

Kenntnisnahme	Vorlagen - Nr.:	VO/3789/2015	TOP
	Status:	öffentlich	
	Datum:	26.01.2015	
Dezernat: II			
Fachdienst: 61 - Stadtplanung			
Sachbearbeiter/in: Bernd Kintscher			
Beratende Gremien: Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg			

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg; Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen

Der Sachstandsbericht zur Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen wird zur Kenntnis genommen.
Zur Zielerreichung werden die in der Stadtverordnetenvorlage thematisierten Instrumente eingesetzt.

Begründung:

Die Steuerung der Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen basiert seit Juli 2005 formal auf zwei entsprechenden Stadtverordnetenbeschlüssen:

- a) dem sogenannten „Grundsatzbeschluss“: dieser besagt, dass künftig alle Baugebietsausweisungen in den Außenstadtteilen für die Universitätsstadt Marburg kostenneutral abzuwickeln sind, und dass das geschaffene Bauland zügig und vorrangig von Ortsansässigen zu nutzen ist,
- b) dem Beschluss zur Prioritätenliste: der Beschluss der Prioritätenliste wurde um eine „Erfolgskontrolle“ ergänzt, d. h. es sollte dokumentiert werden, inwieweit die gesteckten Ziele erreicht wurden.

Am 24.03.2014 wurde der dieser Vorlage beigelegte Sachstandsbericht vom Magistrat zur Kenntnis genommen. Zugleich wurde vom Magistrat angeregt, den Ortsbeiräten der Außenstadtteile den Bericht zugänglich zu machen, so dass deren Stellungnahmen in die sich anschließenden parlamentarischen Beratungen einfließen können.

Im April 2014 wurde der Sachstandsbericht den betroffenen Ortsbeiräten der Außenstadtteile zugesandt. Bis November 2014 wurde von 10 Ortsbeiräten der insgesamt 15 Außenstadtteile eine schriftliche Stellungnahme zum Thema abgegeben. Schließlich wurden im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung am 26. November 2014 mit dem Bürgermeister, den Ortsvorstehern der Außenstadtteile und der Stadtplanung der aktuelle Stand erörtert und Anregungen der Ortsvorsteher (s. u.) gesammelt.

1. Inhalt des Sachstandsberichtes:

Der beigelegte Sachstandsbericht reduziert sich nicht auf die Einzelfallanalyse in den jeweiligen Stadtteilen. Vielmehr wird auch die Gültigkeit der demografischen Rahmenbedingungen, die in 2002/2005 den Anstoß für die strategische Baulandentwicklung gaben sowie die gesamtstädtische Siedlungsentwicklung der letzten Dekade, einer kritischen Analyse unterworfen. Abgerundet wird der Sachstandsbericht durch einen Blick auf die Baulandpolitik verschiedener Umlandgemeinden. Diese umfassendere Analyse korrespondiert mit den vielschichtigen Wirkungen und Abhängigkeiten im Zusammenhang mit Baulandausweisungen und soll zugleich der Beantwortung der Frage dienen, ob die beschlossene Art der Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen noch angemessen ist, oder ob sich die Rahmenbedingungen soweit verändert haben, dass das Instrument der strategischen Baulandentwicklung überarbeitet oder neu justiert werden sollte.

In Bezug auf die Einzelfallanalyse ist festzuhalten, dass seit 2005 für lediglich 2 Baugebiete die Entwicklungsvoraussetzungen gegeben waren und entsprechend abgeschlossen werden konnten; ein drittes Baugebiet (Haddamshausen) ist aktuell in Vorbereitung. Die beiden realisierten Baugebiete in Cyriaxweimar und Wehrshausen wurden zügig und für die Universitätsstadt Marburg kostenneutral umgesetzt; der Vorrang für „Einheimische“ wurde gewährleistet. Die gesteckten Ziele wurden erreicht.

