

An die
Mitglieder
des Bau- und Planungsausschusses,
Liegenschaften

Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften

Geschäftsführung: Friedhelm Stein
Telefon: 06421 201-1602
Telefax: 06421 201-1790
E-Mail: friedhelm.stein@marburg-stadt.de

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

Marburg, 11.04.2018

Sitzung des Bau- und Planungsausschusses, Liegenschaften (öffentlich)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu einer **Sitzung des Bau- und Planungsausschusses, Liegenschaften (öffentlich)** der
Stadtverordnetenversammlung am

**Donnerstag, den 19.04.2018, 18:00 Uhr,
Sitzungssaal Barfüßerstraße 11, 35037 Marburg**

lade ich Sie hiermit fristgerecht ein.

Folgende Tagesordnung ist vorgesehen:

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 15.03.2018
- 3 Bericht(e) aus den Arbeitsgruppen zur Lokalen Agenda 21
- 4 Ankauf eines Grundstückes im Stadtteil Einhausen
Vorlage: VO/6155/2018
- 5 Verkauf landwirtschaftlicher Grundstücke in Marburg-Michelbach
Vorlage: VO/6191/2018
- 6 Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg (Lebensmittelmarkt Oberer Rotenberg)
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24/9 "Lebensmittelmarkt Oberer Rotenberg" im
Stadtteil Marbach
Vorlage: VO/5624/2017

- 7 Wohnbaugebiete im Marburger Westen - Standortanalyse Oberer Rotenberg/
Höhenweg und Stadtwald/Hasenkopf
Vorlage: VO/6171/2018
- 8 Anträge des Kinder- und Jugendparlaments
- 8.1 Antrag des Kinder- und Jugendparlaments betr. Feuerwehrauto für den
Piratenspielplatz "Weißer Stein"
- Wiederaufruf nach ergangener Stellungnahme des Ortsbeirates Wehrda
Vorlage: VO/6054/2018
- 9 Anträge der Fraktionen
- 9.1 Antrag der Fraktionen von CDU, SPD und BfM betr. Bericht zum Sachstand des
Bildungsbauprogrammes
- nur Kenntnisnahme des bereits beschlossenen Antrags, in Zshg. mit TOP 9.1.1
Vorlage: VO/6021/2017
- 9.1.1 Bericht zum Antrag der Fraktionen von CDU, SPD und BfM betr. Bericht zum
Sachstand des Bildungsbauprogrammes
Vorlage: VO/6021/2017-2
- 9.2 Antrag der Fraktion B90/Die Grünen betr. Fußgängerzone in der Oberstadt autofrei
machen – Poller an den Zufahrten installieren
Vorlage: VO/6160/2018
- 9.3 Antrag der Fraktion Marburger Linke betr. Grüner Wehr Marburg
Vorlage: VO/6195/2018
- 10 Kenntnisnahmen
- 10.1 Grüner Wehr
Gutachten zur Standsicherheit
Vorlage: VO/6202/2018
- 10.2 Niederschrift über die Sitzung des Beirates für Stadtgestaltung am 28.02.2018
Vorlage: VO/6179/2018
- 11 Verschiedenes
11.1 Sachstandsbericht Am Richtsberg 88

Mit freundlichen Grüßen
gez.

Uwe Meyer
Vorsitzender

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/5624/2017
	Status: öffentlich
	Datum: 06.06.2017
Dezernat:	I
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Karin Storm-Bölle

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	Vorberatung	Öffentlich
Magistrat	Kenntnisnahme	Nichtöffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24/9 "Lebensmittelmarkt Oberer Rotenberg" im Stadtteil Marbach

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 24/9 „Lebensmittelmarkt Oberer Rotenberg“ im Stadtteil Marbach wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Sachverhalt:

Der Planbereich liegt im Stadtteil Marbach am „Oberen Rotenberg“. Es handelt sich um eine Teilfläche des derzeitigen Gärtneiregeländes mit einer Größe von ca. 7.500 m² sowie der angrenzenden Straßenfläche. Begrenzt wird der Bereich des Lebensmittelmarktes im Nordwesten durch einen Fußweg des Naherholungsgebietes, im Südwesten durch die Straße Oberer Rotenberg (K 72) und im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und der Gärtnerei, s. Übersichtsplan und Luftbild in der Anlage.

Da die Gärtnerei für ihren Betrieb nicht mehr die gesamte Fläche benötigt und die Flächen an den Vorhabenträger veräußert hat, soll das freiwerdende Areal als Sondergebiet - Lebensmittelmarkt umgenutzt werden.

Neben der Umnutzung des Gärtneiregeländes gibt es in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Wohnraumversorgungskonzeptes Überlegungen, die angrenzende landwirtschaftliche Fläche zu Wohnnutzungen zu entwickeln. Dazu liegen noch keine Planungen vor, da zurzeit neben diesem Standort auch das Areal des „Hasenkopfes“ als potentiell Gebiet für eine Wohnbebauung untersucht wird.

Mit Schreiben vom 21.09.2016 hat der Eigentümer beantragt, für den Planbereich ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Die Zielsetzung ist auf der Teilfläche der Gärtnerei einen Lebensmittelmarkt für den Stadtteil Marbach und die im Einzugsgebiet liegenden Stadtteile zu errichten. Gemäß einer Analyse des Standortes durch den potentiellen Versorger handelt es sich dabei um die Stadtteile Wehrshausen, Görzhausen, Dagobertshausen, Einhausen Neuhöfe und zu einem kleinem Teil um Ockershausen. Dilschhausen und Michelbach werden nicht als Teile des Einzugsgebietes gesehen. Es wird von ca. 7.000 Einwohnern ausgegangen. Der geplante Standort liegt zentral in diesem zurzeit unterversorgtem Bereich und ist für oben beschriebene Zielgruppe gut zu erreichen (s. Karte mit Einzugsgebieten in der Anlage). Durch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes kann eine umfassende Grundversorgung für die bisher nicht oder nur gering versorgten Stadtteile gesichert werden.

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen Außenbereich, der im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, die sich aber so nicht mehr darstellt. Sie wird als Gärtnerei mit Gewächshäusern und einer Verkaufsfläche mit dazugehörigen Parkplätzen genutzt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes muss erfolgen.

Die verkehrliche Anbindung des Lebensmittelmarktes soll über die K 72 erfolgen. Der entsprechende Straßenraum ist Teil des Geltungsbereichs.

Die Verkehrsbelastung, die sich durch den neuen Markt ergeben wird, ist durch ein für das Bauvorhaben beauftragtes Gutachten analysiert worden. Die durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass der Anschlussknotenpunkt an die Straße „Oberer Rotenberg“ die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre des Plangebietes aufnehmen kann. Mit einem erforderlichen Aufstellbereich von 10 m Länge aus Richtung Wehrshausen weisen die Verkehrsströme der K 72 die beste Qualitätsstufe auf.

Der Standort ist auch durch den ÖPNV zu erreichen. Die Anordnung einer neuen Bushaltestelle direkt am Markt wird geprüft. Ebenfalls soll der bereits geplante Fuß- und Radweg nach Wehrshausen in die Planung aufgenommen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass der Standort des Lebensmittelmarktes eher zur Entlastung des Verkehrs beiträgt, da die Bevölkerung der genannten Stadtteile nicht mehr so weite Fahrwege auf sich nehmen müssen, um sich zu versorgen.

Auf dem Lageplan und der Perspektive in der Anlage ist die Lage des Lebensmittelmarktes ersichtlich. Die vorgesehenen Parkplätze (ca. 90 Stück) sind zum Oberen Rotenberg orientiert. Die Erschließung des Marktes erfolgt über die Parkplatzfläche. Zum Fußweg soll eine Eingrünung des Marktes erfolgen, um einen adäquaten Übergang zum Naherholungsgebiet zu schaffen und auch der Zielsetzung des Regionalplan Hessen, der hier einen regionalen Grünzug vorsieht, gerecht zu werden. Für den Lebensmittelmarkt ist eine Verkaufsfläche von 1.500 m² vorgesehen. Zusätzlich geplant bzw. geprüft werden eine Bäckerei mit Café, eine Bankfiliale und eine Poststelle.

Ein Bebauungsplan für dieses Gebiet existiert nicht. Um die Grundlage für eine rechtlich gesicherte Bebauung zu schaffen, soll der Bebauungsplan mit der Festsetzung als Sondergebiet (SO) für den Lebensmittelmarkt aufgestellt werden.

Vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurden die Planungen mit den Ortsbeiräten Marbach und Wehrshausen erörtert. Nachdem diese ein positives Votum abgegeben hatten, wurden das Projekt in einer weiteren gemeinsamen Ortsbeiratssitzung am 29.03.2017 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Themen wie Einzugsgebiete, Nahversorgung, Verkehrsbelastung, aber auch das Thema des angrenzenden Naherholungsgebietes werden im Planverfahren erörtert werden müssen. Sie werden Grundlage des Bauleitplanverfahrens sein.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die Erschließung des Plangebietes sollen über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) erfolgen. Damit wird die Stadt Marburg ermächtigt, die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf einen Vertragspartner zu übertragen. Kosten, die für die Planerstellung und Erschließungsmaßnahmen entstehen, werden vom Eigentümer getragen. Auch weiter erforderlich werdende Gutachten und die resultierenden Maßnahmen sind durch den Grundstückseigentümer zu finanzieren. Der Universitätsstadt Marburg entstehen für die Planerstellung und Erschließungsmaßnahmen daher keine Kosten.

Der Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens wird dem Magistrat parallel zum Aufstellungsbeschluss zur Kenntnis vorgelegt.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

A: Anhörung; B: Beteiligung; K: Kenntnisnahme; S: Stellungnahme

Finanzielle Auswirkungen:

Es sind keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

Anlagen:

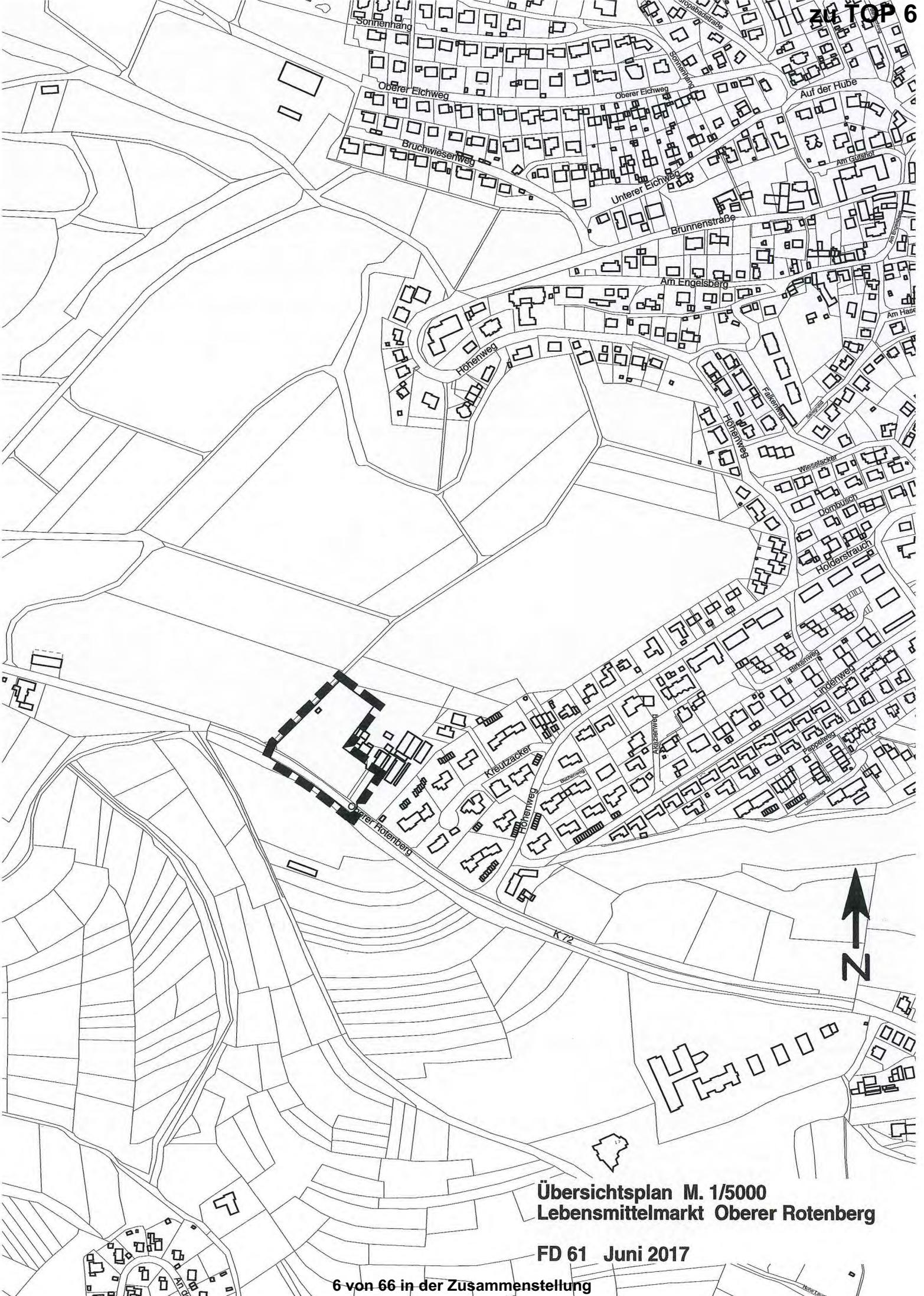
Übersichtsplan

Luftbild mit Lage des Lebensmittelmarktes

Karte mit Einzugsgebieten

Lageplan

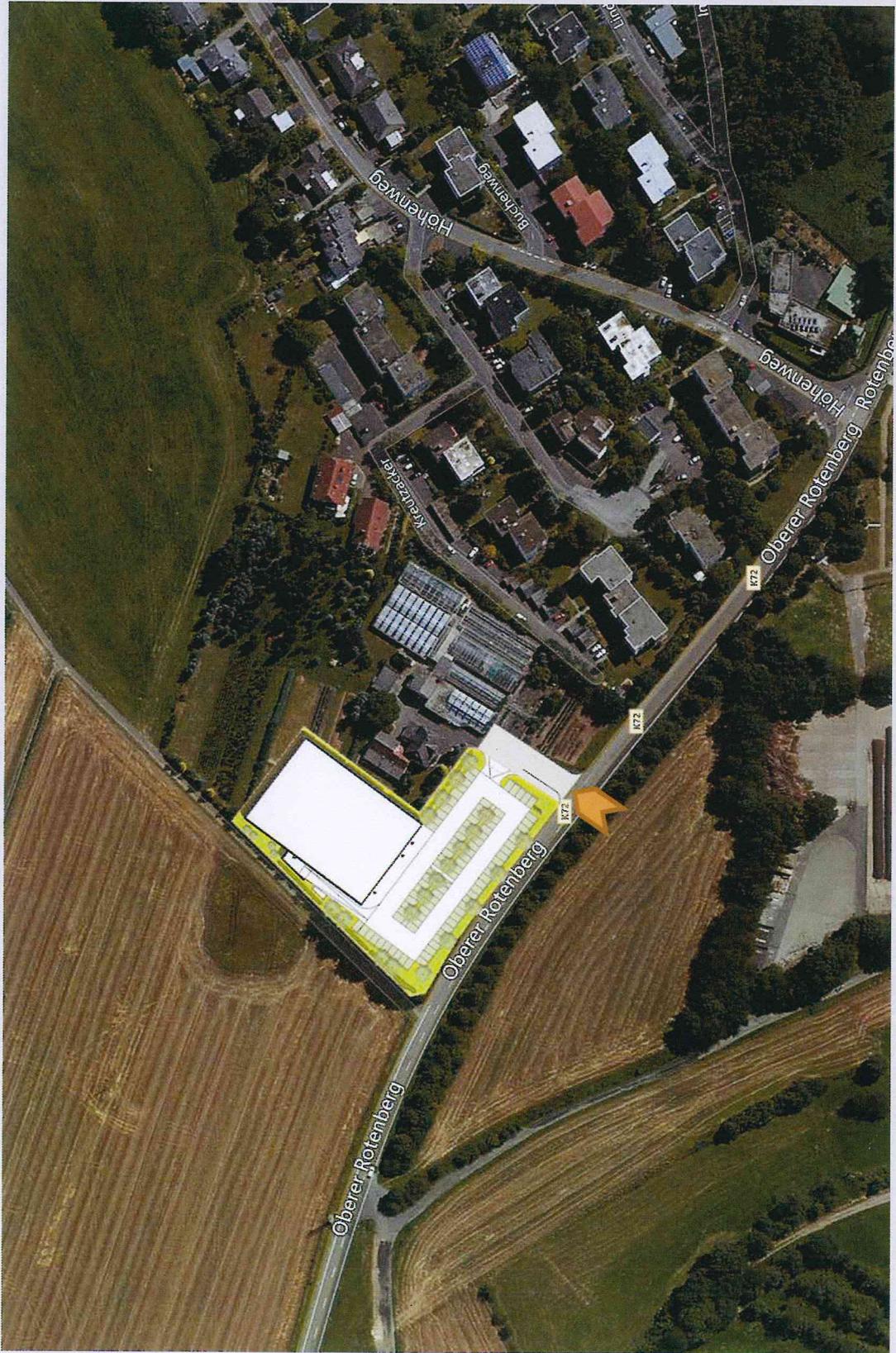
Perspektive

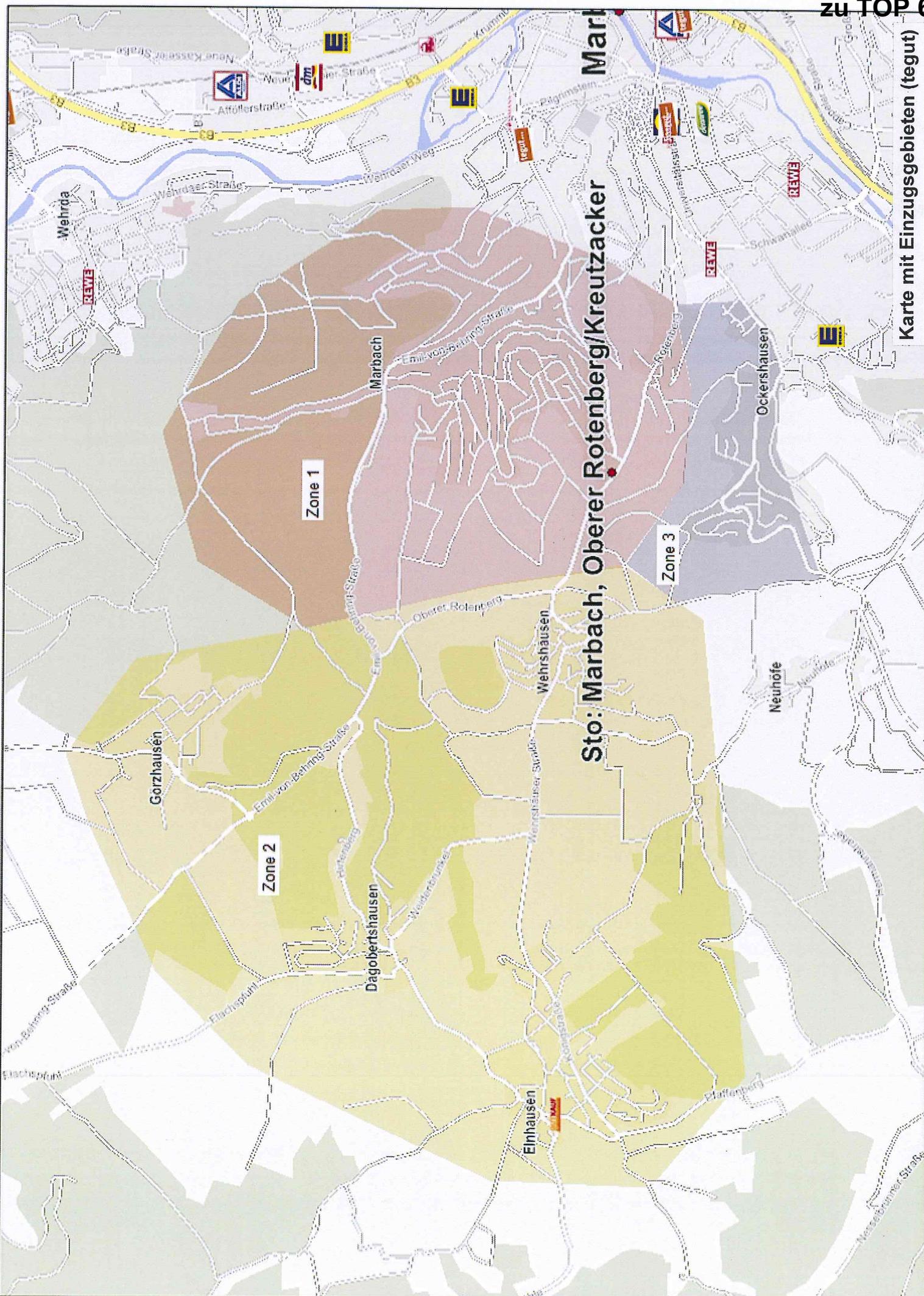


**Übersichtsplan M. 1/5000
Lebensmittelmarkt Oberer Rotenberg**

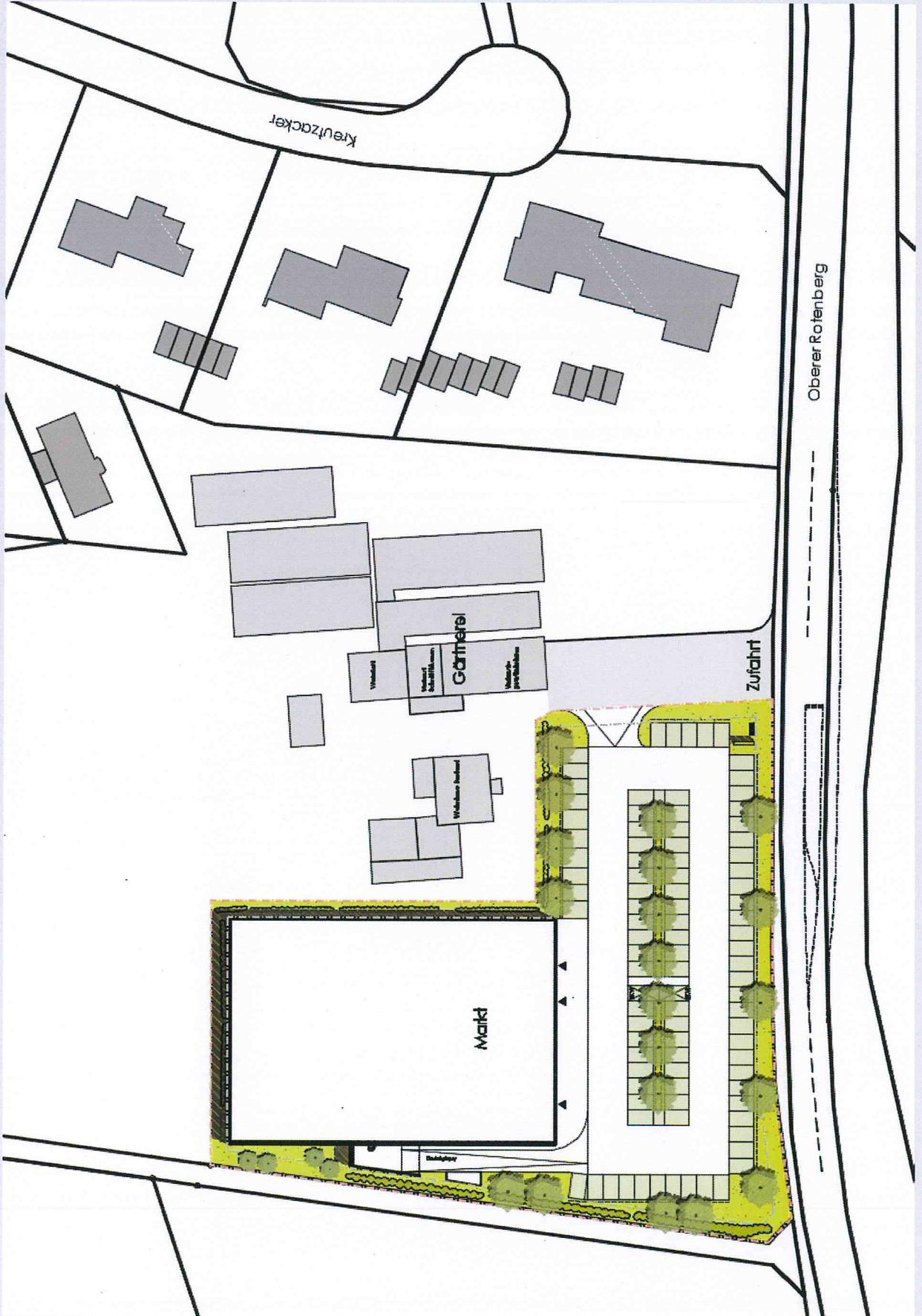
FD 61 Juni 2017

Lageplan

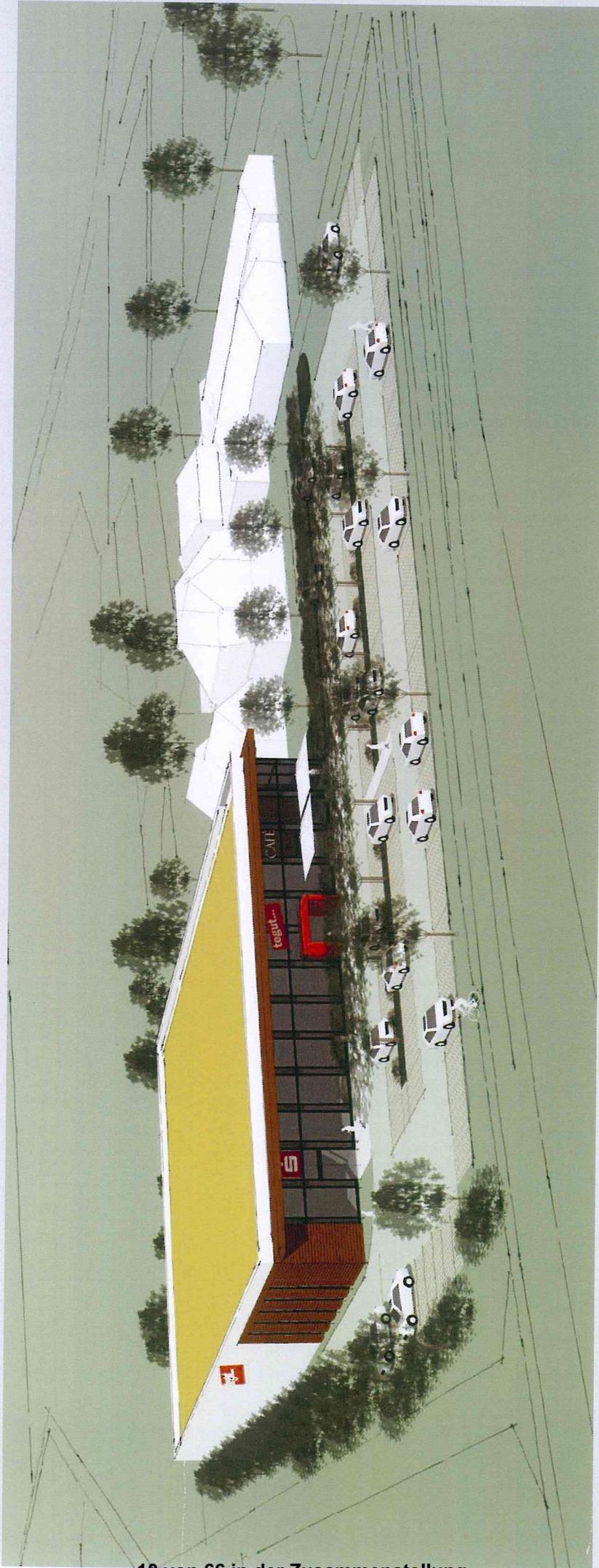




Lageplan



Perspektiven



Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/6171/2018
	Status: öffentlich
	Datum: 20.03.2018
Dezernat:	I
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Brüning, Monika, Storm-Bölle, Karin

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Erörterung	Nichtöffentlich
Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	Erörterung	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Erörterung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

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

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

1. Die vorliegende Studie zu den potenziellen Wohnstandorten Oberer Rotenberg / Höhenweg und Stadtwald / Hasenkopf wird zur Kenntnis genommen.
2. Auf Basis dieser Studie wird die Durchführung eines öffentlichen Beteiligungsverfahrens beschlossen, mit dem Ziel, einen geeigneten Standort für die Realisierung eines neuen Wohnquartiers mit hohem Anteil an gefördertem Wohnungsbau zu finden.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hatte mit Beschluss vom 30.06.2017 den Magistrat gebeten, die im Wohnraumversorgungskonzept gelisteten potenziellen Wohnstandorte Oberer Rotenberg/Höhenweg und Stadtwald/Hasenkopf hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau, insbesondere im Hinblick auf die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, vertiefend zu analysieren, zu bewerten und zu priorisieren. Explizit genannt wurden „die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für benachteiligte Wohnungssuchende“ und gleichzeitig „die Vermeidung einseitiger Belegungsstrukturen (Segregation)“. Gemäß dem Beschluss soll die Öffentlichkeit frühzeitig in den Entscheidungsprozess eingebunden werden.

Die nun vorliegende, vom Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz erstellte vergleichende Standortanalyse arbeitet den derzeitigen Sach- und Kenntnisstand anhand eines Kriterienkatalogs für beide Standorte auf. Sie enthält noch kein Ergebnis im Sinne einer Priorisierung eines der beiden Gebiete, sondern bildet vielmehr die Grundlage für das jetzt anstehende Beteiligungsverfahren.

