

Kenntnisnahme	Vorlagen - Nr.:	VO/3789/2015	TOP
	Status:	öffentlich	
	Datum:	26.01.2015	
<u>Dezernat:</u>	II		
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung		
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Bernd Kintscher		
<u>Beratende Gremien:</u>	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

Sachstandsbericht zur strategischen Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen

I. Anlass

Seit dem Juli 2005 wird die Ausweisung von Bauland in den Außenstadtteilen der Universitätsstadt Marburg neu organisiert. Zunächst wurde im Hinblick auf Baulandneuausweisung im jeweiligen Stadtteil der **Bezug zur gesamtstädtischen Einwohner-, Bauland- und Infrastrukturentwicklung** grundsätzlich neu gewichtet, um dann im zweiten Schritt unter anderem eine zeitliche Reihenfolge bei den Baugebieterschließungen an definierte Voraussetzungen zu orientieren. Damit einher ging die **Abkehr von der Angebotsplanung** – Schaffen von Baurechten und abwarten, wie sich das jeweilige Neubaugebiet auffüllt – **hin zur nachfrageorientierten Eigenentwicklung** der Stadtteile, d.h. für mindestens die Hälfte der neu ausgewiesenen Baurechte sollten Nachfrager aus dem jeweiligen Stadtteil bereits feststehen. Indirekt wurde damit auch der (eingeschränkte) Umfang der Neugebietsausweisungen in den Außenstadtteilen bestimmt.

Die Baulandbereitstellung in den Außenstadtteilen bedient im ausschließlich **ein kleines Teilssegment des gesamten Wohnungsmarktes**: dasjenige des „**frei finanzierten Einfamilienhauses**“.

Der Sachstandsbericht verfolgt primär **zwei Zielsetzungen**:

- 1) die Überprüfung der Gültigkeit der Rahmenbedingungen, die in 2002/2005 den Anstoß für die strategische Baulandentwicklung gaben,
- 2) die Einzelfallanalyse, und damit verbunden, die Frage, ob sich das Modell der strategischen Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen bewährt hat.

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

- a) dem sogenannten „Grundsatzbeschluss“: dieser besagt, dass künftig alle Baugebietsausweisungen in den Außenstadtteilen für die Stadt Marburg kostenneutral abzuwickeln sind, und dass das geschaffene Bauland zügig und vorrangig von Ortsansässigen zu nutzen ist,
- b) dem Beschluss zur Prioritätenliste.

Den genannten Stadtverordnetenbeschlüssen lagen vor dem Hintergrund des laufenden Prozesses des demografischen Wandels wiederum **zwei Leitziele** zu Grunde:

- 1) Die verstärkte Orientierung künftiger Siedlungsflächenerweiterungen innerhalb der Gesamtstadt an bestehenden Infrastruktureinrichtungen und damit an stadt-ökonomischen Aspekten.

Diese Zielsetzung entwickelte sich aus der thematisch engen Verwandtschaft zu den damaligen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung Marburgs (Stichwort: Marburg 2020 – Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf) und zur Bevölkerungszusammensetzung (Stichwort: Demographischer Wandel). Im Hinblick auf die künftige Baulandentwicklung führt der Wandel der Bevölkerungsstrukturen bei gleichzeitigem Wechsel der Wohnpräferenzen eindeutig zu dem Schluss, dass der Fokus der Baulandentwicklung künftig im Bestand liegen wird/muß und weniger in komplett neu zu erschließenden Gebieten. Mit dem **Grundsatzbeschluss** wurde deshalb erstmals eine **Richtungsumkehr bei der Marburger Siedlungsentwicklung** auf mehreren Ebenen beschlossen: a) die Abkehr von der reinen Angebotsplanung und damit eine Neuausrichtung an der lokalen Nachfrage im Stadtteil, und b) das Einwohnerverhältnis zwi-

schen Außenstadtteilen und der Kernstadt wird in Konsequenz mit dem Leitziel der Neubewertung stadtökonomischer Aspekte nicht weiter zu Ungunsten der Kernstadt verschoben werden.

2) Die Reihenfolge der Baulandausweisung wird nicht anhand des „Windhundprinzips“, sondern anhand nachvollziehbarer Kriterien (Baulandpotential, Nachfrage vor Ort, soziale Infrastruktur, städtebauliche und landschaftsplanerische Eignung) organisiert.

Im Rahmen dieses Sachstandsberichtes werden im Zusammenhang mit der eigentlichen Analyse der Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen die demografischen Rahmenbedingungen und die gesamtstädtische Siedlungsflächenentwicklung der letzten Dekade analysiert sowie Aspekte der weiteren Stadt-Umlandentwicklung reflektiert. Anhand dieser breiter angelegten Analyse wird unterstrichen, dass **eine seriöse Diskussion der baulichen Entwicklung der Außenstadtteile nicht losgelöst von diesen Rahmenbedingungen** geführt werden kann und die Notwendigkeit einer strategischen Siedlungsflächensteuerung, worin sich auch das „innen-vor-außen-Programm“ der Dorferneuerung seit 2010 nahtlos einreicht, notwendiger denn je ist.

II. Rahmenbedingungen

Anders als bei dem kürzlich veröffentlichten „Sozialbericht der Universitätsstadt Marburg – 2013“ wird im Folgenden nicht auf die Daten des Zensus 2011 zurückgegriffen, sondern auf Materialien des Statistischen Landesamtes Hessen und zum Teil auf eigene Erhebungen. Dies wird mit der für diesen Sachstandsbericht notwendigen Zielsetzung begründet: **primär geht es darum aufzuzeigen, dass die im Zeitraum 2002/2005 wirkenden Rahmenbedingungen und Annahmen zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung**, die also bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfindung zur Baulandentwicklung als Basis dienten, nicht nur weiterhin aktuell sind, sondern **sich tendenziell auch in Marburg verstärkt haben**. Es geht also um die Darstellung der Trendanalysen des Zeitraums 2003-2011 und um Trendfortschreibungen im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel und weniger um absolute Werte, wie beim Sozialbericht.

