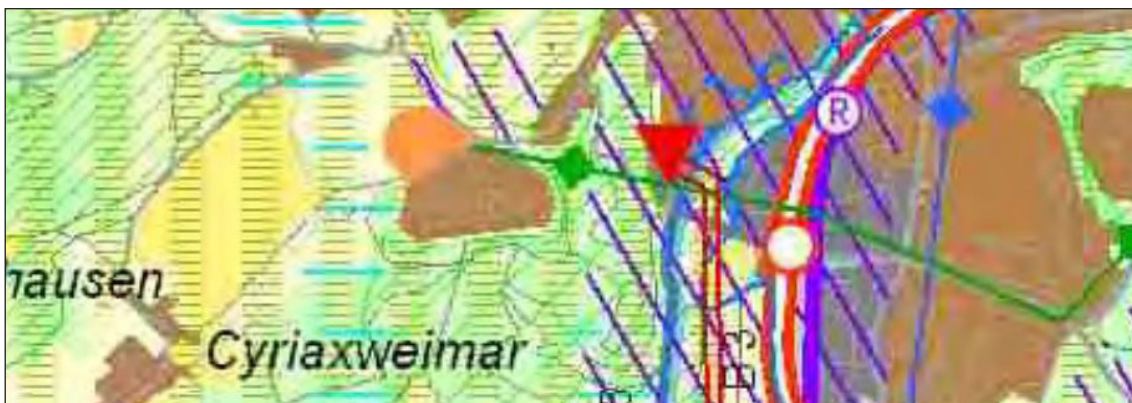
Luftbild mit Kennzeichnung des mit Beschluss vom 28.11.2000 vorgesehenen Entwicklungsgebietes

2.2.2 Vorhandene Planungen

Landschaftsplanerisch untersucht wurde die Fläche bereits 1993 mit der im Zuge der Konversion der Bundeswehrliegenschaften erstellten **Umweltverträglichkeitsstudie (UVS)** des Büros Geiger/ Bässler, Stuttgart. Auf diese geht letztendlich der Vorschlag für die Abgrenzung des Entwicklungsgebietes zurück. Dabei wurde die besondere Bedeutung der Kuppe des Hasenkopfes als Rastplatz für Zugvögel hervorgehoben und damit die nördliche Grenze des potenziellen Entwicklungsgebietes unterhalb der Kuppe definiert. Der **Landschaftsplan für die südwestlichen Marburger Stadtteile** von 1999 benennt darüber hinaus weitere Vorgaben für eine künftige Siedlungsentwicklung, die unter 3.2.1 näher erläutert werden.

Im Zuge der Vorbereitung der Entwicklungssatzung hatte der Magistrat der Stadt Marburg gemeinsam mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg (SEG) für die Bebauung des Hasenkopfes 1998 einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt. Der Siegerentwurf war im Anschluss Gegenstand einer Überarbeitung durch den 1. Preisträger, das Büro Pesch + Partner aus Herdecke. Somit liegt nun seit Oktober 2000 ein **städtebaulicher Entwurf** als Vorstufe eines Bebauungsplans vor. Der Entwurf sieht Wohnraum für insgesamt rd. 800 Einwohner vor sowie einen Grundschulstandort. Vor dem Hintergrund der aktuellen Sachlage ist der inzwischen fast 20 Jahre alte Entwurf kritisch zu würdigen. Näheres dazu unter 3.2.4.

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** weist die Fläche als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ aus, die mit Ausnahme der südöstlich angrenzenden Siedlungsbestandsfläche vom „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ umgeben ist; nordöstlich der K 68 schließen sich zudem Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (Heiliger Grund) sowie für besondere Klimafunktionen an. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Marburg ist das Gebiet entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als Außenbereich bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug Regionalplan Mittelhessen 2010

Die **Städtebauliche Rahmenplanung Ockershausen** (R.Ock) aus dem Jahr 2008 umfasst im Quartier Stadtwald nur das ehemalige Kasernengelände und die Graf-von-Staufenberg-Straße. Die dort festgestellten Mängel sind zum Teil zwischenzeitlich behoben. So hat sich z. B. seit 2016 am Platz der Weißen Rose ein Lebensmittelmarkt etabliert und einzelne Maßnahmevorschläge zur Verbesserung der Fußwegverbindungen in Richtung Ockershausen sind umgesetzt. Der Bereich Hasenkopf wurde nicht näher untersucht bzw. lediglich als Optionsfläche aus dem Regionalplan dargestellt.

2.2.3 Bestandssituation

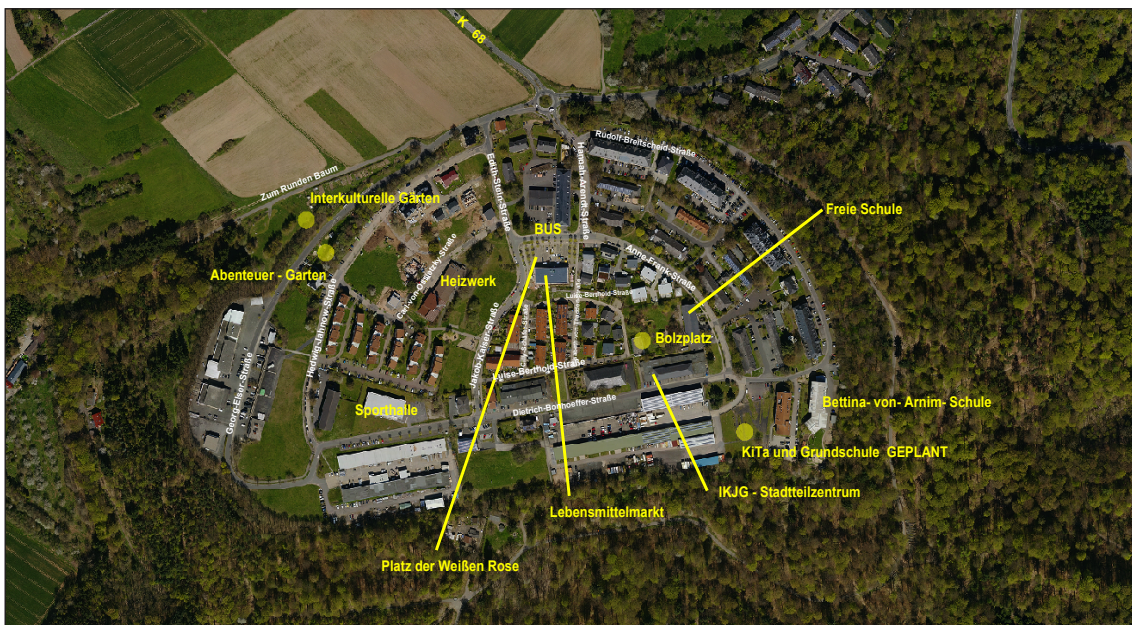
Der statistische Bezirk Stadtwald hat aktuell (Stand Februar 2018) rd. 1.430 Einwohner mit hohem Anteil an Kindern, Jugendlichen und Studierenden.

Die Wohnsiedlung beiderseits der Graf-von-Stauffenberg-Straße mit rd. 800 Einwohnern umfasst im Wesentlichen 3- bis 4-geschossige Mehrfamilienhäuser aus den 60er- und zum Teil den 70er Jahren, die zwischenzeitlich modernisiert worden sind, sowie einzelne Reihenhauszeilen. Im zentralen Bereich der Siedlung plant die GeWoBau einen Ergänzungsbau mit 12 Wohneinheiten. Eine Bushaltestelle ist vorhanden. Das Gebäude der Kindertagesstätte Graf-von-Stauffenberg-Straße soll nach Inbetriebnahme des geplanten Neubaus einer KiTa für 6 Gruppen in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße voraussichtlich 2021 aufgegeben werden.


