

Ausstellung „Wohnen im Umbruch“

09. April 2026



FES - Fotograf: Julian Rettig



MARBURG
Die Universitätsstadt



FES - Fotograf: Julian Rettig

WOHNEN IM UMBRUCH

Ein Zuhause für alle!



AUSSTELLUNG

30. März bis 10. April 2026

Im Marburger Rathaus

Montag Bis Mittwoch: 7:00 – 17:00 Uhr

Dienstag: 7:00 – 18:00 Uhr

Freitag: 7:00 – 12:30 Uhr

(nicht an Feiertagen)



Programm am 9.04.2026

- Kirsten Dinnebier, Stadträtin der Universitätsstadt Marburg
- Monique Meier, Sozialplanung
- Manuela Klug, Leiterin des Fachdienstes Stadtplanung

Wohnen im Umbruch

**Marburg:
Wohnraumschaffung für unterschiedliche
Zielgruppen**



MARBURG

Die Universitätsstadt

Gliederung

- 1 Strategische STVV-Beschlüsse Marburg**
- 2 Aktuelle Planungen und Entwicklung**
- 3 Potenziale im Bestand**
- 4 Marburger Erfahrungen / Erkenntnisse**

Marburgs Strategie:

**Innenentwicklung vor
Außenentwicklung**

Strategische STVV-Beschlüsse Marburg

- Strategische Baulandbeschlüsse (aktive Bodenpolitik) (2005-2023)
- Einführung Quotenregelung für Sozialen Wohnungsbau (2016)
- Klimanotstand mit Ziel der Klimaneutralität 2030 (06/2019)
- Klimaaktionsplan 2030 (06/2020)
- Marburger Konzeptverfahren für gemeinschaftliches Wohnen (11/2020)
- Regionalplan Mittelhessen; hier: Anregungen der Universitätsstadt Marburg zum Entwurf (03/2022 + 06/2025)
- Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralität 2030 bezogen auf klimaneutrales und sozialverträgliches Bauen sowie klimaneutrale und klimawandelangepasste Flächennutzung – „Leitlinien“ (09/2022)
- Klimaanpassungskonzept (11/2022)
- Quotenregelung für die Soziale Wohnraumförderung – Erhöhung und Aufstellung einfacher B-Plan für §34er Gebiete (03/2023)

1

2

3

4



Strategische STVV-Beschlüsse Marburg

- Strategische Baulandbeschlüsse (aktive Bodenpolitik) (2005-2023)
- Einführung Quotenregelung für Sozialen Wohnungsbau (2016)
- Klimanotstand mit Ziel der Klimaneutralität 2030 (06/2019)
- Klimaaktionsplan 2030 (06/2020)
- Marburger Konzeptverfahren für gemeinschaftliches Wohnen (11/2020)
- Regionalplan Mittelhessen; hier: Anregungen der Universitätsstadt Marburg zum Entwurf (03/2022 + 06/2025)
- Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralität 2030 bezogen auf klimaneutrales und sozialverträgliches Bauen sowie klimaneutrale und klimawandelangepasste Flächennutzung – „Leitlinien“ (09/2022)
- Klimaanpassungskonzept (11/2022)
- Quotenregelung für die Soziale Wohnraumförderung – Erhöhung und Aufstellung einfacher B-Plan für §34er Gebiete (03/2023)

1

2

3

4

Strategische Baulandbeschlüsse (aktive Bodenpolitik)

Bauleitplanung in den Außenstadtteilen; Prioritätenlisten
(STVV-Beschluss 22.07.2005)

Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Antrag auf Aufnahme in das Hessische Dorferneuerungsprogramm
(STVV-Beschluss 30.03.2012)

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg; Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen
(STVV-Beschluss 20.11.2015)

Grundsatzbeschluss für eine auf das Gemeinwohl ausgerichtete aktive, sozialgerechte, nachhaltige und klimaneutrale Boden- und Liegenschaftspolitik
(STVV-Beschluss 12.05.2023)

1

2

3

4

Beschlussauszug

aus der

Öffentliche Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg

vom 22.07.2005

Beschlussfassung zu TOP 9:

Die Stadtverordnetenversammlung fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Bauleitpläne im Zusammenhang mit der Ausweisung neuer Baugebiete sowie zur Umstrukturierung bereits genutzter Flächen für Wohnungsbau in den Außenstadtteilen werden so gesteuert, dass eine zeitnahe Bereitstellung des Baulandes, die Vergabe an Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (Stichwort Einheimische) und eine weitestgehende, für die Stadt kostenneutrale Verfahrensabwicklung gewährleistet ist. Hierfür sind regelmäßig Verträge und Vereinbarungen notwendig.

