

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/0183/2005 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 29.03.2005	<b>TOP</b>
<b><u>Dezernat:</u></b>	I	
<b><u>Fachdienst:</u></b>	61.1 - Stadtplanung	
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	Bernd Kintscher	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	

## Bauleitplanung in den Außenstadtteilen; Prioritätenliste

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1) Der zeitliche Ablauf künftiger Baulandausweisungen in den Außenstadtteilen orientiert sich an der in der Anlage (Pkt. 4) beschriebenen Prioritätenliste.
- 2) Der Umsetzungsprozess ist, genauso wie die mit der Prioritätenliste verbundenen Zielsetzungen, im Sinne einer „Erfolgskontrolle“ zu dokumentieren.

### **Begründung:**

Die Vorlage steht in Kontinuität und im inhaltlichen Zusammenhang mit folgenden Vorlagen/Beschlüssen sowie vorangegangenen Abstimmungsgesprächen:

- ⇒ „Runder Tisch“ zwischen Magistrat und Ortsvorstehern zum Thema Baulandausweisung in den Außenstadtteilen (Sept. 2002, Sept. 2004);
- ⇒ Stadtverordnetenvorlage zur Bevölkerungsentwicklung und künftigem Wohnungsbedarf (Mai 2003);
- ⇒ Magistratsvorlage (verteilt an alle Bauausschussmitglieder) zur Baulandsituation und -bereitstellung in den Außenstadtteilen (Juli 2004);
- ⇒ Stadtverordnetenvorlage zum demografischen Wandel der Marburger Bevölkerung (Okt. 2004).

Eingangs dieser Vorlage wird in Erinnerung gerufen, dass für den künftigen Baulandbedarf nicht mehr eine zahlenmäßig steigende Einwohnerzahl der bestimmende Faktor, sondern die Entwicklung der Haushaltszahlen entscheidend für den Umstand ist, weiterhin Baulandangebote der anhaltenden Nachfrage gegenüber zu stellen. Die Annahme

steigender Haushaltszahlen - bei stagnierender bzw. leicht abnehmender Einwohnerzahl im Umkehrschluss die Folge sinkender Haushaltsgrößen - zieht sich wie ein roter Faden durch alle Bundes- und Länderprognosen. Nachdem in Marburg die aktuelle durchschnittliche Haushaltsgröße ohnehin weit über dem Durchschnitt Hessens liegt (MR: 2001 bei 2,56 EW/HH; Hessen: 2003 bei 2,15 EW/HH) ist es alles andere als wahrscheinlich, dass der laufende Prozess schrumpfender Haushaltsgrößen gerade vor Marburg (Oberzentrum!) Halt macht, wie von verschiedenen Seiten immer wieder betont wird (u. a. im Zusammenhang mit der Entwicklung des ZSP-Geländes). Im Gegenteil, diesen Prozess sich zu verschließen und keine diversifizierende Baulandangebote dem Nachfragermarkt zur Verfügung zu stellen, hieße den Wohnstandort Marburg nachhaltig zu schädigen, da verengte Marktverhältnisse und die damit verbundenen unverhältnismäßig hohen Mieten bzw. Baulandpreise auf sämtliche Nachfragesegmente abstoßend wirken.

In Erinnerung wird auch gerufen, dass für die räumliche Verteilung der weiterhin notwendigen Baulandangebote über das Stadtgebiet in erster Linie die Wohnpräferenzen von Wohnungsmarktteilsegmenten („freistehendes Häuschen im Grünen“) und der politische Wille verantwortlich sind - unter rein städtebaulichen und stadtökonomischen Aspekten sind verdichtete Wohnungsangebote in der Kernstadt bzw. im verstärkten Bereich (Kernstadt, Cappel, Marbach, Ockershausen, Wehrda) insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung eindeutig zu bevorzugen. Im Sept. 2004 wurde jedoch zwischen den Ortsvorstehern und dem Magistrat quasi als Kompromiss vereinbart, dass auch durch den Umfang der anstehenden Baulandgebote für die Außenstadtteile das Einwohnerverhältnis zwischen dem „verstärkten Bereich“ und den Außenstadtteilen (5 : 1) insgesamt nicht wesentlich verändert werden soll. Vereinbart wurde auch, dass die Ausweisung neuen Baulandes in den Außenstadtteilen zeitlich gestuft, orientiert an einer Prioritätenliste, umgesetzt werden soll. Entsprechend den in der Magistratsvorlage vom Juli 2004 (s. oben) getroffenen Annahmen stehen für die nächsten 10 bis 15 Jahre maximal zwischen 120-200 Bauplätze in den neu auszuweisenden Baugebieten sämtlicher Außenstadtteile insgesamt zur Verteilung an.