Der ehemalige Kasernenstandort ist in der rd. 30 ha umfassenden, halbkreisförmigen städtebaulichen Anlage noch ablesbar. Der nordöstliche Bereich mit Umfassungsmauer, 3- bis 4-geschossigen ehemaligen Mannschaftsgebäuden aus den 1930er Jahren im äußeren und 1-geschossigen Gebäuden im inneren Ring steht unter Denkmalschutz und ist zu Wohnzwecken umgenutzt bzw. beherbergt nicht störende gewerbliche Nutzungen. Der ehemals technische Bereich im Süden und Südwesten ist heute gewerblich geprägt. Der westliche und der zentrale Bereich sind durch seit den 1990er Jahren entstandene, sehr heterogene Wohnbebauung gekennzeichnet. Dominant und weithin sichtbar ist dabei der 118 Wohneinheiten umfassende, 4-geschossige geförderte Wohnungsbau zwischen Jakob-Kaiser-Straße und Hedwig-Jahnow-Straße. Für die einzelnen derzeit im Gelände noch sichtbaren unbebauten Areale sind Wohnungsbauvorhaben, u. a. für Wohnraum für Studierende, bereits projektiert.

Am zentralen Platz der Weißen Rose befinden sich die Endhaltestelle der Buslinien 5 und 8, ein Lebensmittelmarkt und Gastronomie.

Der nachfolgende Planausschnitt zeigt die Standorte der Gemeinbedarfs- und sonstigen Infrastruktureinrichtungen.



Luftbild Gemeinbedarfs- und sonstige Infrastruktureinrichtungen



Im Südosten liegen die Standorte der Freien Schule Marburg mit für die Öffentlichkeit verfügbarem Bolzplatz, der Bettina-von-Arnim-Schule und des Stadtteil- und Familienzentrums der IKJG (Initiative für Kinder-, Jugend- und Gemeinwesenarbeit e. V.). In der Dietrich-Bonhoeffer-Straße befindet sich außerdem eine städtische Sporthalle. Das Quartier wird flächendeckend mit Fernwärme versorgt durch das westlich des Platzes der Weißen Rose gelegene Heizwerk der Stadtwerke Marburg.

Der Stadtteil Stadtwald gehört zum Grundschul-Einzugsbereich der Sophie-von-Brabant-Schule in der Willy-Mock-Straße. Die Bettina-von-Arnim-Schule ist eine heilpädagogische Waldorfschule, die seit dem Schuljahresbeginn 2017/2018 auch eine vom staatlichen Schulamt genehmigte inklusive Grundstufe für Schülerinnen und Schüler mit und ohne sonderpädagogischem Förderbedarf anbietet. Die alternativpädagogische Freie Schule Marburg betreibt eine KiTa mit 20 Plätzen sowie die Schulklassen 1 bis 6.

Programm Soziale Stadt, ISEK

Für den Bereich Ockershausen / Stadtwald wird im Zuge des hessischen Förderprogramms „Soziale Stadt“ derzeit ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt.

In diesem Zusammenhang geplante Maßnahmen sind die Ertüchtigung der Gemeinschaftsräume im Stadtteilzentrum Dietrich-Bonhoeffer-Straße 16/18, in dem auch der Ortsbeirat tagt, sowie ein sozial innovatives Projekt: Am Standort des geplanten KiTa-Neubaus (Träger: IKJG und Gesamtverband der ev. Kirchengemeinden) in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße soll außerdem ein ergänzender Neubau für die Inklusive Grundschule der Bettina-von-Arnim-Schule entstehen, mit gemeinsam genutztem Freiflächenbereich.

3. Analyse der Entwicklungspotenziale beider Standorte

3.1 Oberer Rotenberg

3.1.1 Eignung zur Siedlungsentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht

Landschaftsbildverträglichkeit

Im Landschaftsplan wird das Landschaftsbild als sehr empfindlich dargestellt, dessen landschaftsbildbestimmende Wirkung durch eine Bebauung stark beeinträchtigt wird. Eingriffe in das Landschaftsbild sind kaum ausgleichbar.



Die Landschaft verändert sich zwangsläufig bei einer Bebauung. Da aber die Notwendigkeit besteht, bezahlbaren Wohnraum zu realisieren und der Landschaftsplan eine Bebauung nicht prinzipiell ausschließt, kann eine Bebauung des Gebietes erfolgen, wenn Eingriffe in die Landschaft ausgeglichen werden können, z.B. durch einen landschaftsbildverträglichen Siedlungsabschluss, der einen Übergang zur Landschaft vorsieht, sowie weiteren Maßnahmen, die auf Grundlage des Landschaftsplanes im Planungsprozess erarbeitet werden müssen.

Ökologische Verträglichkeit

Klima

Das Klimagutachten, das im Rahmen der Landschaftsplanung erstellt wurde, weist auf die Kaltluftbildung hin. Das Untersuchungsgebiet wird aber nicht als Tabufläche für eine Bebauung dargestellt. Damit sich die Situation durch eine Bebauung nicht verschlechtert, muss vor einer städtebaulichen Planung ein detailliertes Gutachten erstellt werden, um z.B. Angaben zur optimalen Ausrichtung der zu planenden Gebäude zu erhalten.

Wasser

Bei Starkregen kann es bei den jetzigen Verhältnissen nach Auskunft des Fachdienstes Tiefbau zu enormem Oberflächenabfluss kommen, der zu Überschwemmungen im Bereich der bestehenden Bebauung zum Höhenweg führen kann. Erste Untersuchungen aus dem Jahr 2000 haben ergeben, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Die jetzigen Probleme könnten durch eine Bebauung auf der Planfläche gelöst werden, da mit der Planung auch ein geordneter Abfluss des Regenwassers gesichert werden kann.

Boden

Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden und die Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß ist die Voraussetzung für eine zukünftige Bebauung.

Naturschutz

Bei dem potenziellen Baugebiet handelt es sich überwiegend um Grünland, mit randlichen Gehölzstrukturen sowie einem in die Fläche ragenden Heckenzug. Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundlegenden Einwendungen gegen eine Bebauung des Gebietes, wenn schützenswerte Gehölzgruppen, Heckenstrukturen und Einzelbäume erhalten bleiben und Ausgleichmaßnahmen vorgesehen werden.



Als Ausgleichsmaßnahmen könnten Aufwertungen der jetzigen Situation dienen, wie z. B. eine Saumzone entlang der vorhandenen Baumgruppe, Weiterführung und Vernetzung der vorhandenen Heckenstrukturen sowie Baumreihen auf den Ackerflächen.

Ein Artenschutzgutachten liegt zurzeit noch nicht vor. Ein entsprechendes Gutachten mit Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde wird grundsätzlich im Bauleitplanverfahren erstellt.

Naherholungsfunktion

Durch eine Bebauung verringert sich die Naherholungsfläche, so dass es zunächst zu einer Einschränkung der Naherholungsfunktion kommt. Eine Kompensation kann aber durch eine qualitativ hochwertige Einbindung der potenziellen Wohnbaufläche in die Umgebung erfolgen. Maßnahmen wären u.a. die Ausbildung eines Siedlungsabschlusses, der einen Übergang zur Landschaft beinhaltet. Weiterhin sollten prägende Landschaftselemente erhalten bleiben bzw. aufgewertet werden. Der vorhandene Fußweg, der zum Naherholungsbiet „Weinstraße“ führt, und die Begrenzung zum potenziellen Baugebiet darstellt, sollte in seiner Lage erhalten bleiben und mit den neu entstehenden Freiflächen und Fußwegen vernetzt werden.

3.1.2 Erschließung

Lage im stadträumlichen Zusammenhang

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße 72 („Oberer Rotenberg/Rotenberg“) in einer Höhenlage von rd. 320 m ü.NN. Sie stellt in südöstlicher Richtung die Verbindung ins Zentrum her, in nordwestlicher Richtung führt sie nach Wehrshausen und über die L3092 ins Lahntal.

Anbindung an die Innenstadt / Verkehrsentwicklungsplan

Die direkte Verbindung in die Innenstadt erfolgt über die K72 mit einer Entfernung von ungefähr 2 km. Die Einmündung der K72 in die Straße „Barfüßertor“ stellt sich als Engstelle dar, die laut Rahmenplanung und Verkehrsentwicklungsplan zu erheblichen Problemen führt. Inwieweit dieser Bereich weitere Verkehre aufnehmen kann, muss untersucht werden und kann Auswirkungen auf die Anzahl der zu planenden Wohneinheiten haben. Eine weitere Verbindung in die Innenstadt und weiter zum Hauptbahnhof besteht über die Straße „Höhenweg“ und der Ortsmitte Marbachs.

Im Verkehrsentwicklungsplan für die Marburger Nordstadt und Marburger Westen aus dem Jahr 2001 wurden die Verkehre in diesen Stadtteilen untersucht. Es wurde u.a. eine Verträglichkeitsbewertung ausgewählter Straßenabschnitte vorgenommen. Die Straße „Rotenberg“ wurde als „empfindlich“ mit 10 Problempunkten, auf einer Skala von 0 - 16, beschrieben.