Beschlussfassung zu TOP 10:

Die Stadtverordnetenversammlung fasst einstimmig folgenden Beschluss:

1. **Der zeitliche Ablauf künftiger Baulandausweisungen in den Außenstadtteilen orientiert sich an der Anlage „Prioritätenliste“ (Punkt 4)**

Die Stadtverordnetenversammlung fasst mit Ja-Stimmen aus SPD, Die Grünen und PDS, Nein-Stimmen der CDU, FDP, BFM und MBL folgenden Beschluss:

2. **Die im Zuge der Alternativenprüfung als ungeeignet bewerteten Flächen - das sind im Einzelnen in**

Ginseldorf:	- Süd - Berghecke - nördlicher Bereich von 4 („Ost“)
Moischt:	- Mähracker
Cyriaxweimar:	- südlich Kreisstraße
Haddamshausen:	- Weinküppel
Hermershausen:	- Nordost - Ost
Wehrshausen:	- Elnhäuser Grund - Kühler Grund
Dagobertshausen:	- Nord
Dilschhausen:	- Flur 13

stehen zur Baulandentwicklung ausdrücklich nicht zur Verfügung.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst einstimmig folgenden Beschluss:

3. **Der Umsetzungsprozess ist, genauso wie die mit der Prioritätenliste verbundenen Zielsetzungen, im Sinne einer „Erfolgskontrolle“ zu dokumentieren.**

4. Prioritätenliste

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 1 (vorhandenes Baulandpotential) und Punkt 2 (Zeitpunkt der letzten Erschliessungen) beschriebenen Kriterien sowie der Ergebnisse der Baugebietsanalysen wird folgende Empfehlung zum Prozess der Baulandausweisung in den Außenstadtteilen gegeben:

**1. Stufe
Cyriaxweimar (Cyriaxweimar/Haddamshausen), Dilschhausen, Wehrshausen**

**2. Stufe
Moischt(?), Ronhausen, Haddamshausen**

**3. Stufe
Ginseldorf, Bauerbach, Hermershausen, Einhausen**

Aufgrund der umfangreichen Bestandpotentiale in Form von Baulücken und/oder fehlender geeigneter Erweiterungsoptionen bzw. besser geeigneter Alternativen bieten die Stadtteile

- Bortshausen,
- Dagobertshausen,
- Gisselberg,
- Michelbach
- Schröck,

für eine kurz-mittelfristige Baulandausweisung gegenüber den anderen Außenstadtteilen relativ schlechte Voraussetzungen.

Sollte sich abzeichnen, dass in den Stadtteilen mit hohem Handlungsbedarf und dem zusätzlichem Angebot an geeigneten Erweiterungsoptionen keine Eigentümer dieser Flächen zu Zielvereinbarungen bereit sind, werden Verhandlungen in anderen Stadtteilen geführt. Mit anderen Worten: bei Vorliegen besonderer Gründe kann im Einzelfall durchaus flexibel reagiert werden. Die Prioritätenliste ist somit mehr als zeitlicher Orientierungsrahmen und weniger als starre Vorgabe zu verwenden.

Unabhängig von den Baulandausweisungen größerer zusammenhängender Flächen kann/soll auch Einzelanträgen für untergeordnete Abrundungen, sofern sie sich auf auf geeignete Flächen (z.B. in Ginseldorf, Bürgelner Str.) beziehen, mittels neuer/überarbeiteter Satzungen gemäß §34(4) BauGB zeitnah entsprochen werden.