Im Zuge der Aufbereitung der gesamtstädtischen Siedlungsentwicklung der letzten Dekade wird daneben das Neubauvolumen innerhalb Marburgs, differenziert nach „verstäderten Bereich“ und Außenstadtteilen analysiert. Anschließend wird das Wohnraumpotential der Außenstadtteile – unter anderem erhoben im Zuge des „innen vor außen Programms“ – in Erinnerung gerufen; gerade vor dem Hintergrund der Bedeutung der historischen Ortskerne für die Identität der Außenstadtteile ein elementarer Sachverhalt.

Schließlich soll anhand eines kurzen Blicks auf die bauliche Entwicklung der letzten Jahre in den Nachbargemeinden der Universitätsstadt Marburg verdeutlicht werden, dass auch in diesen Teilen der Region die Folgen veränderter Nachfrageverhältnisse längst Wirkung zeigen.

Zur Erinnerung: im Rahmen dieses Sachstandesberichtes ist mehrfach die Rede vom sogenannten „verstäderten Bereich“ und den Außenstadtteilen. Dabei bezeichnet der „**verstäderte Bereich**“ die **Kernstadt mit Ockershausen + Cappel, Marbach, Wehrda**; die Außenstadtteile somit die übrigen (peripher zum Zentrum gelegenen) Stadtteile.

II.1 Bevölkerungsstruktur

Der demographische Wandel der Gesellschaft ist nicht allein ein abstrakter Prozess, sondern kann anhand ausgewählter Indikatoren in Bezug auf **Altersgruppen** (Kohorten), deren jeweilige Größe wiederum die Nachfrage nach unterschiedlichen Immobilienangeboten entscheidend prägt, konkretisiert werden und somit zum besseren Verständnis zentraler Fragestellungen der Marburger Stadtentwicklung beitragen. Denn: genauso wie sich der **Wohnungs- markt in einzelne Teilssegmente differenziert** hat („junges Wohnen“, das freifinanzierte Einfamilienhaus, Seniorenwohnen, geförderter Wohnungsbau, urbanes Wohnen....) muss bei Fragestellungen der Baulandbereitstellung nicht mehr nur der Gesamtmenge (= Einwohnerzahl) Aufmerksamkeit geschenkt werden; im Focus des Interesses liegt inzwischen vielmehr die **differenzierte Betrachtung der Gesamtzahl in (Alters-) Gruppen mit jeweils ähnlichen Ansprüchen**. Beispielsweise hat die bundesweite **Nachfragemenge nach Einfamilien- häusern** – unabhängig vom Wandel der Wohnpräferenz - längst ihren **Zenit überschritten**: die geburtenstarken Jahrgänge der 60iger Jahre mit Jahrgangszahlen von max. 1,35 Mio. (Jahrgang 1964) sind auf 0,85 Mio. (Jahrgang 1980); aktuell 0,67 Mio. (Jahrgang 2012) zurückgegangen; die Gesamtbevölkerung in Deutschland hat dagegen im gleichen Zeitraum von 75,5 Mio. EW auf ca. 80,5 Mio. EW in 2012 zugenommen.

Was bedeutet der demografische Wandel nun konkret für Marburg?

Die Nachfragemenge der Selbstnutzer wird tendenziell (weiter) schrumpfen.

Dazu die angeführte Tabelle, aus der sehr gut zu erkennen ist, dass einerseits die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung für die strategische Baulandausweisung in 2002/2005 prognostizierten Entwicklungen im Hinblick auf Nachfragevolumina eingetreten sind, und zudem die relevante Altersgruppe der 18 – 40 Jährigen (Familiengründungsphase und Eigentumserwerb) mit einem Gesamtbevölkerungsanteil von 42,7 % in 2000, auf voraussichtlich 31,8 % in 2030 noch weiter schrumpfen wird.

Weiterer starker Anstieg von Personen > 65 Jahren

Aus dieser Altersgruppe gehen kaum Impulse für den Einfamilienhausbau aus. Im Gegenteil: tendenziell werden durch Verkauf nach Wohnungswechsel – regelmäßig in zentrale Lagen bzw. in betreutes Wohnen - aber auch durch Todesfall zunehmend mehr Einfamilienhäuser (für andere Altersgruppen) frei.

Jahr	Altersstruktur in %					
	0 – unter 6 Jahre	6 – unter 18 Jahre	18 – unter 25 Jahre	25 – unter 40 Jahre	40 – unter 65 Jahre	>65 Jahre
2000	4,7	10,1	12,3	30,4	29,4	13,1
2011	3,9	8,3	15,1	21,5	36,3	15
2011 (Zensus: 09.05.2011)	4,3	9,6	16,7	23,9	29,8	15,6
2030	3,6	7,5	9,7	22,1	29,7	27,5

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2013), Kommunale Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur.

Der oben beschriebenen, tendenziell **schrumpfenden Nachfragemenge** steht ein gegenüber den Referenzjahren stark gewachsener, und auch weiterhin **wachsender Wohnungsbestand** gegenüber. Dass diese beiden **gegenläufigen Prozesse** (noch) nicht zu einem insgesamt entspannteren Wohnungsmarkt in Marburg geführt haben, lässt sich zunächst mit der angewachsenen durchschnittlichen pro-Kopf-Wohnfläche [Steigerung um 15,3 % im Zeitraum 2000 - 2011/ Quelle: Bundesagentur für Arbeit und Hessisches Statistisches Landesamt (2013), Berechnungen Hessen Agentur] und der gestiegenen Zahl der Haushalte erklären. Zusätzlich wirkt in Marburg die gegenüber den Außenstadtteilen stark gestiegene Attraktivität der Kernstadt als Wohnstandort für Studenten, Senioren und Familien, und damit für die allgemeine Wahrnehmung besonders gravierend, aktuell den allgemeinen Entspannungstendenzen entgegen. Zu den konkreten Verhältnissen in Marburg mehr unter den Kapiteln II.3 und II.4.

