

An die  
Mitglieder  
des Ausschusses für Stadtentwicklung,  
Bauen und Wohnen

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**

Geschäftsführung: Friedhelm Stein  
Telefon: 06421 201-1602  
Telefax:  
E-Mail: friedhelm.stein@marburg-stadt.de  
Öffnungszeiten: Montag, Mittwoch, Freitag von 8 – 12 Uhr  
Donnerstag von 15 – 18 Uhr  
und nach Vereinbarung

Marburg, 09.06.2021

**Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
(öffentlich)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu einer **Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
(öffentlich)** der Stadtverordnetenversammlung am

**Donnerstag, den 17.06.2021, 18:00 Uhr,  
Technologie- und Tagungszentrum Marburg (TTZ),  
Raum Zuse, Softwarecenter 3, 35037 Marburg**

lade ich Sie hiermit fristgerecht ein.

Folgende Tagesordnung ist vorgesehen:

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 21.01.2021
- 3 Bericht(e) aus den Arbeitsgruppen zur Lokalen Agenda 21
- 4 Verkauf einer Grundstücksteilfläche im Ortsteil Wehrshausen **VO/7867/2021**
- 5 Ankauf eines Grundstückes in 35037 Marburg/Grassenberg  
(Götzenhain/Hainweg) **VO/7882/2021**
- 6 Ankauf eines Grundstückes in 35037 Marburg, Johannes Müller-  
Straße **VO/0021/2021**
- 7 Verkauf einer städtischen Grundstücksfläche in 35043  
Marburg/Gisselberg **VO/0078/2021**

- 8 Anträge der Fraktionen
- 8.1 Antrag betr. Anpassung der Quotierungsregel im sozialen Wohnungsbau VO/0117/2021
- 8.2 Antrag betr. Marburg betreibt aktive Bodenbevorratung für bezahlbares Wohnen VO/0118/2021
- 9 Kenntnisnahmen
- 9.1 Erweiterung der Grundschule Marbach / Querung der Straße Haselhecke VO/0031/2021
- 9.2 Niederschrift über die 78. Sitzung des Denkmalbeirates am 19. Januar 2021 VO/0036/2021
- 10 Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen  
gez.

Hermann Heck  
Vorsitzender

<b>Fraktionsantrag</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/0117/2021</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 07.06.2021
Antragstellende Fraktion/en: Marburger Linke	

Beratungsfolge:		
<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
Magistrat	Stellungnahme	Nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

### Antrag betr. Anpassung der Quotierungsregel im sozialen Wohnungsbau

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen, dass bei künftigen Wohnungsneubauten eine Quote von mindestens 30% ab 10 Wohneinheiten (WE) festgelegt wird mit Mietpreis- und Belegungsbindung.

Die Quotierungsregelung muss auch im sogenannten Nachverdichtungs-Paragrafen §34 BauGB zur Anwendung kommen.

#### Begründung:

Die Umsetzung der Quotierungsregelung ist auf alle zwei Jahre festgelegt worden und aktuell noch ausstehend, also ist diese Maßnahme eine gute Gelegenheit dieses anzupassen. Seit Einführung der Quotierungsregelung muss leider festgestellt werden, dass sie häufig nicht greifen konnte, deshalb ist hier ein nachjustieren dringend notwendig. Darüber hinaus reichte der so geschaffene Wohnraum keinesfalls aus, die Bedarfe abzudecken.

Die in der Vergangenheit neu geschaffenen Wohneinheiten bekannter Marburger Investoren zeigten häufig eine Umgehung der Quotierungsregelung,

Aus der InWis Studie und dem daraus resultierenden Wohnraumversorgungskonzept der Universitätsstadt Marburg geht hervor, dass vor allem beim geförderten Wohnungsbedarf ein großer Nachholbedarf besteht. Es ist davon auszugehen, dass die Bedarfe geschätzt nochmal um die Hälfte höher sind als ursprünglich angenommen.

Bekanntermaßen wurde die Quotierungsregelung in Form einer Satzung im Oktober 2016 beschlossen. Um den weiterhin dringenden Handlungsbedarf in dieser Frage Rechnung zu tragen, sollte diese Regelung evaluiert werden. Es geht konkret um die Sicherstellung der Versorgung der Marburgerinnen und Marburger mit ausreichendem und preisgünstigem Wohnen.

Die Erfahrungen aus den letzten Jahren zeigen, dass die Sozialquote nur bei Aufstellung neuer B-Pläne zur Anwendung kommen kann, vor allem hier ist Handlungsbedarf angezeigt,

den mit §34 BauGB der Innennachverdichtung soll ein aufwendiges B-Planverfahren gerade nicht stattfinden, somit wurde in den letzten Jahren von privaten Investoren in diesem Bereich ohne Sozialquote gebaut.

