Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: **VO/6804/2019** Status: öffentlich Datum: 27.06.2019
Dezernat: Fachdienst: Sachbearbeiter/in:	I 61 - Stadtplanung und Denkmalschutz Goldhorn, Astrid

Beratungsfolge:

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

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 6/17, ehemaliges Hauptpostareal zwischen der Eisenstraße und der Zimmermannstraße

Beschlussvorschlag:
Für den im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes 6/17 für das Gebiet der ehemaligen Hauptpost, zwischen Eisenstraße und Zimmermannstraße in Marburg gefasst.
Der Bebauungsplan wird im beschleunigtem Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Sachverhalt:
Das in Rede stehende Grundstück (ca. 11.000 m²) mit den Gebäuden der ehemaligen Hauptpost, einem Wohngebäude im Bereich der Eisenstraße und verschiedenen Nebengebäuden wurde veräußert.
Es tangiert im Süden die Zimmermannstraße und im Norden die Eisenstraße und kann somit von zwei Seiten aus erschlossen werden. Die Bebauung entlang der westlich gelegenen Afföllerstraße und der Gebäudebestand entlang der Neue Kasseler Straße im Osten schließen den bebauten Blockrand des anzutreffenden Gevierts.

Mit dem vorhandenen Gebäudebestand und den asphaltierten Freiflächen, die insbesondere im Bereich der Zimmermannstraße für den Kraftfahrzeugpark der Deutschen Post genutzt wurden, ist das Areal nahezu 100 %ig versiegelt und bebaut. Im Bereich der Eisenstraße werden die versiegelten Pkw-Stellplätze durch Stellplatzbäume überstellt. Darüber hinaus ist eine deutliche Grünzäsur durch Baum-und Strauchanpflanzung auf dem Grundstücksteil des ehemaligen Wohnhauses, das als „Villa“ bezeichnet wird, ablesbar. In Abstimmung mit den zuständigen städtischen Fachdiensten, ist der neue Eigentümer bereit, diese Liegenschaft für einen neuen Kita-Standort zur Verfügung zu stellen.

Das ehemalige Hauptpostgebäude wird weiterhin als Bürogebäude genutzt. Beide Gebäude sind als Einzelkulturdenkmale in der Denkmaltopographie der Universitätsstadt Marburg erfasst. Die zentral gelegene Kfz-Wartungshalle wird zurückgebaut.
Zusammen mit den benachbarten versiegelten Freiflächen können dadurch ca. 5.000 m² für eine Neubebauung akquiriert werden. Auf dieser Fläche ist eine Wohnanlage geplant.

Mit einer an die Eisenstraße anschließenden neuen Privatstraße sollen die „Stadtvillen“ erschlossen werden. Dabei wird diese Straße nicht für den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen, sie dient nur als Rettungszufahrt für Feuerwehr und Krankenwagen. Durch entsprechende Gestaltungselemente soll der neu geschaffene öffentliche Raum zum Verweilen einladen und als geschützter Aufenthaltsbereich genutzt werden. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter der Wohnanlage untergebracht.
Es entsteht eine zweihüftige Bebauung, die zu der neu geplanten Anwohnerstraße orientiert ist und insgesamt 5 neue Gebäude umfassen wird. Die Gebäude sind derzeit mit 4 Vollgeschossen und jeweils einem Staffelgeschoss konzipiert. Dadurch können bis zu 100 neue Wohnungen mit einer gemischten Größe von 40 - 80 m² dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Die Wohnanlage soll als ausschließliches Vermietungsobjekt und nicht als Eigentumswohnanlage errichtet werden. Nach Angaben in der Projektbeschreibung sollen sich die Kaltmieten sozialverträglich, "(…) im ortsüblichen unteren Preissegment" bewegen. Die Planung stellt damit eine Reaktion auf das Wohnungsbauthema „bezahlbarer Wohnraum“ oberhalb des geförderten Wohnungsbaus dar.
Infolgedessen ist nach den Vorstellungen des Investors eine Umsetzung der Quotenregelung nach dem Wohnraumversorgungskonzept, 20 % der Wohnbaufläche für den geförderten Wohnungsbau zu sichern, nicht beabsichtigt.

