

An die Mitglieder
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und
Wohnen**

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

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

Marburg, 08.02.2023

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu einer **Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (öffentlich)**
am

**Donnerstag, dem 16.02.2023, 18:00 Uhr,
Sitzungssaal Barfüßerstraße 11, 35037 Marburg**

lade ich Sie ein.

Folgende Tagesordnung ist vorgesehen:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 19.01.2023
- 3 Bericht aus der Arbeitsgruppe nachhaltige Stadtentwicklung der Lokalen Agenda 21
- 4 Verkauf einer Grundstücksfläche in 35043 Marburg-Cappel

VO/1124/2023

- 5 Anträge der Fraktionen
- 5.1 Berichtsantrag der CDU/FDP/BfM-Fraktion betr. Status quo der Umsetzung des Zukunftskonzeptes Oberstadt VO/1019/2022
- 5.2 Antrag der Fraktion Marburger Linke betr. Prüfantrag Schwammstadt-Konzept VO/1148/2023
- 6 Kenntnisnahmen
- 6.1 Niederschrift über die 7. Sitzung der 10. LP des Denkmalbeirates am Dienstag, den 1. November 2022 VO/1136/2023
- 7 Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen
gez.

Hermann Heck

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/1124/2023
	Status:	öffentlich
	Datum:	20.01.2023
Dezernat:	IV	
Fachdienst:	62 - Gebäudewirtschaft und Grundstücksverkehr	
Sachbearbeitung:	Kröpelin, Antje	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Vorberatung	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Entscheidung	öffentlich

Verkauf einer Grundstücksfläche in 35043 Marburg-Cappel

Beschlussvorschlag

Die Universitätsstadt Marburg verkauft eine Teilfläche der Grundstücke der

Gemarkung Cappel Flur 2, Flurstücke 161/8 und 163/4

(mit einer Fläche von ca. 3207 m²)

der Verkaufspreis beträgt 120€ pro m² abzüglich der nachgewiesenen Aufwendungen des Käufers für die Erschließungsstraße.

Sachverhalt

Die Fa. 3U Holding AG möchte an dieser Stelle, eine Gewerbeimmobilie mit ca. 100 Büroarbeitsplätzen zur Eigennutzung durch die 3U Holding AG und der Tochtergesellschaften 3U Telecom GmbH und weclapp SE errichten.

Ein Lageplan ist dieser Vorlage beigelegt. Die Verkaufsflächen sind grün markiert.

Der aktuelle Standort der 3U Holding AG in der Frauenbergstr. 31-33 wird dafür aufgegeben.

Wie auch im jetzigen Standort wird im neuen Gebäude, sehr viel Wert auf nachhaltige und zeitgemäße Arbeitsplätze incl. einer nachgewiesenen CO² Neutralität des Gebäudes mit einer Green-Building-Zertifizierung, zum Beispiel durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) gelegt.

Für die 3U Holding AG ist bei der Errichtung ihres neuen Firmensitzes der Standort im innerstädtischen Bereich von großer Bedeutung. Insbesondere die Belegschaften der Technologiebetriebe weclapp SE und 3U TELECOM GmbH setzen sich zu großen Teilen aus jungen Menschen zusammen (darunter auch viele Berufsanfängerinnen und Berufsanfänger, studentische Kräfte und Auszubildende). Diese nutzen generationstypisch für den Arbeitsweg überwiegend das Fahrrad und öffentliche Verkehrsmittel.

Um diese Entwicklung weiter zu fördern, gibt es für den neuen Standort ein Fahrrad-Leasing-Angebot für Mitarbeitende. Die passende Infrastruktur wird am neuen Standort natürlich errichtet. Somit ist die Reduktion des ruhenden Verkehrs durch zusätzliche Parkflächen für Fahrräder mit Lademöglichkeiten gegeben. Außerdem werden umfangreiche Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge errichtet.

Der hierfür notwendige Energiebedarf soll über eine eigene Photovoltaik-Anlage auf und an dem Gebäude abgedeckt werden. Zusätzlich werden auch nachhaltige Heiz- und Kühlsysteme geplant. Ein möglichst hoher Grünflächenanteil in den Freiflächen ist für die 3U Holding AG selbstverständlich.

Es wird gebeten der Vorlage zuzustimmen.

Dr. Michael Kopatz

Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen

Beschlussfolgeabschätzung (BFA) – Die Vorlage hat folgende Auswirkungen:

1. Kostenzusammenstellung – Einmalkosten

Es bestehen keine Einmalkosten

Es bestehen die hier aufgeführten Einmalkosten

2. Kostenzusammenstellung – Folgekosten

Es bestehen keine Folgekosten

Es bestehen die hier aufgeführten Folgekosten:

3. Weitere Auswirkungen

Es bestehen keine weiteren Auswirkungen

Es bestehen folgende weitere Auswirkungen

(z. B. familienpolitische Auswirkungen, Auswirkungen auf Gender Mainstreaming, Auswirkungen der Beschlüsse auf die demographische Entwicklung der Stadt)

Es entstehen sichere Arbeitsplätze für junge Menschen in einer zukunftsfähigen Branche in unserer Stadt.

Anlage/n

- 1 Lageplan_Verkaufsfläche_Cappel
- 2 Lageplan_Gemarkung_Cappel_Flur_2_Flst_161_8 und 163_4
- 3 Lageplan_II_Gemarkung_Cappel_Flur_2_Flst_161_8 und 163_4



Alle Angaben und Koordinaten sind vorläufig und entsprechen nicht dem Rechtszustand.



MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT



- Geodatenauskunft -

Projekt:

Verkauf 3U Holding AG

Lagebezeichnung:

Gemarkung Cappel Flur 2 Flst. 161/8+163/4

Maßstab:

1 : 1182

Datum:

14.02.2023

Bearbeiter:

Merbach, Christiane



MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT



- Geodatenauskunft -

Projekt:
Verkauf 3U Holding AG

Lagebezeichnung:
Gemarkung Cappel Flur 2 Flst. 161/8+163/4

Maßstab:
1 : 1339

Datum:
14.02.2023

Bearbeiter:
Merbach, Christiane

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/1154/2023
	Status:	öffentlich
	Datum:	07.02.2023
Dezernat:	IV	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Dobrodolac, Marco	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Vorberatung	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Entscheidung	nichtöffentlich

Vorkaufsrecht der Universitätsstadt Marburg

Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag

Die Universitätsstadt Marburg übt das gemeindliche Vorkaufsrecht für das Grundstück in der Ernst-Giller-Straße, Gemarkung Marburg, Flur 4, Flurstück 159/1 gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 (BauGB) aus.

Sachverhalt

Ausgangslage:

Mit dem Kaufvertrag vom 01.11.2022 wurde das Grundstück mit der Bezeichnung Flur 4, Flurstück 159/1, eingetragen im Grundbuch der Universitätsstadt Marburg des Amtsgerichts Marburg mit einer Größe von 647 m², verkauft. Der Kaufpreis beträgt 250.000,00 Euro.

Das Kaufgrundstück liegt, wie in den beigefügten Anlagen zu sehen, an der Ernst-Giller-Straße. Es befindet sich im Sanierungsgebiet „Nordstadt/Bahnhofsquartier“. Das Kaufgrundstück ist nicht bebaut und wird derzeit als ebenerdige Stellfläche für PKWs genutzt. Es ist Teil des baulichen

Blocks zwischen der Neuen Kasseler Straße, der Mauerstraße und dem Vorplatz des Bahnhofs Marburg. Der gesamte Block wird durch eine urbane Mischung aus Wohnen sowie Gewerbe-/Dienstleistungsnutzungen geprägt. Entlang der Ernst-Giller-Straße verläuft die Strecke der Bundesstraße B3 aufgeständert und autobahnähnlich ausgebaut als Hochstraße.

Der Universitätsstadt Marburg steht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes zu, soweit keine Ausschlussstatbestände vorliegen und das Wohl der Allgemeinheit eine Ausübung rechtfertigt.

Begründung:

Das Kaufgrundstück befindet sich im festgelegten Sanierungsgebiet „Nordstadt/Bahnhofsquartier“ vom 02. Oktober 2004 sowie dessen Berichtigung vom 01. November 2004. Mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach § 136 ff. BauGB verfolgt die Gemeinde generell eine Veränderung und Umgestaltung eines Gebiets. Ziel dieses Sanierungsgebietes ist es, vorgefundene Schwächen und städtebauliche Missstände zu beheben und das Gebiet damit insgesamt zu verbessern und umzugestalten. Eine Verbesserung soll in der Wohn-, Versorgungs-, Arbeits- und Umweltsituation erreicht werden, verbunden mit einer Erhöhung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität.

Des Weiteren liegt das Kaufgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6/15 „Mauerstraße“ aus dem Jahr 2016. Als Art der baulichen Nutzung ist für dieses Grundstück ein Parkhaus festgesetzt. Das Kaufgrundstück wird im Bebauungsplan als ein Baustein zur geplanten Schließung der Blockrandbebauung in diesem Quartier angesehen. Durch die Schließung des Blockrandes, mit einer festgesetzten Traufhöhe von mindestens 13 m, soll die Aufenthalts-, Wohn- und Arbeitsqualität erheblich gefördert werden, indem die Emissionsbelastung verringert wird, welche insbesondere durch die hohe Verkehrsbelastung entsteht. Zudem soll die Stellplatzsituation für den motorisierten Individualverkehr neugeordnet und der künftige Bedarf an Stellplätzen (Pkw, Fahrräder, Sharingangebote) aus dem näheren Umfeld sichergestellt werden. Im Bebauungsplan wird eine abweichende Entwicklung ausgeschlossen. Eine dahingehende Entwicklung fordert die Ziele der Sanierungssatzung, insbesondere durch eine verbesserte Erreichbarkeit und das verbesserte Stellplatzangebot (Pkw, Fahrräder, Sharingangebote) in Bahnhofsnähe sowie der Emissionsreduktion des Wohnumfeldes im Hofinnenbereich und an der Neuen Kasseler Straße. Aufgrund dessen genießt das städtebauliche Ziel der Schließung der Blockrandbebauung absolute Priorität.

Der Universitätsstadt Marburg steht ein Vorkaufsrecht zu, da das Kaufgrundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt und es nicht entsprechend den Zielen und Zwecken der Satzung bebaut ist und genutzt wird. Ferner dient die Ausübung des Vorkaufsrechts dem Allgemeinwohl. Die Universitätsstadt Marburg hält an der Durchsetzung der Satzungsziele fest und verfolgt die stadtplanerischen Leitziele mit höchster Priorität. Im Bereich des Kaufgrundstücks sowie

auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 158/1) ist die Errichtung eines Parkhauses als Baustein der geplanten Schließung der Blockrandbebauung vorgesehen.

Ausschlusstatbestände gemäß § 24 Abs. 2 und § 26 BauGB, nach denen der Vorkauf des Kaufgrundstückes ausgeschlossen ist, liegen nicht vor. Somit liegen alle hinreichenden Tatbestände für eine Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zugunsten der Universitätsstadt Marburg vor.

Mit Schreiben vom 2. Februar 2023 wurde der Käufer darüber informiert, dass die Universitätsstadt Marburg die Ausübung des Vorkaufsrechts prüft und es wurde ihm Gelegenheit gegeben, sich hierzu zu äußern. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage lag noch keine Antwort vor. Zur Fristwahrung musste die Vorlage aber bereits zum jetzigen Zeitpunkt eingebracht werden, ohne dass klar ist, ob der Käufer sein Abwendungsrecht gem. § 27 BauGB geltend macht. Da auch das Nachbargrundstück für die Bebauung mit einem Parkhaus notwendig ist, wird davon ausgegangen, dass der Käufer die Voraussetzungen für die Abwendung des Vorkaufsrechts nicht erfüllen kann.