Abschließend wird betont, dass in den Stadtteilen, die zunächst nicht prioritär in Bezug auf Baulandausweisung behandelt werden, selbstverständlich weiterhin Eigentumsbildung möglich ist. Zum einen bietet die Zahl vorhandener Baulücken und die Bestandsfluktuation in den Ortsteilen Gewähr für eine Vielzahl von Möglichkeiten, zum anderen bietet das vorgeschlagene Verfahren Möglichkeiten flexibel auf neue (angespanntere?) Situationen zu reagieren.

Vor der sich abzeichnenden demographischen Umbruchsituation sollte jedoch der individuelle Wunsch nach dem „Häuschen im Grünen“ nicht dazu benutzt werden, elementare planerische und wirtschaftliche Erford-

**Prioritätenliste
als Orientierungsrahmen
erlaubt flexibles
Reagieren**

**Eigentumsbildung
weiterhin
in jedem Stadtteil
möglich**



Strategische Baulandbeschlüsse (aktive Bodenpolitik)

Bauleitplanung in den Außenstadtteilen; Prioritätenlisten
(STVV-Beschluss 22.07.2005)

Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Antrag auf Aufnahme in das Hessische Dorferneuerungsprogramm
(STVV-Beschluss 30.03.2012)

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg; Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen
(STVV-Beschluss 20.11.2015)

Grundsatzbeschluss für eine auf das Gemeinwohl ausgerichtete aktive, sozialgerechte, nachhaltige und klimaneutrale Boden- und Liegenschaftspolitik
(STVV-Beschluss 12.05.2023)

1

2

3

4

Auszug
aus der Niederschrift über die Sitzung der
Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg vom
30. März 2012



zu 13 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
Antrag auf Aufnahme in das Hessische Dorferneuerungsprogramm
Vorlage: VO/1045/2012

Für den Bau- und Planungsausschuss berichtet der Vorsitzende Stadtverordneter Meyer (SPD). Im Bau- und Planungsausschuss hat die SPD-Fraktion einen neuen Punkt 3 in die Vorlage eingefügt. Der Punkt hat folgenden Inhalt:

3. **Davon unberührt bleibt der Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung, weiterhin maßvolle Baulandausweisungen zur Deckung des lokalen Eigenbedarfs zuzulassen.**

In dieser ergänzten Fassung empfiehlt der Bau- und Planungsausschuss die Zustimmung.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst einstimmig folgenden Beschluss:

1. **Die Stadt Marburg stellt zur Weiterführung des Projektes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ einen Antrag auf Aufnahme der gesamten Marburger Außenstadtteile in das Hessische Dorferneuerungsprogramm.**
2. **Um dem Ziel der Innenentwicklung nicht entgegenzuarbeiten, sollen keine konkurrierenden Baugebiete in den Außenstadtteilen ausgewiesen werden.**
3. **Davon unberührt bleibt der Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung, weiterhin maßvolle Baulandausweisungen zur Deckung des lokalen Eigenbedarfs zuzulassen.**

FB/FD 6 zur weiteren Veranlassung / Kenntnisnahme.

Wagner
Protokoll

1

2

3

4

09.04.2026



Strategische Baulandbeschlüsse (aktive Bodenpolitik)

Bauleitplanung in den Außenstadtteilen; Prioritätenlisten
(STVV-Beschluss 22.07.2005)

Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Antrag auf Aufnahme in das Hessische Dorferneuerungsprogramm
(STVV-Beschluss 30.03.2012)

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg; Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen
(STVV-Beschluss 20.11.2015)

Grundsatzbeschluss für eine auf das Gemeinwohl ausgerichtete aktive, sozialgerechte, nachhaltige und klimaneutrale Boden- und Liegenschaftspolitik
(STVV-Beschluss 12.05.2023)

1

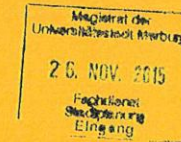
2

3

4

Auszug
aus der Niederschrift über die Sitzung der
Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg vom
20. November 2015

zu 19 **Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg;
Baulandentwicklung in den Außenstadtteile**
Vorlage: VO/4267/2015



Die Vorlage wurde im Umweltausschuss beraten. Es berichtet der Vorsitzende, Stadtverordneter Volz, Fraktion B90/Die Grünen. Der Ausschuss empfiehlt einstimmig die Zustimmung zu der Vorlage.

