Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: **VO/6502/2018** Status: öffentlich Datum: 23.10.2018
Dezernat: Fachdienst: Sachbearbeiter/in:	I 61 - Stadtplanung und Denkmalschutz Monika Brüning

Beratungsfolge:

Gremium	**Zuständigkeit**	**Sitzung ist**
Magistrat	Kenntnisnahme	Nichtöffentlich
Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	Kenntnisnahme	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Kenntnisnahme	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

Wohnungsneubau im Marburger Westen
Kenntnisnahme der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und Prioritätensetzung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

1. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens zu den potenziellen Wohnstandorten Oberer Rotenberg / Höhenweg und Stadtwald / Hasenkopf werden zur Kenntnis genommen.

2. Die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers soll vorrangig am Standort Hasenkopf betrieben werden.

3. Am Standort Oberer Rotenberg kann auf einer über die Straße Oberer Rotenberg zu erschließenden Teilfläche des ehemaligen Gärtnereigeländes ein Baugebiet für einen Lebensmittelmarkt und ein kleines Wohnprojekt ohne Einbeziehung der Naherholungsflächen entwickelt werden. Das eingeschränkte Wohngebiet soll unter den Prämissen „geförderter Wohnungsbau“ und „gemeinschaftlich Wohnen“ entwickelt werden.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hatte mit Beschluss vom 30.06.2017 den Magistrat gebeten, die im Wohnraumversorgungskonzept gelisteten potenziellen Wohnstandorte Oberer Rotenberg / Höhenweg und Stadtwald / Hasenkopf hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau, insbesondere im Hinblick auf die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, vertiefend zu analysieren, zu bewerten und zu priorisieren. Explizit genannt wurden „die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für benachteiligte Wohnungssuchende“ und gleichzeitig „die Vermeidung einseitiger Belegungsstrukturen (Segregation)“. Gemäß dem

Beschluss sollte die Öffentlichkeit frühzeitig in den Entscheidungsprozess eingebunden werden.
In ihrer Sitzung am 27.04.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung die vom Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz erstellte vergleichende Standortanalyse zur Kenntnis genommen und auf dieser Grundlage die Durchführung eines öffentlichen Beteiligungsverfahrens beschlossen.

Die Standortanalyse stellte die grundsätzliche Eignung beider Gebiete zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers aus fachlicher Sicht fest. Sie enthielt noch kein Ergebnis im Sinne einer Priorisierung eines der beiden Gebiete.

1. Beteiligungsverfahren

Das Beteiligungsverfahren wurde durch die Fachdienste 7.2 Bürger/-innenbeteiligung und 61 Stadtplanung und Denkmalschutz zusammen mit dem vom Fachdienst 7.2 beauftragten externen Moderationsbüro team ewen aus Darmstadt durchgeführt. Nach einer gemeinsamen Sitzung der Ortsbeiräte Marbach und Ockershausen am 25.04.2018 wurde eine Arbeitsgruppe aus jeweils 2 Ortsbeiratsmitgliedern je Stadtteil sowie den Vertreter/-innen der Fachdienste 7.2 und 61 gebildet, die den Prozess begleitet hat.

Am Beginn des Beteiligungsverfahrens stand die Information der Öffentlichkeit über die bisherigen Ergebnisse der vorliegenden Standortanalyse in der Auftaktveranstaltung am 14.06.2018. Die inhaltliche Diskussion der Chancen und Risiken einer potenziellen Siedlungsentwicklung wurde dann stadtteilbezogen jeweils getrennt in Marbach bzw. Ockershausen/ Stadtwald fortgeführt. Sämtliche Beteiligungsschritte von der Auftaktveranstaltung über die Stadtteilspaziergänge und die jeweiligen Informationsabende sind dokumentiert und unter

https://www.marburg.de/portal/seiten/wohnungsneubau-im-marburger-westen-900001927-23001.html

öffentlich zugänglich.

Am 23.04.2018 hatte die *Initiative Marbacher Nachbarn (MarNa)* der Stadtverordnetenvorsteherin eine Unterschriftenliste überreicht, mit der sich die Gruppe gegen eine Bebauung am Oberen Rotenberg, auch bezogen auf Lebensmitteleinzelhandel, ausgesprochen hat. Die von dieser Initiative vorgebrachten Bedenken sind in das Beteiligungsverfahren eingeflossen und wurden dort diskutiert.