Eine Szenario-Berechnung zum Bau einer Westtangente zwischen der K68 und der K72 („Alte Weinstraße“ zwischen Drei Linden und Wehrshausen) ergab, dass zwar kleinräumig Straßen wie die Hohe Leuchte und die Dammühlenstraße entlastet würden, nennenswerte Entlastungen der Herrmannstraße und der Ockershäuser Straße sowie des Rotenbergs aber nicht erreicht werden könnten. Die Realisierung der Westtangente wurde daher nicht empfohlen. Eine weitere Szenario-Berechnung sah als Netzergänzung den Bau eines „Behring Tunnels“ zwischen Emil-von-Behring-Straße und Wehrdaer Weg / B3 vor. Die Untersuchung ergab, dass die Entlastung im Bereich Ketzlerbach nicht in der für einen Verträglichkeitserfolg notwendigen Größenordnung lag und der Tunnel eine Zunahme der Kfz-Belastung im unmittelbaren Zulaufbereich bewirken würde. Dieses Ergebnis führte dazu, dass auch diese Variante nicht weiter verfolgt wurde.

Anbindungsmöglichkeiten an die bestehende Siedlung

Die Anbindung kann über zwei Stichstraßen vom Höhenweg erfolgen (s. Bebauungsplan).



Bei einer Annahme von 200 Wohneinheiten für die Untersuchungsfläche, ist diese Erschließungsoption nicht ausreichend. Die vorgegebenen Straßenbreiten eignen sich auch nicht für den Busverkehr.

Es ist eine weitere Zufahrt über die Straße „Oberer Rotenberg“ notwendig. Diese könnte bei einer Umnutzung der Gärtnerei realisiert werden. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (20.01.2017) wurde festgestellt, dass der Anschlussknotenpunkt zum geplanten Lebensmittelmarkt und zu einem potenziellen Wohngebiet die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre aufnehmen kann. Es sind allerdings Umbaumaßnahmen erforderlich; ein Aufstellbereich aus Richtung Wehrshausen mit einer Länge von 10 m muss vorgesehen werden.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Es sind Buslinien vorhanden, so dass die Erreichbarkeit des potenziellen Wohngebietes gegeben ist. Die Hauptlinie ist die Linie 5, die ihre Endstation am „Kreuzacker“ hat und über die Ortsmitte und Hauptbahnhof ins Zentrum führt. Die weiteren Linien fahren nur tagsüber oder zu bestimmten Zeiten. Wünschenswert wäre eine Verlängerung der Fahrstrecke mit Endstation am „Oberem Rotenberg“.

Radwegverbindungen

Radwege sind weder ins Zentrum noch in die Ortsmitte Marbachs vorhanden. Die Strecken sind aufgrund der Höhenunterschiede für eine Fahrradnutzung auch nur bedingt

geeignet. Durch die Zunahme der E-Bike-Nutzung könnte sich dies ändern. Es gibt eine vom Fachdienst Tiefbau ausgearbeitete Rad- und Fußwegeplanung zwischen Rotenberg und Wehrshausen. Bei einer Realisierung des Lebensmittelmarktes könnte diese mit umgesetzt werden.

Fußläufige Anbindung

Fußwegeverbindungen sind vorhanden, an der Straße „Rotenberg“ in Richtung Zentrum zum Teil nicht ausgebaut. Die Ortsmitte Marbachs ist auf direktem Weg fußläufig über Treppen zu erreichen.

Die Fußwege eignen sich aber aufgrund der Entfernung und des Höhenunterschiedes nur bedingt als Anbindung ins Zentrum oder zur Ortsmitte Marbachs.



3.1.3 Infrastruktureinrichtungen

Kindertagesstätte

Am Höhenweg, in der Nähe des potenziellen Baugebietes, besteht eine Kindertagesstätte. Es ist aber davon auszugehen, dass die jetzigen Kapazitäten nicht ausreichen. In Abstimmung mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Familie ist eine weitere 3-zügige Kindertageseinrichtung einzuplanen.

Schule

Die zweizügige Grundschule Marbachs befindet sich am Rande der Ortsmitte und ist fußläufig zu erreichen. Nach Auskunft des Fachdienstes Schule hat die Realisierung des potenziellen Baugebietes Auswirkungen auf die Schulentwicklungsplanung. Es muss damit gerechnet werden, dass, anstatt der bisher prognostizierten 2 Klassen, 3 Klassen pro Jahrgangsstufe zu bilden sind. Der im Rahmen des BildungsBauProgramm (BiBaP) für 2020/2021 vorgesehene Erweiterungsbau dient in erster Linie der Beseitigung der derzeitigen räumlichen Engpässe. Darüber hinaus sind am derzeitigen Schulstandort auch aus denkmalschutzrechtlichen Gründen kaum Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

Nahversorgung

Im direkten Umfeld ist keine Nahversorgung vorhanden. Bereits in der Rahmenplanung wird auf eine fehlende Versorgung hingewiesen:

„Die westlichen Stadtteilgebiete (Neubaugebiete) besitzen keine Versorgungseinrichtungen, was bei der Zahl der Einwohner städtebaulich problematisch ist.“

Ein Antrag für die Errichtung eines Supermarktes liegt vor, die Voraussetzungen für eine Realisierung werden zurzeit geprüft und stehen im direkten Zusammenhang mit der Umsetzung der Wohnbebauung.

3.1.4 Städtebau

Stadtbildverträglichkeit

Da es für das Untersuchungsgebiet noch keinen städtebaulichen Entwurf gibt, können noch keine konkreten Aussagen zur Stadtbildverträglichkeit gemacht werden. Eine Verträglichkeit ist abhängig von den vorhandenen Gebäudehöhen und der Höhenentwicklung der zu planenden Bebauung sowie der Ausbildung des Siedlungsrandes. Es sind städtebauliche Konzeptvarianten zu erarbeiten, um eine Stadtbildverträglichkeit zu prüfen, da davon ausgegangen werden muss, dass eine Neubebauung einen sensiblen Umgang mit den Gebäudehöhen erfordert.

Topografie

Da es sich um einen Nord-Ost-Hang handelt, ist die Ausrichtung der zukünftigen Gebäude hinsichtlich der Belichtung nicht optimal. Auch die Nutzung von Sonnenenergie ist somit schwierig.

Gebäudehöhen

Die erzielbaren Höhen und Bebauungsdichten sind in Abhängigkeit vom Charakter der umgebenden Bebauung (Stadtbildverträglichkeit), der Topografie und hinsichtlich der Einfügung in das Landschaftsbild zu betrachten:

Aus diesen Vorgaben ergeben für eine Neubebauung

im Bereich „Höhenweg“: 2 Geschosse + Dach

im Bereich „Oberer Rotenberg“: 4 Geschosse + Dach

Die Bereiche „Höhenweg“ und „Oberer Rotenberg“ ergeben sich aus dem Bestandsplan auf Seite 12.



Anzahl der möglichen Wohneinheiten

Als Berechnungsgrundlage nach dem Regionalplan Mittelhessen wird von 35 Wohneinheiten pro ha ausgegangen. Bei einer Fläche von 5,4 ha könnten rd. 200 neue Wohneinheiten (WE) mit - bei einer durchschnittlichen Belegung mit 2,7 Personen - rd. 540 Einwohnern (EW) entstehen.

Da dringend Wohnungen im bezahlbaren Wohnungssegment, benötigt werden, wird davon ausgegangen, dass unabhängig von der vom Magistrat beschlossenen Quotenregelung mindestens 30 % der 200 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau realisiert werden müssen, d.h. 60 WE.

Wohnungen insgesamt: 200

davon geförderter Wohnungsbau: 60 WE (entspricht 30 %)

Diese Annahmen müssen im Rahmen eines städtebaulichen Entwurfes näher unter-

sucht werden, da sich diese neben der Größe des Grundstücks auch nach der möglichen Dichte und Gebäudehöhen richten.