Die Vorlage war weiterhin im Bau- und Planungsausschuss für den der Vorsitzende, Stadtverordneter Meyer, SPD-Fraktion, berichtet. Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt die Annahme der Vorlage in der wie folgt geänderten Fassung:

1. *Der Sachstandsbericht zur Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen wird zur Grundlage weiterer Planungen genommen.*
2. *Die städtebaulich-landschaftsplanerische Eignung (gute Infrastruktur, Anschlüsse, Geschäfte, soziale Einrichtungen, Glasfaser, Busse, etc.) ist primäre Voraussetzung bei der Ausweisung eines potentiellen Baugebietes.*
3. *Zur Zielerreichung werden die in der Vorlage thematisierten Instrumente wie z. B. Bedarfsanalysen durch Bürgerbefragungen/versammlungen, Sachstandsberichte zu Baulandentwicklungen, demografische Rahmenbedingungen im Ort, regelmäßiger Austausch mit den Ortsvorstehern und Vorhaltung von Baurechten für „Einheimische“ eingesetzt.*
4. *Die Initiierung künftiger Baulandentwicklungen in den Außenstadtteilen ist nicht mehr (Grundsatzbeschluss 2005) an eine Mindestanzahl Bauwilliger aus dem Stadtteil („Einheimischenquote“) gebunden. Bei der Vergabe der Baugrundstücke sind jedoch die Bauinteressenten aus dem jeweiligen Stadtteil vorrangig zu bedienen.*

Aussprache wurde beantragt.

Im Rahmen der Aussprache sprechen die Stadtverordneten Heck, CDU-Fraktion, Hesse, SPD-Fraktion, Florschütz, Fraktion B90/Die Grünen und Bürgermeister Dr. Kahle für den Magistrat.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt anschließend einstimmig:

1

2

3

4

Strategische Baulandbeschlüsse (aktive Bodenpolitik)

Bauleitplanung in den Außenstadtteilen; Prioritätenlisten
(STVV-Beschluss 22.07.2005)

Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Antrag auf Aufnahme in das Hessische Dorferneuerungsprogramm
(STVV-Beschluss 30.03.2012)

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg; Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen
(STVV-Beschluss 20.11.2015)

Grundsatzbeschluss für eine auf das Gemeinwohl ausgerichtete aktive, sozialgerechte, nachhaltige und klimaneutrale Boden- und Liegenschaftspolitik
(STVV-Beschluss 12.05.2023)

1

2

3

4

Grundsatzbeschluss Boden- und Liegenschaftspolitik (STVV 12.05.2023)

1. Die Universitätsstadt Marburg tritt aktiv in eine nachhaltige, sozialgerechte und klimaneutrale Boden- und Liegenschaftspolitik ein. Um ihre städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele im Sinne einer sozialgerechten und nachhaltigen Bodennutzung künftig konsequent umsetzen zu können, soll aktiv und bevorratend Grunderwerb getätigt werden.
2. Mit der langfristigen Bodenbevorratung wird die Stadtentwicklungsgesellschaft SEG beauftragt. Unbenommen ist der Grunderwerb für eigene Zwecke sowie in besonders begründeten Einzelfällen der Bevorratung durch die Stadt selbst.
3. **Neue Bauleitplanungen** sollen grundsätzlich nur dort erfolgen, wo sich die für eine städtebauliche Entwicklung erforderlichen Flächen **im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft oder der Universitätsstadt Marburg** befinden oder die Stadt bzw. ihre Tochtergesellschaften einen **Erwerbsanspruch** haben. Für den **Innenbereich** im Sinne des Baugesetzbuches wird in der Regel ein **Eigentumsanteil von 50 Prozent** vorausgesetzt. **Im Außenbereich** im Sinne des Baugesetzbuches wird grundsätzlich ein **Eigentumsanteil von 100 Prozent** vorausgesetzt. Abweichungen in begründeten Einzelfällen sowie in einer angemessenen Übergangsphase bis zur Schaffung eines ausreichenden eigenen Flächenpools erfolgen auf Beschluss des Magistrats.
4. Das Instrumentarium des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Städtebaulichem Vertrag**, der **Konzeptausschreibung** oder **andere Verfahren des Baugesetzbuches** mit Beauftragung und Kostenübernahme der Planungsleistungen durch Privatpersonen / Investoren sollen in begründeten Einzelfällen weiterhin Anwendung finden und auf Beschluss des Magistrats erfolgen. Das gilt insbesondere, wenn ein späterer Verkauf der Fläche an Bauherrn vorgesehen ist.
5. [...]