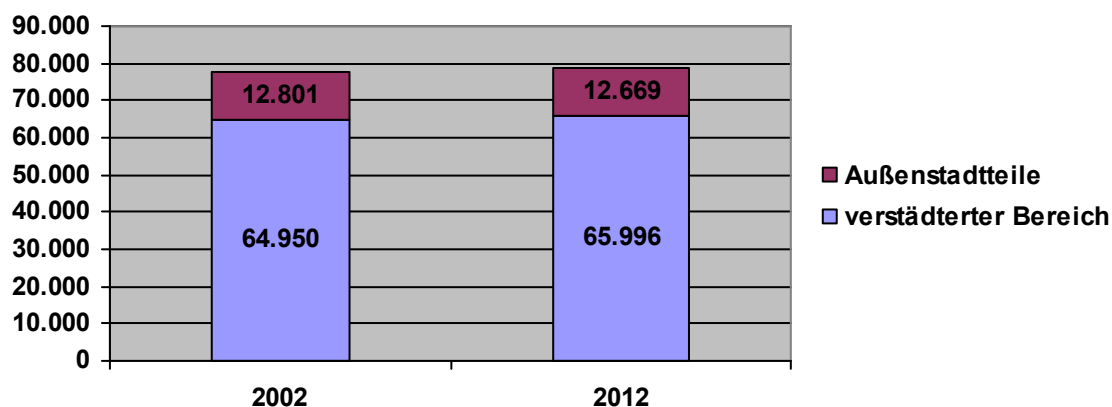
II.2 Bevölkerungsentwicklung innerhalb Marburgs im Zeitraum 2001/2012

Eine Zielsetzung im Zusammenhang mit der strategischen Baulandentwicklung lautete, dass sich künftig das **Einwohnerverhältnis zwischen dem „verstädterten Bereich“ und den Außenstadtteilen** in Marburg nicht weiter zu Gunsten der Außenstadtteile verschiebt, in 2002 lag das Verhältnis **bei ca. 5 zu 1** (exakt 5,07 zu 1).

Diese Zielsetzung entwickelte sich aus dem Umstand, dass die Einwohnerentwicklung in Marburg der 1960iger – 1990iger Jahre genauso wie in praktisch allen anderen Städten Westdeutschlands zum überwiegenden Teil in Neubaugebieten außerhalb der Kernstadt, auf der sogenannten „Grünen Wiese“, stattgefunden hat – und auch den Wünschen großer Teile der Bevölkerung entsprach - nun aber, vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, nicht nur ökologische sondern vielmehr auch stadtökonomische Gründe für eine Abkehr dieser Art der Schwerpunktsetzung bei der Siedlungsentwicklung sprechen.

Zum Zeitpunkt der Grundlagenerhebung für die strategische Baulandentwicklung (**Januar 2003**) waren in Marburg insgesamt **77.751 Personen (mit Haupt- + Nebenwohnsitz) gemeldet** [Quelle: Fachdienst 11], davon 64.950 im „verstädterten Bereich“ und 12.801 in den Außenstadtteilen, gemeldet.

Im Vergleich dazu waren zum Zeitpunkt Dezember **2012** [Quelle: Sozialbericht der Universitätsstadt Marburg – 2013, S. 18; und hier wiederum Bezug auf Daten der Fachdienste 11 und 34/36] innerhalb der Gesamtstadt insgesamt **78.665 Personen (mit Haupt- + Nebenwohnsitz)** gemeldet; davon lebten 65.996 im „verstädterten Bereich“ und 12.669 in den Außenstadtteilen.



Der Einwohnerzuwachs erfolgte ausschließlich durch Zuzug bzw. Wanderungsgewinne. Der **Vergleich der Bevölkerungsstrukturdaten** 2001 [Marburg 2020 – Demographischer Wandel, S. 7] mit dem Jahr 2011 [Sozialbericht der Universitätsstadt Marburg - 2013, S. 28] macht zudem deutlich, dass die **Kohorte der 20 – 35 Jährigen** (Studenten!) im genannten Zeitraum von 21.457 (2001) auf 26.625 (2011) **signifikant wuchs**, während insbesondere die **Anzahl jüngerer (0 - 20 Jahre) Altersgruppen** – die künftigen Nachfrager (!) - **weiter abnahm**.

Dem extremen Anstieg der 20 - 35 Jährigen und den damit verbundenen Wohnpräferenzen – Innenstadt und Uni-Nähe – konnte mit den räumlichen Schwerpunkten des Neubauvolumens der letzten Jahre nur zum Teil begegnet werden.

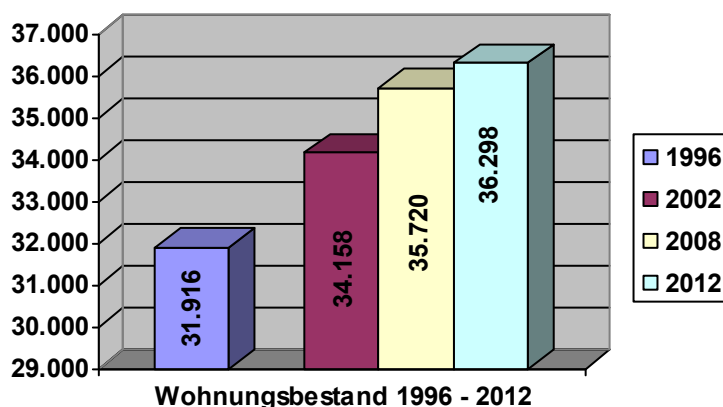
II. 3 Bauvolumen im Zeitraum 2002 -2012

Die Baulandentwicklung der letzten Dekade vollzog sich zum überwiegenden Teil im „verstädterten Bereich“ und hier wiederum auf Flächen, die unabhängig von der planungsrechtlichen Gebietskategorie

a) entweder schon einmal baulich genutzt wurden und einem Konversionsprozess unterzogen wurden, oder

b) schon lange Baurecht besaßen (klassische Baulücke); im Betrachtungszeitraum wurden diese Baulücken meist intensiver ausgenutzt, als im Rahmen der Erarbeitung der Prioritätenliste im Zeitraum 2002/2005 angenommen wurde.