Gleichzeitig steht die mangelnde Nachfrage der „Einheimischen“ aus dem jeweiligen Stadtteil der Initiierung weiterer Verfahren regelmäßig entgegen. Selbst bei der inzwischen flexibleren Auslegung der Definition der „Einheimischen“, die die Einzugsgebiete der jeweiligen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Kiga/KiTa) als Maßstab nimmt, wird die Mindestanzahl an Bauwilligen zu Initiierung einer Baugebietsausweisung in den Außenstadtteilen selten bzw. nicht erreicht.

Die Annahmen zur Nachfrageentwicklung, welche den Beschlüssen zur strategischen Baulandentwicklung in 2002/2005 zu Grunde gelegt wurden, sind sämtlich eingetreten; die demografischen Rahmenbedingungen werden sich in der nächsten Dekade aller Wahrscheinlichkeit nach weiter verschärfen, d. h. die Zahl der Bauwilligen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren wird in Marburg, und noch stärker im Umland, abnehmen.

Die Beschlüsse zur strategischen Baulandentwicklung verfolgten auch das Ziel, die relative Verteilung der Einwohnerzahl Marburgs zwischen dem „verstädterten Bereich“ (Kernstadt inkl. Richtsberg, Ockershausen, Marbach, Cappel, Wehrda) und den Außenstadtteilen möglichst nicht weiter in Richtung Außenstadtteile zu verschieben. Die Einwohneranalyse der letzten 10 Jahren zeigt, dass im „verstädterten Bereich“ die Einwohnerzahl wuchs, in den Außenstadtteilen, trotz zahlreicher Neubauten, die Einwohnerzahl insgesamt jedoch geringfügig abnahm. Offensichtlich wirken bei diesem Aspekt die demografischen Struktureffekte der Bevölkerung im Wohnungsbaubestand der Außenstadtteile und die geänderten Wohnpräferenzen der Gesamtbevölkerung im Verbund gegen das Muster der Einwohnerverteilung der letzten Jahrzehnte. Mit anderen Worten: das Phänomen der „Stadtflucht“ wird abgelöst von der Gegenbewegung – dem „zurück in die Stadt“.

Bei der Analyse der räumlichen Verteilung der Neubauten in der letzten Dekade überrascht im Zusammenhang mit der Entwicklung der Bevölkerungsverteilung die relativ hohe Zahl an Baufertigstellungen in den Außenstadtteilen umso mehr. In diesem Zusammenhang sind die „Sonderfälle“ aus Michelbach (Entwicklungsmaßnahme), Gisselberg-Nord (SEG-Flächen) und Schröck als Erklärung in Erinnerung zu rufen.

Über die ursprünglich auf die Baulandentwicklung der Außenstadtteile abzielenden Zielsetzungen zur Kostenneutralität und zügigen Bebauung hinaus, dienen diese Ziele inzwischen als Maßstab für nahezu sämtliche Bauleitplanungen in der Universitätsstadt. Ein weiterer entscheidender Aspekt der strategischen Baulandentwicklung der Universitätsstadt Marburg liegt im integrativen, thematisch umfassenderen Ansatz der Siedlungsentwicklung; dieser wiederum ist inzwischen unabdingbare Voraussetzung für die Teilnahme am Förder-

programm der Dorferneuerung. Zudem korrespondieren die mit der strategischen Baulandentwicklung verbundenen Ziele in hervorragender Weise mit den Zielsetzungen des Regionalplanes-Mittelhessen und den strategischen Zielsetzungen des 3. Hessischen Demografie-Berichtes vom Juni 2013.

2. Stellungnahmen und Anregungen der Ortsbeiräte

Die Ortsvorsteher bzw. Ortsbeiräte wurden mit Anschreiben vom April 2014 zur schriftlichen Stellungnahme zum Sachstandsbericht aufgerufen. Die Stellungnahmen lassen sich zu 3 Sachverhalten zusammenfassen. Beim Nachfragespektrum lag die Spanne zwischen „keiner Nachfrage Einheimischer“ (3 Stadtteile) bis (allgemeine?) „Nachfrage nach Bauland“. Verschiedentlich wurde der Zusammenhang von Baulandausweisung und der Auslastung von Infrastrukturen betont. Schließlich wurde die „Einheimischenquote“, als Voraussetzung zur Baulandentwicklung als zu hohe Hürde eingestuft; besser wäre eine Art Vorhaltung von Baurechten für „Einheimische“.