Ein Beteiligungskonzept wird derzeit zwischen den Fachdiensten Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung sowie Stadtplanung und Denkmalschutz abgestimmt (Entwurf siehe Anlage 2). Am Beginn des Teilnahmeverfahrens wird die Information der Öffentlichkeit über die bisherigen Ergebnisse der vorliegenden Standortanalyse stehen. Die inhaltliche Diskussion der Chancen und Risiken einer potenziellen Siedlungsentwicklung könnte dann stadtteilbezogen jeweils getrennt in Marbach bzw. Ockershausen/Stadtwald fortgeführt werden. Dabei sind auch bereits vorhandene Teilnahmestrukturen zu berücksichtigen, die insbesondere im Bereich Stadtwald durch die aktive Gemeinwesenarbeit und den Soziale-Stadt-Prozess breit gefächert sind.

Parallel zur Teilnehmung der Öffentlichkeit wird die Verwaltung weiter den Kontakt mit den direkt betroffenen derzeitigen Grundstückseigentümern halten und potenzielle Partner für die Umsetzungsphase ansprechen. Dazu zählen die SEG, die GeWoBau sowie andere Wohnungsbaugesellschaften.

Die Entscheidung darüber, welches der beiden untersuchten Gebiete vorrangig für eine bauliche Entwicklung vorzusehen ist, wird nach Auswertung der im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gewonnen Erkenntnisse die Stadtverordnetenversammlung treffen. Die konkrete Planungs- und Umsetzungsphase soll in jedem Fall mit einem städtebaulichen Wettbewerb beginnen, der wiederum Möglichkeiten zur Teilnehmung der Öffentlichkeit bieten wird. Die Notwendigkeit eines städtebaulichen Wettbewerbs ist mit der vorliegenden Studie für beide Standorte belegt. Im anschließenden Bauleitplanverfahren sind Teilnehmungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit ohnehin gesetzlich vorgegeben.

Es muss noch ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die Entwicklung der untersuchten Standorte zu Wohnbaugebieten aufgrund der in der Studie dargelegten Verfahrensdauer eher zur mittel- bis längerfristigen Deckung der Bedarfe im geförderten Wohnungsbau geeignet ist. In beiden Fällen ist mit einem Planungs- und Erschließungszeitraum von mindestens 5 Jahren vor dem Baubeginn für den Wohnungsbau auszugehen.

Näheres ist den Anlagen zu entnehmen.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Anlagen:

1. Studie „Wohnbaugebiete im Marburger Westen - Standortanalyse Oberer Rotenberg/Höhenweg und Stadtwald/Hasenkopf“, Stand März 2018
2. Entwurf Beteiligungskonzept