Die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts ist in diesem Fall auch angemessen. Der Kauf des Grundstücks dient dem Wohl der Allgemeinheit durch die Sicherung der Ziele der Sanierungssatzung. Die Errichtung eines Parkhauses verringert die Emissionsentlastung für den Blockinnenbereich und dient ferner der Deckung des Bedarfs an Stellplätzen (Pkw, Fahrräder, Sharingangebote). Der Kauf des Grundstücks dient somit der Sicherung der stadtplanerischen Leitziele der Universitätsstadt Marburg. Gleichzeitig entstehen sowohl dem Verkäufer als auch dem ursprünglichen Käufer (Erstkäufer) keine finanziellen Nachteile. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf zwischen der Universitätsstadt Marburg und dem Verkäufer unter den Bestimmungen zustande, welche der Verkäufer mit dem Erstkäufer vereinbart hat. Der Verkäufer des Grundstücks erhält weiterhin seinen ursprünglich vereinbarten Kaufpreis lt. Kaufvertrag. Dem Erstkäufer entsteht einzig der Nachteil, dass dieser das Grundstück nicht kaufen kann.

Dr. Michael Kopatz
Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts entstehen Kosten. Das Kaufgrundstück wird durch die Universitätsstadt Marburg erworben. Der Kaufpreis beträgt 250.000,00 Euro und wird durch Mittel des Haushaltsjahres 2023 finanziert, welche für den Kauf, Verkauf und Bewirtschaftung von Grundstücken zur Verfügung stehen. Die Kaufpreishöhe wurde im Rahmen einer Grundstückswertermittlung durch die Kommunale Bewertungsstelle bestätigt. Eine Möglichkeit zur

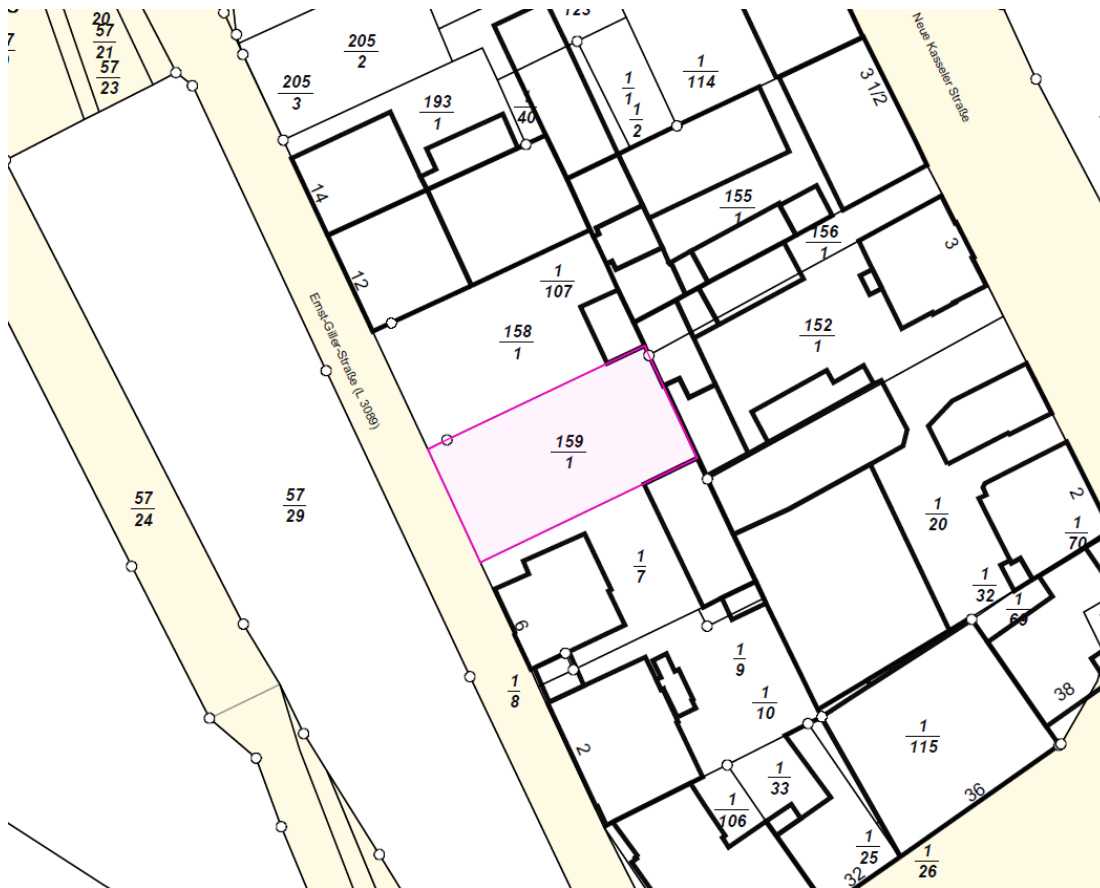
Limitierung des Kaufpreises gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB besteht somit nicht. Sollten den ursprünglichen Kaufparteien durch die Ausübung des Vorkaufsrechts etwaige Vermögensnachteile entstehen, z. B. durch bereits entstandene Notariatskosten, ist die Universitätsstadt Marburg zur Entschädigung verpflichtet. Eintretende Entschädigungszahlungen sind derzeit nicht zu erwarten.