Insgesamt sind im **Zeitraum 2002 bis 2012** innerhalb der Universitätsstadt Marburg **2.140 Wohneinheiten neu** zum Bestand hinzu gekommen [Addition der Werte aus den „Marburger Zahlen“ des Fd. 15]; der **Wohnungsbestand** hat sich damit innerhalb der Dekade **von 34.548 WE auf 36.298 WE erhöht**.



II. 4 Räumliche Verteilung der Neubauten

Die folgenden Aussagen zur räumlichen Verteilung der in der Dekade 2002 - 2012 fertig gestellten Wohneinheiten entstammen der Praktikumsarbeit einer Geographie-Studentin, die im Archiv des Bauamtes die Baufertigstellungen des Zeitraums 2002 – 2012 recherchierte. Auch wenn diese Fleißarbeit von Mitarbeitern des Fd. 61 begleitet wurde, kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden. Aufgrund der hohen Fallzahl (> 50 % der Wohneinheiten

der offiziellen Statistik) kann den Auswertungen zur räumlichen Verteilung jedoch eine hohe Aussagekraft zugeschrieben werden.

Innerhalb des gesamten Stadtgebietes konnten für den Zeitraum 2002 – 2012 exakt 1.149 fertig gestellte Wohneinheiten, und damit mehr als 50 % aller in diesem Zeitraum offiziell fertig gestellten Wohnungen identifiziert werden.

Bei der räumlichen Verteilung fällt auf, dass selbst die **327 (ca. 28 %) in den Außenstadtteilen recherchierten fertig gestellten Wohneinheiten nicht mit einem Bevölkerungszuwachs in diesem Betrachtungsraum verbunden waren**. Der relativ hohe Anteil fertig gestellter Wohnungen in den Außenstadtteilen ist nur im Zusammenhang mit den größeren Baugebieten in Michelbach-Nord und Gisselberg zu erklären.

Demgegenüber lag die Baufertigstellungsquote im „verstädterten Bereich“ bei einem Anteil von ca. 72 %, entsprechend 831 Wohneinheiten. In diesem Zusammenhang wird an die bereits oben erwähnte Zielsetzung erinnert, dass sich das Einwohnerverhältnis zwischen den Außenstadtteilen und dem „verstädterten Bereich“ gegenüber dem Ausgangsverhältnis 2002 (12.801 : 64.950, dies entspricht einem Verhältnis von ca. 1:5) nicht weiter in Richtung Außenstadteile verschieben soll; bis **2012 verschob sich der Einwohnerschwerpunkt tatsächlich geringfügig in Richtung des „verstädterten Bereichs“** (12.669 : 65.996, dies entspricht einem Verhältnis von ca. 1:5,2).

Bemerkenswert an der Verteilung der Neubauten zwischen den Außenstadtteilen und dem „verstädterten Bereich“ sind **zwei Sachverhalte**:

- trotz Neubauten ist die EW-Zahl in den Außenstadtteilen im Betrachtungszeitraum rückläufig; im Endeffekt bedeutet dies, dass die Einwohnerdichte im gesamten Siedlungsbestand der Außenstadtteile sich überproportional verringert hat.
- die gegenüber dem Bevölkerungszuwachs relativ niedrige Summe an Baufertigstellungen im „verstädterten Bereich“ führt letztendlich hier zu angespannteren Marktverhältnissen und damit zu Miet- bzw. Kaufpreissteigerungen.

II. 5 Potentiale

Trotz zahlreicher Vorhaben zur Schließung von Baulücken und größerer Konversionsmaßnahmen bietet der vorhandene **Siedlungsbestand weitere große Potentiale**, die in den nächsten 10 Jahren genutzt werden (können).

Neben dem beschlossenen Programm zur Herstellung von **300 Wohnungen als Maßnahme des „geförderten Wohnungsbaus“**, werden insbesondere in den Stadtteilen Ockershausen, Ortenberg und dem Nordviertel umfangreiche Neubauvolumen auf den Wohnungsmarkt realisiert werden. Beispielhaft werden an dieser Stelle die Bebauung an der Neuen Kasseler Str. und an der Afföllerstr., die „Alte Gärtnerei“, der Germanenplatz, die Bebauung auf dem SKV-Gelände oder die Vorhaben in der Stadtwaldsiedlung genannt. Und wie an anderer Stelle bereits erwähnt bietet insbesondere Michelbach, neben den anderen Baulücken in den Außenstadtteilen, weiterhin zahlreiche Bauoptionen.

Im Rahmen einer groben Schätzung des Fd. 61 zum **Neubaupotential der nächsten 10 Jahre** innerhalb Marburgs wird insgesamt eine Größenordnung von **rund 1.500 WE** ermittelt.

III) Erfahrungsbericht

Wesentlicher Bestandteil der Beschlüsse zur strategischen Baulandentwicklung war die sogenannte Prioritätenliste. Anhand dieser Liste wurde dargestellt, dass die Wünsche auf Baulandausweisung der einzelnen Außenstadteile weder gleichzeitig noch vollumfänglich zu befriedigen wären, sondern dass eine zeitliche Reihenfolge, auf nachvollziehbaren Kriterien basierend, schon allein vor dem Hintergrund gesamtstädtischer Interessen geboten sei.

Orientiert an dieser Prioritätenliste wurde in den folgend beschriebenen Außenstadtteilen Kontakt mit den jeweiligen Ortsvorstehern aufgenommen und bei Vorliegen der Voraussetzungen Bauleitplanungen mit dem Ziel der Baulandausweisung umgesetzt.