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		
B			

A: Anhörung; B: Beteiligung; K: Kenntnisnahme; S: Stellungnahme



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



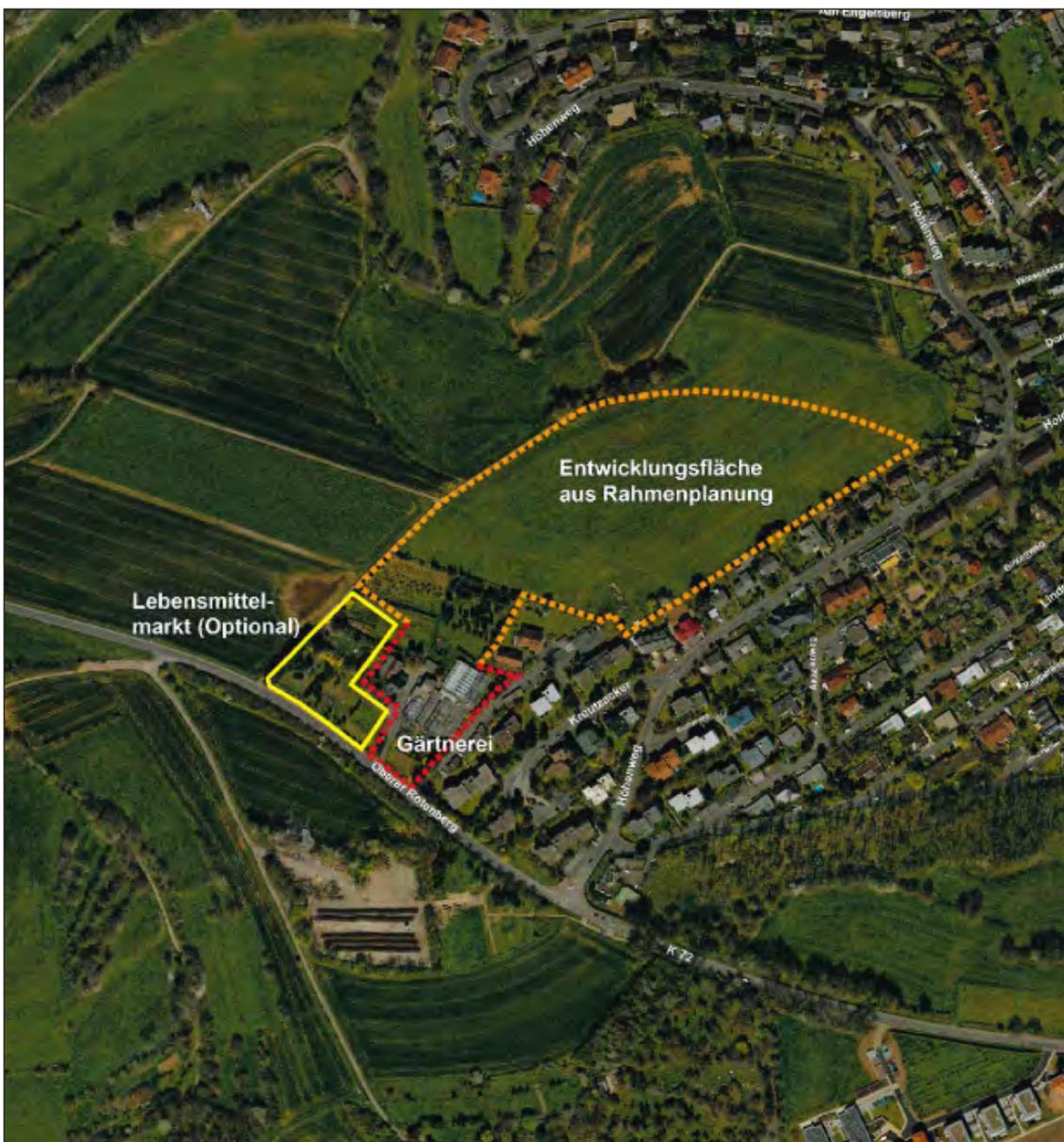
Übersichtsplan mit den Standorten „Oberer Rotenberg/Höhenweg“ und „Hasenkopf/Stadtwald“

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 Wohnbaugelände „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 Wohnbaugelände (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:

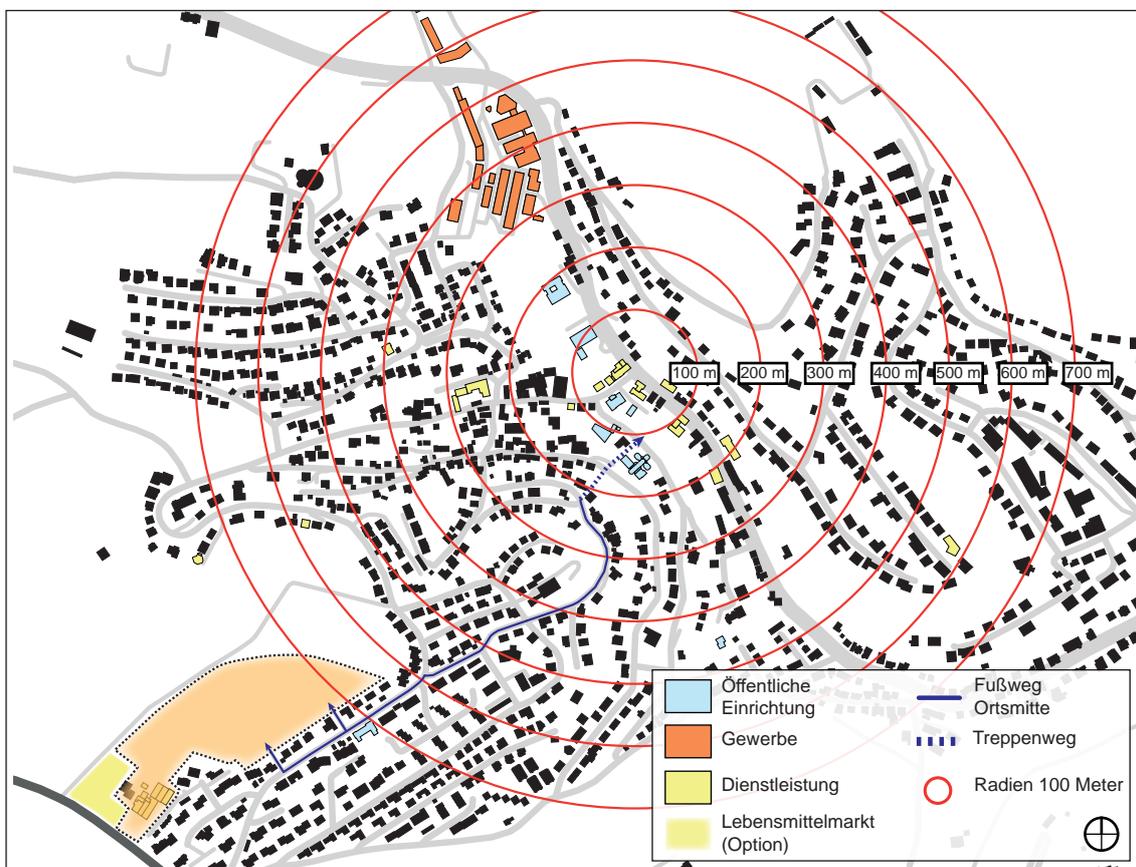
- Die großräumige Erschließung erfolgt hauptsächlich über den Rotenberg zum Barfüßertor, was zurzeit schon zu erheblichen Problemen führt.
- Der Versiegelungsgrad nimmt zwangsläufig zu.

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

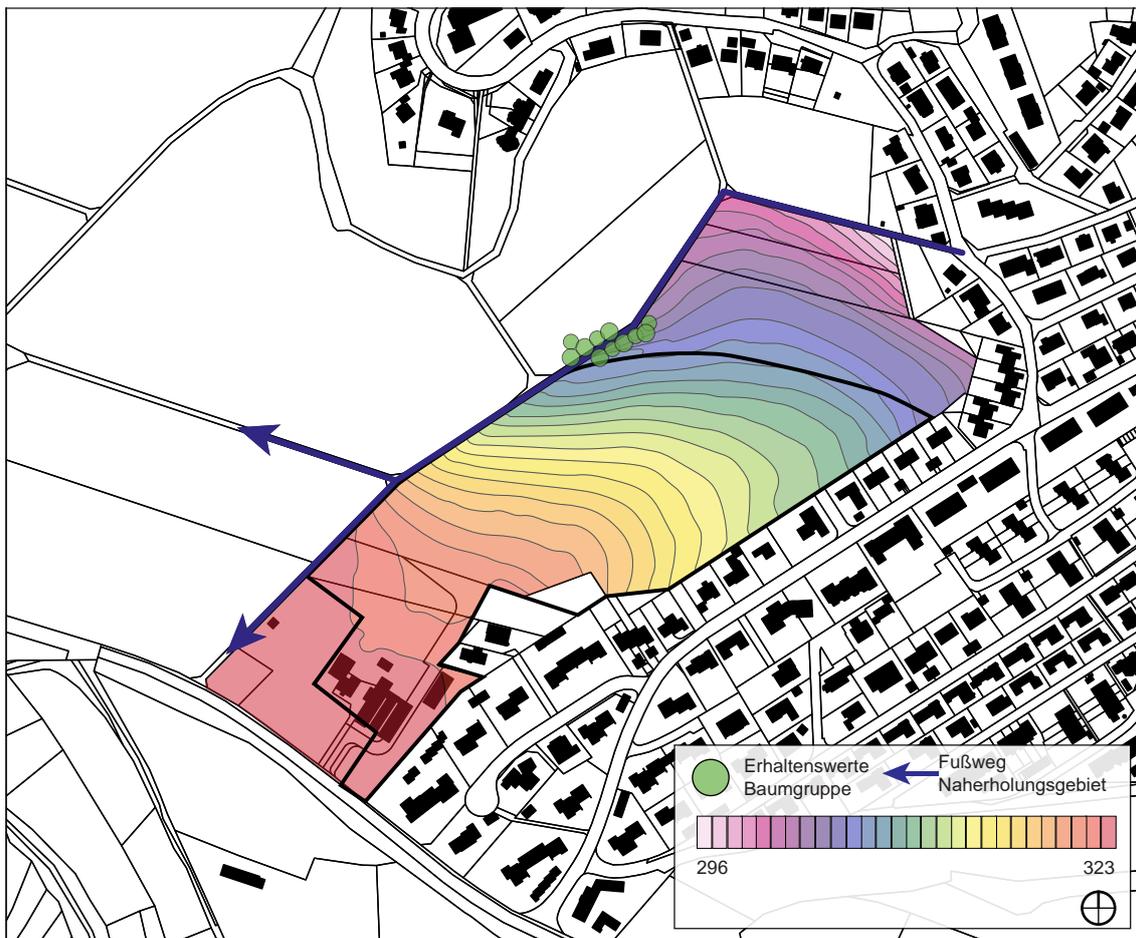
Stadtteil Marbach

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 Wohnbaugebiet ist von der Ortsmitte ca. 1,5 km entfernt, der Niveauunterschied beträgt ca. 85 m.

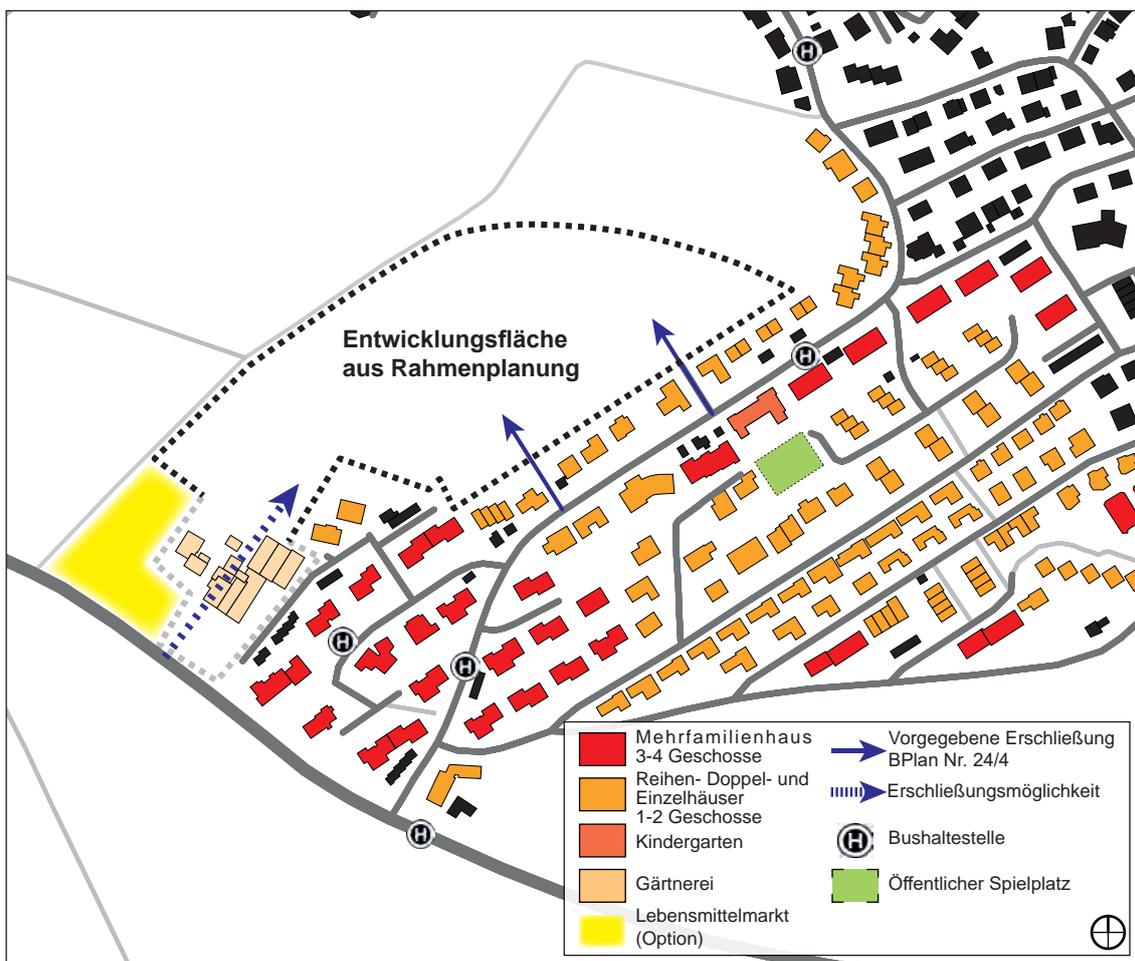
Während sich im östlichen Bereich des Stadtteils die Ortsmitte mit Infrastruktureinrichtungen befindet, handelt es sich bei dem westlichen Bereich um ein reines Wohngebiet, das am Rande eines Naherholungsgebietes liegt.