Anlage/n

- 1 Auszug Liegenschaftskataster
- 2 Luftbild
- 3 Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 6/15

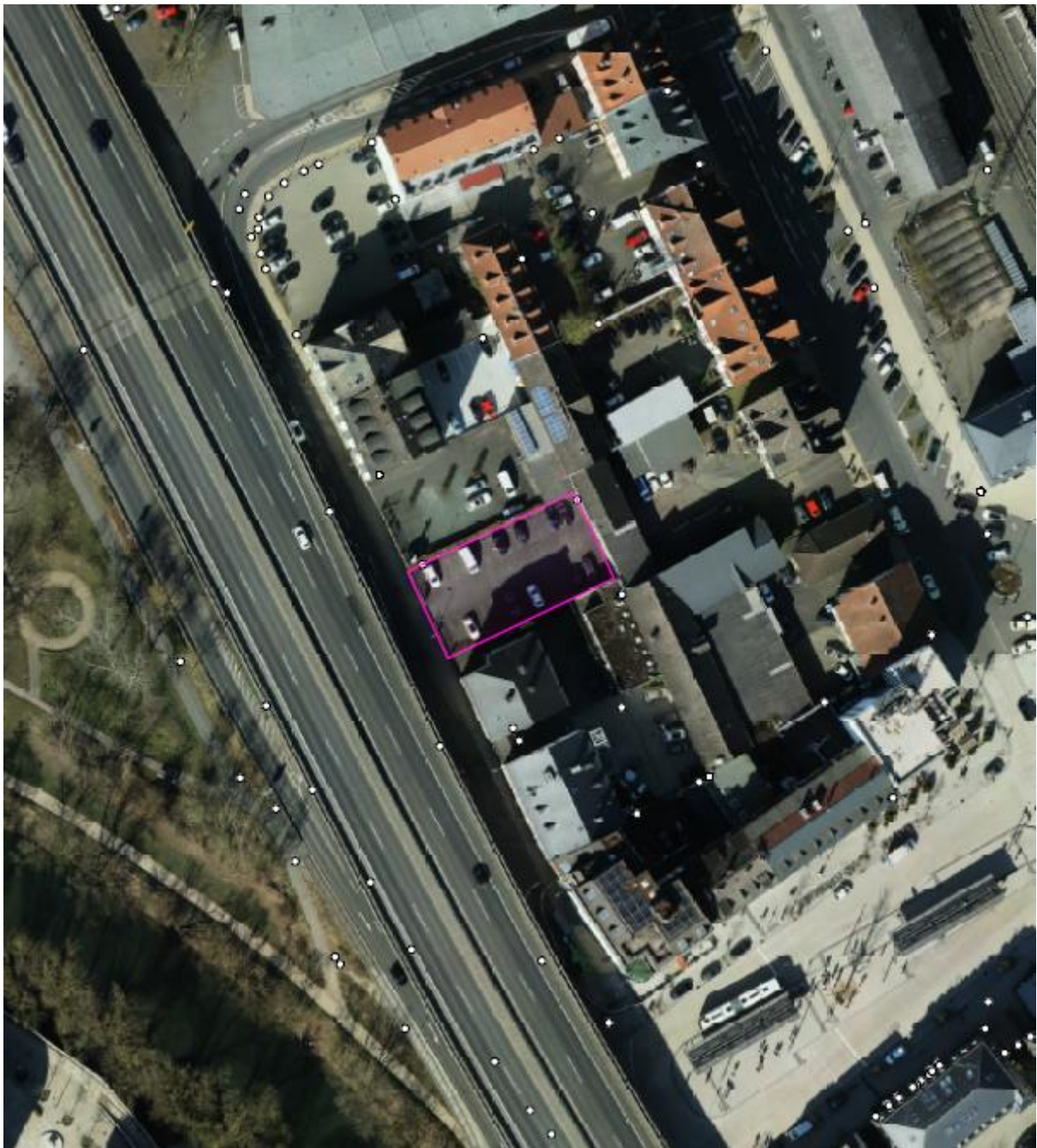
Anlage 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster



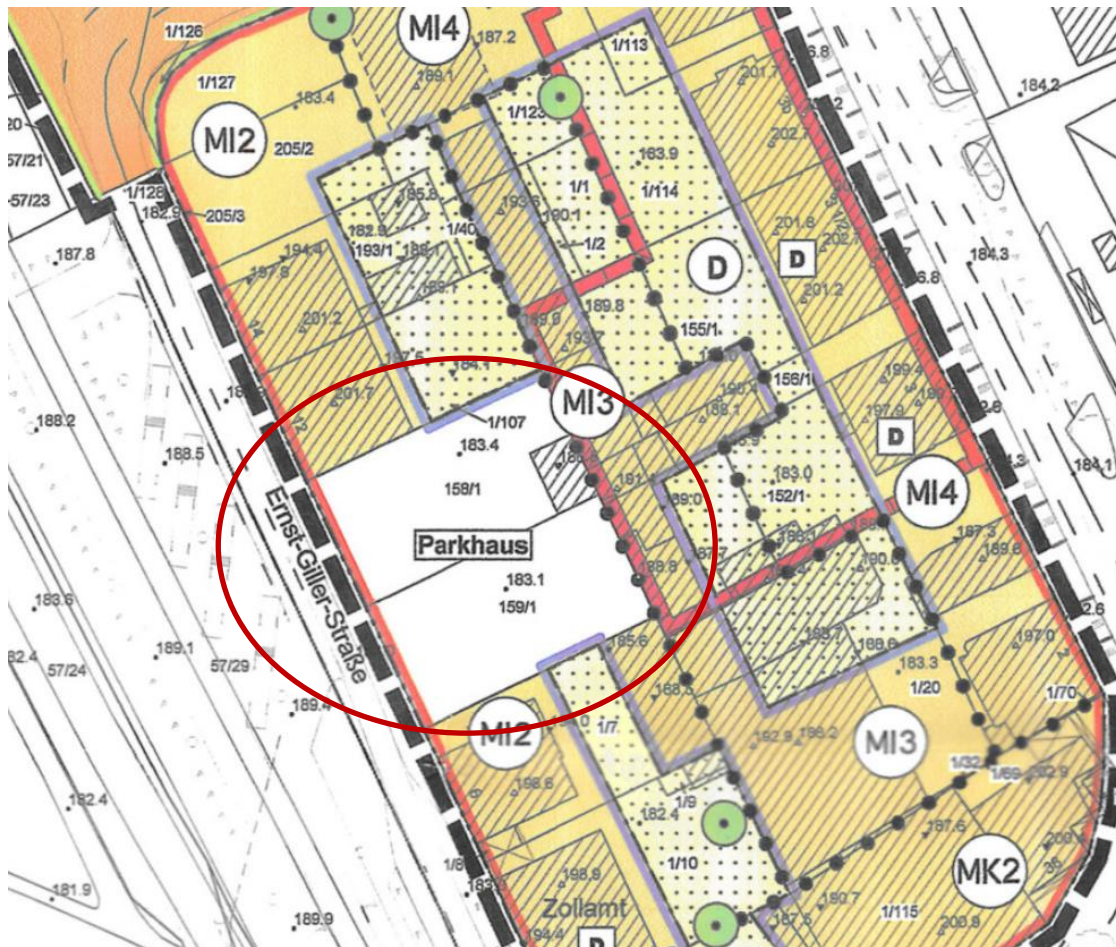
Anlage 2

Luftbild



Anlage 3

Lageplan Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 6/15



Antrag	Vorlagen-Nr.:	VO/1019/2022
	Status:	öffentlich
	Datum:	14.11.2022
Antragsteller*in:	CDU/FDP/BfM	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	öffentlich
Magistrat	Stellungnahme	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich

Berichtsantrag der CDU/FDP/BfM-Fraktion betr. Status quo der Umsetzung des Zukunftskonzeptes Oberstadt

Beschlussvorschlag

Der Magistrat wird gebeten, über die bereits umgesetzten Maßnahmen, über die derzeit anstehenden Umsetzungen und über die Effekte der bereits umgesetzten Maßnahmen des Zukunftskonzeptes Oberstadt zu berichten. Hierbei sollten die Themen Wohnen und Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner im Vordergrund stehen. Ebenso sind die Herausforderungen im Bereich Grün- und Freiflächengestaltung, versorgende Infrastruktur, Einzelhandel, Städtebau und Stadtgestaltung der Oberstadt zu beleuchten.

Begründung

Im Januar 2021 wurde das von der FIRU mbH und mit Bürgerbeteiligung erstellte Zukunftskonzept Oberstadt vom Stadtparlament beschlossen. Vier lange Jahre hat dieser Prozess gedauert, bis dem Magistrat und der Stadtverordnetenversammlung ein Papier vorlag, das die historische Oberstadt mit ihren topografischen Herausforderungen, ihrem Wandel und ihre mögliche Zukunft beschreibt. Mit dem Zukunftskonzept haben wir einen Leitfaden erhalten, der die Oberstadt in eine gute Zukunft führen kann. Vor einem Jahr hat die Quartiersmanagerin Nadine Kümmel ihrer Tätigkeit in der Oberstadt aufgenommen. Viele positive Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels mit einer derzeit sehr erfreulichen niedrigen Leerstandsquote sind augenscheinlich. Die Beseitigung von Graffiti und die Wahrung der Sauberkeit fallen ebenfalls in den Blick. Wobei Marburg800 und die vielen touristischen Aktionen während des Jubiläumsjahres in der Oberstadt ebenfalls ihren Beitrag

dazu geleistet haben. Aber wie sieht es in den Bereichen Mobilität, der Grün- und Freiflächengestaltung, im Städtebau und Stadtgestaltung konkret aus? Welche Maßnahmen konnten ergriffen werden, um die Oberstadt als Wohnort für Familien wieder attraktiver zu gestalten oder um die Infrastruktur für die Anwohnerinnen und Anwohner zu verbessern? Wo liegen die Probleme? Nach den Feierlichkeiten von Marburg800 wird es sicherlich wieder ruhiger in der Oberstadt werden und es werden Veränderungen eintreten. Als Herzstück von Marburg sollte unser Blick auf dieses Juwel gerichtet bleiben.

Andrea Suntheim-Pichler

Jens Seipp

Michael Selinka

Anlage/n

Keine

Antrag	Vorlagen-Nr.:	VO/1148/2023
	Status:	öffentlich
	Datum:	03.02.2023
Antragsteller*in:	Marburger Linke	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Stellungnahme	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Vorberatung	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	öffentlich

Antrag der Fraktion Marburger Linke betr. Prüfantrag Schwammstadt-Konzept

Beschlussvorschlag

Der Magistrat wird gebeten zu prüfen und im Oktober 2023 die Prüfergebnisse darzulegen:

1. Inwieweit ein Schwammstadt-Konzept bei allen städtischen Neubauvorhaben sowie bei Gewerbebauten in Marburg eingeführt werden kann. Bei privaten Neubauvorhaben soll eine Empfehlung ausgesprochen werden.
 - a. Es sollte u.a. geprüft werden, ob die Möglichkeit besteht, das Oberflächenwasser anstatt in die Kanalisation besser auf Versickerungs- oder Grünflächen zu leiten.
 - b. Weiterhin sollte geprüft werden, ob Regenwasser nach Umbauten von Plätzen und Straßen, vermehrt als Gestaltungselement eingesetzt werden kann (Versickerung, künstliche Becken), um damit Potentiale für die Entwässerung zu eröffnen.
 - c. Außerdem prüft die Verwaltung potentielle Maßnahmen zur Wiederfreilegung von kanalisierten Bächen (u.a. Badstubenbach) im Stadtgebiet. Für die Maßnahmen a. und b. wird untersucht, ob diese ein zusätzliches Spülen der Kanalisation durch Trinkwasser notwendig macht.
 - d. Es soll geprüft werden, wo bei Neubauten Dach- und Fassadenbegrünung als Wasserspeicher und als Temperaturisolationsschicht (Kälte im Winter und Wärme im Sommer) jeweils sinnvoll und möglich sind.

- e. Desweiteren ist zu prüfen, wo die Anlage neuer Grünflächen (Entsiegelung) und besonders Baumpflanzungen zur Speicherung von Regenwasser, Haltung des Grundwasserpegelstandes und Verhinderung des Aufheizens in der Stadt umgesetzt werden können.

Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten durch Land, Bund und EU werden im Rahmen der Prüfung ebenfalls untersucht.

2. Ob die Verwendung von sog. „Ökopflastern“ bei städtischen Neubauten im Stadtgebiet möglich ist. Dabei werden auch mögliche Einsatzgebiete (bspw. auf Parkplätzen etc.) aufgezeigt. Bei Ökopflaster handelt es sich um besonders sickerfähige bzw. wasserdurchlässige Pflasterflächen, die die natürliche Versickerung von Wasser begünstigen. Dieses Wasser reichert unser Grundwasser an, statt in der Kanalisation abzufließen. Die Kostendifferenz zu herkömmlichen Pflastersteinen ist aufzuzeigen.
3. Ob rechtliche Möglichkeiten bestehen, ggf. vorhandene Schottergärten zu begrünen, um vorhandene unnötige Versiegelung im privaten Raum entgegenzuwirken.

Begründung

Seit der Flutkatastrophe an der Ahr im Sommer 2021 ist auch in Deutschland das Konzept der Schwammstadt in aller Munde. Dieser auf Englisch als Sponge City bekannte Begriff aus der Stadtplanung meint das Konzept, Regenwasser in Städten lokal aufzunehmen und zu speichern. Städte, die bei Starkregen überfluten, ähneln einem nicht ausgedrückten Schwamm: Das Wasser kann nicht ablaufen. In der Schwammstadt hingegen wird der natürliche Wasserkreislauf imitiert, wodurch Regenwasser wiederverwendet statt kanalisiert oder abgeleitet wird. Die Stadt ist somit ein gut ausgedrückter Schwamm, der bei Bedarf wieder neues Wasser aufnehmen kann.

Bereits 2019 hat die Universitätsstadt Marburg den Klimanotstand ausgerufen und sich in einem Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralität 2030 verpflichtet. Am 30.09.2022 hat die Universitätsstadt Marburg „Leitlinien zum klimaneutralen und sozialverträglichen Bauen sowie klimaneutrale und klimawandelangepasste Flächennutzung“ beschlossen. Die Klimakatastrophe bringt immer öfter Extremwetterereignisse und hohe Niederschlagsmengen mit sich. Die Kanalisation kann entsprechend umfangreiche Regenmengen durch die hohe Menge an versiegelten Flächen in der Stadt auf öffentlichen Plätzen und Wegen oftmals nicht mehr aufnehmen. Auch jenseits von Katastrophenszenarien müssen wir in der Stadt deshalb Wasser zurückhalten. Wie ein Schwamm soll die Stadt Regenwasser aufnehmen und wieder abgeben können. Deshalb ist es besser, Regenwasser vor Ort durch Nutzung, Versickerung oder Speicherung mit verschiedenen Systemen für die notwendige Klimaanpassung zu verwenden. Nicht zuletzt spart eine Versickerung und Nichteinleitung in die Kanalisation auch Abwassergebühren. Sicherlich sind schon richtige Maßnahmen durch die Stadt eingeleitet worden, dennoch besteht aus Sicht unserer Fraktion aber

weiterer Handlungsbedarf um notwendige Schritte für Marburg als „Schwammstadt“ einzuleiten.

Tanja Bauder-Wöhr

Renate Bastian

Roland Böhm

Anja Kerstin Meier-Lercher

Miguel Sanchez Arvelo

Jan Schalauske

Inge Sturm

Anlage/n

Keine

Kenntnisnahme	Vorlagen-Nr.:	VO/1136/2023
	Status:	öffentlich
	Datum:	31.01.2023
Dezernat:	IV	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Klöck, Markus	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Kenntnisnahme	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich

Niederschrift über die 7. Sitzung der 10. LP des Denkmalbeirates am Dienstag, den 1. November 2022

Beschlussvorschlag

Die Niederschrift über die 7. Sitzung der 10. LP am 1. November 2022 wird zur Kenntnis genommen.

Dr. Michael Kopatz

Stadtrat

Sachverhalt

Anlage/n

- 1 Niederschrift über die 07. Sitzung der 10. LP vom 01.11.22

Niederschrift

über die 7. Sitzung der 10. Legislaturperiode des Denkmalbeirates am Dienstag, den 1. November 2022 im großen Sitzungssaal, Fachbereich Planen und Bauen, Barfüßerstr. 11, 35037 Marburg

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 17.45 Uhr

Teilnehmer und Teilnehmerinnen, wegen der Neuzusammensetzung des DBR mit ihren entsendenden Parteien/Fraktionen/Institutionen/Vereinen genannt.

Vertreter der Parteien/Fraktionen:

Herr Achnitz (CDU)
Herr Bokelmann (FDP)
Herr Lange (Marburger Linke)
Herr Meyer (SPD)
Herr Pozzi (AFD)

Sachkundige Personen:

Herr Jahn, stellvertr. Vorsitzender (Hessisches Landesamt für geschichtliche Landeskunde)
Frau Klee (Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen)
Herr Langenbrinck (Freies Institut für Bauforschung und Dokumentation e.V.)
Herr Prof. Müller-Karpe (Vorgeschichtliches Seminar Philipps-Universität Marburg)
Herr Oesterle (Architekt)
Herr Schneider (Malerhandwerk)
Herr Prof. Stabenow (Kunstgeschichtliches Seminar Philipps-Universität Marburg)
Herr Textor (Schreinerhandwerk)
Herr Wündisch (Zimmererhandwerk)

Stadtverwaltung:

Herr Klöck, FD Stadtplanung und Denkmalschutz/Untere Denkmalschutzbehörde
Frau Klug, FD Stadtplanung und Denkmalschutz/Untere Denkmalschutzbehörde
Frau Wendt, FD Stadtplanung und Denkmalschutz/Untere Denkmalschutzbehörde

Führung der Niederschrift:

Herr Jahn, Herr Klöck

Beginn 16:30 Uhr**TOP 1 - Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und Festlegung des nächsten Sitzungstermins**

Sitzungsleiter ist der stellvertretende Vorsitzende, Herr Jahn, da die Vorsitzende verhindert ist. Er begrüßt die Mitglieder und stellt die Beschlussfähigkeit fest (14 Mitglieder anwesend). Unter allgemeiner Zustimmung wird als nächster Sitzungstermin Dienstag, der 13. Dezember 2022 festgelegt; nach Sitzungsende ist das jährliche Weihnachtsessen im Gasthaus „Zur Sonne“ geplant.