Der zusammenfassende Schlußbericht des Moderationsbüros team ewen über das Beteiligungsverfahren ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt, ebenso eine Auflistung der im Verfahren vorgebrachten Einzelargumente (Anlage 2). Ergänzt ist diese Auflistung mit nach Themenbereichen zusammengefassten Stellungnahmen aus Sicht des Fachdienstes Stadtplanung und Denkmalschutz, die verdeutlichen sollen, an welcher Stelle im weiteren Planungsablauf die Anregungen berücksichtigt werden.

In der Sitzung des Runden Tisches „Preiswerter Wohnraum“ am 26.09.2018 wurden die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens vorgestellt und diskutiert (Anlage 3). Dabei wurden noch ergänzende Ideen eingebracht, wie beispielsweise die Forderung, 30 % für geförderten Wohnungsbau und darüber hinaus weitere 15 % der Fläche für genossenschaftlichen Wohnraum und gemeinschaftliche Wohnprojekte zu reservieren. Die Teilnehmer des Runden Tisches wollen auch in Zukunft bei dem städtebaulichen Wettbewerb und der Planung der Wohngebiete einbezogen werden.

Der Ortsbeirat des Stadtteils Ockershausen hat sich in seiner Sitzung vom 18.09.2018 darauf geeinigt, einen Beschluss herbeizuführen, mit dem einer möglichen Bebauung am Hasenkopf unter Bedingungen zugestimmt werden soll. Die vorläufige Liste der Bedingungen umfasst insbesondere begleitende Maßnahmen in den vom Verkehr besonders belasteten Straßen in Ockershausen, Verbesserungen im ÖPNV und hinsichtlich der Fahrradverbindungen (letztere ohne Belastung des Heiligen Grundes), die Erstellung eines aktuellen Klimagutachtens, die weitgehende Erhaltung des Naherholungsgebietes sowie die grundsätzliche Beteiligung des Ortsbeirates bei allen Entscheidungen, die das Baugebiet betreffen. Es soll kein „sozialer Brennpunkt“ geschaffen werden. Zum Wohnungsbau selbst werden geförderter Wohnungsbau, unterschiedliche Bauformen, auch für Mehrgenerationenprojekte und alternative Wohnformen genannt.

Der Ortsbeirat des Stadtteils Marbach hat sich in seiner Sitzung am 25.09.2018 gegen eine Bebauung am Oberen Rotenberg zum jetzigen Zeitpunkt ausgesprochen. Begründet wird die Ablehnung damit, dass aus Sicht des Ortsbeirats die Verkehrs-, Abwasser- und Frischluftproblematik keinen Klärungsansatz zeige.

Der Ortsbeirat des Stadtteils Wehrshausen hat sich in seiner Sitzung am 11.10.2018 gegen größere Wohngebietsentwicklungen am Hasenkopf und am Oberen Rotenberg ausgesprochen aufgrund verkehrstechnischer Probleme, die bereits jetzt bestehen und für die aus deren Sicht auch eine „Westtangente“ keine Lösung darstellt, weil sie wertvolle Naherholungsflächen beeinträchtigen würde. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem ehemaligen Grundstück der Gärtnerei Philipps befürwortet der Ortsbeirat Wehrshausen und begründet dies mit der Nahversorgung der westlichen Stadtteile und der Entlastung des innerstädtischen Verkehrs.

Die Auszüge aus den Niederschriften der Ortsbeiratssitzungen sind dieser Vorlage als Anlage 4 beigefügt.

2. Vorrangige bauliche Entwicklung am Hasenkopf

Der akute Wohnraumbedarf verbunden mit dem aktuell prognostizierten Einwohnerzuwachs für die Universitätsstadt Marburg um rd. 3.000 Personen bis zum Jahr 2030 einerseits und der mehrjährige Planungsvorlauf bis zur Realisierung eines neuen Wohnquartiers andererseits ist im gesamten Verlauf des Beteiligungsverfahrens durchgängig thematisiert worden. Unmittelbar nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung soll daher der Einstieg in die konkrete Planungsphase erfolgen.

Für eine Wohngebietsentwicklung in größerem Umfang bietet der Standort Hasenkopf aufgrund der Flächengröße, der bereits vorhandenen und ausbaufähigen Infrastruktur und sozialen Initiativen bzw. Aktivitäten und nicht zuletzt aufgrund der im Beteiligungsverfahren und im Ortsbeirat festgestellten Offenheit für eine Siedlungserweiterung die günstigeren Voraussetzungen.

Die Fläche am Hasenkopf bietet ein Potenzial für 300 bis 350 Wohneinheiten. Ein Anteil von 30 % bzw. etwa 100 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau wurde im Zuge des Beteiligungsverfahrens nicht in Frage gestellt; vielmehr wurde noch zusätzlich die Bereitstellung von Flächen für Genossenschafts- oder Gemeinschaftswohnprojekte angeregt.