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 Gärtnereigeländes 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 Gärtnereigelände

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.



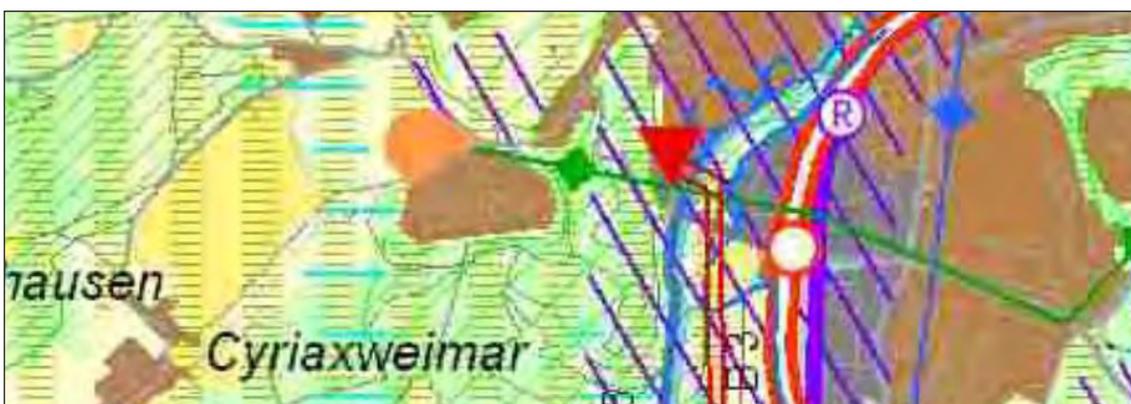
Luftbild mit Kennzeichnung des mit Beschluss vom 28.11.2000 vorgesehenen Entwicklungsgebietes

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.

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 Ockerhäuser 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 Verträglichkeitsgewinn 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 „Oberen 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

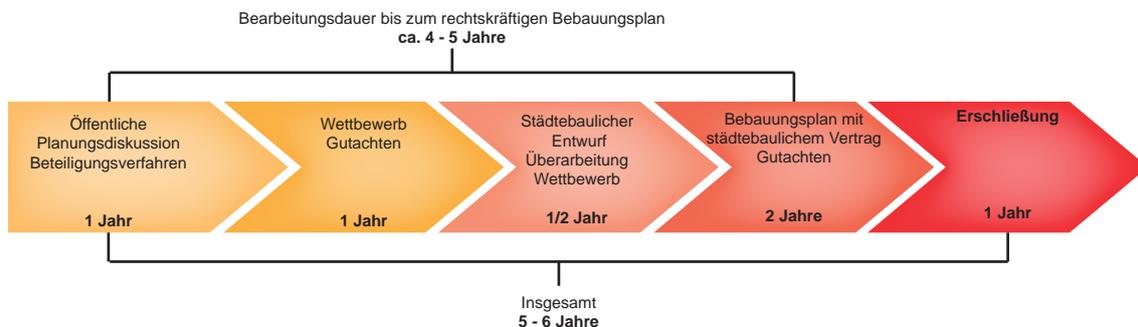
Gutachten, die als Grundlage für die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes nötig sind

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 Neubaubedarf 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.

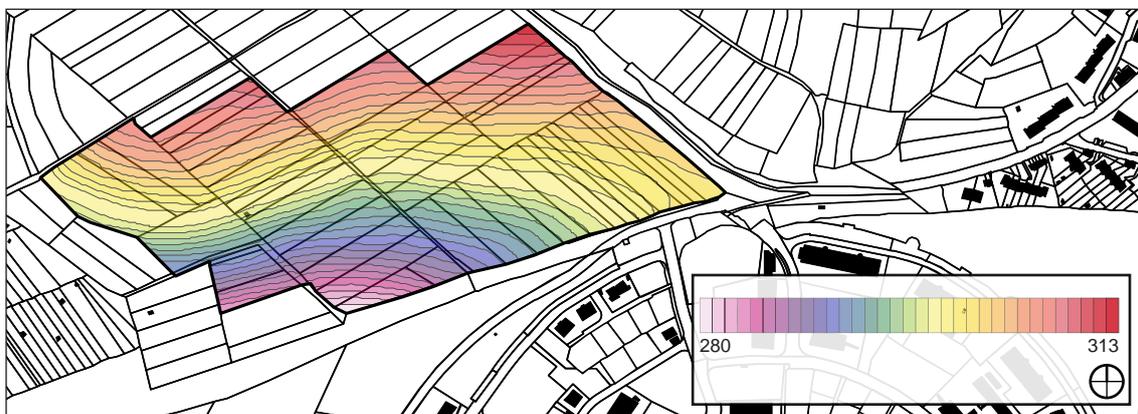
Die überarbeitete Fassung des Preisträgerentwurfes ist für die vergleichende Analyse der beiden potenziellen künftigen Wohnstandorte nicht relevant, zumal für den Standort Oberer Rotenberg kein vergleichbarer städtebaulicher Entwurf vorliegt. Die entsprechend den damaligen Vorgaben der Stadt erarbeiteten 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 fernwirkenden 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

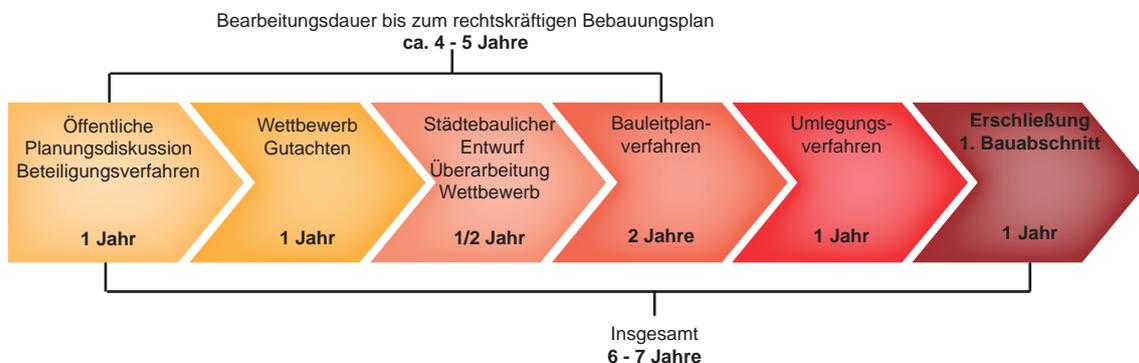
Eigentumsverhältnisse

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

Wohnen im Marburger Westen:

Oberer Rotenberg in Marbach / Hasenkopf im Stadtwald

Vorschlag für ein Konzept zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Ziele

- Frühzeitige Information der Stadtöffentlichkeit, insbesondere der Einwohnerinnen und Einwohner der betroffenen Stadtteile
- Erweiterung der Standortanalyse der Verwaltung durch die Sicht der Einwohner/innen und Einwohner
- Erkennen möglicher Bedarfe in den Stadtteilen, die durch die Planung des Wohnungsneubaus und die damit zu schaffende Infrastruktur gedeckt werden könnten (Frage nach den Chancen des Projekts)
- Erstellung eines Meinungsbildes der Einwohnerinnen und Einwohner im Stadtteil sowie Erkennen möglicher Konflikte und Lösungswege

Beteiligungsgegenstand

- Standortanalyse der Verwaltung als Grundlage der Diskussion in der Öffentlichkeit: Einwohnerinnen und Einwohner bringen ihre Fragen, Anregungen, Ideen und Bedenken in die Standortanalyse der Verwaltung ein. Damit wird die Entscheidungsgrundlage für die Stadtverordnetenversammlung vertieft und erweitert.

Verfahren

1. Gemeinsame Sitzung der Ortsbeiräte Marbach und Ockershausen

Ziel: Information und Diskussion zu dem Beteiligungsverfahren (keine inhaltliche Diskussion zur Standortwahl)

Bildung einer **prozessbegleitenden Arbeitsgruppe** bestehend aus jeweils 2 Mitgliedern der Ortsbeiräte Marbach und Ockershausen sowie zwei Mitgliedern der Stadtplanung und einem Mitglied der Koordinierungsstelle Bürger/innenbeteiligung

Zeitraum: April / Mai 2018

2. Auftaktveranstaltung des Magistrats für die Stadtöffentlichkeit

Ziel: Information und Diskussion zu den Faktoren der Standortanalyse und Sammlung von inhaltlichen Anregungen zu der Standortanalyse; begleitende Information im Rahmen der städtischen Website

Passende Dialogformen können sein:

Gut verständliche Information, z.B. auf Basis von Themenkarten, Stärken-Schwächen-Analysen, Thementischen z. B. zu Verkehrsanbindung, Naherholung / Umwelt- und Naturschutz, Schulversorgung / Kinderbetreuung, soziale Aspekte

Zeitraum: Ende Mai 2018

3. Vor-Ort - Dialoge in den Stadtteilen Marbach und Stadtwald/Ockershausen

Jeweils bis zu zwei Veranstaltungen in den Stadtteilen unter Einbeziehung der Ergebnisse aus der Auftaktveranstaltung (z.B. Diskussionsveranstaltung und Stadtteilspaziergang)

Ziel: Vertiefung der Ergebnisse der Auftaktveranstaltung unter Beteiligung von Akteur/innen sowie Einwohner/innen der Stadtteile, gegebenenfalls können dabei weitere Anliegen der Einwohner/innen und Einwohner, die die Stadtteile betreffen, aufgegriffen werden

Zeitraum: Juni - August 2018

4. Auswertung der Ergebnisse der Beteiligungsschritte 2 und 3 und fachliche Einschätzung durch die Verwaltung

Ziel: Vorlage eines Berichts als Grundlage zur Entscheidungsfindung der Stadtverordnetenversammlung

Zeitraum: September 2018

5. Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung

Auf der Basis der Ergebnisse der Standortanalyse der Verwaltung und der Ergebnisse der Beteiligung entscheidet die Stadtverordnetenversammlung, auf welcher Fläche vorrangig gebaut wird. Sie entscheidet ggf. auch darüber, ob Rahmenbedingungen zu beachten sind, die sich aus den Ergebnissen des Beteiligungsverfahrens ergeben haben.