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zeigt, dass Vor- und Nachteile der strategischen Baulandentwicklung und Vor- und Nachteile einer reinen Angebotsplanung dargelegt werden müssten. Die Nachteile der Angebotsplanung gegenüber vertraglich begleiteten, an strategischen Zielen orientierten Entwicklungen sind:

- Einrichtung von gesonderten Haushaltsposten für Erschließung und Vorfinanzierung,
- allgemeines Erschließungsrecht (max. 90 % der Erschließungskosten umlagefähig) bildet Gegensatz zum Ziel der Kostenneutralität; der städtische Haushalt wird belastet,
- Vorrang oder Vorhaltung für Einheimische ist nicht umzusetzen,
- kein Einfluss auf Bodenpreise,
- Gefährdung der Fördermittel aus dem Dorferneuerungsprogramm,
- Widerspruch zu den Empfehlungen der Wohnungsmarktstudie (z. B. Fokus auf Innenentwicklung richten).

Die Diskussionsrunde mit den Ortsvorstehern im November 2014 führte dann zu folgenden Ergebnissen:

- keine grundsätzliche Abkehr vom Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung,
- es wird keine Neuausweisung großflächiger Gebiete gewünscht,
- kurzfristige Verfügbarkeit von Bauland ist elementar,
- SEG ist als Erschließungsträger aktiv mit einzubeziehen,
- Reservierung bzw. Mindestquote für „Einheimische“ als zu großes Entwicklungshemmnis, und damit im Zusammenhang stehend, insgesamt zu wenig neu ausgewiesenes Bauland seit 2005,
- Ausweisung von Bauland als Mittel zur Stabilisierung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in den Außenstadtteilen,
- Prinzip der Kostenneutralität für die Universitätsstadt Marburg sollte beibehalten werden.

Entsprechend den ursprünglichen Zielsetzungen zur Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen und in Reaktion auf die geäußerten Anregungen aus den Außenstadtteilen wird vorgeschlagen, insbesondere beim Ziel der kurzfristigen Verfügbarkeit von Bauland und, damit verbunden, der Mindestquote für „Einheimische“ sowie bei der Einbeziehung der SEG als Erschließungsträger, weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, ohne dass die primären Zielsetzungen zur Kostenneutralität, der zügigen Entwicklung und dem Eigenbedarf in Frage gestellt werden.

Die Ausweisung größerer Baugebiete in den Außenstadtteilen wird auf absehbare Zeit nicht angestrebt. (Denn selbst bei Baugebieten in einer Größenordnung von 5 und mehr Hektar Fläche und der theoretischen Annahme der kurzfristigen Besiedlung sind die Einflüsse dieser Baugebiete auf die sozialen Infrastrukturen marginal – im Zusammenhang mit Fragestellungen zum Betrieb sozialer Infrastrukturen bieten organisatorische Maßnahmen wirksamere Ansätze als die Neuausweisung von Bauland. Unberücksichtigt blieben bei einer solchen Maßnahme zudem auch Fragen zur Einflussgröße auf die insgesamt relativ

geringen Nachfragemengen und die Verteilung der übrigen Nachfragemengen zwischen den Außenstadtteilen).

3. Weiterer Umgang

Zum Erreichen der bekannten Zielsetzungen im Zusammenhang mit der Ausweisung von Bauland sind flankierende Maßnahmen notwendig. Zum einen bietet das Bauplanungsrecht ohne begleitende Verträge keine Möglichkeit zur Umsetzung der strategischen Zielsetzungen, zum anderen erfordern „neue Wege“ bei der Grundstücksentwicklung, insbesondere bei zersplitterten Grundbesitzverhältnissen, erhöhten Informations- und Kommunikationsaufwand. Zu oft beherrscht noch das Vorbild der Vergangenheit den Verhandlungstisch, wo Planungsgewinne seitens der Grundeigentümer abgeschöpft wurden und Finanzierungsrisiken komplett auf die Gemeinde abgewälzt werden konnten.