3.1.5 Realisierbarkeit, Finanzierung, Risiken

Eigentumsverhältnisse

Das potenzielle Wohnbaugebiet gehört zwei Eigentümern. Es besteht ein Optionsvertrag eines privaten Vorhabenträgers für den größten Teil der Entwicklungsfläche mit dem derzeitigen Eigentümer bis zum 30.06.2020. Das Gärtneriegelände ist zum Teil an einen Investor verkauft, der auf dieser Fläche einen Supermarkt errichten möchte. Bei dieser Eigentümerstruktur bietet sich eine Umsetzung des Vorhabens über einen städtebaulichen Vertrag an, bei dem die Stadt ihren Einfluss bezogen auf die städtebaulichen Zielsetzungen im Verhandlungswege geltend machen muss.

Erforderliche Planungen bis zur Realisierung

Es sind noch keine Planungen und Gutachten für die Realisierung der potenziellen Wohnbaufläche vorhanden. Die nächsten Planungsschritte sind:

Bestandsaufnahme

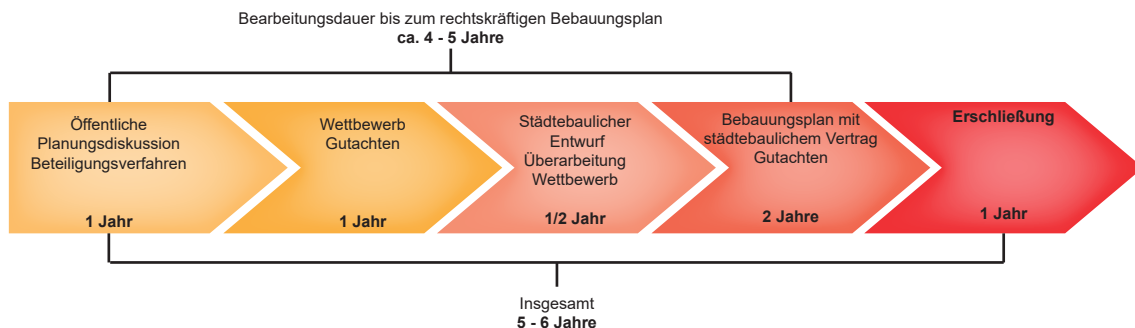
Gutachten, die als Grundlage für die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes nötig sind

Wettbewerb/Städtebaulicher Entwurf

Bebauungsplan

Baugenehmigung/Bauphase

Zeitraum bis zum Planungsrecht



Finanzierung/Risiken

Die Kosten für das Verfahren und die Realisierung der Wohnbebauung liegen beim Vorhabenträger, die Erstellung von Gemeinbedarfseinrichtungen bei der Stadt Marburg. Das finanzielle Risiko für die Stadt ist damit gering, die Einflussmöglichkeit der Stadt Marburg wie unter Pkt. "Eigentumsverhältnisse" beschrieben. Der Bodenrichtwert des benachbarten Wohngebietes beträgt 250,00 € je m². Dies lässt den erforderlichen Spielraum erwarten, um die notwendigen Maßnahmen zu finanzieren.

3.2 Hasenkopf

3.2.1 Eignung zur Siedlungsentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht

Landschaftsplan Südwest

Der Landschaftsplan definiert für eine künftige Siedlungsentwicklung folgende Vorgaben:

- Der Hasenkopf bildet einen weithin sichtbaren Höhepunkt des Marburger Rückens. Die herausragende landschaftsbestimmende Wirkung des Kuppenbereiches gilt es zu erhalten. Die Höhenentwicklung der Bebauung soll keine Konkurrenz zur Kuppe darstellen.
- Der Kuppenbereich ist zudem aufgrund seiner besonderen Bedeutung als Rastplatz für Zugvögel freizuhalten.
- Bei der Ausbildung der Siedlungsränder sind die angrenzenden Strukturen zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere die Terrassenstrukturen und das Gemenge von Gehölzstücken, Gärten und Obstwiesen im Südwesten. Eine Verknüpfung der vorhandenen Grünstrukturen mit den Freiflächen am künftigen Siedlungsrand wird vorgeschlagen.
- Hinsichtlich der vorzusehenden Wegebeziehungen zwischen künftigen Siedlungsgebiet und freier Landschaft wird auf die gute Eignung des Hasenkopfes für die landschaftsbezogene Kurzzeit- und Naherholung (Sichtbeziehungen nach Westen in die freie Landschaft und nordöstlich der K 68 in Richtung Heiliger Grund und Stadt Marburg) hingewiesen.
- Aufgrund der klimatischen Situation mit vorherrschenden Südwestwinden bei zeitweise hohen Windgeschwindigkeiten im Kuppenbereich sind zu enge in Südwest-/ Nordostrichtung verlaufende Gebäudeschluchten zu vermeiden, um die Entstehung von Düseneffekten zu verhindern.



Eine Bebauung des Hasenkopfes stellt auch bei Berücksichtigung der genannten Vorgaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch geeignete Maßnahmen zu minimieren bzw. auszugleichen ist. Der Landschaftsplan nennt hier die Verknüpfung des Siedlungsgrüns mit der freien Landschaft und enthält außerdem Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld der Siedlung, wie z. B. ein Erhaltungs- und Entwicklungskonzept für den Westhang des Hasenkopfes oder eine Bachrenaturierung im daran angrenzenden Bereich.

Ökologische Verträglichkeit

Klima

Die im September 1999 vorgelegte „Klimaökologische Analyse im Kernstadtgebiet Mar-

burg“ vom Büro Dr. Seitz Ökoplana enthält keine Aussagen zum Hasenkopf, da dieser außerhalb des Untersuchungsbereiches lag. Sofern die Vorgaben aus dem Landschaftsplan Südwest berücksichtigt werden, kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich bei dem potenziellen Baugebiet um keine Tabufläche aus klimaschutzfachlicher Sicht handelt. Um eine weitestgehend klimaverträgliche Bebauung zu gewährleisten, wäre ein entsprechendes Fachgutachten zu Beginn der Planungsphase anzuraten.

Wasser

Im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs ist bereits 1998 eine Versickerungsstudie (Bullermann Schneble GmbH) erstellt worden. Die Versickerungsversuche ergaben eine mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens bei zunehmender Durchlässigkeit in der Tiefe sowie in Talrichtung Südwesten. Ausgehend von einer künftigen Entwässerung im Trennsystem war parallel zur Überarbeitung des 1. Preisträger-Entwurfes (Pesch + Partner) ein ökologisch orientiertes Entwässerungskonzept durch das Büro Bullermann Schneble erstellt worden. Damit ist belegt, dass Eingriffe durch die Siedlungsentwicklung in den Wasserhaushalt weitestgehend minimiert werden können.

Boden

Die Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Minimierung der Flächenversiegelung im Planungsprozess verstehen sich von selbst.

Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene städtebauliche Entwurf sieht eine Terrassierung des Geländes vor, verbunden mit dem Grundsatz „Der Boden bleibt im Gelände“. Dieser Grundsatz sollte auch im Falle der Realisierung eines abweichenden städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt werden.

Naturschutz

Zur Bedeutung der Kuppe des Hasenkopfes als Rastplatz für Zugvögel liegen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) keine neueren Erkenntnisse vor. Gleichwohl können sich in dem fast 20 Jahre langen Zeitraum seit der Erstellung des Landschaftsplanes Veränderungen ergeben haben, so dass die UNB im Vorfeld eines Planungsprozesses eine 2-malige Zugvogelkartierung (Frühjahr und Herbst) für zwingend erforderlich erachtet. Aus artenschutzfachlicher Sicht sind die Südhänge des Hasenkopfes interessant (Eidechsen, Ringelnatter, Schmetterlinge) bzw. die vorhandenen Gehölzstrukturen am südwestlichen Rand des potenziellen Siedlungsgebietes. Eine Brutvogelkartierung (Zeitraum März bis Ende Juli eines Jahres zu Beginn des Planungsprozesses) sollte Aufschluss über die Störanfälligkeit dieser Bereiche geben.

Die UNB weist darauf hin, dass das FFH-Gebiet Kleine Lummersbach ca. 1.000 m (Luftlinie) von dem potenziellen Baugebiet entfernt liegt, so dass hier ggf. eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit erforderlich wird.

Das im Jahr 2002 erstellte Artenschutzkonzept für die westlichen Stadtteile beinhaltet Vorschläge für potenzielle Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Untersuchungsbereiches wie Nutzungsextensivierung, Umwandlung von Acker- in Grünland und die Entwicklung von Gehölzen.