A) Cyriaxweimar/Marktweg

Unmittelbar nach Beschlussfassung zur strategischen Baulandentwicklung begann die intensive Gesprächsphase mit den Verfahrensbeteiligten, dem Ortsbeirat, den verkaufsbereiten Eigentümern der einwerfenden Flächen und den Bauwilligen. Bereits zu diesem Zeitpunkt hatte sich ein Pool Bauwilliger aus den Stadteilen Cyriaxweimar und Haddamshausen gebildet, die kurzfristig bauen wollten. Daneben wurden einzelne Flächen an eine junge Familie aus der Kernstadt, allerdings gebürtige Cyriaxweimarer, und an eine Familie aus dem Umland verkauft. Auf Wunsch des Ortsbeirates von Cyriaxweimar wurde zusätzlich eine kleine Mischgebietsfläche mit ausgewiesen.

Das formelle Bauleitplanverfahren wurde im Oktober 2005 eingeleitet, so dass diese Gebietsentwicklung als Pilotprojekt diente. Der Bebauungsplan wurde bereits im November 2006 als Satzung beschlossen, der Beginn der Erschließungsmaßnahmen erfolgte in 2007.

Im Baugebiet waren Flächen von 5 Einzeleigentümern und ein Gemeinschaftseigentum (Wegfläche) von der Planung betroffen. Nach **Zwischenerwerb der Flächen durch die Universitätsstadt Marburg und erfolgter Umlegung** konnten **12 Bauplätze** und eine Fläche von ca. 3.100 qm für eine Mischgebietsnutzung festgesetzt werden.

Schon zu Beginn der Baugebietsentwicklung wurde den künftigen Eigentümern der Baugrundstücke gegenüber ein Festpreis = Bodenrichtwert (im Falle Cyriaxweimar 90 €/qm) für das Bauland garantiert. Mit den Eigentümern der einwerfenden Flächen wurde zu Beginn der Maßnahme ebenfalls ein Mindestverkaufspreis vereinbart, der, nach Endabrechnung der Gesamtmaßnahme nochmals erhöht werden konnte. Die Universitätsstadt Marburg hat im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gebietes lediglich die ohnehin angefallenen Personalkosten getragen; sämtliche Kosten für Gutachten im Zusammenhang mit der Bauleitplanung wurden mitverrechnet. Ebenso sind die Ingenieurleistungen mit der Erschließung in die Abrechnung der Gesamtmaßnahme eingeflossen.

Die beschlossenen Zielsetzungen wurden im Hinblick auf Kostenneutralität, Vorrang für Einheimische und zügige Bebaubarkeit der Wohnbaugrundstücke vollumfänglich erreicht. Der Ortsvorsteher attestiert nach Abschluss der Maßnahme eine hohe Zufriedenheit bei allen Beteiligten.

B) Wehrshausen/Auf'm Gebrande

Ähnlich wie in Cyriaxweimar erfolgte innerhalb des Ortsbeirates im Vorfeld der Maßnahme eine ausführliche Information und Diskussion zum Verfahren. Die Einwohner aus Wehrshausen wurden über den Ortsbeirat zum Verfahren informiert und Bauwillige im Zeitverlauf mehrfach aufgerufen sich zu bewerben – allerdings mit mäßiger Resonanz. Die Flächen im Baugebiet lagen im Eigentum eines verkaufsbereiten Geschwisterpaares (= 2 Eigentümer), zusätzlich konnten 249 qm aus der städtischen Wegeparzelle in das Baugebiet eingeworfen werden. Insgesamt entstanden **8 Bauplätze**.

Anders als in Cyriaxweimar, wo das Modell des kommunalen Zwischenerwerbes zur Anwendung kam, wurde in Wehrshausen mit einem **Entwicklungsträger** und den Eigentümern der einwerfenden Flächen ein **Vertrag** abgeschlossen, der die Umsetzung der beschlossenen Zielsetzungen regelt. Zu Beginn der Maßnahme lagen Interessenbekundungen von nur 2 Bauwilligen aus Wehrshausen vor; die Absicht des Ortsbeirates war, dass nach Vorliegen des planungsrechtlichen Voraussetzungen zusätzliche Bewerber aus dem Stadtteil hätten angeworben werden können. Die Vermarktung der ersten 4 Grundstücke war nach 3 Monaten abgeschlossen; von den inzwischen 5 realisierten Bauten sind 2 von im weiteren Sinne „Einheimischen“ errichtet worden.

Mit dem Vorhabenträger wurde in 2010 vereinbart, dass, entsprechend den formulierten Zielsetzungen, mindestens 50 % der Grundstücke für Einheimische reserviert werden sollten; **nach Ablauf einer angemessenen Reservierungszeit kann ab Januar 2014 allerdings frei vermarktet werden.**

Die Universitätsstadt Marburg hat im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gebietes wiederum nur die ohnehin angefallenen Personalkosten getragen; sämtliche Kosten für Gutachten im Zusammenhang mit der Bauleitplanung wurden mitverrechnet. Die öffentliche Erschließung wird durch den Vorhabenträger hergestellt und voraussichtlich in 2014 fertig gestellt.

Die beschlossenen Zielsetzungen wurden im Hinblick auf Kostenneutralität vollumfänglich, in Bezug auf den Vorrang für Einheimische und die zügige Bebaubarkeit überwiegend erreicht.

C) Dilschhausen

Ungefähr zeitgleich mit den Planungen in Cyriaxweimar begannen in Dilschhausen auf Veranlassung des Ortsvorstehers die Verhandlungen mit dem Eigentümer der städtebaulich am besten geeigneten Fläche. Im Zuge der Verhandlungen stellte sich bis Mai 2006 heraus, dass diese Fläche, ebenso wie eine Alternative am Nesselberg, wegen mangelnder Entwicklungsbereitschaft des Eigentümers nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehe. In Folge wurde im August 2006 vom Ortsbeirat der Beschluss gefasst, eine neue Fläche für eine Wohngebietsausweisung zu suchen. Nachdem die Eigentümer dieser „neuen“ Fläche an der Bubenmühle zunächst an einer baulichen Entwicklung der Fläche Interesse zeigten, wurde unmittelbar vor Einleitung der formalen Bauleitplanverfahren im Juli 2007 das Kooperationsinteresse aufgekündigt.

Seitdem ruht das Verfahren im Stadtteil.

