

Marburg, den 20.02.2022

Stellungnahme Bürgerzusammenschluss WirsindHasenkopf zur Beschlussvorlage Nr. VO/0541/2022 des Magistrats „Grundsatzbeschluss zur Wohnquartiersentwicklung Hasenkopf und städtebauliche Planung“

Der Bürgerzusammenschluss WirsindHasenkopf, bestehend aus Flurstückseignern und bewirtschaftenden Landwirten auf dem Hasenkopf sowie Bewohnern aus Ockershausen/Stadtwald, lehnt die Baupläne entschieden ab und nimmt wie folgt zur obigen BV Stellung:

1. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In der VO wird behauptet, dass „die vorhandenen **Potenziale im Innenbereich** (...) die hohe Nachfrage an zusätzlichem Wohnraum in Marburg nicht decken“. Dem wenden wir entgegen: Die Stadt hat in den letzten Jahren bzw. aktuell bei *keiner* der im Innenstadtbereich veräußerten Liegenschaften von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht. Die in den letzten Jahren bzw. derzeit veräußerten Liegenschaften im Innenstadtbereich (z. B.: Rosengärten, Cappel: 3.300 m² Whfl. / altes Molkereigelände Marburg Süd: Nutzfläche von 12.000 m² / Temmlerstraße: 17.500 Quadratmeter Grundfläche etc., Quelle: <https://www.op-marburg.de/Marburg/Nachfrage-nach-Wohnraum-ungebrochen>) lassen sich auf eine enorme Größe beziffern. Statt diese Flächen im Innenbereich selbst zu erwerben und umzugestalten, überlässt die Stadt diese lieber Immobilieninvestoren, die dort in der Folge hochpreisigen Wohnraum veräußern. Sollte der Wohnungsmangel für Marburg jedoch so exorbitant sein, wie behauptet, dann ist dieses Handeln der Stadt überaus fragwürdig und die Behauptung von „fehlendem Wohnraumpotential“ im Innenstadtbereich unglaubwürdig.

2. Ein „innovatives **Mobilitätskonzept**“ bzw. ein „alternatives Mobilitätsangebot“ ist im städtebaulichen Entwurf nicht erkennbar und aus unserer Sicht reines Wunschdenken ohne jede nachweisliche Grundlage: Das anvisierte Parkhaus in Kammlage der Bergkuppe kann allenfalls den motorisierten Individualverkehr **innerhalb** des geplanten Quartiers gegebenenfalls etwas reduzieren. Für die direkten Anschlussstraßen K68, Herrmannstraße sowie Graf-von-Stauffenbergstraße existiert weder ein innovatives noch ein alternatives Mobilitätskonzept. Zu rechnen ist vielmehr mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 3,5 PKW-Fahrten pro Tag, was bei ca. 900 Neubewohnern ein Plus von ca. 3000 Fahrten bedeuten würde (!); hinzu käme noch der Lieferverkehr in nicht abzuschätzender Größenordnung. Die genannten Straßen sind bereits jetzt stark belastet: So verzeichnet die letzte Verkehrszählung der Stadt Marburg und von Hessen Mobil aus dem Jahre 2015 allein für die Graf-von -Stauffenbergstraße **5.717** PKW-Fahrten und **374** LKW (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) – und das trotz ausreichend ÖPNV-Angebot im 15-Minuten-Takt!
Die mit dem geplanten Baugebiet leicht zu antizipierende Zunahme des motorisierten Individualverkehrsaufkommens in Ockershausen ist aus unserer Sicht unzumutbar und trägt in keiner Weise dem von der Stadt ausgerufenen Klimanotstand Rechnung. In diesem Zusammenhang von einem innovativen Mobilitätskonzept zu reden und auf die angeblich bereits eingeleitete „Mobilitätswende“ zu verweisen, ist irritierend, da hierzu keinerlei konkrete und belastbare Beschlüsse oder Nachweise vorgelegt werden. Zur Rad- und Fußwegeverbindung in die Innenstadt zitieren wir die Standortanalyse aus dem Jahr 2018, die das grundlegende Dokument zur damaligen Bürgerbeteiligung war: „Für den Radverkehr sind Verbindungen zur Innenstadt und ins Lahntal aufgrund des

Höhenunterschieds nur bedingt von Interesse“ (...) „Fußwege (...) sind vorhanden, aber aufgrund der Entfernung bzw. Steigung nicht besonders attraktiv“. Das in der VO propagierte, „zukunfts-fähige“ bzw. „zukunftsweisende“ Wohnen auf dem Hasenkopf ist für uns daher nicht erkennbar.