Naherholungsfunktion

Sofern eine qualitativ hochwertige Einbindung der potenziellen Siedlungserweiterung in die Umgebung unter Berücksichtigung der Sichtbeziehungen in die freie Landschaft gelingt, kann hier ein attraktiver Wohnstandort mit besten Voraussetzungen für die Nah- und Kurzzeiterholung „vor der Haustür“ geschaffen werden. Es müssen lediglich die Anschlüsse an das bestehende Fußwegenetz hergestellt werden. Es müssen lediglich die Anschlüsse an das bestehende, in attraktiven Landschaftslagen (Fernblick, Obstlehrpfad-

de etc.) verlaufende Fußwegenetz hergestellt werden. Im Zuge des Programms „Soziale Stadt“ können die Wegeverbindungen noch weiter aufgewertet werden.

3.2.2 Erschließung

Lage im stadträumlichen Zusammenhang

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße 68 in einer Höhenlage von rd. 300 m ü.NN am südwestlichen Rand der Kernstadt. Die K 68 stellt in nordwestlicher Richtung die Verbindung nach Ockershausen / Hermannstraße (rd. 1 km) und zu den westlichen Marburger Außenstadtteilen her sowie in nordöstlicher Richtung über die Graf-von-Stauffenberg-Straße nach Marburg Süd.

Anbindung an die Innenstadt / Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Die kürzeste Verbindung zur Innenstadt verläuft über die Graf-von-Stauffenberg-Straße und die Stadtwaldstraße zum Ortskern Ockershausen. Die Stadtwaldstraße ist allerdings aufgrund des vorhandenen Querschnitts und der extremen Neigung nicht für den Durchgangsverkehr geeignet.

Die wichtigste und von einer Siedlungserweiterung am stärksten betroffene Verbindung bildet daher die Graf-von-Stauffenberg-Straße bis zur Einmündung in die Gisselberger Straße. Von dort aus ist auf kurzem Wege über die Südspange die B 3 und damit das überörtliche Verkehrsnetz zu erreichen.

Im Verkehrsentwicklungsplan für die Marburger Nordstadt und den Marburger Westen von 2001 war die bis zu diesem Zeitpunkt angedachte Siedlungserweiterung im Bereich Stadtwald bereits berücksichtigt. Die Analyse zur straßenräumlichen Verträglichkeit hatte für den oberen Teil der Graf-von-Stauffenberg-Straße 7 Problempunkte auf einer Skala von 0 bis 16 ergeben. Eine Szenarioberechnung zum Bau einer Westtangente zwischen der K 68 und der K 72 („Alte Weinstraße“ zwischen Drei Linden und Wehrshausen) ergab, dass zwar kleinräumig Straßen wie die Hohe Leuchte und die Dammühlenstraße entlastet würden, nennenswerte Entlastungen der Herrmannstraße und der Ockershäuser Straße sowie des Rotenbergs aber nicht erreicht werden könnten; die Graf-von-Stauffenberg-Straße würde sogar um 35 % höher belastet. Die Realisierung der Westtangente wurde daher nicht empfohlen; im Zielkonzept wurde auf straßenräumliche Umgestaltungen und Verbesserungen für den ÖPNV, Rad- und Fußgängerverkehr gesetzt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung der ÖPNV-Andienung und Umgestaltungen mit Querungshilfen in der Graf-von-Stauffenberg-Straße sind zwischenzeitlich zum Teil umgesetzt.

Anbindungsmöglichkeiten an die bestehende Siedlung

Das potenzielle Baugebiet ist über die K 68 an das Verkehrsnetz anzubinden. Es kann im Südosten auch über die Edith-Stein-Straße und den vorhandenen Kreisels angeschlossen werden; hier ist allerdings die Topografie (Taleinschnitt) zu berücksichtigen.



ÖPNV

Da zur zentralen Bushaltestelle am Platz der Weißen Rose in Teilbereichen Entfernungen von deutlich über 300 m entstehen würden, wäre am Hasenkopf eine weitere Bushaltestelle einzurichten.

Radwegverbindungen

Für den Radverkehr sind Verbindungen zur Innenstadt und ins Lahntal aufgrund des Höhenunterschieds nur bedingt von Interesse. Durch die Zunahme der E-Bike-Nutzung könnte sich dies ändern.

Die im Mai 2017 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene 3. Fortschreibung des Radverkehrsplans sieht den Ausbau der Alten Weinstraße sowie des Apfellehrpfades als Radwege vor.

Fußwegverbindungen

Fußwege durch den Stadtwald Richtung Marburg Süd sowie entlang der Graf-von-Staufenberg-Straße und der Stadtwaldstraße nach Ockershausen sind vorhanden, aber aufgrund der Entfernung bzw. der Steigung nicht besonders attraktiv.

Wegebeziehungen zwischen den einzelnen Quartieren, in der Feldflur und zum Freizeitgelände Stadtwald / Runder Baum sind im Rahmen des Programms Soziale Stadt noch ausbaufähig.

Wärmeversorgung

Nach Auskunft der Stadtwerke Marburg würde die Kapazität des Heizwerks im Stadtwald ausreichen, um ein Neubaugebiet am Hasenkopf mit bis zu 350 Wohneinheiten mit Fernwärme zu versorgen. Die Auslastung des Heizwerks würde dadurch optimiert.

3.2.3 Infrastruktureinrichtungen

Kindertagesstätte

Unabhängig von den Planungen zum Neubau einer KiTa im Zusammenhang mit dem Familienzentrum Stadtwald muss für den Hasenkopf von einem zusätzlichen Neubaugebiet ausgegangen werden. In Abstimmung mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Familie ist innerhalb des potenziellen Neubaugebietes vorläufig eine 3-zügige Kindertageseinrichtung einzuplanen.

Schule

Inwieweit eine Siedlungserweiterung am Hasenkopf den Neubau einer Grundschule für den Stadtwald rechtfertigen würde, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend geklärt werden, da verlässliche Prognosen zur Schülerzahlentwicklung, die über einen Zeitraum von 5-6 Jahren hinausgehen, schwer möglich sind. Die Angebote der Freien Schule und der Bettina-von-Arnim-Schule tragen zur Attraktivität des Wohnstandortes bei, können aber nur eingeschränkt in eine Bedarfsermittlung eingehen. Nach Auskunft des Fachdienstes Schule ist nicht auszuschließen, dass an der Sophie-von-Brabant-Schule die Bildung von jeweils einer Klasse mehr je Jahrgangsstufe erforderlich werden könnte, wobei aber die räumlichen Kapazitäten jetzt schon begrenzt sind. Das BiBaP (Bildungs-BauProgramm) sieht aktuell keine bauliche Erweiterung vor.

Nahversorgung

Ein Lebensmittelmarkt ist seit 2016 am Platz der Weißen Rose vorhanden.

3.2.4 Städtebau

Städtebaulicher Entwurf 1998/2000

Aufgabe des städtebaulichen Wettbewerbs von 1998 war es, ein Konzept für ein gemischtes Wohnquartier aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau einschließlich Standort für Kindertagesstätte und Grundschule zu entwickeln, wobei die bis dahin gewonnenen Erkenntnisse aus der Landschaftsplanung bereits in die Auslobung eingeflossen sind.

Der Siegerentwurf des Büros Pesch & Partner ist gekennzeichnet durch eine konsequente Reihung der Bauzeilen entlang dreier hangparalleler, von der K 68 bzw. der Edith-Stein-Straße ausgehender, in Ost-West-Richtung verlaufender Stichstraßen. Zwei senkrecht dazu verlaufende breite Treppenwege mit jeweils einem öffentlichen Platz teilen das Gebiet in 3 Wohnquartiere mit Reihen- Doppel- und Einzelhausbebauung, wobei die bauliche Dichte nach Westen zur Landschaft hin abnimmt. Der Geschosswohnungsbau ist südlich davon im Übergang zur Talmulde angeordnet sowie in 2 Kopfbauten am östlichen Ende der hangparallelen Straßen. Kindergarten und Grundschule sind an der Nahtstelle zur bestehenden Siedlung im ehemaligen Kasernengelände platziert.