**Tanja Bauder-Wöhr**  
**Inge Sturm**

**Renate Bastian**  
**Stefanie Wittich**

**Miguel Sanchez**

<b>Fraktionsantrag</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/0118/2021</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 07.06.2021
Antragstellende Fraktion/en: Marburger Linke	

Beratungsfolge:		
<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
Magistrat	Stellungnahme	Nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

### Antrag betr.: Marburg betreibt aktive Bodenbevorratung für bezahlbares Wohnen

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg verpflichtet Magistrat und Verwaltung dazu, künftig aktiv Bodenbevorratung vor allem für bezahlbaren Wohnraum zu betreiben. Unter dem Aspekt: Flächenmanagement, Grunderwerb, Bevorratung und Verwaltung von Flächen für Infrastrukturmaßnahmen ist dies mit der städtische Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) und der Hessischen Landesgesellschaft (HLG) umzusetzen.

#### Sachverhalt:

Trotz diverser Bemühungen in den vergangenen Jahren ist und bleibt die bezahlbare Wohnung in Marburg ein drängendes Thema für viele Menschen. Es gibt unterschiedliche Instrumente die hierbei als Fördermittel eingesetzt werden können, neben der Sozialquote, der Mietpreisbremse ist Bodenbevorratung ein geeignetes Instrument. Bodenbevorratung in Hessen - ein Förderinstrument in der Baulandentwicklung für hessische Kommunen

Die Hessische Landesgesellschaft (HLG), ein überwiegend in Landeseigentum stehendes Siedlungsunternehmen, sorgt für die Realisierung vielfältiger Projekte. Finanziert werden diese entweder durch Eigenmittel der HLG oder durch landesverbürgte Kapitalmarktdarlehen. Kommunale Baulandentwicklungen können damit unter finanzieller Entlastung der kommunalen Haushalte umgesetzt werden. Die hessische Bodenbevorratungsrichtlinie ist nicht nur ein wirkungsvolles Instrument zur Unterstützung der Kommunen, sondern dient allgemein der Förderung des ländlichen Raums. Auch im Umland der Ballungsräume nehmen Kommunen zunehmend mehr diese Förderung in Anspruch.

**Tanja Bauder-Wöhr**  
**Inge Sturm**

**Renate Bastian**  
**Stefanie Wittich**

**Miguel Sanchez**



<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/0031/2021</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 21.04.2021
Dezernat:	III
Fachdienst:	40 - Schule
Sachbearbeiter/in:	Ackermann, Christian

Beratungsfolge:		
<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
Magistrat	Entscheidung	Nichtöffentlich
Vorstand Kinder- und Jugendparlament	Kenntnisnahme	Öffentlich
Ausschuss für Bildung, Kinder und Jugend, Kultur und Sport	Kenntnisnahme	Öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Kenntnisnahme	Öffentlich

### **Erweiterung der Grundschule Marbach / Querung der Straße Haselhecke**

#### Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen.

Die Ausgestaltung der „Querungsstelle“ in der Straße „Haselhecke“ zwischen dem Bestandsgebäude der Grundschule und dem Neubau erfolgt in Form der Herstellung einer neuen Treppenanlage verbunden mit der Einrichtung einer einseitigen Fahrbahneinengung. Die Ausarbeitung der Planung erfolgt federführend durch die Fachdienste Hochbau und Tiefbau unter Beteiligung der Fachdienste Schule und Straßenverkehr.

#### Sachverhalt:

Im Rahmen des Bildungsbauprogramms (BiBaP) entsteht derzeit gegenüber dem bisherigen Schulgebäude ein Erweiterungsbau. Dazu sind bauliche Maßnahmen notwendig, um eine erleichterte Querung der Straße „Haselhecke“ für die Schüler\*innen sowie die Lehrkräfte zu organisieren.

In den vergangenen Monaten haben dazu eine Reihe verwaltungsinterner Absprachen, aber auch Ortstermine und Besprechungen mit der Schule, dem

Elternbeirat, dem Ortsbeirat, dem KiJuPa, Anwohner\*innen und dem Regionalen Verkehrsdienst der Polizei stattgefunden.

Die Schulleitung hatte zur rechtlichen Bewertung der Überquerung unter anderem das Staatliche Schulamt (SSA) angefragt. Hierbei stellte sich heraus, dass der Weg vom Altbau zum Ergänzungsbau, in dem sich u. a. die Bibliothek sowie die Cafeteria befinden wird, als Unterrichtsweg im Sinne von § 3 Abs.1 Nr.6 der Verordnung über die Aufsicht von Schülerinnen und Schülern (AufsVO) zu bewerten ist. Aus § 10 Abs.1 AufsVO ergibt sich, dass Schüler\*innen, welche nicht volljährig sind, auf diesen Wegen zu beaufsichtigen sind. Die Gesamtkonferenz kann hiervon jedoch Ausnahmen machen und die Aufsicht auf bestimmten Wegen entfallen lassen. Dabei hat eine Abwägung mit den möglichen Gefahren stattzufinden. Über das Ergebnis sind die betroffenen Eltern unbedingt zu informieren. Das SSA traf jedoch keine weiteren Aussagen, was in diesem konkreten Fall die sinnvollste Lösung sei.