1

2

3

4



Strategische STVV-Beschlüsse Marburg

- Strategische Baulandbeschlüsse (aktive Bodenpolitik) (2005-2023)
- Einführung Quotenregelung für Sozialen Wohnungsbau (2016)
- Klimanotstand mit Ziel der Klimaneutralität 2030 (06/2019)
- Klimaaktionsplan 2030 (06/2020)
- **Marburger Konzeptverfahren für gemeinschaftliches Wohnen (11/2020)**
- Regionalplan Mittelhessen; hier: Anregungen der Universitätsstadt Marburg zum Entwurf (03/2022 + 06/2025)
- Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralität 2030 bezogen auf klimaneutrales und sozialverträgliches Bauen sowie klimaneutrale und klimawandelangepasste Flächennutzung – „Leitlinien“ (09/2022)
- Klimaanpassungskonzept (11/2022)
- Quotenregelung für die Soziale Wohnraumförderung – Erhöhung und Aufstellung einfacher B-Plan für §34er Gebiete (03/2023)

1

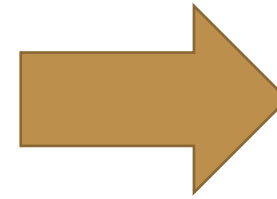
2

3

4

Marburger Konzeptverfahren für gemeinschaftliches Wohnen

Zielsetzung



Einführung
Konzeptverfahren

**Unterstützung
gemeinwohlorientierter
Wohnformen in Marburg**

1

2

3

4

Beschlussauszug

aus der

Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg (öffentlich)
vom 20.11.2020

Top 8 Marburger Konzeptverfahren für Gemeinschaftliches Wohnen

VO/7647/2020

Beschlussart: ungeändert beschlossen

Für den Ausschuss für Soziales, Jugend und Gleichstellung berichtet der Vorsitzende, Stadtverordneter Böhm. Der Ausschuss empfiehlt bei Enthaltung der Fraktion B90/Die Grünen einstimmig der Vorlage zuzustimmen.

Die Vorlage ist weiterhin im Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften vorberaten worden. Es berichtet die stellv. Ausschussvorsitzende, Stadtverordnete Bauder-Wöhr. Der Ausschuss empfiehlt bei Enthaltung der FDP/MBL-Fraktion ansonsten einstimmig, der Vorlage zuzustimmen.

Aussprache (Setzpunkt) wurde im Ältestenrat durch die SPD-Fraktion angemeldet. An dieser beteiligen sich die Stadtverordneten Severin, Schaffner, Böhm, Schmidt, Ditschler, Frese und Oberbürgermeister Dr. Spies.

Nach Beendigung der Aussprache und Aufruf durch die Stadtverordnetenvorsteherin fasst die Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss:

Das Marburger Konzeptverfahren für Gemeinschaftliches Wohnen soll entwickelt werden. Es wird beispielhaft im Zuge der Realisierung des Baugebietes Oberer Rotenberg umgesetzt und soll zukünftig zur Vergabe von Grundstücken oder Bestandsimmobilien an gemeinschaftliche Wohnprojekte Berücksichtigung finden.