Städtebaulicher Entwurf Pesch & Partner, 1998

Der Entwurf sieht eine Terrassierung des Geländes nach dem Prinzip „Der Boden bleibt im Gebiet“ vor. Die konsequente Reihung nach Norden findet in einer harten Abgrenzung zur freien Landschaft durch einen Fußweg und eine Mauer ihren Abschluss. Im Westen sieht der Entwurf einen allmählichen Übergang zur Landschaft mit Verknüpfung zu den angrenzenden Gehölzstrukturen vor.

Städtebauliche Daten zum Wettbewerbsentwurf:

Nettobaufläche: rd. 6 ha

davon Einfamilien-/ Doppelhäuser: 18,6 %, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,3; GFZ 0,8. 54 WE

Reihenhäuser/ Hausgruppen: 49,3 %, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,4; GFZ 0,9. 143 WE

Geschosswohnungsbau: 32,2 %, 3 Vollgeschosse, GRZ 0,2; GFZ 0,6. 93 WE

Als Dachformen sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr werden im Geschosswohnungsbau Tiefgaragen und im Bereich der Reihenhäuser in den Hang hineingebaute Garagen oder Carports vorgeschlagen.

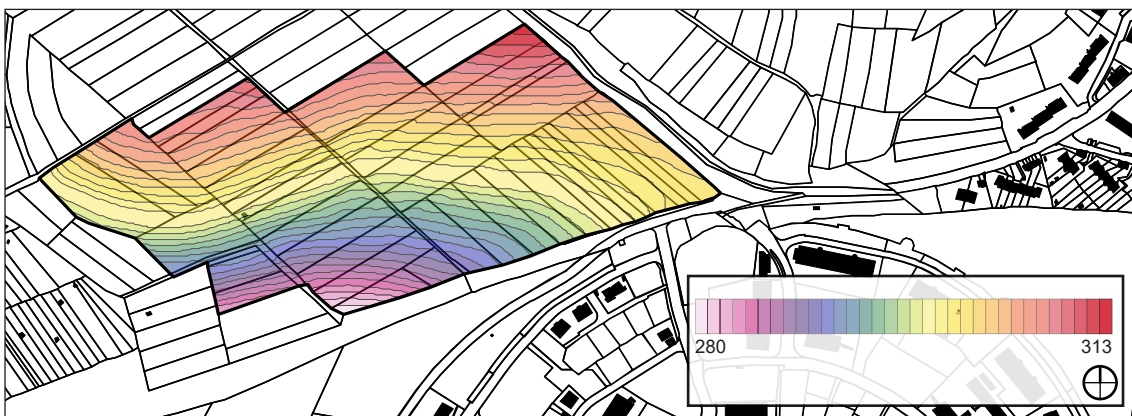
Die überarbeitete Fassung des Preisträgerentwurfes ist für die vergleichende Analyse der beiden potenziellen künftigen Wohnstandorte nicht relevant, zumal für den Standort Oberer Rotenberg kein vergleichbarer städtebaulicher Entwurf vorliegt. Die entsprechend den damaligen Vorgaben der Stadt erarbeiteten Konzeptvarianten mit geringerer Baudichte (reduzierter Geschosswohnungsbau und höherer Anteil an Einfamilien- und Doppelhäusern) widersprechen ohnehin dem aktuellen Ziel, eine möglichst hohe Anzahl an geförderten Wohnungen bereitzustellen.

Denkmalschutz / Stadtbildverträglichkeit

Derzeit präsentiert sich der Hasenkopf als weithin sichtbarer, landschafts- und stadtbildprägender, unbewaldeter Höhenrücken, auf ähnlicher Höhenlage wie Schloss, Dammelsberg und Richtsberg. Im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs waren von Seiten der Denkmalfachbehörde Bedenken hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der fernwirksamen Stadtansicht bei einer Bebauung der Fläche östlich der K 68 (in Richtung Heiliger Grund/ Innenstadt) geäußert worden; eine Bebauung westlich der K 68 (= Untersuchungsbereich) wurde als eher unproblematisch eingestuft. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass eine Siedlungsentwicklung am Hasenkopf einen äußerst sensiblen Umgang bezüglich der Höhenentwicklung der Bebauung erfordert. Im Entwurf aus dem städtebaulichen Wettbewerb ist dies berücksichtigt.

Topografie

Der Wettbewerbsentwurf nutzt die Südwesthanglage mit hangparalleler Erschließung und Ausrichtung der Gebäude nach Südwesten optimal aus. Mit der Platzierung des Geschosswohnungsbaus in den niedriger gelegenen Bereichen wirkt dieser am wenigsten störend. Der Höhenunterschied von rd. 25 m innerhalb des Untersuchungsbereiches und die gewählte Terrassierung des Geländes bringen allerdings einen erhöhten Erschließungs- und damit Kostenaufwand mit sich.



Topografie

Erzielbare Bebauungsdichten, Anzahl der Wohnungen

Wie bereits dargestellt, sind der Höhenentwicklung einer Bebauung am Hasenkopf sowohl aus landschaftsplanerischen als auch aus städtebaulichen Gründen Grenzen gesetzt. Eine Ausweitung der Siedlungsentwicklung über die Grenzen des derzeitigen Untersuchungsbereiches hinaus kommt landschaftsplanerisch, ökologisch, naturschutzfachlich und städtebaulich bedingt ebenfalls nicht in Frage. Ein Schul- bzw. KiTa-Standort innerhalb des Gebietes soll vorgehalten werden. Somit verbleiben als Variable die bauliche Dichte und die Anteile verschiedener Gebäudetypen innerhalb des Gebietes.

Der Wettbewerbsentwurf ist rein städtebaulich betrachtet auch aus heutiger Sicht herausragend, insbesondere hinsichtlich der Einfügung in die Topografie und die Umgebung, der Höhenentwicklung und der Freiraumqualitäten. Allerdings ist der mit der Terrassierung des Geländes verbundene hohe Erschließungsaufwand (Mauern!) in Frage zu stellen und es ist zu prüfen, inwieweit die angebotenen Gebäudetypen dem aktuellen Bedarf entsprechen.

Ein alternatives städtebauliches Konzept soll an dieser Stelle nicht entwickelt werden; vielmehr ist nach nunmehr 20 Jahren ein erneuter städtebaulicher Wettbewerb auf Basis der aktuellen Rahmenbedingungen und unter Einbeziehung der Stadtöffentlichkeit zu fordern.

Grob gerechnet könnten sich durch Modifikationen der baulichen Dichte und der Gebäudetypologie in etwa folgende Potenziale ergeben:

Rechenbeispiel 1

Wie Wettbewerbsentwurf, jedoch im Geschosswohnungsbau 4 statt 3 Vollgeschosse, was städtebaulich vertretbar erscheint

Nettobaufläche: 6,0 ha

davon Einfamilien-/ Doppelhäuser: 18,6 %, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,3; GFZ 0,8. 54 WE

Reihenhäuser/ Hausgruppen: 49,3 %, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,4; GFZ 0,9. 143 WE

Geschosswohnungsbau: 32,2 %, 4 Vollgeschosse, GRZ 0,2; GFZ 0,8. 120 WE

Setzt man bei dieser Variante den Geschosswohnungsbau mit gefördertem Wohnungsbau gleich, ergibt sich ein Anteil von 37% an der Gesamtzahl der Wohnungen; der Zielzahl 30 % entsprächen 95 geförderte von insgesamt 317 Wohnungen.

Rechenbeispiel 2

Der Regionalplan Mittelhessen gibt für das Stadtgebiet Marburg einen mittleren Wohndichtewert von 35 WE je ha vor. Bezogen auf die Gesamtfläche Hasenkopf von 9,5 ha ergibt das 330 WE, aufgerundet 350 WE. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,7 Personen je Wohnung ergibt das 945 neue Einwohner.

Am Standort Hasenkopf scheinen somit die folgenden Zielzahlen erreichbar:

Wohnungen insgesamt: 350

davon geförderter Wohnungsbau: 100 WE (entspricht ca. 29 %)

Der vorliegende städtebauliche Entwurf kann zum jetzigen Zeitpunkt lediglich als Testentwurf betrachtet werden, der belegt, dass eine den Anforderungen entsprechende Siedlungsentwicklung an diesem Standort grundsätzlich möglich ist. Die Rechenbeispiele sind modellhaft. Im Falle einer Entscheidung für den Bau von 120 geförderten Wohnungen am Hasenkopf ist zu beachten: Der Wohnkomplex an der Hedwig-Jahnow-Stra-

ße hat ebenfalls knapp 120 Wohneinheiten. Aufgabe eines künftigen städtebaulichen Wettbewerbs muss es sein, den geförderten Wohnungsbau an mehreren Stellen innerhalb des Quartiers zu verorten, um eine soziale Durchmischung und insgesamt hochwertigeren Städtebau zu erreichen.