TOP 2 - Verabschiedung der Niederschrift über die 6. Sitzung

Es werden keine Einwände erhoben oder Ergänzungen vorgeschlagen.

TOP 3 - Eisenstraße 2, Wohnungsneubauten auf dem ehemaligen Postgelände

Frau Wendt informiert anhand einer PPT-Präsentation mit Plänen und der Baubeschreibung über das Projekt der BG-Haus GmbH aus Dautphetal, das im Vorentwurf bereits 2018 im Gestaltungsbeirat vorgestellt wurde und dort auf grundsätzliche Zustimmung getroffen sei. Dieser Vorentwurf basierte, wie der vorliegende, auf dem Bebauungsplans 6/17 „Ehemaliges Hauptpostareal zwischen der Eisenstraße und der Zimmermannstraße“, der fünf Gebäudekörper für die Neubebauung vorsehe. Der entsprechende Bauantrag sei gestellt, strittig sei noch, ob das Bestandsgebäude Eisenstr. 2 Teil der Maßnahme sein solle.

Bei diesem handelt es sich um das 1976 vom Architekten Johannes Möhrle entworfene Dienstgebäude der Deutschen Post, das 2017 auf Betreiben des Denkmalbeirats ebenso unter Denkmalschutz gestellt wurde wie das bereits als KD ausgewiesene Hauptgebäude.

Der Entwurf zeigt eine lockere Bebauung auf dem Freigelände des Hauptpostgebäudes, auf dem sämtliche Großgehölze bereits (genehmigt) gefällt worden seien. Die um eine zentrale Erschließungsachse gruppierten Bauten sind durchweg viergeschossig plus Staffelgeschoss (dies fehlt nur bei dem Bau neben dem Bestandsgebäude), die Flachdächer sollen begrünt werden. Die lt. Stellplatzsatzung notwendigen PKW-Stellplätze sollen in der Freifläche entstehen, zur Vermeidung unterirdischer Versiegelung und aus Gründen des Grundwasserschutzes seien keine Tiefgaragen geplant. Die Häuser erhielten rund 100 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Zuschnitten und Wohnflächen. Der Bauherr versichert, dass - den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats gemäß - ein homogenes Gesamtbild durch abgestimmte äußere Formensprache und die Wahl der Materialien und Farben angestrebt werde.

In der **Diskussion** wird von Prof. Stabenow gefordert, die Flächen für Stellplätze möglichst gering zu halten, d.h. die baurechtlichen Vorgaben seitens der Stadt entsprechend zu gestalten, und eine intensive Neubepflanzung einzuplanen. Die Bebauung wird allgemein als zwar akzeptabel zeitgenössisch, aber auch als sehr beliebig in der Gestaltung kritisiert. Herr Jahn verweist auf die hohe architekturgeschichtliche Bedeutung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes hin, das ein herausragendes Beispiel brutalistischer Architektur darstelle. Es befinde sich noch im unveränderten erbauungszeitlichen Zustand mit den wichtigen Farbfassungen an Türen und Fenstern sowie einigen Wandflächen. Letztere wiesen obendrein die originale, vom Architekten Möhrle bewusst zur Oberflächenbelebung eingesetzte starke Brettstrukturierung auf, die dem Beton eine besondere Textur verleihen. Das Gebäude müsse unbedingt denkmalgerecht saniert und einer adäquaten Nutzung (Lebendige kulturelle, gemeinschaftliche Einrichtungen, keinesfalls nur Abstellräume) zugeführt werden müsse. Dem wird allgemein zugestimmt und es wird bis zur nächsten Vorstellung des Projekts die Vorlage eines denkmalgerechten Sanierungs- und Nutzungskonzepts für notwendig erachtet.

TOP 4: Frankfurter Straße 68, Eckbebauung zur Gisselberger Straße

Bauherr und Projektentwickler Gotthold entschuldigt die ebenfalls eingeladene, für den aktuellen Entwurf verantwortliche Architektin Pfau und stellt in einer PPT-Präsentation die Chronologie der bereits der UDSchB und den Beiräten präsentierten (Okt. 2021, Juli 2022 und Okt. 2022) Entwurfsvarianten vor.

Der aktuelle Entwurf orientiere sich nunmehr noch stärker an den Empfehlungen der UDSCHB und der Beiräte (DBR und GBR), die Korrekturen beim Grundriss, der Dimension der Flächenversiegelung, dem Grünflächenanteil, und vor allem der Gestaltung von Großform (Kubatur) und verschiedenen Elementen gefordert hatten (vgl. z.B. Beschluss des DBR vom 5.10.2021/1. Sitzung der neuen Legislatur).

Die neueste Entwurfsvariante vom 6.9.2022 ist durch folgende Grunddaten und Elemente gekennzeichnet:

Grundstücksfläche 538 qm, Bebauung erreicht 245 qm, Firsthöhe der historischen Nachbargebäude Frankfurter Str. 66 mit 19,50 m zu 18,68 m beim Neubau, Erdgeschoss vermutlich mit gewerblicher Nutzung, ansonsten Wohnnutzung mit 6 Wohneinheiten zu je 60-80 qm in 3 Vollgeschossen plus Dachgeschoss mit Dachgarten.

Das gesamte Gebäude ist im Grundriss begradigt und etwas von der Straße zurückgesetzt. Dadurch entsteht mehr Platz für um 2/3 vergrößerte Grünflächen, die Flächenversiegelung ist stark zurückgenommen und statt eines Großteils der bisherigen Stellplätze und einer möglichen Tiefgarage ist ein Autoaufzug geplant.