Zur Bewertung und Auswahl der Wohnprojekte soll ein Auswahlgremium installiert werden, welches sich projektweise personell neu zusammensetzen wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: SPD, CDU, 3 Stimmen B90/Die Grünen, Marburger Linke, BfM, Piratenpartei

Nein-Stimmen: keine

Enthaltungen: 3 Stimmen B90/Die Grünen, FDP/MBL

1

2

3

4

Strategische STVV-Beschlüsse Marburg

- Strategische Baulandbeschlüsse (aktive Bodenpolitik) (2005-2023)
- Einführung Quotenregelung für Sozialen Wohnungsbau (2016)
- Klimanotstand mit Ziel der Klimaneutralität 2030 (06/2019)
- Klimaaktionsplan 2030 (06/2020)
- Marburger Konzeptverfahren für gemeinschaftliches Wohnen (11/2020)
- Regionalplan Mittelhessen; hier: Anregungen der Universitätsstadt Marburg zum Entwurf (03/2022 + 06/2025)
- Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralität 2030 bezogen auf klimaneutrales und sozialverträgliches Bauen sowie klimaneutrale und klimawandelangepasste Flächennutzung – „Leitlinien“ (09/2022)
- Klimaanpassungskonzept (11/2022)
- Quotenregelung für die Soziale Wohnraumförderung – Erhöhung und Aufstellung einfacher B-Plan für §34er Gebiete (03/2023)

1

2

3

4

Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralität 2030 bezogen auf klimaneutrales und sozialverträgliches Bauen sowie klimaneutrale und klimawandelangepasste Flächennutzung – „Leitlinien“ (09/2022)

Marburgs Weg mit den Leitlinien:

- Grundsatzbeschluss Klimaneutralität + Leitlinien zum sozialgerechten, nachhaltigen Bauen und klimawandelangepasster Flächennutzung
- Umsetzung von Klimaschutz und Klimaanpassung mit den Leitlinien:
 - Festsetzungen in Bebauungsplänen
 - Integration in Städtebauliche Verträge
 - Kriterien bei Grundstücksvergaben (Auflagen zur Bebauung)
 - Weitere Satzung erforderlich, um Vorgaben zur klimaneutralen und klimawandelangepassten Flächennutzung auf Grundstücken in alten Bebauungsplänen und §34er Gebieten machen zu können

1

2

3

4

Strategische STVV-Beschlüsse Marburg

- Strategische Baulandbeschlüsse (aktive Bodenpolitik) (2005-2023)
- Einführung Quotenregelung für Sozialen Wohnungsbau (2016)
- Klimanotstand mit Ziel der Klimaneutralität 2030 (06/2019)
- Klimaaktionsplan 2030 (06/2020)
- Marburger Konzeptverfahren für gemeinschaftliches Wohnen (11/2020)
- Regionalplan Mittelhessen; hier: Anregungen der Universitätsstadt Marburg zum Entwurf (03/2022 + 06/2025)
- Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralität 2030 bezogen auf klimaneutrales und sozialverträgliches Bauen sowie klimaneutrale und klimawandelangepasste Flächennutzung – „Leitlinien“ (09/2022)
- **Klimaanpassungskonzept (11/2022)**
- Quotenregelung für die Soziale Wohnraumförderung – Erhöhung und Aufstellung einfacher B-Plan für §34er Gebiete (03/2023)

