

Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (öffentlich)

Sitzungstermin: Donnerstag, 23.03.2023
Sitzungsbeginn: 18:03 Uhr
Sitzungsende: 19:42 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal Barfüßerstraße 11, 35037 Marburg

Anwesend

Vorsitz

Hermann Heck - CDU/FDP/BfM	
----------------------------	--

reguläre Mitglieder

Dr. Mohammad Malmanesh - SPD	
Jens Seipp - CDU/FDP/BfM	Vertretung für: Roland Frese
Walter Jugel - CDU/FDP/BfM	
Phillip Knaack - CDU/FDP/BfM	ab TOP 3
Lukas Ramsaier - B90/Die Grünen	
Christian Schmidt - B90/Die Grünen	
Maximilian Walz - B90/Die Grünen	
Alexandra Klusmann - SPD	
Steffen Rink - SPD	Vertretung für: Anna Maria Zels
Tanja Bauder-Wöhr - Marburger Linke	ab TOP 3
Salomon Lips - Klimaliste Marburg	ab TOP 3

Magistratsmitglieder

Dr. Michael Kopatz -	bis TOP 6
----------------------	-----------

Verwaltung

Manuela Klug – FDL Stadtplanung	
Bernd Kintscher – FD Stadtplanung	bis TOP 6
Rose Michelsen – FD Stadtplanung	
Marco Dobrodolac – FD Stadtplanung	
Antje Kröpelin – FDL Grundstücksverkehr	

Abwesend

reguläre Mitglieder

Roland Frese – CDU/FDP/BfM	fehlt entschuldigt
Anna Maria Zels - SPD	fehlt entschuldigt

beratende Mitglieder

Matthias Pozzi - AfD	fehlt entschuldigt
Dr. Michael Weber - Piratenpartei	fehlt entschuldigt
Dietmar Göttling -	fehlt entschuldigt

Magistratsmitglieder

Dr. Thomas Spies - SPD	fehlt entschuldigt
Nadine Bernshausen - B90/Die Grünen	fehlt entschuldigt
Kirsten Dinnebier - SPD	fehlt entschuldigt

Verwaltung

Jana Schönemann -	fehlt entschuldigt
Walter Ruth -	fehlt entschuldigt

Gäste:

6 Zuhörer

Stadtverordnete Inge Sturm – (Marburger Linke)

Protokoll

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung für den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Gegen die Form und Frist der Einladung zur heutigen Sitzung bestehen keine Bedenken. Dies gilt auch für die am 21.03.2023 unter Verkürzung der Ladungsfrist versandten Unterlagen zum neuen TOP 9.2.

Es ergehen keine Änderungswünsche zur Tagesordnung.

zu 2 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 16.02.2023

Die Niederschrift ist allen Mitgliedern mit der Einladung zur heutigen Sitzung zugegangen. Änderungen werden nicht gewünscht. Sie gilt somit in der vorliegenden Fassung als genehmigt.

zu 3 Bericht aus der Arbeitsgruppe Nachhaltige Stadtentwicklung der Lokalen Agenda 21

Herr Dr. Dieckhoff trägt den Bericht über die Ergebnisse der Sitzung vom 16.03.2023 vor.

Bericht der Lokalen Agenda AG Nachhaltige Stadtentwicklung 03/2023

Ergebnisse der Sitzung vom 16.03.2023

Zu Beginn der Sitzung sprachen die Organisatoren der Agendagruppe ihren Dank an Frau Andrea Heinz vom Agendabüro des FD 69 für ihre langjährige Unterstützung aus. Im „back office“ führt sie die Adresslisten, versendet zeitgerecht die Einladungen, sorgt für die pünktliche Buchung des Sitzungsraumes und steht für Informationsfragen jederzeit zur Verfügung. Während der „Coronazeit“ ermöglichte sie trotz ihres Feierabends online Sitzungen der Agendagruppe.

Die Tagesordnung wurde danach unverändert angenommen.

TOP1 Mitteilungen: Beteiligte informierten über die Gründung einer (Bürger)“Initiative Quartier Südbahnhof“ im Zusammenhang mit der stadträumlichen Umgestaltung des „Marburger Süden“.