Das Verkehrsaufkommen wurde anhand einer Verkehrszählung ermittelt. Dabei wurden 110 bis 150 Fahrzeuge pro Tag festgestellt. Die Anzahl verteilt sich relativ gleichmäßig auf beide Fahrtrichtungen (kommend von „Am Engelsberg“ sowie kommend von der „Karl-Justi-Straße“).

Das Kinder- und Jugendparlament (KiJuPA) nahm sich dem Thema einer sicheren Überquerung an der Grundschule Marbach mittels eines Antrags vom 05.12.2019 ebenfalls an. Seinerzeit wurde geantwortet, dass eine Bewertung der infrage kommenden Varianten geprüft werde.

Die Arbeitsgruppe Verkehr (Arbeitskreis bestehend aus Vertreter\*innen verschiedener Institutionen bezüglich straßenverkehrlicher Belange, Teilnehmer u. a. der Regionale Verkehrsdienst der Polizei, Fachdienst Tiefbau, Fachdienst Straßenverkehr, Stadtwerke Marburg bezüglich des ÖPNV) hat nach intensiven Beratungen in der Sitzung vom 13.01.2020 einvernehmlich entschieden, dass unter Berücksichtigung der sehr niedrigen durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) und der Verkehrssituationen an anderen Stellen im Stadtgebiet keine baulichen Maßnahmen erforderlich seien. Da die Kinder auch bei einer Sperrung oder jeder anderen Regelung das Schulgelände kurzzeitig verlassen, ist die Aufsicht



durch die Schule sicherzustellen. Aus dem Verkehrsaufkommen lässt sich hier keine besondere Verkehrsgefährdung erkennen.

Der Ortsbeirat Marbach hat in seiner Sitzung am 28.01.2020 die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs vorgeschlagen.

Um die Thematik nochmal mit allen beteiligten Gremien und Institutionen zu erörtern, wurde ein gemeinsamer Ortstermin anberaumt. Dieser hat am 03.03.2020 in den Räumlichkeiten der Grundschule Marbach unter Beteiligung von Vertreter\*innen der Schulleitung, des Elternbeirats, des Ortsbeirats, Anwohner\*innen der Straße „Haselhecke“, des Regionalen Verkehrsdienstes der Polizei, des Kinder- und Jugendparlaments, der Fachdienste Hochbau, Tiefbau, Schule und Straßenverkehr, stattgefunden. Im Rahmen des Termins wurden die verschiedenartigen Wünsche/ Vorstellungen/ Ideen zur Sachlage umfangreich besprochen und diskutiert. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass die nachfolgend aufgeführten drei Varianten nochmals verwaltungsintern geprüft werden:

- a) Sperrung der Straße „Haselhecke“,
- b) Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs sowie
- c) Herstellung einer Fahrbahneinengung zur erleichterten Querung.

#### **a) Sperrung der Straße „Haselhecke“**

Eine Sperrung der Straße „Haselhecke“ wird von den beteiligten Fachdiensten, die in dieser Thematik sachkundig (Fachdienst Straßenverkehr und Fachdienst Tiefbau) sind und dem ebenfalls eingebundenen Regionalen Verkehrsdienst der Polizei als nicht angemessen erachtet. Die Straße liegt zudem inmitten eines Wohngebietes innerhalb einer Tempo 30-Zone und das Verkehrsaufkommen ist, wie beschrieben, gering.

Bei der Straße „Haselhecke“ handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Straße. Somit ist hinsichtlich der Wechsel zwischen den Schulgebäuden von einem Straßenseitenwechsel, gleichsam wie an anderen öffentlichen Straßen, auszugehen. Dieser kann von verkehrssicheren Schüler\*innen vom Prinzip her, wie auf dem

Schulweg auch, eigenständig absolviert werden. Die Querung der Straße während der Unterrichtszeiten stellt für die Schüler\*innen jedoch ein Verlassen des Schulgeländes und damit einen Unterrichtsweg dar. Dies bedeutet für die Praxis, dass ein Wechsel zwischen den beiden Schulgebäuden während der Schulzeit nur unter Aufsicht der Lehrkräfte erfolgen kann.

Diese Sachlage ergibt sich allerdings aus der Verordnung über die Aufsicht von Schülerinnen und Schülern (AufsVO) und nicht nach verkehrsrechtlichen Aspekten. Aus straßenverkehrsbehördlicher und verkehrspolizeilicher Sicht stellt auch die eigenständige Querung von verkehrssicheren Schüler\*innen zum bereits vorhandenen Sportplatz, der sich direkt neben dem Erweiterungsbau befindet, kein erhöhtes Gefahrenpotential dar.