Zeitraum: Oktober / November 2018

6. Öffentliche Informationsveranstaltung des Magistrats

Ziel: Über die Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung und ihre Gründe werden die Einwohnerinnen und Einwohner in einer anschließenden Bürgerinformationsveranstaltung informiert.

Zeitraum: November / Dezember 2018

Antrag des Kinder- und Jugendparlaments	Vorlagen-Nr.: VO/6054/2018
	Status: öffentlich
	Datum: 08.01.2018

Beratungsfolge:

Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat		Nichtöffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften		Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung		Öffentlich

Antrag des Kinder- und Jugendparlaments betr. Feuerwehrauto für den Piratenspielplatz "Weißer Stein"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten, ein Spielgerät in Form eines Feuerwehrautos für den Piratenspielplatz „Weißer Stein“ in Wehrda errichten zu lassen.

Begründung:

Wir wünschen uns ein Feuerwehrauto für den Piratenspielplatz „Weißer Stein“ in Wehrda. Dort ist noch eine große Wiese frei, wo neben vielen Picknick-Decken auch noch ausreichend Platz für ein neues Spielgerät wäre. Mit diesem Gerät wäre es dann nicht so langweilig auf der Wiese. Man hat mehr Spaß, es ist abwechslungsreich und für alle Altersklassen bis 12 Jahre geeignet. So könnte das Feuerwehrauto aussehen: Aus dem Feuerwehrauto führt hinten eine Rutsche raus, welche durch ein Spinnennetz erreicht werden könnte. Vorne am Auto führt außerdem eine Leiter zu dem Fahrersitz mit Lenkrad und Beifahrersitz.

Für das Kinder- und Jugendparlament



Manuel Greim
KiJuPa- Vorsitzender

Auszug aus der

Niederschrift**Sitzung des Ortsbeirats Wehrda (öffentlich)**

Sitzungstermin:	13.03.2018
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	18:35 Uhr
Ort, Raum:	Bürgerhaus (Kleiner Saal), Freiherr-vom-Stein-Str. 1, 35041 Marburg

Protokoll:

zu 3 Antrag des Kinder- und Jugendparlamentes betr. Feuerwehrauto für den Piratenspielplatz „Weißer Stein“

Der Magistrat wird gebeten, ein Spielgerät in Form eines Feuerwehrautos für den Piratenspielplatz „Weißer Stein“ in Wehrda errichten zu lassen.

Beschluss:

Der Ortsbeirat Wehrda unterstützt den Antrag aus dem Kinder- und Jugendparlament ausdrücklich und begrüßt den Bau eines weiteren Spielgerätes. Auch die beschriebene Form des Spielgerätes aus dem Antrag des KiJuPa wird unterstützt. Gerade auch unter dem Aspekt, dass hier das Interesse anderer Kinder an der Feuerwehr geweckt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 6
Nein: 0
Enthaltung: 0

Fraktionsantrag	Vorlagen-Nr.:	VO/6021/2017
	Status:	öffentlich
	Datum:	14.12.2017
Antragstellende Fraktion/en:	SPD CDU BfM	

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich
Magistrat	Stellungnahme	Nichtöffentlich
Ausschuss für Schule, Kultur, Sport und Bäder	Kenntnisnahme	Öffentlich

Antrag der Fraktionen von CDU, SPD und BfM betr. Bericht zum Sachstand des Bildungsbauprogrammes

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten, über den aktuellen Sachstand des Bildungsbauprogrammes (BiBaP) (schriftlich) zu berichten.

Begründung:

Die Marburger Schulen sind in einem grundsätzlich guten baulichen Zustand. Um dies auch weiterhin zu gewährleisten und um die notwendigen Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten durchzuführen wurde von der Stadtverordnetenversammlung einstimmig das BiBaP beschlossen. Durch eine verbindliche Übersicht soll jede Schule Planungssicherheit erhalten, wann welches Bauprojekt (mit einem Volumen von über 100.000 €) umgesetzt wird. Die Schulgemeinden wurden bei der Entwicklung maßgeblich beteiligt und im großen Konsens wurde der Zeitplan für die Realisierung der notwendigen Bauprojekte entwickelt.

Viele Maßnahmen wurden bereits begonnen und zwischenzeitlich fertig gestellt. Um eine genaue Übersicht zu erhalten, erscheint ein entsprechender Bericht des Magistrates wünschenswert.

Mathias Range
Sabine Schäfer-Jarosz
Walter Jugel

Myriam Hövel
Gerald Weidemann

Andrea Suntheim-Pichler
Roland Frese

Bericht	Vorlagen-Nr.: VO/6021/2017-2
	Status: öffentlich
	Datum: 29.03.2018
Dezernat:	II
Fachdienst:	65 - Hochbau
Sachbearbeiter/in:	Kempf, Stefanie

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Kenntnisnahme	Nichtöffentlich
Ausschuss für Schule, Kultur, Sport und Bäder	Kenntnisnahme	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Kenntnisnahme	Öffentlich

Bericht zum Antrag der Fraktionen von CDU, SPD und BfM betr. Bericht zum Sachstand des Bildungsbauprogrammes

Der Magistrat wird gebeten, den nachfolgenden Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Die Vorlage soll neben dem Schul- und Kulturausschuss auch dem Bau- und Planungsausschuss zur Kenntnis gegeben werden.

1. Einleitung

Das Bildungsbauprogramm, kurz BiBaP, wurde im November 2016 vom Magistrat und der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Ziel war, in einem beteiligungsorientierten Verfahren eine verlässliche, mittelfristige Planung aufzustellen und umzusetzen. Das Programm beinhaltet Schulbaumaßnahmen im Gesamtwert von rd. 30 Mio €. Verteilt ist dieser Betrag auf 30 verschiedene Projekte im Zeitraum 2017 - 2021. Pro Jahr sollen rd. 6 Mio. € verausgabt werden. Ausgangspunkt waren die von den Schulen eingereichten Prioritätenlisten, die in fast allen Fällen umgesetzt werden. Die resultierende Vorschlagsliste, welche von den Fachdiensten Hochbau und Schule erarbeitet wurde, wurde mit der Projektgruppe Schulbau abgestimmt. Hierin fanden sich VertreterInnen der Schulleitungen, der Elternbeiräte, des Behindertenbeirats, des Gesamtpersonalrats, des Kinder- und Jugendparlamentes, des Magistrats und der Fachdienste Hochbau und Schule.

Das Bildungsbauprogramm schafft eine Verbindlichkeit sowohl für die Nutzer, als auch für die Bau- und Schulverwaltung, die mit der Bauherrenfunktion, der Planung und Durchführung der Maßnahmen befasst ist.

Die Schwerpunkte im BiBaP liegen in der Erneuerung und Sanierung von Räumen, Überprüfung und Optimierung des Raumangebots und den darin herrschenden Arbeitsbedingungen, Schaffung von Inklusion und Barrierefreiheit sowie Verbesserung der Energieeffizienz und des Brandschutzes, wenn dieser integraler Bestandteil der Planungsaufgabe ist.

Außerhalb des Programmes soll zusätzlich in eigenständige Brandschutzmaßnahmen, Sicherheit, Parkdecks und die allgemeine Bauunterhaltung investiert werden. Der Schwellenwert zur Aufnahme in das Programm lag bei 100T€ je Maßnahme.

Im Zeitraum 2017 und 2018 waren bereits 20 der projektierten 30 Maßnahmen in der Planung, bzw. war mit der Bauausführung zu beginnen. Dies stellte eine große Herausforderung für die Bauverwaltung dar. Da der Fachdienst Hochbau nicht über ausreichende eigene Kapazitäten verfügt, bzw. zahlreiche Planungsdisziplinen durch den Fachdienst selber nicht abgedeckt werden können, musste eine Vielzahl an Maßnahmen an externe Planungsbüros vergeben werden. Um diese Vergabeverfahren rechtzeitig zu beginnen, wurde ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt und ein externes Büro für die Durchführung der Vergabeverfahren gefunden. Die ACP Projektmanagement GmbH aus 35745 Herborn hat sich für diesen Bereich und die Projektsteuerung im Bauwesen spezialisiert. Sie führt einen großen Teil der Vergabeverfahren für das Bildungsbauprogramm der Stadt Marburg durch.

Der nachfolgende Abschnitt soll nun eine konkrete Übersicht über die bereits begonnenen Projekte geben.

2. Sachstand Maßnahmen

2.1. **Astrid-Lindgren-Schule – Sanierung Treppenhaus und Abstellräume inkl. Brandschutz, 3 von 5 Teilabschnitten**

Neben allgemeinen Sanierungsmaßnahmen werden auch Maßnahmen zur brandschutztechnischen Ertüchtigung und andere sicherheitsrelevante Eingriffe, Verbesserung der Akustik und Beleuchtung umgesetzt. Treppengeländer werden ausgetauscht. Die Objektplanung wurde vom Fachdienst Hochbau in 2017 begonnen. Die Ausschreibungen laufen, Baubeginn in Block C ist für die Sommerferien 2018 geplant. Die Maßnahme befindet sich im Zeitplan.

Kostenansatz lt. BiBaP: 350.000 €, voraussichtliche Kosten.: 303.000 €

2.2. **Gerhart-Hauptmann-Schule – Einzelsanierungsmaßnahmen Turnhallegebäude u. a.**

Die Objektplanung wurde durch den Fachdienst Hochbau in 2017 begonnen. Baubeginn war in den Sommerferien 2017. Folgende Teilmaßnahmen sind bereits fertiggestellt: Sanierung Umkleiden Schüler und Sanierung Lehrertoilette, sowie energetische Ertüchtigung des Dachs, Erneuerung der abgehängten Decke und Beleuchtung. Folgende Teilmaßnahmen sind noch in 2018 geplant: Teilaustausch Fenster und Türen in der Turnhalle, da noch Mittel aus dem Budget verfügbar sind. Die Maßnahme soll im Herbst fertiggestellt werden.

Kostenansatz lt. BiBaP: 100.000 €, voraussichtliche Kosten: 100.000 €

2.3. **Geschwister-Scholl-Schule – Sanierung Pausenhalle + Verwaltung**

Die Objektplanung wurde durch den Fachdienst Hochbau in 2017 begonnen. Objektplaner und Fachingenieure sind beauftragt. Am 11.12.2017 wurde die Maßnahme in der Schule vorgestellt. Es ist vorgesehen mit den Arbeiten in den Sommerferien 2018 zu beginnen um eine Fertigstellung in 2019 zu gewährleisten. Die Maßnahme befindet sich trotz verzögertem Planungsbeginn im Zeitplan.