Bericht über eine Veranstaltung des NABU zur Lichtverschmutzung. Es wurde der nachdrückliche Wunsch an die Stadt ausgesprochen, sich bei der Philipps Universität dafür einzusetzen, dass keine Verbindungswege und eine entsprechende Ausleuchtung durch den als Denkmal geschützten Alten Botanischen hergestellt werden.

Zustimmend wurde die Errichtung des „Vinzi Dorfes“ zur Kenntnis genommen. Der geplante Standort im Vitos Park wurde kritisch beurteilt, da es sich um einen Teileingriff in eine stadträumliche Grünzone handelt, die auch von Bürgerinnen und Bürgern, die in der Umgebung wohnen, zur Naherholung genutzt wird.

TOP2: Anpassungsfähige nachhaltige Stadtentwicklung ...

Zugunsten möglichst vieler Wortbeiträge der Anwesenden wurde auf einen fachlichen Einführungsvortrag verzichtet. Für eine Diskussion, die auf Zahlen und Fakten basiert, wurden ausgewählte Daten der Bevölkerungsentwicklung und -struktur des Hess. Statistischen Landesamtes sowie die Wahrnehmungen und Bewertungen der stadträumlichen Struktur der Anwesenden zugrunde gelegt. Zusätzlich wurde als Datenquelle die Marburger Milieustudie unterlegt.

Die Diskussion wurde sehr lebhaft geführt. Es wurden insbesondere die Themen Lebenslage gerechte Wohnungsversorgung, Qualität des Wohnumfeldes, stadträumliche Verteilung von öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Arbeitsstätten sowie inner- und überörtliche Verkehrsströme diskutiert. Die Redebeiträge bezogen sich überwiegend auf die in der Einladung genannten stadträumlichen Gebiete.

Es gab grundsätzliche Übereinstimmung, dass eine anpassungsfähige nachhaltige Stadtentwicklung die Dynamik der Veränderungen der Lebenslagen der Bevölkerung berücksichtigen muss. Bauen an sich ist hierfür nicht hinreichend. Vielmehr kommt es darauf an, die materiellen und immateriellen Bedürfnisse der Stadtbevölkerung, untergliedert nach demografischen, sozialen und wirtschaftlichen Merkmalen zu beachten und hieraus abgeleitet den Stadtraum für vielfältige Nutzungsarten zukunftsorientiert zu gestalten. Das gilt nicht nur für die gesamtstädtische Struktur

und Entwicklung, sondern auch für Stadtteile bzw. Quartiere, besonders im Zusammenhang mit Neubauvorhaben und Umgestaltung vorhandener bebauter Stadträume.

Positive Ansätze für eine Lebenslagen gerechte Stadtraumentwicklung, wie sie sich in verschiedenen Projekten (Oberstadt, Richtsberg, andere städtische Gebiete) zeigen, wurden anerkannt. Als positive Beispiele wurden die beabsichtigte Wohnraumschaffung für Alleinerziehende im potentiellen Neubaugebiet am Oberen Rotenberg sowie die Revitalisierungsmaßnahmen für die Oberstadt gewürdigt.

Die Lebenslagen gerechte Entwicklung des städtischen Sozialraumes darf nicht auf die GeWoBau beschränkt bleiben.

Es wurden auch Defizite benannt, die einer Qualitätsverbesserung der Lebenslagen gerechten Stadtentwicklung entgegenstehen. Als ein bedeutendes Defizit wurde die quantitative Wohnraumversorgung genannt, die auch ein strukturelles Hemmnis für innerstädtische und quartiersbezogene Wohnungswechsel darstellt, die sich durch demografische, soziale und wirtschaftliche Veränderungen individueller und familiärer Lebenslagen ergeben können. Wer z.B in der (Kern)Stadt leben möchte, sollte hier auch eine gewünschte angemessene Wohnung finden können. Weitere Defizite wurden für die Wohnumfeldbedingungen genannt. Deren Qualität wird oft durch Unsauberkeit und Umgebungslärm beeinträchtigt. Das betrifft nicht nur die Oberstadt.

Das Thema Umgebungslärm wurde u.a. auch für die Umsetzung des Entwicklungsvorhabens „Arbeiten und Wohnen im Marburger Süden“ angesprochen. Es muss allerdings für städtisches Wohnen in diesem Bereich beachtet werden, dass es sich hier vor allem um ein Misch- bzw. urbanes Gebiet handeln wird.