Auf Grundlage der Aussagen aus dem Verkehrsentwicklungsplan für die Marburger Nordstadt und den Marburger Westen (VEP) von 2001 sowie der aktuellen Zählergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass sowohl die Graf-von-Stauffenberg-Straße, als auch die Einmündung in die Gisselberger Straße bzw. die nachfolgenden Knotenpunkte den durch eine bauliche Entwicklung am Hasenkopf erzeugten zusätzlichen Verkehr aufnehmen können.

Im Zuge der konkreten Planung des Wohngebietes ist von Beginn an das Ziel einer größtmöglichen Reduzierung des PKW-Verkehrs und Optimierung des ÖPNV-Angebotes einzubeziehen. Parallel dazu sind die vom Ortsbeirat des Stadtteils Ockershausen geforderten begleitenden Maßnahmen vertiefend zu untersuchen bzw. umzusetzen.
Verkehrliche Auswirkungen über die Kernstadt Marburgs hinaus sind auch im Zusammenhang mit dem sich weiter entwickelnden Pharmastandort Görzhäuser Hof auf anderer Ebene, insbesondere im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen sowie in Abstimmung mit Landkreis, Nachbargemeinden, ÖPNV-Anbietern etc. zu bearbeiten.

Die geplante Wohngebietsentwicklung am Hasenkopf wird in die Aufgabenstellung des Klimagutachtens für die Gesamtstadt, das im kommenden Jahr beauftragt werden soll, integriert sein.
Die Kuppe des Hasenkopfes soll von Bebauung frei bleiben. Gleichwohl ist zeitnah und unabhängig von den im Zuge der Bauleitplanung ohnehin erforderlichen artenschutzfachlichen Gutachten eine Untersuchung zur Bedeutung des Hasenkopfes als Rastplatz für Zugvögel erforderlich.
Entsprechend dem im Beteiligungsverfahren vorgestellten Ablaufplan ist in 2019 die Vorbereitung, Auslobung und Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs vorzusehen, wiederum unter Einbeziehung der Öffentlichkeit bzw. der bereits vorgebrachten Anregungen.

Für die Entwicklung eines Wohngebietes am Hasenkopf muss sich die Universitätsstadt Marburg aktiv, d. h. auch mit entsprechenden Haushaltsmitteln, engagieren. Im Entwurf des Haushaltsplans für 2019 sind - zunächst unabhängig von einem Beschluss hinsichtlich der Prioritätensetzung für einen der beiden untersuchten Standorte - Mittel für die anstehenden Planungsaufgaben in Höhe von 150.000,00 € vorgesehen.

Im Zusammenhang mit nun anstehenden vertiefenden Überlegungen bezüglich einer Umsetzungsstrategie muss noch auf das Risiko hingewiesen werden, dass ein Teil der Betroffenen, rd. 40 Grundstückseigentümer, nicht mitwirkungsbereit sein könnten und es somit ggf. zu einer nur teilweisen Realisierung des Baugebietes kommen kann. Umso wichtiger ist ein sofortiger Beginn der Gespräche mit Eigentümern und potenziellen Umsetzungspartnern, insbesondere den stadteigenen Gesellschaften GeWoBau und SEG.

3. Oberer Rotenberg - Weiteres Verfahren

Ein Einstieg in die konkrete Planungsphase für eine Baugebietsentwicklung in der mit der Standortanalyse vom April 2018 angedachten Größenordnung soll von Seiten der Universitätsstadt Marburg zunächst zurückgestellt werden. Dabei wird der Verbleib der Fläche im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen als Siedlungszuwachsfläche angestrebt. So bietet sich die Chance, in der Zwischenzeit einige der im Beteiligungsverfahren genannten Problembereiche- insbesondere hinsichtlich der Verkehrssituation, des Stadtklimas und der Entwässerung, die Hintergrund des ablehnenden Votums des Ortsbeirats Marbach waren - näher zu untersuchen. Das für 2019 geplante Gutachten zur Klimawandelfolgenabschätzung für die Gesamtstadt soll auch eine potenzielle Bebauung des Oberen Rotenbergs berücksichtigen. Für die bereits bestehenden Probleme hinsichtlich der Entwässerung und Regenrückhaltung im Stadtteil Marbach müssen gemeinsam mit den Stadtwerken Marburg Lösungen gefunden werden.
Das Thema Verkehr hat aufgrund des sich weiter entwickelnden Pharmastandorts Görzhäuser Hof unabhängig von Wohnungsneubau am Oberen Rotenberg schon jetzt eine überörtliche bzw. überregionale Dimension und ist daher auch auf anderer Ebene, insbesondere im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen sowie in Abstimmung mit Landkreis, Nachbargemeinden, ÖPNV-Anbietern etc., zu bearbeiten.