Der **Ortsbeirat Ockershausen** hat den Bauplänen am 6. November 2018 nur unter Auflagen zugestimmt, die u.a. die Umsetzung von wirksamen Konzepten zur starken Verkehrsreduzierung in Alt-Ockershausen vorsahen (Ausweisung von Spielstraßen/“Shared Spaces“/effektive Verkehrsberuhigung durch Geschwindigkeitsbegrenzungen usw.). Uns ist nichts bekannt geworden, ob und ggf. wie die Stadt auf diese Bedingungen eingehen will. Die Zustimmung des OBR zu den Bauplänen ist aus unserer Sicht daher hinfällig und eine Neuabstimmung erforderlich.

3. Flächenversiegelung und Bevölkerungszahlen

Unsere Forderung, keine zusätzlichen Flächen zu versiegeln, wird unseres Erachtens nicht durch den für die Stadt Marburg errechneten Wohnsiedlungsflächenbedarf hinfällig. Zwar weist die der Bedarfsermittlung zugrunde liegende Bevölkerungsprognose für die Stadt Marburg eine Zunahme der Bevölkerung bis 2035 um ca. 10 Prozent aus (Regionalplan Mittelhessen, Entwurf S. 12). Dieses Wachstum beruht allerdings nicht auf absehbaren natürlichen Bevölkerungszuwächsen, sondern auf angenommenen Wanderungsgewinnen. Das Wanderungsverhalten ist jedoch kaum vorherzusehen und die Prognose deshalb mit hohen Unsicherheiten behaftet (vgl. RPM, S. 8, Fußnote 5). Noch wichtiger aber erscheint uns in diesem Zusammenhang die Tatsache, was *nach* 2035 zu erwarten ist: Aufgrund des demografischen Wandels wird dann auch in der Stadt Marburg die Einwohnerzahl rückläufig sein. Das Statistische Landesamt Hessen weist für den Landkreis Marburg-Biedenkopf bereits bis 2040 einen Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung um 4,5 Prozent aus. Dieser Rückgang wird spätestens dann durch den (angenommenen) positiven Wanderungssaldo nicht mehr ausgeglichen (Quelle: [Bevoelkerung Regionale Bevoelkerungsvorausberechnung.xlsx \(live.com\)](#)).

Der Siedlungsdruck wird also durch den demografischen Wandel voraussichtlich in gut zehn Jahren nachlassen. Der oben genannten Beschlussvorlage zur Wohnquartiersentwicklung am Hasenkopf zufolge dürfte – selbst bei reibungslosem Verlauf aller bis dahin anstehenden Verfahrensschritte – erst im Frühjahr 2024 mit der Rechtskraft des Bebauungsplans und dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu rechnen sein. Daraus lässt sich ableiten, dass am Hasenkopf nicht vor 2026 neuer Wohnraum vorhanden sein würde – nur wenige Jahre also, bevor der Bevölkerungsdruck nachlässt.

4. Klima

Mit ihren Beschlüssen zum Klimanotstand und zur Klimaneutralität bis 2030 bekennt sich die Stadt Marburg ausdrücklich zu den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen. Eine Politik der Nachhaltigkeit erfordert ein Denken in langen Zeiträumen. Deshalb ist es nicht nachvollziehbar, dass die Stadt Marburg für eine Übergangszeit von nur wenigen Jahren, bis der Siedlungsdruck im Sinne von Punkt 3 oben nachlassen dürfte, keine nachhaltigeren Lösungen sucht als die Ausweisung von Neubaugebieten im Außenbereich mit all ihren negativen Auswirkungen. Hier wird eine städtische Politik, die sich dem Klimaschutz verschreibt, widersprüchlich und unglaubwürdig.

Eine zukunftsgerichtete Stadtpolitik muss den Zielkonflikt zwischen dem Bau bezahlbaren Wohnraums und dem Klimaschutz mutiger und kreativer angehen. Dazu sind wirklich alle (!) Mittel auszuschöpfen, um Flächen im Siedlungsbestand zu

mobilisieren. Ein dafür unverzichtbares Leerstandskataster darf sich nicht auf offensichtliche Baulücken beschränken, sondern muss auch auf nicht mehr genutzte bzw. untergenutzte Wohn- und Gewerbegebäude ausgerichtet sein. Für die so identifizierten Objekte muss die Stadt alle ihr rechtlich zustehenden Register zur Schaffung bzw. Mobilisierung von Wohnraum ziehen.