3.2.5 Realisierbarkeit / Finanzierung / Risiken

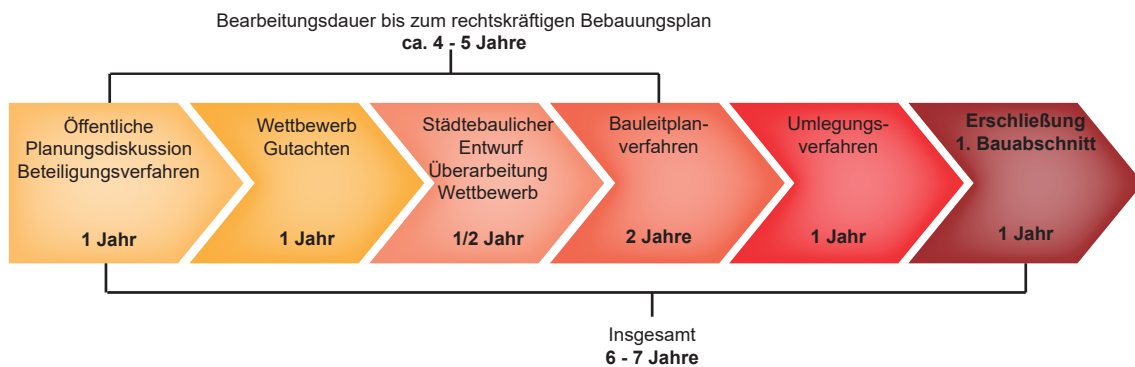
Eigentumsverhältnisse

Die zurzeit noch kleinteilig parzellierte Fläche gehört rd. 40 Einzeleigentümern. Eine Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft durch den Fachdienst Bauverwaltung in 2017 hat ergeben, dass ein Großteil der Betroffenen prinzipiell verkaufsbereit wäre. Es wurden aber bisher von keiner Seite konkrete Preisvorstellungen genannt. Diese Eigentümerstruktur lässt eine Umsetzung über einen städtebaulichen Vertrag als eher unrealistisch erscheinen. Hier bietet sich die Umsetzung in städtischer Regie, ggf. über ein öffentlich-rechtliches Bodenordnungsverfahren an.

Erforderliche Planungen

- Fachgutachten Klima, Zugvögel
- Städtebaulicher Wettbewerb
- Fachgutachten Artenschutz und Ausgleich
- Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung
- Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren
- Erschließungsplanung

Verfahrensdauer



Die oben skizzierte Verfahrensdauer ist nur unter der Voraussetzung realisierbar, dass die Mitwirkung der Eigentümer (Verkaufsbereitschaft bzw. Umlegungsverfahren) rechtzeitig gesichert wird und dass die Erschließungsplanung parallel zur Bauleitplanung erfolgt.

Aufgrund der Größe des potenziellen Siedlungsgebietes ist von einer abschnittswisen Erschließung und Realisierung auszugehen. Die Bauabschnittsbildung muss bereits als Vorgabe in die Auslobung zum städtebaulichen Wettbewerb einfließen.

Im günstigsten Fall könnte mit der Erschließung des ersten Bauabschnittes im Sommer 2023 begonnen werden, so dass der Baubeginn für den Wohnungsbau im 2. Halbjahr 2024 anzusetzen wäre.

Die ersten Wohnungen könnten im Jahr 2025 bezugsfertig sein. Insgesamt könnte bei abschnittswiser Realisierung die Umsetzung bis 2030 abgeschlossen sein.

Finanzierung/Risiken

Der derzeitige Bodenrichtwert des benachbarten Wohngebietes im Stadtwald liegt bei 155 €/m² und engt den Spielraum für eine auskömmliche Entwicklung des Gebietes ein. Bereits die im Zuge der Vorbereitung der Entwicklungsmaßnahme im Jahr 2000 von der SEG erstellte Kosten- und Finanzierungsübersicht kommt zu dem Ergebnis, dass die Kosten selbst bei einem Grunderwerb zu einem niedrigen Einstiegspreis durch die zu erwartenden Verkaufserlöse nur knapp gedeckt werden können.

Neben Grunderwerbskosten fallen Planungskosten, Erschließungs- und Ausgleichskosten, Kosten für Gemeinbedarfseinrichtungen und Finanzierungskosten an.

Das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB basiert nicht auf Freiwilligkeit der betroffenen Grundstückseigentümer und ist daher nicht die am besten geeignete Umsetzungsstrategie.

Alternative Umsetzungsstrategien sind vor dem Hintergrund des hohen finanziellen Risikos eingehend zu prüfen:

Herkömmliches Umlegungsverfahren bzw. freiwillige Umlegung und Realisierung durch die Stadt Marburg,

Gewinnung eines Vorhabenträgers, der die Flächen von den derzeitigen Eigentümern erwirbt und über einen städtebaulichen Vertrag entwickelt,

Wie oben, jedoch mit mehreren Vorhabenträgern, die jeweils Teilflächen/ Bauabschnitte realisieren.

Als Vorhabenträger kommen in Frage: SEG, GeWoBau, andere Entwicklungs- bzw. Wohnungsbaugesellschaften, Private.


Abschließend bleibt noch anzumerken, dass das projektierte Wohnraumangebot unbedingt bedarfsgerecht sein muss. Dies gilt insbesondere für den Anteil des nicht geförderten Wohnungsbaus. Anderenfalls verbleibt ein Restrisiko in Gestalt von nicht vermarktungsfähigen Teilflächen oder Leerständen.

3.3 Vergleichende Betrachtung

Bei den Untersuchungsgebieten handelt sich um landwirtschaftliche Flächen, die sich grundsätzlich für eine Wohnbebauung eignen. Bei beiden werden aber Landschaftsräume bebaut, die im Landschaftsplan als sehr empfindlich eingestuft werden. Bei einer Bebauung muss ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden.

Bei detaillierter Untersuchung der im Regionalplan Mittelhessen eher grob ausgewiesenen potenziellen Siedlungserweiterungsflächen wird deutlich, dass auf Landschaftsplanenebene bereits die Grenzen der Siedlungsentwicklung definiert sind, d. h. über die bisherigen Untersuchungsbereiche hinaus gehende Flächenergänzungen für eine bauliche Entwicklung sind an keinem der beiden Standorte denkbar.

	Oberer Rotenberg	Hasenkopf
Fläche (ha)	5,4	9,5
Bebaubarkeit nach Regionalplan Mittelhessen Flächennutzungsplan Landschaftsplan	Siedlungsfläche Planung Außenbereich bebaubar unter bestimmten Voraussetzungen	Siedlungsfläche Planung Außenbereich bebaubar unter bestimmten Voraussetzungen
Bebauungsplan Städtebaulicher Entwurf	- -	- nur eingeschränkt verwendbar
Anzahl möglicher WE davon gefördert	200 60	350 100
Planungen/Maßnahmen bis zur Realisierung	Entscheidungsfindung, Strategieentwicklung Städtebaulicher Wettbewerb Bauleitplanverfahren Fachgutachten (nicht abschließend) Klima Artenschutz Städtebaulicher Vertrag Erschließung über Vorhabenträger	Entscheidungsfindung, Strategieentwicklung Städtebaulicher Wettbewerb Bauleitplanverfahren Fachgutachten (nicht abschließend) Klima Artenschutz Zugvögel Grunderwerb/ Umlegungsverfahren Erschließung
Zeitdauer Bis zum rechtskräftigen B-Plan Bis Umsetzung bezahlbarer Wohnraum	4-5 Jahre 5-6 Jahre	4-5 Jahre 7 Jahre oder länger



Für den Hasenkopf enthält der Landschaftsplan Südwest bereits eine Empfehlung für eine Siedlungsentwicklung und nennt Vorgaben für die weitere Planung. Für den Oberen Rotenberg gibt es eine ähnlich detaillierte landschaftsplanerische Grundlage nicht. Hier ist die Notwendigkeit einer Siedlungsentwicklung vor allem stadtplanerisch sorgfältig zu begründen.