Eine Sperrung der Straße ist, ohne weitere Vorkehrungen zu treffen, nicht realisierbar. Hierfür sind umfangreiche bauliche Maßnahmen zur Schaffung von Wendemöglichkeiten an den jeweiligen Enden der entstehenden Sackgassen erforderlich. Eine vereinfachte Sperrung mittels Verkehrspfosten würde insbesondere das Unfallrisiko auf dem Schulweg erhöhen, da im Nahbereich der Schule mit wendenden Fahrzeugen und rückwärtsfahrenden LKWs zu rechnen ist. Anwohner\*innen, die dem Ortstermin beiwohnten, stellten sich sehr deutlich gegen diese Variante.

#### **b) Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs (Spielstraße)**

Aufgrund einschlägiger Erfahrungen der Straßenverkehrsbehörde bietet eine solche Maßnahme in diesem Bereich keinen ausreichenden Schutz. Nach den Vorgaben der Straßenverkehrsordnung (StVO) ist für die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs ein niveaugleicher Ausbau mit einer gleichberechtigten Nutzung der gesamten Fläche durch Fahrverkehr und Fußgänger erforderlich. Dadurch würde aber der für die Schüler\*innen zur Fahrbahn hin abgegrenzte sichere Gehweg entfallen. Zugleich würde der zu querende Bereich der Fahrbahn gegenüber der jetzigen Situation deutlich erweitert, das heißt die Schüler\*innen würden sich beim Queren länger auf der Fahrbahn befinden und hätten keine „gesicherte“ Aufstellfläche mehr. Dies wäre eher kontraproduktiv. Zudem wird den Querenden

eine Sicherheit suggeriert, die tatsächlich nicht gegeben ist, da sich nicht alle Verkehrsteilnehmer\*innen immer so verhalten, wie es die Regelungen und Vorgaben der StVO vorgeben. Aus den v. g. Gründen soll diese Variante nicht weiterverfolgt werden.

### c) Herstellung einer Fahrbahneinengung zur erleichterten Querung:

Als geeignete Variante bewerten die sachkundigen Fachdienste folgende Vorgehensweise. Eine neue Treppenanlage ist zu errichten, deren Antritt sich in Höhe des Ausgangs des jetzigen Schulgebäudes befindet, der Austritt in etwa in der Flucht des Zugangs zum Erweiterungsbau. Dort soll eine Aufstellfläche angelegt werden, die zugleich als Fahrbahneinengung dient. Diese Einengung soll jedoch möglichst kleinräumig gehalten werden, um die eigentliche Querungsstelle möglichst kompakt zu halten, um möglichst wenige oder im besten Falle keine Verkehrsgitter zu benötigen. Die Aufstellfläche soll erhaben und mit einem ausreichend hohen Bord versehen sein, damit diese zum einen nicht überfahren wird und zum anderen den Querenden verdeutlicht wird, dass diese vom geschützten Bereich auf die Fahrbahn treten. Ein Belagwechsel auf der Fahrbahn sollte nicht vorgenommen werden, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Querende darin einen Vorrang für sich sehen. So entsteht ein gut einsehbarer und sicherer Querungsbereich für die Schüler\*innen und Lehrkräfte.



Planskizze Fachdienst Tiefbau (einseitige Fahrbahneinengung)

Die Nutzung/ Umgestaltung einer bereits jetzt vorhandenen Treppenanlage in Höhe des Bolzplatzes wurde nicht weiterverfolgt, weil sie keinen direkten Zugang zwischen den Gebäuden darstellt und somit zusätzliche Maßnahmen zur Verkehrslenkung und Sicherheit der Fußgänger\*innen erforderlich gemacht hätte.

Nach der grundsätzlichen Entscheidung zur Maßnahme werden die weiteren Planungen und Kostenberechnungen fortgeführt.

Fachdienst Tiefbau übernimmt die Planung der Umbauten in der Straße „Haselhecke“.

Variante c) wurde der Schulleitung im Rahmen eines Termins am 14.12.2020 von Herrn Ackermann vorgestellt. Seitens der Schulleitung wurden Bedenken geäußert, da von einer stetigen Querung während der Schulzeit auszugehen ist und die Schulleitung die Möglichkeiten der Aufsicht als begrenzt bewertet.

Die Entscheidung wird mit den betroffenen Gremien kommuniziert (Schulgemeinde, Ortsbeirat und KiJuPa).

Dr. Thomas Spies  
Oberbürgermeister

Wieland Stötzel  
Bürgermeister

Kirsten Dinnebier  
Stadträtin

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:  
Keine