A) Zielsetzung: kurzfristige Bereitstellung von Bauland (für Einheimische)

Bei Verkaufsbereitschaft geeigneten Baulandes im Stadtteil ist es denkbar, dass mit Einverständnis des/der Eigentümer(s) ein dem Stadtteil angemessenes Baugebiet ausgewiesen und erschlossen wird. Zwingende Voraussetzung ist allerdings, dass mit allen Eigentümern vertraglich vereinbart wird, dass die Entwicklungs- und Erschließungskosten von deren Seite vorfinanziert werden; der städtische Haushalt bleibt unangetastet. Der Verkauf der Grundstücke orientiert sich dann an vereinbarten Bedingungen im Hinblick auf Preise (Bodenrichtwert, Planungsmindestgewinn), sozialen Aspekten (z. B. Familien mit Kindern), Zeiten (Vorhalten einzelner Grundstücke für „Einheimische“).

Im Prinzip ist dieses Verfahren schon im Stadtteil Cyriaxweimar durchgeführt worden. Die eingeworfenen (landwirtschaftlich genutzten) Grundstücke wurden im Rahmen einer vereinfachten Umlegung für die Zwecke der Bebauung neu zugeschnitten und synchron die Erschließung erstellt. Planungs- und Umlegungsleistungen wurden durch die Universitätsstadt Marburg erbracht. Das Verfahren brachte für alle Beteiligten, auch wirtschaftlich, einen Gewinn.

Bei Festlegung des geeigneten Baugebietes liegen die Risiken im Wesentlichen im Zeitfaktor, d. h. in den Kosten für die Vorfinanzierung.

B) SEG als Erschließungsträger:

Ähnlich wie bei den Entwicklungen in Wehrshausen oder Haddamshausen, wo - bei homogenen Eigentumsverhältnissen - ein privater Erschließungsträger die Entwicklung des Baugebietes vorfinanziert und realisiert, kann prinzipiell auch die SEG als Erschließungsträger fungieren. Voraussetzung ist in diesem Falle allerdings auch, dass es vor dem Hintergrund der allgemeinen Zielsetzungen zur Entwicklung von Bauland in den Außenstadtteilen zu weitergehenden vertraglichen Vereinbarungen zwischen der SEG und dem Eigentümer des eingeworfenen Grundstückes im Hinblick auf Chancen und Risiken kommt.

Unabhängig von der Lösung mit der SEG sollten allerdings auch weiterhin vertragliche Vereinbarungen mit privaten Erschließungsträgern möglich sein.

Schließlich wird in Erinnerung gerufen, dass, in Konsequenz zu dem in 2005 gefassten Beschluss zur Prioritätenliste, auch weiterhin die städtebauliche Eignung einer Fläche alleinige Voraussetzung für die bauliche Entwicklung einer Fläche bleibt; erst wenn diese gegeben ist, können Verhandlungen mit den Eigentümern zielführend aufgenommen werden.

Im Zusammenhang mit der laufenden Diskussion zur Wohnungssituation in Marburg und den Zielsetzungen der Wohnungsmarktanalyse wird abschließend unterstrichen, dass mit der strategischen Baulandentwicklung der Außenstadtteile lediglich ein ganz kleines Wohnungsmarktsegment, das des freifinanzierten (meist freistehenden) Einfamilienhauses in peripherer Lage, bedient wird. Während der ökologische Einfluss der Einfamilienhausgebiete weiterhin überproportional hoch bleibt, fällt dagegen der Einfluss von Baulandinitiativen auf

Stadtteilebene, selbst unter summarischer Betrachtung, für den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt kaum ins Gewicht.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlage
Sachstandsbericht

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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