

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/1280/2010 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 10.06.2010	<b>TOP</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>		
<b><u>Dezernat:</u></b>	II	
<b><u>Fachdienst:</u></b>	61 - Stadtplanung	
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	Rose Michelsen	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

### **Innenentwicklung vor Außenentwicklung Bestandsaufnahme und Analyse**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, den vorliegenden Bericht zur Kenntnis zu nehmen und die Weiterführung des Innenentwicklungsprojektes zu beschließen.

#### **Begründung:**

Im Jahr 2005 wurde in Schröck im Rahmen der Dorferneuerung das Projekt Innenentwicklung vor Außenentwicklung gestartet. Beispielhaft wurde in Schröck eine Bilanzierung des vorhandenen Leerstandes durchgeführt und gleichzeitig für ausgewählte Objekte umsetzungsorientierte Umbau- und Umnutzungskonzepte in einer Planungswerkstatt erarbeitet. Es wurden hier insgesamt ca. 30 leerstehende ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude in der Ortslage gezählt – mit absehbar steigender Tendenz.

Dass diese Entwicklung nicht nur in Schröck, sondern auch im Umland der Universitätsstadt Marburg stattfindet, bestätigen die Untersuchungen zum Regionalen Entwicklungskonzept für die Region „Marburger Land“. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde nachgewiesen, dass neben den ländlich geprägten Gemeinden Amöneburg, Ebsdorfergrund, Fronhausen und Weimar, auch die Außenstadtteile der Stadt Marburg betroffen sind.

Aufgrund der Untersuchungen zur Dorferneuerung Schröck und zum Regionalen Entwicklungskonzept Marburger Land wurde deutlich, dass eine Thematisierung und Beschäftigung mit dem zunehmenden Gebäudeleerstand in den Ortskernen unter Einbeziehung aller Marburger Außenstadtteile dringend erforderlich ist.

Im Fachdienst Stadtplanung wurde als Grundlage für die weitere Projektarbeit zum Thema Innenentwicklung ein mehrstufiges Konzept erarbeitet. Der nun abgeschlossene, erste Schritt beinhaltet eine Bestandserhebung und Analyse, sowie eine Handlungsempfehlung als

Arbeitsgrundlage zur weiteren Projektentwicklung. Im zweiten Schritt soll eine Verlagerung auf die Objektebene stattfinden. Umbau- oder verkaufsinteressierten Eigentümern sollen über Beratung, Vorentwurfsplanungen oder Unterstützung bei der Vermarktung verschiedene Hilfestellungen angeboten werden. Parallel sollen mit der Wirtschafts- und Infrastrukturbank und dem Ministerium für Umwelt, Energie und Landwirtschaft Gespräche über die Auflage möglicher Förderprogramme beispielsweise in Erweiterung der Dorferneuerungsrichtlinien geführt werden.

Auf Initiative der Universitätsstadt Marburg hat der Verein Region Marburger Land am 16. September 2008 die Bestandserhebung und Analyse auf der Grundlage des in Schröck praktizierten Untersuchungsverfahrens auf alle 15 Außenstadtteile der Stadt Marburg beantragt.

Das Projekt wurde vom Hess. Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit Bewilligungsbescheid vom 18. Dezember 2008 in das ELER-Förderprogramm aufgenommen.

Im Mai 2009 wurden in Wehrshausen und Bauerbach erste Informationsveranstaltungen als Projektaufakt durchgeführt, zu denen alle Ortsbeiräte und interessierte BürgerInnen eingeladen waren.

Während der gesamten Bestanderhebung und Analyse wurde auf Einbindung und Mitarbeit der Ortsbeiräte sowie auf eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit Wert gelegt. Im Juli 2009 wurden, nach den erforderlichen Vorarbeiten zur Bestandserhebung, die BewohnerInnen in den Untersuchungsbereichen über das Projekt und die anstehenden Arbeiten informiert. Hierzu wurden den Ortsbeiräten Flyer zur Verteilung zur Verfügung gestellt.