Kostenansatz lt. BiBaP: 450.000 €, voraussichtliche Kosten: 450.000 €

2.4. **Erich-Kästner-Schule – Sanierung/Neubau Block K**

Das Projekt ist von der Aufgabenstellung das weitaus komplexeste Vorhaben. Aus diesem Grunde gab es im BiBaP keine klare Maßnahmenfestlegung, sondern neben Neubau- auch Sanierungsüberlegungen, welche durch eine Machbarkeitsstudie konkretisiert werden sollten. Die Studie wurde erarbeitet und das Ergebnis wird dem Magistrat in einer Beschlussvorlage in Kürze vorgelegt. Nach Beschlussfassung können die ausstehenden Planungsleistungen ausgeschrieben und beauftragt werden.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde auch der Block B der Schule eingehender betrachtet. Dieser sollte ursprünglich beim Umbau nicht einbezogen werden. Nähere Untersuchungen haben die Erkenntnis gebracht, dass der Block B abgerissen und neu gebaut werden muss, da die Substanz der Stahlbetondecken nicht gut ist. Diese Maßnahme erhöht die Kosten.

Ein erster Bauabschnitt kann im BiBaP bis Ende 2021 realisiert werden. Da höhere Kosten für den ersten Abschnitt zu erwarten sind als vorgesehen (ca. 5,5 Mio. € statt 4,0 Mio €), ist hier die konkrete Vorgehensweise noch festzulegen. Kostenansatz lt. BiBaP: 4.000.000 €, voraussichtliche Kosten: 5.500.000 €

2.5. **Grundschule Marbach – Erweiterungsbau für Cafeteria, Betreuungsräume und Schülerbücherei**

Die erforderlichen Planungsleistungen für Objektplanung, Bauleitung, Heizung-, Lüftung-, Sanitärplanung, Elektroplanung und Statik wurden ausgeschrieben. In Kürze werden erste Planungen der Schule vorgelegt. Baubeginn gemäß Plan in 2019.

Kostenansatz lt. BiBaP: 2.900.000 €, voraussichtliche Kosten sind abhängig von den weiteren Planungen und den Untersuchungen vor Ort.

2.6. **Tausendfüßlerschule Bauerbach – Erweiterungsbau für Cafeteria**

Die Ausschreibungen für den Rohbau sind erfolgt, wurden wegen überhöhter Angebote jedoch aufgehoben und nun öffentlich ausgeschrieben.

Die Arbeiten beginnen gemäß Plan in den Sommerferien 2018. Die Bauzeit beträgt ca. 1 Jahr insgesamt.

Kostenansatz lt. BiBaP: 480.000 €, voraussichtliche Kosten: ca. 10 % höher

2.7. **Waldschule Wehrda – Sanierung Block F (Toilettenhaus)**

Sämtliche Fachplaner sind beauftragt. Die Planungen wurden abgeschlossen. Der Zeitplan wird eingehalten. Baubeginn im Frühjahr 2018.

Kostenansatz lt. BiBaP: 350.000 €, voraussichtliche Kosten: 350.000 €

2.8. **Waldschule Wehrda – Minimalsanierung Block A (Küche, Rückbau Lehrküche, kleiner Lagerraum)**

Sämtliche Fachplaner sind beauftragt. Die Planungen wurden abgeschlossen. Der Zeitplan wird eingehalten. Baubeginn im Frühjahr 2018.

Kostenansatz lt. BiBaP: 260.000 €, voraussichtliche Kosten: 260.000 €

2.9. **Sophie-von-Brabant-Schule Willy-Mock-Str. – Sanierung der Lehrküche**

Die Sanierung konnte bereits im vergangenen Jahr plangemäß abgeschlossen werden. Die Lehrküche wurde komplett saniert und hat zudem neue Elektrogeräte erhalten.

Kostenansatz lt. BiBaP: 150.000 €, tatsächliche Kosten: 145.000 €

2.10. **Sophie-von-Brabant-Schule Uferstr. – Sanierung Mädchen-WC**

Nachdem bereits im Jahr 2016 die Jungen-WC's saniert wurden, wurden nun auch die Mädchen-WC's grundlegend überarbeitet. Es wurde eine neue Grundleitung eingebaut, die Raumaufteilung umgestaltet und die Sanitärausstattung komplett erneuert. Die Sanierung des Mädchen-WC's konnte bereits in 2017 abgeschlossen werden. Es ist geplant, einen Teil der eingesparten Kosten in die Errichtung eines Behinderten-WC's in der Sporthalle zu investieren.

Kostenansatz lt. BiBaP: 250.000 €, tatsächliche Kosten: 160.000 € (ohne Behinderten-WC)

2.11. **Sophie-von-Brabant-Schule, Uferstraße – Sanierung der Putzfassade mit Sandsteingewänden, Wetterseite, 1. von 2 Teilabschnitten**

Der Außenputz auf der Seite zum Schulhof wurde erneuert und die alten Holzfenster durch neue, zweifachverglaste Holzfenster mit integrierter Belüftungsöffnung ersetzt. In den Osterferien 2018 wird eine Abluftanlage installiert, welche die verbrauchte Luft aus den Klassenräumen absaugt, wodurch dann Frischluft durch die Belüftungsöffnung der Fenster nachströmt. Die Giebelfenster im Dachgeschoss wurden überarbeitet und gestrichen.

Kostenansatz lt. BiBaP: 925.000 €, voraussichtliche Kosten: 700.000 € (ohne Lüftung).

Von der WI-Bank erfolgt ein Zuschuss in Höhe von insg. 49.000 € für die energetische Sanierung der Fenster.

2.12. **Gesamtschule Richtsberg – Neugestaltung des Forums, Sanierung Treppenhäuser komplett**

Die Planung wurde vom Fachdienst Hochbau erbracht. Die externen Architekten und fehlenden Fachplaner wurden beauftragt. Das Gebäude weist große Abweichungen von aktuellen Brandschutzstandards auf. Weitere Untersuchungen laufen. Im 1. Quartal 2018 werden diese abgeschlossen sein. Es ist beabsichtigt in den Sommerferien 2018 zu beginnen, Fertigstellung der Maßnahme in 2019.

Kostenansatz lt. BiBaP: 1.500.000 €, Kosten voraussichtlich: 1.689.000 €

2.13. **Elisabethschule – Fensteraustausch gesamte Liegenschaft**

Obwohl bereits in 2017 400.000 € für den Austausch der Fenster in der Schule vorgesehen waren, konnten die Arbeiten aufgrund notwendiger weiterer Planungen nicht begonnen werden. Der Fassadenaufbau wurde bezüglich

bauphysikalischer Eigenschaften genauer untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchungen machte eine grundlegende Planungsänderung notwendig, um langfristig Bauschäden auszuschließen. Die nun geplante Ausführung erfordert zusätzliche sekundäre Maßnahmen, so dass eine etwas geringere Anzahl an Fenstern ausgetauscht werden kann. Der geplanten zeitgerechten Fertigstellung der Maßnahme in 2019 steht nichts im Wege. Die Sommerferien werden zum Austausch der Fenster genutzt, um den Schulbetrieb möglichst wenig zu stören.
Kostenansatz lt. BiBaP: 1.200.000 €, Kosten voraussichtlich: 1.200.000 €

2.14. **Gymnasium Philippinum – Sanierung Dach Sporthalle**

Die Planung und Ausschreibung wurde vom Fachdienst Hochbau erbracht. Die Arbeiten wurden im Sommer 2017 begonnen. Seit Beginn 2018 ist ein Hallendrittel bereits wieder in Betrieb. Die Fertigstellung der Maßnahme wird für Juni 2018 erwartet. Die Restarbeiten an den Nebendächern erfolgen im Anschluss und werden voraussichtlich im Herbst 2018 abgeschlossen.

Die Maßnahme hat sich insgesamt verzögert, da es bei der Lieferung der Dämmstoffe für das neue Dach zu erheblichen Verzögerungen gekommen ist.
Kostenansatz lt. BiBaP: 1.000.000 €, Kosten voraussichtlich: 1.000.000 €

2.15. **Martin-Luther-Schule – Sanierung und Erweiterung Lehrerzimmer, Erstellung 2. Fluchtwege**

Die Vorplanung wurde vom Fachdienst Hochbau erbracht. Die externen Architekten und fehlende Fachplaner sind beauftragt.

Die Maßnahme beinhaltet neben hoher brandschutztechnischer Anforderungen auch wichtige Denkmalschutzaspekte. Planmäßiger Baubeginn: Sommerferien 2018 und Fertigstellung 2019/20.

Kostenansatz lt. BiBaP: 1.500.000 €, Kosten voraussichtlich: 1.495.000 €

2.16. **Adolf-Reichwein-Schule – Bau eines Fahrstuhls an Block A**

Die Planungen durch externe Büros sind abgeschlossen. Es soll in den Sommerferien 2018 mit den Arbeiten begonnen werden. Der Fertigstellung der Maßnahme in 2019 steht aus jetziger Sicht nichts im Wege. Durch einen höheren Aufwand beim Anschluss des neuen Schachtes an das bestehende Gebäude und der Notwendigkeit, bestehende Leitungen umlegen zu müssen, kommt es zu Mehrkosten.

Kostenansatz lt. BiBaP: 380.000 €, Kosten voraussichtlich: 452.000 €

2.17. **Adolf-Reichwein-Schule – Fassadensanierung Block E**

Durch zahlreiche Vogelbrutstätten hinter der alten Fassade, Prüfungsphasen an der Schule, sowie Schwierigkeiten bei der Vergabe der Rohbauarbeiten, kam es zu Verzögerungen. Die Arbeiten schreiten nun zügig voran. Die Fertigstellung der Fassadenarbeiten wird für Herbst 2018 erwartet. Von dem in 2014 bewilligten Baukostenzuschuss in Höhe von 1.472.000 € der WI-Bank konnten im November 2017 bereits 598.200 € abgerufen werden.

Kostenansatz lt. BiBaP: 4.750.000 €, Kosten voraussichtlich.: 4.750.000 €

2.18. **Kaufmännische Schulen Marburg – Umgestaltung/Sanierung des Lehrerzimmers**

Das Lehrerzimmer wurde im vergangenen Jahr komplett saniert. Die Maßnahme beinhaltet eine grundlegende Schadstoffsanierung, Erneuerung der Elektrik und Herstellung einer arbeitsplatzgerechten Beleuchtung. Die IT-Anbindung wurde verbessert und das Lehrerzimmer mit einer neuen Küche und neuen Möbeln ausgestattet. Die Raumakustik wurde verbessert und das Aussenpodest der Fluchttreppe erneuert.

Kostenansatz lt. BiBaP: 250.000 €, tatsächliche Kosten: 195.000 €

2.19. **Schule am Schwanhof – Abriss und Neubau der Turnhalle**

Ein Architekturbüro wurde im Dezember 2017 beauftragt, alle anderen Vergaben sind in Vorbereitung. Erste Entwürfe wurden mit der Schule abgestimmt. Einer Fertigstellung in 2020 steht derzeit nichts im Wege.

Kostenansatz lt. BiBaP: 3.250.000 €, voraussichtliche Kosten: 3.250.000 €

2.20. **Schulcampus Leopold-Lucas-Straße – Errichtung von zusätzlichen Radabstellanlagen**

Erste Radabstellanlagen in der Leopold-Lucas-Straße wurden bereits errichtet. Die Maßnahme liegt im Kosten- und Zeitrahmen.

Kostenansatz lt. BiBaP: 100.000 €, voraussichtliche Kosten: 100.000 €

3. Fazit

Das Bildungsbauprogramm umfasst insgesamt 30 Maßnahmen, von denen bisher 20 in Ausführung oder Planung begonnen wurden.

Sieben der Projekte sind oder werden dieses Jahr abgeschlossen, zehn Projekte befinden sich in der Umsetzungs- und drei Projekte in der Planungsphase.