Die Planung und Ordnung der stadträumlichen Strukturen und ihre arbeitsteiligen funktionalen Beziehungen wurden ebenfalls als wichtige Grundlage für die Lebenslagen gerechte Stadtentwicklung genannt. Es geht um eine angemessene Verteilung von Arbeitsstätten, privaten und öffentlichen Dienstleistungen sowie Aufenthalts- und Spielflächen. Sie sind mitentscheidend für die innerstädtischen Verkehrsbeziehungen. Die „Stadt der kurzen Wege“ wurde als Orientierungsziel genannt. Eine Smart City Entwicklung spielt hierfür ebenfalls eine wichtige Rolle. In diesem Zusammenhang sollte die zu beobachtende Veränderung der „Normalarbeitssituation“, u.a. der Trend zur Heimarbeit wie auch ein Bedarf für coworking beachtet werden.

Für die geplanten Umgestaltungsvorhaben „Südbahnhof“, „Temmlerstraße“ ist zu beachten, dass sich die Nutzungen Wohnen, Arbeiten und Nachfrage nach Dienstleistungen bedeutend verändern werden (SPK Hauptsitz, erweitertes Stadtbüro, Zuwachs an Bewohnern u.a. m.) Es stellt sich zusätzlich die Frage nach der Anschlussfähigkeit an die vorhandene sozialräumliche Struktur. Hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrs wurde auch die Frage gestellt, warum der SPK der Bau einer Tiefgarage nicht bewilligt werden soll.

Unter Berücksichtigung der Komplexität einer Lebenslagen gerechten Stadtentwicklung wurden Zweifel und Kritik an dem geplanten Neubauvorhaben Hasenkopf geäußert. Bleibt es bei dem Vorhaben, sollte unter Berücksichtigung der

im Stadtwaldquartier vorhandenen sozialen und privaten Dienstleistungsstruktur ein ergänzendes Angebot von Beginn an miteingeplant werden. (z. B. Hausarztpraxis, Apotheke, ambulanter Pflegedienst, Aufenthalts- und Spielflächen, Gastronomie)

Während der Diskussion haben sich vier allgemeine Empfehlungen ergeben: Erstens sollte für eine zukunftsorientierte anpassungsfähige Stadtentwicklung die Gestaltung einer Smart City beschleunigt werden. Zweitens sollte die Bürgerbeteiligung insbesondere bei Neuentwicklung aber auch Umgestaltung des Stadtraumes mit Aufgaben und Ziel orientierten Formaten intensiviert, qualitativ verbessert und Maßnahmen begleitend eingeplant werden. „Die Stadt“ hat dafür Gute Praxis Beispiele. Drittens sollte die Marburger Milieustudie für die anpassungsfähige nachhaltige Stadtentwicklung allgemein zugrunde gelegt werden. Und viertens sollte zusammen mit einer Klimafolgen- auch eine soziale und wirtschaftliche Folgenabschätzung durchgeführt werden.

zu 4 Verkauf zweier Grundstücke in Marburg (Ockershausen)

VO/1181/2023

Die Vorlage wird durch Herrn Stadtrat Dr. Kopatz und Frau Kröpelin vorgestellt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen fasst folgenden Beschluss:

Zur Anpassung der Eigentumsverhältnisse an die aktuell bestehenden tatsächlichen Gegebenheiten verkauft die Universitätsstadt Marburg an:

Karin LEHMANN eine ca. 90 m² große Teilfläche aus dem Grundstück mit der Bezeichnung Gemarkung Ockershausen, Flur 9, Flurstück 34/16, „Zwetschenweg 29“, 35037 Marburg (mit einer Gesamtfläche von 9.871 m²), Sonderfläche, sowie an

Jan Phillip und Jens Peter REKTORSCHKE eine ca. 80 m² große Teilfläche aus dem Grundstück mit der Bezeichnung: Gemarkung Ockershausen, Flur 9, Flurstück 34/16, „Zwetschenweg 29“, 35037 Marburg (mit einer Gesamtfläche von 9.871 m²), Sonderfläche, zu einem Quadratmeterpreis von 80,00 €.

Sämtliche im Zusammenhang mit der Abwicklung des Vertrags entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Stadt Marburg.