Neben den Kartierungen, die durch das Büro Kind und Rausch / Fulda, durchgeführt wurden, wurden die Ortsbeiräte aktiv in die Arbeiten eingebunden und gebeten, in den abgegrenzten Untersuchungsbereichen aus der vorhandenen Ortskenntnis Aussagen zu Leerstand und Bewohnerstruktur vorzunehmen. Diese Arbeiten wurden durch das beauftragte Planungsbüro gemeinsam mit den OrtsvorsteherInnen vorbereitet und vom Büro und dem Fachdienst Stadtplanung begleitet.

Auf der OrtsvorsteherInnenversammlung am 11. November 2009 ist ein erstes Zwischenergebnis für zwei beispielhafte Außenstadtteile bereits vorgestellt worden.

Nach vollständigem Abschluss der Kartierungen wurden Anfang März 2010 die erarbeiteten Planunterlagen je Stadtteil mit einer vorläufigen Berichtfassung an die jeweiligen Ortsbeiräte gesandt, mit der Bitte um Durchsicht der Kartierungen und ggf. Korrektur. In verschiedenen Stadtteilen wurde das Angebot der Stadtplanung auf Erläuterung der Untersuchung im Rahmen einer Ortsbeiratssitzung angenommen. Entsprechend der Hinweise aus den Stadtteilen wurden die Planunterlagen überarbeitet.

Als Ergebnis der vorliegenden Bestandkartierung ist festzustellen, dass auch in den Marburger Außenstadtteilen der zunehmende Leerstand von Gebäuden ein ernstzunehmendes Problem – mit unterschiedlichen Ausprägungen in den verschiedenen Stadtteilen – darstellt. Zusammengenommen ergibt sich aus den Gebäudeleerständen ein Potenzial von umgerechnet 300 Einfamilienhaus-Bauplätzen, was in etwa der Größe des Baugebietes Michelbach Nord entspricht.

Vor diesem Hintergrund ist auf die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur weiteren Baulandentwicklung vom 22.06.2004 und 29.03.2005 zu verweisen, in denen festgelegt wurde, neue Baugebiete in den Außenstadtteilen entsprechend einer erarbeiteten und mit den Ortsvertretern abgestimmten Prioritätenliste lediglich für die Eigenentwicklung der Orte zu entwickeln. Auch hier wurde bereits auf das vorhandene Potenzial über vorhandene Baulücken, aber auch auf Umnutzungsreserven hingewiesen.

Die gefassten Beschlüsse sind damit nach wie vor aktuell und weiterhin als Grundlage der weiteren Siedlungsentwicklung heranzuziehen.

Ziel des Innenentwicklungsprojektes ist die Aktivierung der über Leerstand und Baulücken vorhandenen Baupotenziale im Innenbereich, in den Ortskernen, vor einer weiteren Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich. Das Projekt steht damit konsequent in der Folge der genannten Beschlüsse zur weiteren Baulandausweisung!

Nach Abschluss der Bestandsaufnahme und Analyse soll das Projekt auf der Objektebene mit folgenden Bausteinen weitergeführt werden:

- Bereitstellung eines kostenlosen Beratungsangebotes – analog des Beratungsangebotes in der Dorferneuerung – für interessierte und umbauwillige Eigentümer leerstehender Bausubstanz mit dem Ziel, grundsätzliche Umnutzungsmöglichkeiten zu erörtern und auf bestehende Unterstützungs- oder Fördermöglichkeiten hinzuweisen
- Entwicklung kostenloser Vorentwurfsplanungen als Angebot für konkrete Einzelfälle oder Problemschwerpunkte, um Eigentümern konkrete Hilfestellung bei der Lösungsfindung und Realisierung von Bauvorhaben zu geben.
- Bereitstellung einer Internet gestützten Altbau-Immobilienbörse zur Unterstützung der Eigentümer bei der Vermarktung ihrer Gebäude. („Scheunenbörse“).
- Weiterführung der Informations- und Öffentlichkeitsarbeit.
- Gespräche mit der Wirtschafts- und Infrastrukturbank und dem Hess. Ministerium für Umwelt, Energie und Landwirtschaft mit dem Ziel, eine Förderkulisse anlog des Dorferneuerungsprogramms für die Aktivierung der über Leerstand vorhandenen Baupotenziale im Innenbereich zu initiieren.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

Anlagen (gesondert gedruckt)

Beteiligung an der Vorlage durch:

FB 6	FD 61		

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