Das geplante Projekt des Bauträgers wurde in einer Vorlage dem Magistrat der Universitätsstadt Marburg zur Kenntnis gegeben. In seiner Sitzung am 04.02.2019 stimmte der Magistrat der Absicht des Vorhabenträgers, eine Wohnanlage für 100 Wohnungen zu errichten, zu. Außerdem wird der Magistrat beauftragt, im weiteren Verfahren zu prüfen, ob zur Umsetzung des Modellprojektes für „bezahlbaren Wohnraum“ auf die im Wohnraumversorgungskonzept angeführte Sozialwohnungsquote verzichtet werden soll. Eine vertragliche Sicherung entsprechender Mieten, Regularien über Einkommensgrenzen und eine fixierte zeitliche Bindung sind dafür die Voraussetzung. In diesem Sinne wurde bereits ein „Letter of Intent“ zwischen dem Vorhabenträger und der Universitätsstadt Marburg unterzeichnet.

Die bindende Vereinbarung erfolgt im Rahmen des Bauleitverfahrens vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Sollte ein solcher Vertrag nicht oder nicht im ausreichenden Maße zustande kommen, ist die von der Stadtverordnetenversammlung am 14. Oktober 2016 beschlossene Sozialwohnungsquote einzuhalten.

Da es sich bei dem fraglichen Areal um eine Fläche für Maßnahmen der Innenentwicklung/Nachverdichtung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, sind die vorrangigen Voraussetzungen für die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Zusätzlich ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Universitätsstadt Marburg abzuschließen. Als Inhalt dieses Vertrages verpflichtet sich der Investor zur Übernahme aller Kosten im Rahmen des Bauleitverfahrens und zur Einhaltung der städtischen Standards bei geplanten Erschließungsmaßnahmen. Inwieweit dieser Vertrag auch die in Rede stehenden Bindungen für das Modellprojekt „bezahlbarer Wohnraum“ enthalten kann, ist innerhalb der Stadtverwaltung noch abschließend zu klären.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

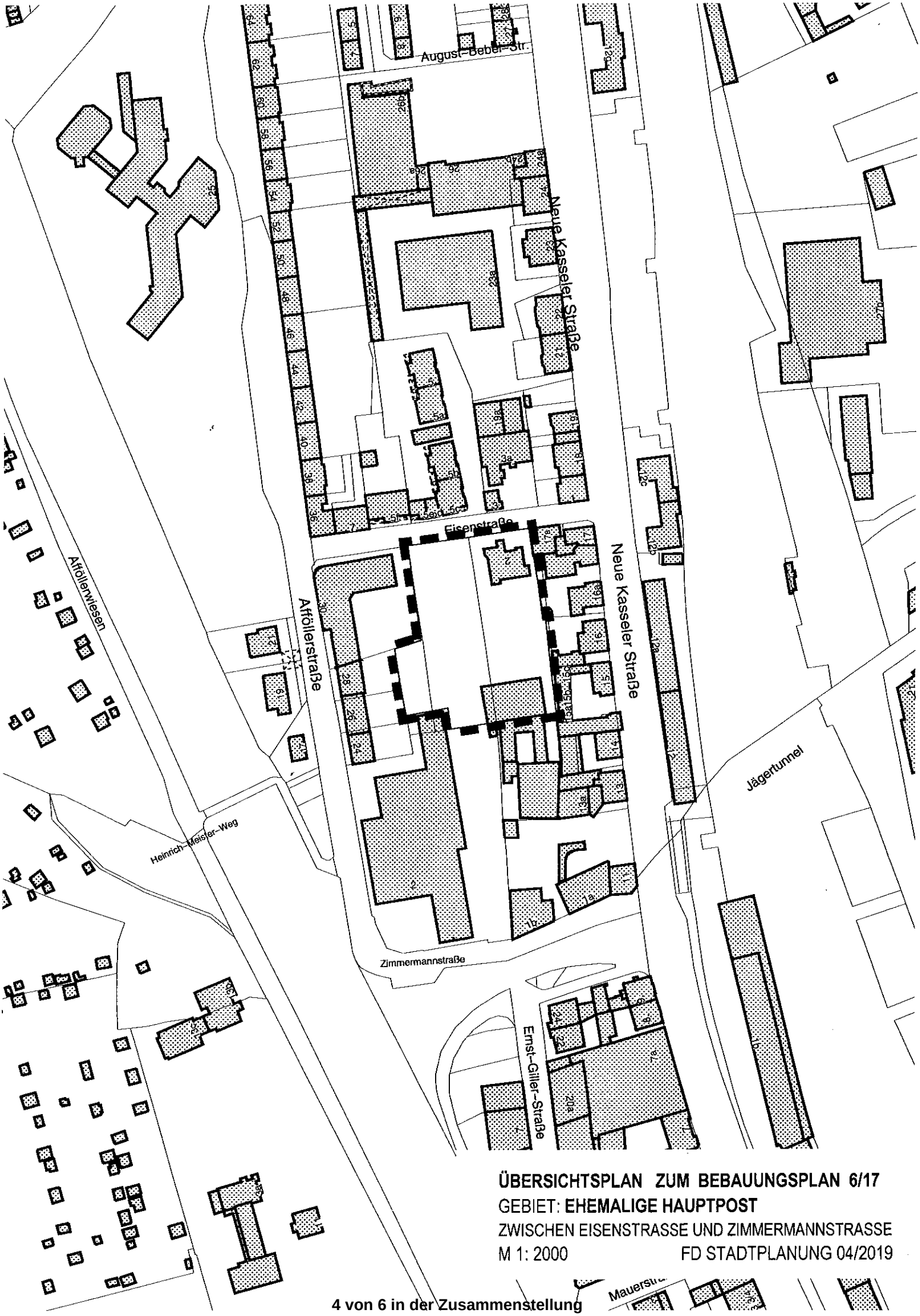
Finanzielle Auswirkungen:
Keine.