Aus unserer Sicht handelt es sich bei dem Siegenentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs, den die Stadt mit dieser BV weiterentwickeln möchte, in keiner Weise um „klimagerechtes“ Wohnen. Als „klimagerecht“ zu propagieren, dass für das Vorhaben lediglich 5,4 ha statt 9,4 ha beansprucht werden, lässt vollkommen außer Acht, dass im neuen Regionalplan Mittelhessen abermals **über 11 ha** auf dem Hasenkopf als Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen werden – das heißt, dass in den kommenden 10 Jahren diese 11,1 ha vollumfänglich als Zuwachsflächen für Wohnbebauung zur Verfügung stehen werden! Abgesehen von dieser brachialen Flächenversiegelung im empfindlichen Außenbereich, die per se klimaschädlich ist, zeigt die aktuelle Klimaexpertise Hasenkopf der Geo-Net GmbH auf, dass „die Freiflächen des Plangebiets mit Blick auf den Ortsteil Stadtwald eine Ausgleichsfunktion als Kaltluftentstehungsgebiet übernehmen“. Fallen diese Freiflächen weg, kann diese Ausgleichsfunktion also in ihrer jetzigen Form nicht länger bestehen. Die im Gutachten genannten Empfehlungen zur Minimierung der negativen Auswirkungen für die nebengelegene Stadtwaldsiedlung sind aus unserer Sicht nicht geeignet, diese Beeinträchtigung in ihrer Gesamtheit auszugleichen. Zudem ist die in der Expertise in diesem Zusammenhang angeratene Errichtung von Ein- oder einzelnen Mehrfamilienhäusern im Siegerentwurf ausdrücklich **nicht** vorgesehen – laut Aussagen des Planungsbüros kann die Stockwerkhöhe der geplanten Baukörper im Gegenteil **bis zu 5 (!) Etagen** betragen!

Auch die Umweltprüfung für den neuen Regionalplan Mittelhessen zeigt für den Hasenkopf auf, dass 33% der zur Bebauung vorgesehenen Fläche („S305“) „ein bodennahes Strömungssystem bilden, das eine raumbedeutsame, thermisch belastete Fläche belüftet und abkühlt“. Die Baupläne haben also **keinerlei klimatisch günstige Auswirkungen**, da sie in der Zukunft vielmehr einen Wegfall wichtiger Kaltluftentstehungsgebiete und Strömungssysteme und somit eine Herabsetzung der Lebensqualität der Anwohner zur Folge haben werden.

5. Landwirtschaft

In der BV ist zu lesen, dass eine intensive Betrachtung der Freiflächen als Einbindung in die Landschaft erforderlich sei. Auch die Ausgleichsflächen in den nicht zur Bebauung vorgesehenen, direkt angrenzenden Randbereiche sollen mitbetrachtet und geplant werden. Sowohl die Fläche, die die Stadt zu bebauen anstrebt, als auch die umliegende Fläche wird seit Generationen landwirtschaftlich bewirtschaftet und leistet einen wertvollen Beitrag zur regionalen, nachhaltigen Lebensmittelversorgung ohne lange Transportwege mit einhergehender Emissionsbelastung; sie ist insbesondere für den landwirtschaftlichen Betrieb des bewirtschaftenden Biolandwirts existenziell und darf diesem daher nicht entzogen werden.

6. Bürgerbeteiligung

Bei der so genannten umfassenden Bürgerbeteiligung ging es niemals um die Frage, ob der Hasenkopf bebaut werden kann, sondern nur wann und wie. Eine echte Bürgerbeteiligung, die diesen Namen auch verdient, wäre eine Beteiligung der Bürger im Vorfeld bei der Entscheidung der Ausweisung von neuen Flächen zur Bebauung

gewesen. Dies geschieht beispielsweise aktuell in mehreren Marburger Ortsbeiräten anlässlich der Neuaufstellung des Regionalplan Mittelhessen, und zwar frühzeitig auf Augenhöhe mit Anwohnern und Flurstückseigentümern/Pächtern. Die Bürgerbeteiligung Hasenkopf hingegen waren Frontal-Informationsveranstaltungen, bei denen man sich lediglich mit Anmerkungen und Fragen zu Wort melden durfte oder Ideen und Anregungen für die Aufgabenstellung des städtebaulichen Wettbewerbs liefern. Dem Protest gegen die Baupläne, der sich schon damals unter den Teilnehmern regte, wurde keine weitere Beachtung geschenkt.