D) Moischt

Mit Schreiben des Magistrats vom August 2008 wurde dem Ortsbeirat signalisiert, dass eine kurzfristige Ausweisung eines Baugebietes an der Pfingstweide bei Vorliegen entsprechender Nachfrage und der Kooperationsbereitschaft der Eigentümer betroffener Flächen möglich sei. Im Rahmen einer Ortsbeiratssitzung wurden in einem ausführlichen Vortrag die Rahmenbedingungen, Konsequenzen und verfahrensrechtliche Fragen im Zusammenhang mit einer Baugebietsentwicklung erläutert und Fragen diskutiert. Der Ortsbeirat entschied darauf hin, die Nachfrage im Stadtteil zu ermitteln; sobald eine Mindestanzahl einheimischer Bauwilliger vorhanden sei, könnte voraussichtlich mit dem Verfahren begonnen werden.

Seit 2008 sind keine Reaktionen seitens des Ortsvorstehers in Bezug auf Baulandausweisung beim Fachdienst Stadtplanung eingegangen.

E) Ronhausen

Nachfragen des Ortsvorstehers/des Ortsbeirates in den Jahren 2005 und 2007 hatten zum Ergebnis, dass sich keine ausreichende Anzahl an Bauwilligen in Ronhausen fand.

In 2012 beantragte der Eigentümer des geeigneten Baulandgrundstückes in Übereinstimmung mit dem Ortsbeirat die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens; im Antrag wurden weitere Bauinteressenten aus der Verwandtschaft des Antragstellers bzw. aus Ronhausen genannt. Die Baugebietsgröße könnte prinzipiell dem Nachfragevolumen angepasst werden.

Entgegen den ursprünglichen Annahmen, dass die Auflagen im Zusammenhang mit der Wasserschutzgebietsgrenze II leicht zu überwinden wären, zeigte sich im Zuge der Bearbeitung, dass der Interessengegensatz zwischen Trinkwassergewinnung/-versorgung auf der einen Seite und der Baulandbereitstellung auf der anderen Seite wesentlich ausgeprägter ist, als die auf Aussagen von Fachbehörden aus 1983 basierenden Annahmen. Ein 2013 vom Flächeneigentümer in Auftrag gegebenes **hydrogeologisches Gutachten** kommt zu dem Schluss, dass eine **Bebauung in der WSG-Zone II mit zu hohen Risiken für die Trinkwassergewinnung verbunden** sei. Als Folge müssen Alternativen für eine Wohngebietsausweisung in Ronhausen gefunden werden; aufgrund der geringen Größe des Stadtteils kommen kleinere Arrondierungen für einzelne Vorhaben bzw. Umnutzungen in Betracht.

F) Haddamshausen

Auf Anlass des Ortsbeirates wurde in 2009 der Ortsvorsteher vom Fd. 61 eingehend über die Voraussetzungen zur Einleitung notwendiger Bauleitplanverfahren zur Entwicklung eines neuen Baugebietes informiert.

In den anschließenden Monaten und in 2010 ist im Stadtteil eine Umfrage nach Baulandbedarf ohne verwertbares Ergebnis durchgeführt worden. Wie auch schon in Hermershausen signalisiert, wird seitens des Magistrats der „Einheimischen - Begriff“ inzwischen so flexibel interpretiert, dass bei den Allnatalgemeinden Haddamshausen, Hermershausen und Cyriaxweimar der Einzugsbereich der sozialen Infrastruktureinrichtungen das entscheidende Kriterium sein soll, d.h. nachdem alle 3 Stadtteile von der Grundschule Cyriaxweimar und von den vorschulischen Einrichtungen in Cyriaxweimar versorgt werden, würden alle Bürgerinnen und Bürger aus den genannten Stadtteilen das „Einheimischen-Kriterium“ erfüllen.

Vom Fachdienst Stadtplanung wurde 2010 ein Artenschutzgutachten für das Gebiet am „Steinborn“ in Auftrag gegeben und in 2011 fertig gestellt, so dass ein künftig ohnehin notwendiges Bauleitplanverfahren zügiger durchgeführt werden kann.

Nach Grundstückskäufen durch die FingerHaus GmbH und dem Signal, für mehr als die Hälfte der geplanten **6 Baurechte** bereits Interessenten aus der relevanten Zielgruppe zu haben, wurden im Dezember 2013 die Bauleitplanverfahren zur Ausweisung des Baugebietes eingeleitet. Ähnlich wie in Wehrhausen müssen mit dem **Vorhabenträger vertragliche Vereinbarungen** getroffen werden, damit die definierten Zielsetzungen umgesetzt werden.

G) Hermershausen

Seit 2010 hat es im Zusammenhang mit der Aktivierung ungenutzter Baurechte und Anfragen zu Baulandausweisung verschiedene Gespräche zwischen dem Fachdienst Stadtplanung und dem Ortsvorsteher gegeben; es wurde über die beschlossenen Modalitäten bei der Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen informiert und dargestellt, dass zur Einleitung notwendiger Bauleitplanverfahren eine Mindestanzahl Bauwilliger aus dem Stadtteil bzw. aus dem Schulsprengel Allnaschule in Cyriaxweimar zu benennen wären.

Bisher wurde die Mindestanzahl Bauwilliger (ca. > 3 Selbstnutzer) nicht erreicht.

H) Ginseldorf

Nachdem auch in Ginseldorf nicht genügend „Einheimische“ einen Bauwunsch äußern, wird vom **Ortsvorsteher** seit 2012 die Idee eines **Seniorenwohnprojektes** kreiert, um mit Hilfe dieser Maßnahme ein Baugebiet auszuweisen. Im Zusammenhang mit dem Seniorenwohnprojekt und dem Bauwunsch des Eigentümers wird eine neue Fläche in Verlängerung des Seelheimer Weges als Baugebiet vom Ortsvorsteher vorgeschlagen. Nachdem prinzipiell nichts gegen eine Entwicklung dieser Fläche als Baugebiet spräche, wurde im Mai 2013 das weitere Verfahren besprochen: zunächst wäre vom Ortsbeirat Ginseldorf im Rahmen eines Beschlusses zu erklären, dass auf der zu Rede stehenden Fläche der Eigenbedarf des Stadtteils gedeckt werden soll. Der Beschluss, diese Fläche ins notwendige Bauleitplanverfahren zu bringen ist gleichzeitig an die Bedingung zu koppeln, dass die im Rahmen der von den Stadtverordneten beschlossenen Prioritätenliste favorisierte Eignungsfläche „Ost“ entsprechend aufzugeben bzw. entsprechend zu verkleinern ist.