Anlagen:
- Übersichtsplan zum Bebauungsplan 6/17, ehemalige Hauptpost
- Letter of Intent

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61
K	B

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



ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN 6/17

GEBIET: **EHEMALIGE HAUPTPOST**

ZWISCHEN EISENSTRASSE UND ZIMMERMANNSTRASSE

M 1: 2000 FD STADTPLANUNG 04/2019

Ergänzungsantrag

der Fraktion B90/Die Grünen

zum TOP 8

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 6/17,
ehemaliges Hauptpostareal zwischen der Eisenstraße und der Zimmermannstraße
(VO/6804/2019)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt, in Nachverhandlungen mit dem Investor zu treten, um folgende Punkte in Ergänzung zum vereinbarten Letter of Intent zum Gegenstand des abzuschließenden städtebaulichen Vertrags zu machen:

1. Die Einhaltung der Sozialquote von 20 Prozent. Zur Schaffung des geförderten Wohnraums sind Fördermittel des Landes unter Einbeziehung der kommunalen Beteiligung zu beantragen.
2. Die Festschreibung einer Quote von 60 Prozent für bezahlbaren Wohnraum, entsprechend der im Letter of Intent vereinbarten Konditionen unter Nutzung der Landesmittel zur sozialen Mietraumförderung im Rahmen der Förderung von Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen sowie städtischer Komplementärmittel.
3. Vor dem Hintergrund der Nutzung öffentlicher Fördermittel des Landes ist die in diesem Kontext vorgesehene Mietpreisbindung sowie die vorgeschriebenen Wohnungsgrößen zu beachten. Die Wohnfläche einer Wohnung soll 40 m² jedoch nicht unterschreiten.
4. Die Festschreibung von 20 Prozent frei finanziertem Wohnungsbau.
5. Die Einkommensgrenzen sind so anzupassen, dass sich aus ihnen eine Mietkostenbelastungsquote von nicht höher als 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens ergibt.
6. Die zu errichtenden Wohnungen müssen vollständig barrierefrei sein.
7. Die Wohnungen sollen im Passivhausstandard errichtet werden. Dafür ist eine entsprechende finanzielle Förderung des Landes zu beantragen.

Darüber hinaus wird der Magistrat beauftragt, im Rahmen der Bauleitplanung die obligatorische Umweltprüfung durchzuführen und auf ein vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB zu verzichten. Außerdem sind Möglichkeiten der Entsiegelung von Flächen im Bauleitplanverfahren zu prüfen.

Begründung:

Die Schaffung von Wohnraum, der für untere bis mittlere Einkommen bezahlbar ist, stellt eine wichtige Herausforderung und eine richtige politische Schwerpunktsetzung dar. Dies darf jedoch nicht dazu führen, dass ein zentrales Steuerungsinstrument der Marburger Wohnungspolitik, die im Jahr 2016 beschlossene Sozialquote, aufgegeben wird. Um eine soziale Durchmischung zu garantieren, darf auf diese Quotenregelung nicht verzichtet werden.
Zur Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnraum für mittlere Einkommen sind entsprechende Fördermöglichkeiten des Landes zu nutzen, die einerseits Auswirkung auf eine lang-

fristige Preisbindung für die künftigen Mieter*innen haben und andererseits finanzielle Förderungen für Barrierefreiheit und ökologisches Bauen im Sinne des Passivhausstandards bereitstellen.
Vor dem Hintergrund des Klimanotstands kann darüber hinaus nicht auf die Umweltprüfung verzichtet werden. Vielmehr sind Entsiegelungspotenziale auf dem zu beplanenden Gelände zu schaffen.

Dr. Christa Perabo **Madelaine Stahl** **Christian Schmidt**