7. Flurstückseigentum und Umlegungsverfahren

In dem von der Stadt zur Durchsetzung der Baupläne Hasenkopf geplanten Umlegungsverfahren, das von Ihnen als Stadtverordnete beschlossen werden soll, sehen ein Teil der Flurstückseigern auf dem Hasenkopf eine Enteignung durch die Hintertür. Bei den in der VO genannten Kosten für das Vorantreiben der Pläne stellt sich außerdem die Frage, ob hier sinnvoll mit Steuergeldern umgegangen wird, da die Stadt bzw. die SEG noch gar nicht Eigentümerin aller erforderlichen Grundstücke ist und dies möglicherweise auch nie werden wird. Das schließt auch die im erheblichen Umfang erforderlichen Flurstücke für den geplante Flurstückstausch und die umfangreichen Ausgleichsflächen mit ein, da die Beschlussvorlage vorsieht, dass „auch die Ausgleichsflächen in den nicht für die Bebauung vorgesehenen, direkt angrenzenden Randbereichen mit einer hohen ökologischen Wertigkeit, zur landschaftlichen Einbindung sowie zur Stärkung des Biotopverbundsystems (Marburger-Rücken – Allnatal) mitbetrachtet und geplant werden“ sollen.

8. Biotopverbund

Die Fläche auf dem Hasenkopf war in der Regionalplanung bis kurz vor seiner 1. Offenlage als Bestandteil des neuen Biotopverbunds Mittelhessen vorgesehen („potentielles Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“). Auch der Heilige Grund wurde als gesetzlich geschütztes Biotop und geschützter Landschaftsbestandteil mit in diesen Verbund aufgenommen, und zwar sogar als Vorranggebiet für Natur und Landschaft! Der mittelhessenweite Biotopverbund in Form eines übergreifenden, ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems soll dazu dienen, Natur- und Landschaftsräume in Hessen auch künftig in ihren Funktionen als Lebensräume, Rastbereiche und Wanderkorridore für die im Schwerpunkt hier heimischen Tier- und Pflanzenarten zu schützen. Auf Wunsch der Stadt wurde die Hasenkopffläche nun jedoch aus dem Biotopverbund wieder *herausgestanzt*. Hier also von einer „Stärkung des Biotopverbundsystems“ zu sprechen, verkennt, dass die geplante Siedlung wie ein Riegel für die vorkommenden Arten im Heiligen Grund wirken wird, da die Bebauung nicht nur die Brut- und Nahrungshabitate auf dem Hasenkopf zerstören wird, sondern auch die Wanderkorridore in Richtung Allnatal versperrt! Der mittelhessenweite Biotopverbund kann seine Funktion klarerweise nur dann erfüllen, wenn die Lebensräume, Rastbereiche und Wanderkorridore der vorkommenden Arten erhalten und nicht zerstört oder zerschnitten werden.

FAZIT:

Zur Auflösung des Zielkonflikts zwischen **sozialen und ökologischen Belangen in der Frage des Wohnraumangebotes** muss es der Stadt gelingen, die Solidarität innerhalb der Stadtgesellschaft zu fördern. Unsere These: Es wäre – auch in der Übergangszeit von 10 bis 15 Jahren - genügend Wohnraum vorhanden, wenn wir alle etwas enger

zusammenrücken würden. Deshalb fordern wir die Stadt auf, eine Kampagne zur Vermietung von leerstehendem Wohnraum zu starten. Ein Förderprogramm zum bedarfs- und umweltgerechten Umbau solcher Wohngebäude kann entsprechende Anreize setzen.

Der Klimawandel wird nach unserer Überzeugung noch zu vielen Veränderungen und auch zu Einschränkungen für die Bevölkerung Marburgs führen. Um das zu bewältigen, braucht es dringender denn je eine solidarische Stadtgesellschaft. Das Zusammenrücken, um Neubaugebiete zu vermeiden, könnte ein prägendes Beispiel für gelebte Solidarität sein. Und uns als Stadtgesellschaft resilienter machen.

Aus diesen Gründen appellieren wir an alle Mitglieder des Marburger Stadtparlaments, der Beschlussvorlage 0541 nicht zuzustimmen und die Weiterverfolgung der Baupläne Hasenkopf endgültig fallenzulassen. An dieser Stelle weisen wir nochmals darauf hin, dass wir über 1500 Unterschriften gegen die Baupläne anlässlich der letzten Stadtverordnetenversammlung an Herrn OB Dr. Spies übergeben haben.

Freundliche Grüße

Bürgerzusammenschluss Wir sind Hasenkopf

Rückfragen gerne per Mail oder telefonisch unter

06421-683162 (Heldmann), 0174 9715491 (Rother) oder 06421-1868132 (Kersten)

www.wirindhasenkopf.de

wirindhasenkopf@web.de