„Prioritätenliste“ mag zunächst neu klingen; lässt man jedoch die Baulandausweisungen der letzten Jahrzehnte Revue passieren, wird sehr schnell deutlich, dass eine zeitlich gestufte Baulandausweisung schon immer der Regelfall war. Neu ist lediglich, dass die zeitliche Reihenfolge nach nachvollziehbaren Kriterien und im Zusammenhang mit städtebaulichen und infrastrukturellen Aspekten gebracht und entsprechend organisiert wird.

Im Zuge der Anlage zu dieser Vorlage wird versucht anhand der Kriterien

- ⇒ Baulandsituation im Stadtteil,
- ⇒ Zeitpunkt der letzten Baugebieterschließung im Stadtteil,
- ⇒ Angebot städtebaulich geeigneter Erweiterungsflächen,
- ⇒ infrastrukturelle Ausstattung,
- ⇒ Kooperationsbereitschaft der Eigentümer geeigneter Flächen,

nachvollziehbar darzustellen, in welchen Stadtteilen der Handlungsbedarf (im Sinne von Baulandausweisung) relativ am größten ist und wo geeignete Flächen für Baulandausweisung liegen, um sodann einen „Fahrplan“ (= Prioritätenliste)“ für das weitere Verfahren zur Diskussion zu stellen.

Die Notwendigkeit des zeitlich gestuften Vorgehens erwächst in erster Linie aus dem Umstand eines dynamischen, prozesshaften Reagierens auf den Baulandmarkt. Jegliche weitere Baulandausweisung in den Außenstadtteilen ist vor dem Hintergrund der demografischen Kulisse nicht nur auf ihre Wirkungen gegenüber der Gesamtstadt zu würdigen, noch wichtiger sind die investitionslenkenden Funktionen im Zusammenhang mit der Zukunft der historischen Ortskerne bzw. den übrigen Bestand zu werten: wer wird für den Unterhalt der freiwerdenden Gebäude in den Ortskernen Mittel bereitstellen; wer baut auf

den weiterhin gehandelten Baulücken, wer wird in die übrigen frei werdenden Objekte investieren?

Mit Verweis auf den Text zum „Inhalt des Flächennutzungsplanes“ (§ 5 (1) BauGB) wird möglichen Einwendungen entgegnet, die dem vorgeschlagenen Verfahren der Baulandbereitstellung das Fehlen von (städtebaulichen) Visionen unterstellen: die Baulandausweisungen erfolgen hinsichtlich ihres Umfangs eindeutig nach „voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde“, so wie in den Vorlagen zum Baulandbedarf und zur Baulandentwicklung umfassend dargestellt wurde. Genauso wird die Baulandentwicklung der Außenstadtteile auf ihre Wechselwirkungen mit der übrigen Baulandentwicklung (räumlicher Zusammenhang) betrachtet.

Im Beschlussvorschlag wird auch zum Ausdruck gebracht, dass das Verfahren durch ein Controlling angereichert werden soll, damit die Umsetzungsphase dynamisch und flexibel dem (Bauland) Markt angepasst werden kann - anderes als bei den reaktionsträgen und starren Gesamtentwicklungsplänen. Gleichwohl sollte die laufende Diskussion zur Baulandbereitstellung bzw. das Verfahren an sich zum Anlass genommen werden, die bereits 1996 beschlossene Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) zu forcieren.

Der Flächennutzungsplan und das damit verbundene Aufstellungsverfahren bietet neben einer hervorragenden Plattform für umfassende Stadtentwicklungsdiskussionen auch die Möglichkeit strategische Umsetzungsinstrumente - wie das eben beschriebene Controlling - einzusetzen. Gerade im Zusammenhang mit der nun anstehenden, entscheidenden Phase der Baulandausweisung für die Außenstadtteile ist es unabdingbar, bereits jetzt (erstmalig!?) darauf hinzuwirken, dass eine erfolgreiche Stadt(teil)entwicklung sich künftig kaum mehr über rein quantitative Merkmale (neue Wohn- und Gewerbegebiete, neue Gemeinbedarfs- und Sporteinrichtungen) wird definieren können, sondern auf absehbare Zeit qualitative Aspekte - Bestandspflege, Bestanderhalt, Bestandsanpassung - als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden müssen.

#### Hinweis zum Verfahrensablauf:

Nach der Diskussion des „Grundsatzbeschlusses“ und der „Prioritätenliste“ im Magistrat werden die beiden Vorlagen mit den Ortsvorstehern im Bau- und Planungsausschuss sowie im Umwelt- und Verkehrsausschuss diskutiert. Die aus diesen Diskussionen resultierenden Anregungen werden in die Vorlage/Vorlagen eingearbeitet und sodann dem Magistrat und den Stadtverordneten möglichst noch im 1. Halbjahr 2005 mit ähnlich lautenden Beschluss (s. oben) vorgelegt.

Dietrich Möller  
Oberbürgermeister

#### **Anlagen**