Mit rd. 9,5 ha ist die am Hasenkopf für eine Siedlungsentwicklung in Betracht zu ziehende Fläche deutlich größer als die Fläche am Oberen Rotenberg mit ca. 5,4 ha. Die größere Fläche bietet mehr Möglichkeiten zur Bereitstellung von Wohnraum, es ist aber mit einer längeren Umsetzungsphase mit Realisierung in Bauabschnitten zu rechnen.

Geht man von einem Anteil des geförderten Wohnungsbaus von rund 30 % gemessen an der Gesamtzahl der neu zu schaffenden Wohnungen aus, ergäben sich für den Oberen Rotenberg ca. 60, für den Hasenkopf ca. 100 geförderte Wohnungen. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Steigerung dieses Anteils denkbar; bei einem Anteil des geförderten Wohnungsbaus von mehr als 35 % bzw. bezogen auf den Hasenkopf mehr als 120 Wohnungen wäre die Sozialverträglichkeit genauer zu prüfen.


Mit dem vor 20 Jahren aus einem Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Entwurf hat die bisherige planerische Bearbeitung für den Hasenkopf einen höheren Detaillierungsgrad erreicht als die im Zuge der Rahmenplanung Marbach diskutierte potenzielle Siedlungserweiterung am Rotenberg. Der Wettbewerbsentwurf ist aber aufgrund veränderter Rahmenbedingungen in Frage zu stellen. Somit gilt nun für beide Gebiete, dass am Beginn einer weiteren Planung ein städtebaulicher Wettbewerb stehen sollte. Aufgrund der Größenordnung sowie der stadt- und landschaftsbildprägenden Wirkung beider Gebiete ist es von erheblicher Bedeutung, dass hier qualitativ hochwertiger Städtebau realisiert wird.

Das Plangebiet Oberer Rotenberg schließt unmittelbar an das vorhandene Siedlungsgebiet an, so dass ein städtebauliches Konzept hier auf den Bestand Rücksicht nehmen muss. Die Hangausrichtung nach Nordosten bildet keine optimale Ausgangslage für eine Wohnbebauung.

Zwischen dem Plangebiet Hasenkopf und der bestehenden Siedlung Stadtwald gibt es eine Zäsur durch vorhandenen Grünbestand und Höhenunterschiede, so dass freier mit der neuen Bebauung umgegangen werden kann. Die Südwesthang-Lage macht das Gebiet für den Wohnungsbau besonders attraktiv.

Während es am Oberen Rotenberg um die Arrondierung einer über Jahrzehnte gewachsenen Siedlung geht, die in den letzten Jahren wenige Veränderungen in der Bebauungs- und Bewohnerstruktur erfahren hat, wäre mit einer Bebauung des Hasenkopfes die Weiterentwicklung des jungen Stadtteils Stadtwald verbunden. Entsprechend den bereits im Jahr 2000 formulierten Zielen könnte aus dem neuen Wohnquartier zusammen mit den beiden Siedlungsbestandteilen Graf-von-Stauffenberg-Straße und ehemaliger Kaserne ein gut funktionierender Stadtteil mit knapp 3000 Einwohnern werden. Mit der vorhandenen und ausbaufähigen Infrastruktur, dem Soziale-Stadt-Prozess und der bereits etablierten Gemeinwesenarbeit ist die Ausgangslage günstig.

Mit einer Siedlungserweiterung am Oberen Rotenberg wird eine Mehrbelastung der Engstelle Barfußertor einhergehen, mit der Entwicklung des Hasenkopfes eine Mehrbelastung der Graf-von-Stauffenberg-Straße. Durch eine Optimierung des ÖPNV-Angebotes wären negative verkehrliche Auswirkungen zu minimieren.



Die mit Einwohnerzuwachs verbundene Notwendigkeit der Bereitstellung zusätzlicher Kinderbetreuungsplätze ist aus städtebaulicher Sicht an beiden Standorten leicht lösbar. Die Versorgung im Grundschulbereich ist ein Thema der Schulentwicklungsplanung, das noch ausführlich diskutiert werden muss.

Bei der vorhandenen Eigentümerstruktur am Oberen Rotenberg bietet sich eine Umsetzung des Vorhabens über einen städtebaulichen Vertrag an, bei dem die Stadt ihren Einfluss bezogen auf die städtebaulichen Zielsetzungen im Verhandlungswege geltend machen muss. Eine höhere als die 20 % -Quote für geförderten Wohnungsbau muss im städtebaulichen Vertrag durchgesetzt werden.

Die Eigentümerstruktur am Hasenkopf lässt langwierige Verkaufsverhandlungen erwarten. Erforderlichenfalls sind bodenordnende Maßnahmen im öffentlich-rechtlichen Umlenungsverfahren auch gegen den Willen der Eigentümer möglich, wodurch der Aufwand erhöht wird und evtl. einzelne Flächen in Privatbesitz verbleiben würden. Im Falle eines Erwerbs aller Flächen könnte die Stadt alle Vorgaben hinsichtlich städtebaulichem Entwurf und Umfang der Flächen für den geförderten Wohnungsbau frei festlegen.

Bis zur Realisierung der ersten Wohnungsbauvorhaben ist für den Oberen Rotenberg ein Zeitrahmen von rund 5 Jahren anzunehmen. Für den Hasenkopf ist aufgrund der Gebietsgröße und der komplexen Eigentümerstruktur von einer längeren Verfahrensdauer auszugehen. Dabei ist die Wahl der Umsetzungsstrategie von entscheidender Bedeutung, auch im Hinblick auf die Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

4. Ausblick

Aus fachlicher Sicht eignen sich beide untersuchten Gebiete für eine Siedlungsentwicklung mit der Zielsetzung, einen angemessenen Anteil an gefördertem Wohnungsbau zu realisieren.

Die vorliegende Studie ist als Diskussionsgrundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit zu verstehen und daher nicht abschließend. Im Beteiligungsverfahren ist zunächst die Analyse zu vertiefen. Dabei sind auch die Chancen, positiven Effekte und Perspektiven für den jeweiligen Stadtteil bei Realisierung einer Siedlungserweiterung zu diskutieren. Im Stadtwald sind bereits vorhandene Beteiligungsstrukturen aus dem Soziale-Stadt-Prozess einzubeziehen.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird der Kontakt mit betroffenen Grundstückseigentümern und potenziellen Umsetzungspartnern zu intensivieren sein, mit dem Ziel, zeitnah eine Strategie zum weiteren Verfahren zu entwickeln.

Die Notwendigkeit eines qualifizierten Planungsprozesses, beginnend mit einem städtebaulichen Wettbewerb, ist mit der vorliegenden Studie belegt. Das städtebauliche Konzept muss bedarfsgerecht sowohl für den geförderten als auch für den frei finanzierten Wohnungsbau entwickelt werden.

Die Entscheidung darüber, welches der beiden untersuchten Gebiete vorrangig für eine bauliche Entwicklung vorzusehen ist, wird nach Auswertung der im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gewonnenen Erkenntnisse die Stadtverordnetenversammlung treffen.

Verzeichnis der verwendeten Grundlagenmaterialien

InWIS - Studie: Wohnungsmarktanalyse Universitätsstadt Marburg
(InWIS Forschung & Beratung GmbH, InWIS - Institut für Wohnungswesen,
Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der EBZ Business School
und der Ruhr-Universität Bochum, 2014

Wohnraumversorgungskonzept, Magistrat der Universitätsstadt Marburg, November
2015

Regionalplan Mittelhessen 2010

Flächennutzungsplan, Landschaftsplan Südwest, Landschaftsplan Mitte der Universi-
tätsstadt Marburg

Verkehrsentwicklungsplan Marburger Nordstadt und Marburger Westen (VEP)
BSV, Aachen 2001

R.Ock Städtebauliche Rahmenplanung Ockershausen, April 2008

Städtebaulicher Rahmenplan Marburg - Marbach, Mai 2000

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Marburg - Stadtwald/Hasenkopf:
Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen, September 2000

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Marburg - Stadtwald/Hasenkopf
Broschüre Wettbewerbsergebnisse, November 2000

Wohnen im neuen Stadtteil „Marburg-Stadtwald“: Konkretisierung und Überarbeitung
des prämierten Wettbewerbsentwurfs für das Wohngebiet „Am Hasenkopf“
Pesch & Partner, Herdecke, Oktober 2000

Kartengrundlage: openstreetmaps.org