Abstimmungsergebnis:

**Einstimmige Annahme der Vorlage
(12 Ja-Stimmen)**

zu 5 Quotenregelung für die soziale Wohnraumförderung in der Universitätsstadt Marburg

- Erhöhung der sozialen Wohnraumquote

- Aufstellungsbeschluss für einen "einfachen" Bebauungsplan zur Anwendung der sozialen Wohnraumquote im "unbeplanten Innenbereich"

VO/1182/2023

Nach Vorstellung der Vorlage durch Herrn Stadtrat Dr. Kopatz und Herrn Kintscher werden die Inhalte der Vorlage unter Beteiligung verschiedener Stadtverordneter intensiv diskutiert. Allgemein wird die Vorlage durch alle Fraktionen begrüßt.

Nachfragen werden durch Herrn Kintscher und Frau Klug beantwortet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1. Innerhalb des gesamten Stadtgebietes der Universitätsstadt Marburg sind im Rahmen neu aufzustellender Bebauungspläne bei allen Bauvorhaben ≥ 10 Wohneinheiten (WE) mind. 30 % der Wohneinheiten (mit einem entsprechenden Mindestäquivalent an der geschaffenen Gesamtwohnfläche) für die soziale Wohnraumförderung zu sichern und mit berechtigten Personen/ Haushalten zu belegen. Diese gegenüber der Fassung vom September 2016 novellierte Quotenregelung tritt ab dem auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung folgenden Tag in Kraft.*
- 2. Für die im beigelegten Plan gekennzeichneten Gebiete wird - in Anlehnung an § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch (BauGB) - die Aufstellung eines „einfachen“ Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung beschlossen. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs, welcher sog. „unbeplante Innenbereiche“ (im Sinne des § 34 BauGB) des Kernstadtgebietes (Marburg, Ockershausen, Cappel, Marbach, Wehrda) umfasst, soll auf Flächen, auf denen Bauvorhaben mit ≥ 10 Wohneinheiten (WE) realisiert werden, der Vorhabenträger verpflichtet werden, die „zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise“ [§ 9 Abs. 2d, Nr. 3 BauGB] für mind. 30 % der*

zu 7 Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 26/14 „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach

- **Bericht über das Ergebnis der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen**
- **Feststellungsbeschluss**

VO/1186/2023

Frau Michelsen und Frau Klug stellen die Hintergründe der Vorlage vor. Eine Frage zur künftigen Bushaltestellensituation wird durch Frau Michelsen beantwortet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

1. *Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 26/14 „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:*

Die unter den Nummern 1 bis 6 aufgeführten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26/7, 3. Änderung „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Marburg-Michelbach behandelt.

2. *Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) Nr. 26/14 „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach wird festgestellt.*

Abstimmungsergebnis:

Einstimmige Annahme der Vorlage

Aussprache wird nicht beantragt.

zu 8 Auflösung eines Erbbaurechtvertrags (Ockershausen)

VO/1174/2023

Frau Kröpelin nimmt kurz zur Vorlage Stellung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen fasst folgenden Beschluss:

Die Universitätsstadt Marburg löst den mit der Dr. Wolff'schen Stiftung geschlossenen Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 1972, mit einer Laufzeit von 99 Jahren, welcher der Universitätsstadt Marburg die Nutzung des Grundstücks mit der Bezeichnung:

Gemarkung Ockershausen, Flur 11, Flurstück 12/10,

„Graf-von-Stauffenberg-Straße 1a“, 35037 Marburg

(mit einer Gesamtfläche von 5.270 m²), Wohnbaufläche, zum Betrieb einer Kindertagesstätte ermöglicht hat, zum 30.06.2023 auf.

Sämtliche im Zusammenhang mit der Abwicklung des Vertrags entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Stadt Marburg.

Abstimmungsergebnis:

**Einstimmige Annahme der Vorlage
(12 Ja-Stimmen)**

zu 9 Kenntnisnahmen

zu 9.1 Rückübertragung von Flächen in 35041 Marburg/Hermershausen

VO/1163/2023

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

**zu 9.2 Schreiben des Hessischen Ministers für Wirtschaft, Energie, Verkehr
und Wohnen zur Flüchtlingsunterbringung in Hessen**

VO/1217/2023

Das Schreiben des Hessischen Ministers für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom 14. März 2023 zur Flüchtlingsunterbringung in Hessen wird zur Kenntnis genommen.

zu 10 Verschiedenes

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Marburg, 28.03.2023

Vorsitz:

Protokoll:

Hermann Heck

Friedhelm Stein