Unabhängig davon gelten die Grundsätze, dass auch diese Fläche für die Universitätsstadt Marburg kostenneutral erschlossen, zügig und überwiegend von Ginseldorfer Interessenten (Verkaufspreis = Bodenrichtwert) bebaut werden muss. Analog der Einheimischen-Definition in den westlichen Stadtteilen kann allerdings auch in diesem Falle argumentiert werden, dass die Bewohner Bauerbachs bei der notwendigen Anzahl „heimischer“ Bauinteressenten hinzugerechnet werden können, da sich die Kinder aus beiden Stadtteilen die bestehenden sozialen Infrastrukturen teilen. Daneben wäre es vertretbar, das Seniorenprojekt aufgrund seiner besonderen Pilotfunktion auch Interessenten anderer Stadtteile gegenüber zu öffnen.

Im Ortsbeirat Ginseldorf wurde im September 2013 besprochen, dass in Zusammenarbeit mit der Stabstelle Altenplanung zunächst eine Machbarkeitsstudie für ein Seniorenprojekt erarbeitet werden soll.

Unabhängig davon ist aktuell nicht bekannt, ob der notwendige Anteil „einheimischer“ Bauwilliger tatsächlich vorhanden ist.

I) Bauerbach, Elnhausen, Dagobertshausen

Aufgrund umfangreicher Baulandreserven in Form von Baulücken und geringer Nachfrage aus dem jeweiligen Stadtteil erwuchs keine Notwendigkeit von Nachfrageerhebungen und anderen Maßnahmen zur Vorbereitung notwendiger Baulandverfahren.

J) Gisselberg, Schröck

In diesen beiden Außenstadtteilen wurden in den späten 90iger und zu Beginn der „Nuller-Jahre“ größere Neubaugebiete ausgewiesen und erschlossen. Obwohl es keine Regelungen zur bevorzugten Vergabe an „Einheimische“ gab, ist aus diesen Stadtteilen, offensichtlich aufgrund des breiten Angebotes in Form von Baulücken, auch keine weitere Nachfrage an Bauland bekannt.

K) Michelbach mit Entwicklungsmaßnahme

Ebenso wie in Gisselberg und Schröck wurde und wird die Nachfrage, in diesem Fall nicht nur der „Einheimischen“, nach Bauland durch ein größeres Neubaugebiet, Michelbach-Nord, abgedeckt. Aufgrund des Umfangs bietet der III. Bauabschnitt darüber hinaus ein attraktives Angebot für den übrigen Marburger Einfamilienhausmarkt. Dieses Marktsegment wird auf absehbare Zeit auch in dem geplanten IV. Bauabschnitt bedient werden.

L) Sonderfall Bortshausen

Nachdem die Erschließung dieses Baugebietes mit **14 Baurechten** mehrfach von der Öffentlichkeit in den Zusammenhang mit der strategischen Baulanderschließung gestellt wurde, wird der Vollständigkeit halber an dieser Stelle Folgendes klargestellt: für die Entwicklung dieses Baugebietes existierte bereits **seit 1964 (!) ein Bebauungsplan**, der jedoch nicht umgesetzt wurde. Nachdem sich in den vergangenen Jahrzehnten die Bauherrenwünsche immer weiter von den ursprünglichen Zielsetzungen bzw. Festsetzungen entfernten, waren im Zusammenhang mit der beantragten Erschließung des Baugebietes durch einen **Entwicklungs-träger** umfangreiche Befreiungen notwendig. Diese wurden per Magistratsbeschluss vom 22.02.2010 einerseits gewährt, andererseits wurde **vertraglich geregelt**, dass die **Erschließung zumindest kostenneutral für die Universitätsstadt Marburg und die Bebauung zügig (binnen 6 Jahren) umgesetzt** werden soll, mithin zwei Bedingungen, die der strategischen Baulandentwicklung entliehen wurden. Regelungen zur prioritären Vergabe an „Einheimische“ konnten nicht mehr vereinbart werden; ohnehin würde ein Gebiet dieser Größenordnung die Nachfrage aus Bortshausen und Ronhausen bei weitem übersteigen.

Fazit:

Im Zusammenhang mit der Abkehr von der reinen Angebotsplanung lassen sich 2 wesentliche Sachverhalte feststellen:

- die **tatsächliche Nachfrage** nach Neubaugebieten in den Stadtteilen ist offensichtlich **wesentlich niedriger als bisher angenommen**; bis auf die Entwicklung in Cyriaxweimar wurde nirgendwo sonst die notwendige Mindestanzahl an Bauwilligen aus dem jeweiligen Stadtteil erreicht. Selbst bei flexiblerer Auslegung der **Definition der „Einheimischen“**, die inzwischen die **Einzugsgebiete der jeweiligen sozialen Infrastruktureinrichtungen** als Maßstab nimmt, werden Mindestmengen an Bauwilligen nicht erreicht.
- die **Zielsetzungen zur Kostenneutralität und zur zügigen Bebauung** konnten aufgrund der angepassten Größen der Neubaugebiete und der vertraglichen Regelungen **erreicht** werden.

IV. Entwicklungen im Umland

Einflüsse auf den Baulandmarkt des Landkreises können in Folge der Steuerungsmaßnahmen zur Entwicklung des Baulandes innerhalb Marburgs nicht ausgeschlossen werden, auch wenn ein Abwandern Bauwilliger aus Marburg in peripher gelegene Gebiete allenfalls eine untergeordnete Rolle spielen dürfte.

