

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0334/2005 Status: öffentlich Datum: 06.06.2005	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	I	
<u>Fachdienst:</u>	61.1 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Bernd Kintscher	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

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 Anlage „Prioritätenliste“ (Punkt 4).
2. Der Umsetzungsprozess ist, genauso wie die mit der Prioritätenliste verbundenen Zielsetzungen, im Sinne einer „Erfolgskontrolle“ zu dokumentieren.

BEGRÜNDUNG:

Der intensive Diskussionsprozess zwischen Magistrat und Ortsbeiräten läuft bereits seit September 2002. Einzelne Zwischenergebnisse dieser, den aktuell anstehenden Beschlüssen vorangegangenen Planungsphase sind bisher - zumindest formell - dem Magistrat und den Fachausschüssen zur Kenntnis gegeben worden. Deshalb wird im Rahmen dieser Vorlage der entscheidende Text (Magistratsvorlage vom 5. Juli 2004) für das generelle räumliche Verteilungsmuster künftiger Baugebiete zwischen den Außenstadtteilen und dem „verstädertem Bereich“ (Kernstadt, Cappel, Marbach, Ockershausen, Wehrda) mit als Anlage beigefügt. Ebenso ist der Vorlagentext vom 29. März 2005 zur „Bauleitplanung in den Außenstadtteilen; Prioritätenliste“ folgend mit dargestellt, weil dieser alle Stadtverordneten mit dem Thema und dem Entstehungsprozess vertraut macht.

(Begründung - Vorlage vom 29. März 2005)

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 Wohnungsmarktsegmenten („freistehendes Häuschen im Grünen“) und der politische Wille verantwortlich sind - unter rein städtebaulichen und stadtökonomischen Aspekten sind verdichtete Wohnungsangebote in der Kernstadt bzw. im verstädterten 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 „verstädterten 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, Bestandserhalt, Bestandsanpassung - als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden müssen.

In der Magistratssitzung vom 18. April 2004, in den beiden Ausschusssitzungen zu Umwelt und Verkehr sowie Bauen und Planen am 19. bzw. 20. April 2005 wurde jeweils darauf hingewiesen, dass bis Ende Mai 2005 eine informelle Anhörung/Diskussion der Vorlagen zur „Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen“ mit den Ortsvorstehern (3. „Runder Tisch“ mit

Ortsvorstehern am 19. April 2005; Protokoll als Anlage) bzw. in den Ortsbeiräten stattfindet. Erst im Anschluss daran sollen, unter Würdigung der Anregungen, die entsprechenden Beschlüsse gefasst werden.

Bis zum 3. Juni 2005 gingen von zehn Außenstadtteilen Stellungnahmen ein; zudem ist vom Stadtteil Moischt bekannt (Teilnahme der Verwaltung an der Ortsbeiratssitzung zum Thema), dass keine Anregungen geäußert werden. Von den übrigen 4 Stadtteilen wurden im Verlauf des bisherigen Verfahrens weder grundsätzliche Bedenken noch Anregungen geäußert.

Die eingegangenen Stellungnahmen spiegeln im Wesentlichen den vergangenen Diskussionsprozess wider und sind zum weit überwiegenden Teil zustimmend. Sowohl das vorgeschlagene Verfahren (Prioritätenliste) als auch die Kombination mit einem Grundsatzbeschluss zur Umsetzung der gemeinsam entwickelten Zielsetzungen (zeitnahe Bereitstellung, Vorrang für Einheimische, Kostenneutralität) wird von allen Beteiligten unterstützt.

Da jedoch einzelne Stadtteile (Protokolle der Ortsbeiratssitzungen als Anlage) anregen, nicht nur die im Zuge der Baulandanalyse herausgearbeitete Vorzugsvariante zu entwickeln, sondern möglichst mehrere der untersuchten Alternativen, bedarf es hier einer Klarstellung. Die im Zuge der Baulandanalyse untersuchten Alternativen beschränken sich auf bisher an anderer Stelle (z. B. Landschaftsplanverfahren) andiskutierte Flächen bzw. von Bürgern/Ortsbeiräten beantragte Flächen. Vor dem Hintergrund der Aufgabenstellung - maximal 120 - 200 Bauplätze in den Außenstadtteilen auszuweisen - und lokaler Gegebenheiten werden im Zuge dieses Verfahrensschrittes Vorschläge zur räumlichen Ausdehnung dargestellt, die zunächst einmal nur für diesen Schritt dimensioniert sind. Bevor also die Wahl auf weitere untersuchte Flächen in den Stadtteilen fällt, muss geprüft werden, ob perspektivisch nicht eine erneute Erweiterung der Vorzugsvariante die richtige Lösung ist. Zum jetzigen Zeitpunkt ist und bleibt es vorrangiges Ziel, zunächst einen Standort in den jeweiligen Stadtteilen in die Umsetzung zu bringen.

In diesem Kontext wird auch die Anregung Ginseldorfs auf eine Höherstufung Ginseldorfs behandelt. Sollte sich in einem höher gestuften Stadtteil herausstellen, dass keine kooperationswilligen Eigentümer anzutreffen sind, tritt ohnehin der Fall ein, dass niedriger gestufte Stadtteile zeitnäher an die Reihe kommen. Allerdings sollte vor dem Hintergrund der lokalen Baulandsituation, der vor relativ kurzer Zeit stattgefundenen Baulandausweisungen und des Fehlens verschiedener Infrastruktureinrichtungen von dem insgesamt als stimmig empfundenen Gesamtkonzept nicht abgewichen werden.

Unter Punkt 2 der Prioritätenliste - städtebaulich-landschaftsplanerische Eignung/Baulandanalyse - wurden gegenüber der Ursprungsvorlage einige Anpassungen infolge der eingegangenen Anregungen vorgenommen, ohne jedoch zu einer Änderung des Ergebnisses zu führen.

Die Änderungen im Einzelnen:

- | | | |
|--|---|--|
| Stadtteil Moischt | → | Grundschule <u>Wittelsberg</u> |
| Stadtteil Ronhausen (Am alten Rasen) | } | jeweils Klarstellungen im Zusammenhang mit vorhandenem Straßenausbau |
| Stadtteil Haddamshausen (Lippersbach) | | |
| Stadtteil Wehrshausen (Auf'm Gebrande) | | |
| Stadtteil Dagobertshausen (West) | → | Eigentümer ist kooperationsbereit und kann Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen |

Nach Beschlussfassung beginnen in den in Priorität 1 eingestuftem Stadtteilen die Verhandlungen zwischen Verwaltung (FD 60, 61), Ortsvorstehern und Eigentümern über die weiteren Modalitäten zur zielorientierten Baulandabwicklung.

Dietrich Möller
Oberbürgermeister

ANLAGEN

- Fachausschussvorlage „Baulandbereitstellung in den Außenstadtteilen, Prioritätenliste“ vom 18./19. April 2005 (Anlage 1)
- Protokoll des 3. „Runden Tisches“ zwischen Magistrat und Ortsvorstehern (Anlage 2)
- 4 Protokolle von Ortsbeiratssitzungen (Anlage 3)
- Magistratsvorlage „Baulandsituation und Baulandbereitstellung in den Außenstadtteilen“ vom 5. Juli 2004 (Anlage 4)