Bereits im September 2016 hatte ein Vorhabenträger die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² am Oberen Rotenberg im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Philipps beantragt. Ein entsprechend vorbereiteter Aufstellungsbeschluss wurde lt. Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 19.04.2018 durch den Magistrat zurückgestellt. Hintergrund war das Beteiligungsverfahren zu den potenziellen Wohngebieten - die isolierte Betrachtung beider Vorhaben erschien wenig zielführend.
Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens kann nun festgestellt werden, dass für eine Siedlungserweiterung in der mit der Standortanalyse angedachten Größenordnung um ca. 200 Wohneinheiten die wohnortnahe Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wünschenswert ist, auch weil hierdurch Wege in die Innenstadt und damit PKW-Verkehr reduziert werden könnten. Umgekehrt ist aber für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes die Siedlungserweiterung nicht zwingend erforderlich. Das potenzielle Einzugsgebiet (westliche Stadtteile) sowie die mögliche verkehrliche Anbindung über eine Zufahrt mit Linksabbiegespur von der Straße Oberer Rotenberg aus hatte der Antragsteller bereits untersucht. Da aus den westlichen Stadtteilen zum Einkaufen nicht mehr durch die Innenstadt gefahren werden müsste, wäre mit einer Verkehrsentlastung zu rechnen.
Zwischenzeitlich hat der Antragsteller weitere Flächen um die ehemalige Gärtnerei erworben, so dass sich jetzt eine Fläche von rd. 1,5 ha in seinem Eigentum befindet, von welcher der größere Anteil aber nicht für den Lebensmittelmarkt benötigt wird. Hier bietet sich die Chance, das Vorhaben durch ein Wohnungsbauprojekt zu ergänzen. Denkbar wären hier 30 bis 40 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau oder als Gemeinschafts-Wohnprojekte in bis zu 3-geschossigen Wohngebäuden. Entsprechende Gespräche sind mit dem Vorhabenträger und weiteren potenziellen Umsetzungspartnern zu führen. Die Vergabe der Wohnbaugrundstücke obliegt dabei der Universitätsstadt Marburg; die Flächen sollen nicht beim Eigentümer verbleiben.

Fazit Beteiligungsverfahren

Das Beteiligungsverfahren hat gezeigt, dass sehr viele Bürgerinnen und Bürger mit großem Engagement teilgenommen haben und den Planungsprozess auch weiterhin aktiv begleiten wollen. Entsprechend den Empfehlungen des Moderationsbüros sind im Zuge der weiteren Planungsschritte jeweils geeignete Beteiligungsformate vorzusehen, um den angefangenen Dialog fortzuführen. Für den Hasenkopf betrifft dies zunächst die Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbs. Bezogen auf den Oberen Rotenberg ist – sofern sich aus den anstehenden Gesprächen für die oben skizzierte Lösung mit Lebensmittelmarkt und kleinerem Wohnprojekt die grundsätzliche Realisierbarkeit ergibt – die frühzeitige Information der Öffentlichkeit von besonderer Bedeutung. Das Thema Verkehr ist im Beteiligungsverfahren besonders intensiv diskutiert worden und erfordert einen weiteren Dialog auf gesamtstädtischer Ebene. Die anstehende Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen bietet - da sie potenzielle Siedlungserweiterungen und damit einhergehende verkehrliche Konsequenzen zum Gegenstand hat – Anlass für eine Beteiligung der Öffentlichkeit.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Entwurf des Haushaltsplans für 2019 sind Mittel für die anstehenden Planungsaufgaben in Höhe von 150.00,00 € vorgesehen. Die mittelfristigen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt können erst im Zuge der Konkretisierung der Planung benannt werden und sind abhängig von der noch festzulegenden Umsetzungsstrategie.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Schlussbericht zum Beteiligungsverfahren
2. Zusammenfassung Fragen, Anregungen und Stellungnahmen
3. Protokollauszug Runder Tisch „Preiswerter Wohnraum“ vom 26.09.2018
4. Auszüge aus den Niederschriften der Ortsbeiratssitzungen Ockershausen vom 18.09.2018, Marbach vom 25.09.2018 und Wehrshausen vom 11.10.2018

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	**FD 61**		

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