Im Zusammenhang dieses Sachstandsberichtes ist es deshalb ein **Ziel** beispielhaft darzustellen, dass die **Baulandentwicklung in den Umlandgemeinden keineswegs einheitlich** zu betrachten ist, sondern **die reine Angebotsplanung** auch hier **kaum noch funktioniert**. Im Gegenteil: die unten angeführten Anreizmechanismen stehen nicht nur einer geordneten regionalen räumlichen Entwicklung entgegen, die finanzielle „Belohnung“ von Bauwilligen mit öffentlichen Mitteln könnte – zumindest in den jeweilig betroffenen Gemeinden – vor dem Hintergrund beschränkter öffentlicher Mittel durchaus kontrovers diskutiert werden.

A) Ebsdorfergrund

Die Gemeinde Ebsdorfergrund **wirbt mit finanziellen Anreizen (max. 8.000 €)**, entnommen dem Internetauftritt der Gemeinde: <http://www.ebsdorfergrund.de/bauen-und-wohnen/>

B) Münchhausen

Die Gemeinde wirbt mit **finanziellen Anreizen (max. 10.000 €)**, entnommen der Werbebroschüre der HLG.

C) Weimar

Die gebotenen **finanziellen Anreize** (Nachlass auf Grundstückskaufpreis um 5 %/Kind, max. 15 %) zur Eigentumbildung beziehen sich auf die Baugebiete in Niederwalgern; entnommen der Werbebroschüre der HLG.

D) Wetter

Bemerkenswert, dass die **finanzielle Förderung (max. 10.000 €)** auch den Erwerb von Gebrauchtimmobilien umfasst. [Fundstelle: „Förderrichtlinie für Familien mit Kindern zur Schaffung von Wohneigentum in der Stadt Wetter (Hessen)“]

V) Fazit und Ausblick

Die beiden **realisierten Baugebiete** in Cyriaxweimar und Wehrshausen wurden **zügig** und für die Universitätsstadt Marburg **kostenneutral umgesetzt**; der **Vorrang für „Einheimische“** wurde **gewährleistet**. Darüber hinaus dienen die Zielsetzungen zur Kostenneutralität und zügigen Bebauung inzwischen als **Maßstab auch für andere Bauleitplanungen**.

Selbst bei der inzwischen flexibleren Auslegung der **Definition der „Einheimischen“**, die die **Einzugsgebiete der jeweiligen sozialen Infrastruktureinrichtungen** als Maßstab nimmt, wird die Mindestanzahl an Bauwilligen in den Außenstadtteilen selten bzw. nicht erreicht.

Die **Verteilung der Einwohnerzahl** Marburgs zwischen dem „verstäderten Bereich“ und den Außenstadtteilen verschob sich geringfügig (zurück) **in Richtung „verstädterter Bereich“**. Für diese Entwicklung gibt die strategische Baulandentwicklung sicher nicht allein den Ausschlag; vielmehr scheint diese Umverteilung auch die **allgemeine Änderung der Wohnpräferenzen** eines Großteils der Bevölkerung wider zuspiegeln. Vergegenwärtigt man sich in diesem Zusammenhang, dass der Einwohnerzuwachs in der Universitätsstadt Marburg praktisch ausschließlich aus der **Zunahme der Kohorte der 20 – 35 Jährigen** resultiert, wird deutlich, dass zentral gelegene Wohnstandorte in einer Universitätsstadt notwendiger denn je sind, um den **besonderen Standortansprüchen** dieser Zielgruppe entsprechen zu können. Die Nachfrage nach den gut integrierten Standorten deckt sich mit den **übergeordneten ökologischen – geringerer Flächenverbrauch, kürzere Wege - und stadtökonomischen Zielen**, wie die effizientere **Ausnutzung vorhandener technischer und sozialer Infrastrukturen**. Eine Abkehr vom eingeschlagenen Weg, im Sinne von großzügiger Neuausweisung von Baugebieten an der Peripherie, wird weder einen nennenswerten Beitrag zur ökonomischeren Ausnutzung der Infrastrukturen in den Außenstadtteilen leisten noch für spürbare Entlastung auf dem Wohnungsmarkt sorgen, sondern vielmehr die **besonderen Lageansprüche der Zielgruppe der 20 -35 Jährigen** ausblenden und damit die Nachfragesituation im Kern der Universitätsstadt letztendlich weiter verschärfen.

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**. Die **Zahl der Bauwilligen** im Alter zwischen 30 und 45 Jahren **wird** in Marburg, aber insbesondere auch im Umland, weiter **abnehmen**.

Der „**Bauboom**“ der **Umlandgemeinden**, so zeigt der Blick über den Marburger Tellerrand, ist für einzelne Gemeinden im wahrsten Sinne des Wortes **teuer erkauff**.

Die **strategische Baulandentwicklung** der Universitätsstadt Marburg ist als integrativer Ansatz der Siedlungsentwicklung Voraussetzung für die Teilnahme am „innen-vor-außen-Programm“ im Rahmen der **Dorferneuerung** und **korrespondiert** in hervorragender Weise mit den Zielsetzungen des **Regionalplans-Mittelhessen** und den strategischen Zielsetzungen des **3. Hessischen Demografie-Berichtes** vom Juni 2013.

Nachdem in der **Steigerung der Lebensqualität** eines der **Leitziele Marburger Stadtentwicklungspolitik** liegt, schließt dieser Sachstandsbericht mit einem Zitat (S. 32,33) aus dem genannten Demografiebericht:

„Hierbei kommt den Kommunen im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit eine besondere Verantwortung zu. Durch Umbau, Modernisierung und Neubau im Siedlungsbestand kann die vorhandene Infrastruktur effizienter ausgelastet werden. Wertvoller Naturraum am Siedlungsrand bleibt erhalten. Innenentwicklung von Kommunen hilft Kosten zu sparen und Immobilienwerte zu erhalten. Kurze Wege zu Geschäften und sozialen Einrichtungen bieten Vorteile für alle Generationen. Lebendige Zentren und Ortskerne bedeuten mehr Lebensqualität.“

Fd. 61, BK
Marburg, März 2014