Lt. Entwurf erhält das Gebäude hellen Verputz, das Sockelgeschoss ist farbig und evtl. durch horizontale Strukturierung („Bossierung“) abgesetzt, die Dachdeckung besteht aus dunkelgrauem Metall. Ebenfalls neu gegenüber dem früheren Entwurf ist das Mansarddach mit hohen Gauben, der zentral an der Gebäudeecke angeordnete ‚Mittelrisalit‘ mit Loggia im DG sowie die um die Ecke führenden Balkons im 1.– 3. OG an der Fassade zur Frankfurter Straße gegenüber den angrenzenden Altbauten.

Diskussion und Änderungsvorschläge

Es wird anerkannt, dass die Bauherrenschaft sich der Kritik seitens der UDSchB und den Beiräten konstruktiv angenommen habe und dass der vorliegende Entwurf gegenüber der ersten vorgestellten Variante deutliche qualitative Verbesserungen aufweise. Dies gelte insbesondere für die Zurücknahme der Blockhaftigkeit und das Außenflächenkonzept. Allerdings wird eine neuerliche Überarbeitung des Entwurfs in folgenden Punkten von der Mehrheit der Mitglieder des Denkmalbeirats für notwendig erachtet:

- statt der ausgeklinkten Balkonecken linkerhand sollte besser eine klar definierte, mit dem historischen Bestandsbau (Nr. 66) besser korrespondierende Gebäudekante (u.U. Eckpfeiler bei Beibehaltung der Balkone) gewählt werden
- im Dachbereich sollte an dieser Seite zum Bestandsbau ein regelmäßiger Satteldachabschluss gefunden werden
- das Mansarddach ist allgemein fraglich, da Beispiele in der Nachbarbebauung fehlen, zudem wirkt die Dachdimension zu wuchtig, Materialität bei Schiefer oder dunkler Dachdeckung drückend schwer
- die betonte, risalitartige Eckausführung sollte etwas reduziert werden, insbesondere die überdimensionierte Loggia-ähnliche Kubatur als oberer Abschluss

Mit Blick auf den Projektstand und die in Aussicht genommene Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat wurde es bei dieser Beschlusstendenz belassen.

TOP 5 - Verschiedenes

5.1. Sachstand Sanierung Grüner Wehr

Herr Klöck informiert, dass gegenüber den von Herrn Ruth (Leiter FB Planen, Bauen und Umwelt) und Herrn Engelbach (FD Tiefbau) in der Sitzung vom 6.12.2021 vorgetragenen Planungen zwischenzeitlich keine neuen hinzugekommen seien. Der Hauptgrund sei die durch das Ausscheiden von Herrn Plassmann noch ausstehende Neubesetzung der für das Projekt relevanten Leitungsstelle im FB Tiefbau.

5.2. Wiederanbringung Benninghoff-Installation im Erwin Piscator-Haus (Ehem. Stadthalle/)

Herr Jahn berichtet, dass das Einvernehmen zur Wiederanbringung, das in dem Gespräch mit dem Oberbürgermeister vom 6.4.2022 (Vgl. Protokoll der 5. DBR-Sitzung am 7.6.2022) erzielt werden konnte, zwischenzeitlich zu einigen Ortsterminen in der Schirm des Rathauses, dem Lagerort der Originalteile geführt habe. Vor zwei Wochen habe er und Herr Klöck nun mit einer Restauratorin, (Vai van den Heiligenberg) und einem u.a. auf Reproduktionstechniken spezialisierten Fotografen (Christian Stein) den Bestand nochmals gründlich geprüft. Ziel war, die Expertise der beiden ausgewiesenen Fachkräfte vom Deutschen Dokumentationszentrum für Kunstgeschichte – Bildarchiv Foto Marburg – (Philipps-Universität Marburg) in das weitere Verfahren einzubringen. Dies konnte nun beim jüngsten Ortstermin am 1.11.2022 geschehen, zu dem die Leiterin des Fachdienstes Erwin-Piscator-Haus, Karin Stichnothe-Botschafter, folgende Teilnehmer eingeladen hatte (alph.): Herr Jahn (Denkmalbeirat), Prof. Lommitzer (Institut für Bildende Kunst der Philipps-Universität), Dr. Pätzold (Kunstverein Marburg), Prof. Schwebel (Kenner und Sammler der Werke Benninhoffs).

Nach ausführlicher Diskussion wurde Einigung darüber erzielt, dass die in den schwarzen Graphik-Bereichen (wohl Fotopapier) recht stark ausgebleichten und ein starkes Craquelé in der Oberflächenversiegelung aufweisenden beschichteten (Resopal-) Elemente nicht restauriert (zu aufwendig und risikobehaftet), sondern in einem ersten Schritt digital-fotografisch reproduziert werden sollen. Dies werde bei Foto Marburg in Auftrag gegeben, wo man auf diese Arbeiten spezialisiert sei. Ob die Elemente dann eins zu eins (4 x 10 m) oder im Format angepasst auf moderne leichtere Bildträger aufgebracht und in der ursprünglichen oder in abgewandelter Komposition an der Wand installiert werden oder ob – wie in der Diskussion von Prof. Lommnitzer und Frau Sitichnothe-Botschafter favorisiert – eine rein digitale Version gewählt werde, sei in einem weiteren Schritt wiederum von diesem ‚Gremium‘ zu entscheiden. Herr Jahn spricht sich bereits jetzt gegen eine rein digitale Dauer(!)-Lösung aus, da die Wirkung im Raum der ursprünglichen zu wenig entspreche und diese mediale Transformation eine zu gravierende gegenüber dem Original sei. Über den weiteren Verlauf werde wie gewohnt berichtet.

Ende der Sitzung: 18.15 Uhr

Marburg, den 06.12.2022

gez.

T. Jahn
(Stellv. Vorsitzender)

gez.

M. Klöck
Geschäftsstelle