Die Akzeptanz des Bildungsbauprogrammes bei den Schulen ist sehr hoch und die Verbindlichkeit in dem Plan wird sehr geschätzt.

Aufgrund der Vielzahl zum Teil kleinteiliger Projekte stellt das BiBaP eine große Herausforderung für den Fachdienst Hochbau dar.

Die Maßnahmen sind weitgehend im Zeitplan, nur in wenigen Fällen hat sich die Umsetzung der Maßnahmen gering verzögert. Es wird davon ausgegangen, dass alle Maßnahmen zeitplangerecht abgeschlossen werden. Ursache für die Verzögerungen waren Gebäudeuntersuchungen, die zum Teil veränderte oder umfangreichere Planungen notwendig gemacht haben. Darüber hinaus gab es Schwierigkeiten bei der Vergabe von Bauleistungen. Teilweise wurden keine Angebote abgegeben oder die Angebote waren unangemessen hoch, so dass keine Beauftragung erfolgen konnte. Weitere Ursachen für zeitlichen Verzug sind Schlechtleistungen und Verzögerungen

bei den Firmen in der Bauausführung. Auch die angespannte personelle Situation im Fachdienst Hochbau hat dazu beigetragen, dass externe Verzögerungen nicht immer kompensiert werden konnten.

Diese Umstände haben auch dazu geführt, dass der Mittelabfluss in 2017 nicht so eingetreten ist, wie im Haushalt 2017 vorgesehen (Summe Haushaltsansätze 2017: 6,11 Mio. €, tatsächliche Ausgabe Stand Ende Dezember 2017: rd. 2,662 Mio €).

Wir sind jedoch optimistisch, dass die Verzögerungen im Laufe der Umsetzungsphase kompensiert werden können und die Projekte zu den vorgesehenen Terminen fertiggestellt werden können.

Dazu wird auch beitragen, dass im Jahr 2019 lediglich eine Maßnahme in der Umsetzung neu beginnt. Dieser Umstand soll dazu genutzt werden, die Planung für die zum Ende der BiBaP-Periode für 2020 und 2021 projektierten Maßnahmen frühzeitig zu beginnen. Bereits dann soll mit den Vorbereitungen für ein Folgeprogramm BiBaP II 2022 – 2026 begonnen werden.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Wieland Stötzel
Bürgermeister

Kirsten Dinnebier
Stadträtin

Beteiligung an der Vorlage durch:

FB 6	FD 65	FD 40
B	B	B

A: Anhörung; B: Beteiligung; K: Kenntnisnahme; S: Stellungnahme

Fraktionsantrag	Vorlagen-Nr.: VO/6160/2018
	Status: öffentlich
	Datum: 14.03.2018
Antragstellende Fraktion/en: B90/Die Grünen	

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Stellungnahme	Nichtöffentlich
Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	Vorberatung	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

Antrag der Fraktion B90/Die Grünen betr. Fußgängerzone in der Oberstadt autofrei machen – Poller an den Zufahrten installieren

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt, an den Zufahrtsstraßen Reitgasse auf Höhe des Kornmarkts, im Steinweg in Höhe der Hausnr. 1 sowie am oberen Marktplatz auf Höhe der bestehenden, aufklappbaren Schranke zur Fußgängerzone in der Marburger Oberstadt im Boden absenk- bare Poller zu installieren. Einfahrtsberechtigungen sollen nur Rettungsfahrzeuge, Lieferfahr- zeuge, Stadtbusse, Taxen, die Marburger Schlossbahn und Inhaber*innen einer Durchfahrts- berechtigung sowie Schwerbehinderte besitzen dürfen. Temporäre Zufahrtsberechtigungen, bspw. für Anwohner*innen bei Umzügen oder andern Transporten, sollen über das Ordnungs- amt in Form von Ausnahmeregelungen erteilt werden. Als Beispiel bei der Umsetzung der ge- nannten Maßnahmen könnten andere europäische Städte mit markanten Altstadtbereichen dienen. Zu nennen sind hier Regensburg, Bamberg und das italienische Siena sowie Salzburg in Österreich.

Begründung:

Um die Attraktivität der Oberstadt zu erhalten und weiter auszubauen, bedarf es baulicher Ver- änderungen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Bereich der Fuß- gängerzone und entsprechender Kontrollen. Trotz der bereits vorhandenen zeitlichen Durch- fahrtsbeschränkungen sind außerhalb der entsprechenden Zeiten durchfahrende Autos zu be- obachten. Anwohner*innen beklagen zudem Belästigungen und Beeinträchtigungen durch den Autoverkehr. Um die Durchfahrtszeitenregelungen bzw. deren Einhaltung wirksam kon- trollieren zu können, stellen die beschriebenen Poller eine optisch dezente und wirksame Lö- sung dar.

Durch eine rigorose Sperrung der Fußgängerzone in der Oberstadt für den MIV versprechen wir uns positive Effekte auf die Lebens- und Aufenthaltsqualität der Bewohner*innen und Be-

sucher*innen der Oberstadt, besonders im Zusammenhang mit Abgas- und Lärmbelastungen. Darüber hinaus stellen sowohl parkende als auch fahrende Fahrzeuge eine Gefahrenquelle für alle Fußgänger*innen in der Oberstadt dar. Eine autofreie Fußgängerzone wirkt sich außerdem positiv auf den Einzelhandel und den Tourismus aus, da die Attraktivität zum Flanieren und Einkaufen gesteigert wird.

Christian Schmidt

Marco Nezi

Fraktionsantrag	Vorlagen-Nr.: VO/6195/2018
	Status: öffentlich
	Datum: 04.04.2018
Antragstellende Fraktion/en: Marburger Linke	

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Stellungnahme	Nichtöffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

Antrag der Fraktion Marburger Linke betr. Grüner Wehr Marburg

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten zu beschließen, die vorliegenden Gutachten zum Grünen Wehr, welche einen Abbruch begründen, öffentlich vorzulegen.

Begründung:

Den Stadtverordneten der Universitätsstadt Marburg sind in den vergangenen Jahren immer wieder Pläne zur Sanierung des „Grüner Wehrs“ vorgelegt worden, von einem Abriss bzw. Neubaus war hingegen nicht die Rede. Am 22.02.2018 fand eine Ortsbeiratssitzung in Weidenhausen statt, an der zahlreiche Anwohner teilnahmen. Dazu eingeladen war der zuständige Projektplaner, Herr Plassmann, ihm schlossen sich der zuständige Dezernent Bürgermeister Wieland Stötzel sowie der Bauamtsleiter Herr Ruth an. In der Diskussion wurden folgende Fakten dargelegt, 2008 ging man tatsächlich noch von einer Sanierung aus. Mittlerweile hat man sich von diesen Planungen verabschiedet. Dazu liegen verschiedene Gutachten aus Planungsbüros vor. Warum diese nicht öffentlich gemacht werden sollen, erschließt sich uns nicht, zumal Transparenz/ Bürgerbeteiligung in Marburg aktuell ganz großgeschrieben wird. Wir möchten dringlichst bitten, diese Gutachten offen zu legen. Im Einzelnen sind das:

- Büro Hartung, Dr. Hübner
- Tropp/Neff, Hungen
- KTL Consult, Hannover
- Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Brandenburg

Ebenfalls wurde auf der Ortsbeiratssitzung bekannt, dass der Sanierungsbedarf seit Mitte der sechziger Jahre des letzten Jahrhunderts bekannt sei, dass aber lediglich kleinere Reparaturarbeiten seither am Wehr durchgeführt wurden, was eine gelungene Beweisführung für die Standhaftigkeit des Wehrs darstellt!

Zudem sind Kosten für einen Neubau des Wehres genannt worden, die sich auf etwa 3,5 Mio € belaufen, davon übernimmt die EU 1,5 € Mio an Fördergeldern, da es eine EU-Richtlinie gibt,

die rechtlich verbindlich für die BRD ist, die besagt, dass man bei Gewässern für alle aquaristischen Lebewesen eine Wehrdurchlässigkeit zu gewährleisten hat. Das bedeutet konkret, an das bestehende Grüner Wehr, soll eine Fischtreppe gebaut werden. Dies ist sicherlich auch unter den Aspekten einer Sanierung möglich. Ob das eine Investition von 3,5 Mio EUR rechtfertigt, wird kritisch hinterfragt, zumal auf die Stadt Kosten von 2 € Mio zukommen, und das im Stadium von Vorplanungen, man darf also mit einer Kostensteigerung rechnen.

Zudem ist das Grüner Wehr im wahrsten Sinne des Wortes ein Wahrzeichen der schönen Universitätsstadt Marburg, es ziert nicht nur viele Postkartenmotive, es ist aus historischer Sicht unmittelbar mit dem kulturellen, sozialgeschichtlichen und finanziellen Aufstieg der Stadt Marburg verbunden. Wir reden deshalb über ein Kulturdenkmal nach §2 HDSchG!

Einen weiteren wichtigen Aspekt spielt dabei die Rolle der Lahn im Innenstadtbereich, als Ausflugsziel, zur Naherholung junger Familien, die vor allem in den Sommermonaten, hierher zum Baden kommen, was auch in der Lahnstudie belegt wird. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Kindertagesstätte auf der Weide (welche in die Planungen miteinbezogen werden wollen), die gerne und oft dorthin Exkursionen unternimmt, ebenfalls in der Nachbarschaft ist das Altenzentrum, auch für die Bewohner des Altenzentrums von hoher Bedeutung. An eine Barrierefreiheit wurde hier nicht gedacht, weder für Kinderwagen noch für Rollstühle. Es wurde durch Herrn Plassmann auf Nachfrage bestätigt, dass nach Umbau - die Fließgeschwindigkeiten sich erhöhen und somit ein Plantschen in der jetzigen Art, nicht mehr möglich sein wird. Der gesamte Bereich vom Hirsefeldsteg bis zum Wehr (das Kiesbett, der urige Bewuchs) wird bei den Bauarbeiten komplett zerstört.

Der Magistrat der Universitätsstadt hat bis heute seine Neubaupläne für das "Grüner Wehr", verbunden mit dem Bau einer Fischtreppe und Kanurutsche den Fraktionen nicht vorgelegt, obwohl die Planung weit fortgeschritten ist. Um nachzuvollziehen, warum der Abriss und Neubau in Betonbauweise notwendig geworden ist, bitten wir sämtlicher Gutachten als Entscheidungshilfe vorzulegen.

Tanja Bauder-Wöhr
Henning Köster-Sollwedel

Renate Bastian
Inge Sturm

Roland Böhm

Kenntnisnahme	Vorlagen-Nr.: VO/6202/2018
	Status: öffentlich
	Datum: 09.04.2018
Dezernat:	II
Fachdienst:	66 - Tiefbau
Sachbearbeiter/in:	Engelbach, Thomas

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Kenntnisnahme	Nichtöffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Kenntnisnahme	Nichtöffentlich

Grüner Wehr Gutachten zur Standsicherheit

Beschlussvorschlag:

Die beratenden Gremien werden gebeten, die Standsicherheitsbeurteilung vom Büro Prof. Dr.-Ing. W. Hartung + Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Braunschweig, vom 02.12.2008 zur Kenntnis zu nehmen. Die im Gutachten genannte Anlage II kann bei Bedarf nachgereicht werden.

Wieland Stötzel
Bürgermeister

Anlagen Gutachten zur Standsicherheit

Beteiligung an der Vorlage durch:

FB 6	FD 66			
B	B			

A: Anhörung; B: Beteiligung; K: Kenntnisnahme; S: Stellungnahme