1

2

3

4

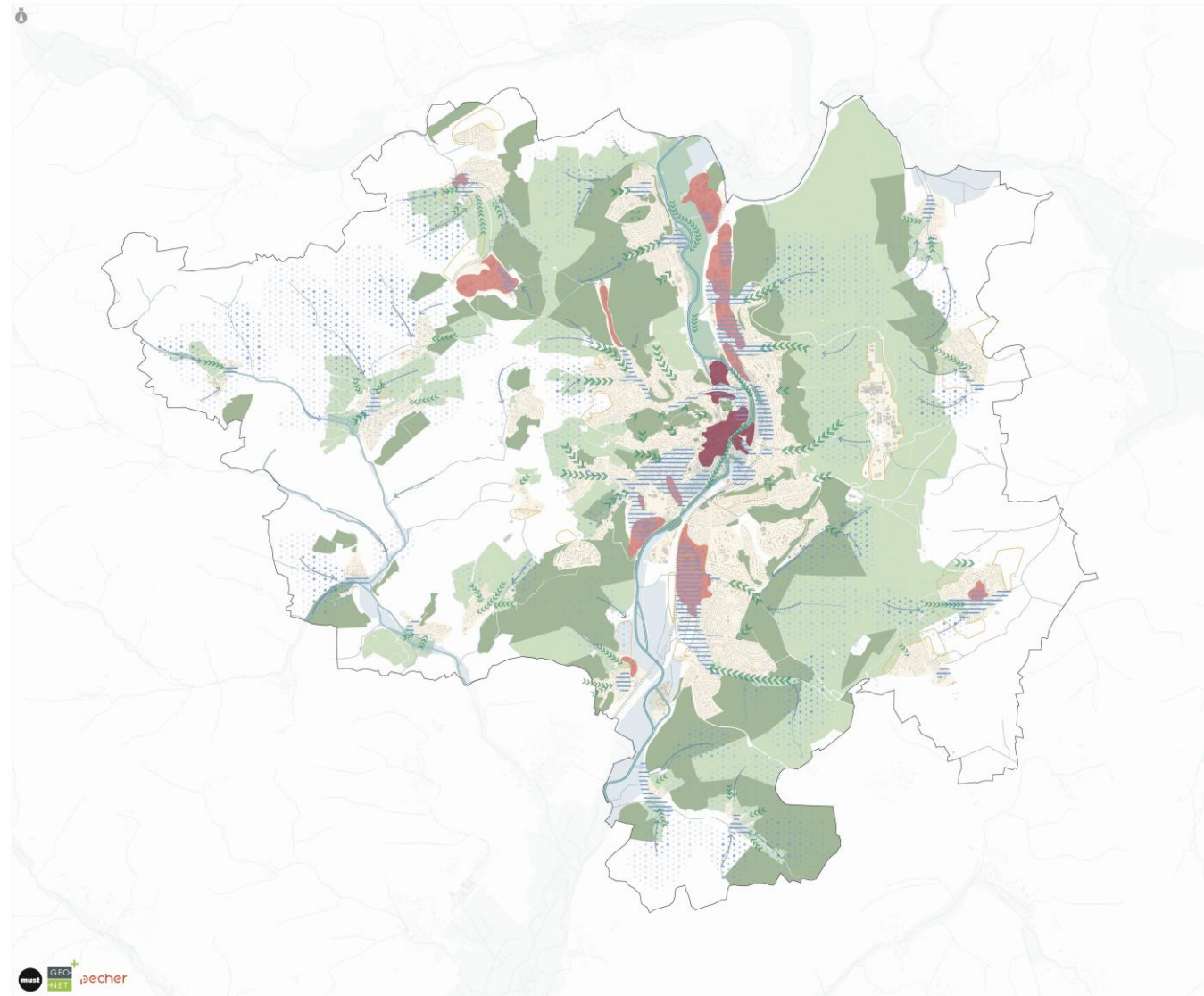
Handlungskonzept zum Klimaanpassungskonzept

1

2

3

4



Fokusräume für die Klimaanpassung

Fokusräume Starkregenvorsorge
In diesen Bereichen sollte ein besonderes Augenmerk auf den Schutz von Gebäuden und Infrastrukturen vor starkregenbedingten Überflutungen gelegt werden (z.B. durch Objektschutzmaßnahmen, Notabfuhrwege oder temporären Rückhalt von Abflusseinheiten).

Fokusräume Hochwasservorsorge
Durch eine naturnahe Ausgestaltung der Fließgewässer mit anliegender Schaffung von Rückhaltevolumina sollte in diesen Flächen eine Minderung von Hochwasserständen angestrebt werden, um die Gefahr von Überflutungen im Siedlungsraum zu mindern.

Fokusräume Retention
Hier sollten Maßnahmen zum Rückhalt von Niederschlagsflüssen im Außenbereich zur Reduktion der Überflutungsgefahr im Siedlungsraum umgesetzt werden (Grünhöfe - dunkle Schraffur, angrenzend - helle Schraffur).

Fokusräume Hitzevorsorge
Siedlungsflächen mit der höchsten stadtklimatischen Handlungsrelevanz, in denen optimierende Maßnahmen vorrangig umgesetzt werden sollten. Dabei wird insbesondere in Flächen mit einer besonders hohen Belastung an heißen Tagen (hellrot), in denen bspw. Maßnahmen zur Begrünung, Verschattung und Orientierung gefällig sind. In Siedlungsflächen, die sowohl am Tag als auch in der Nacht stark überwärmt sind (dunkelrot), werden zusätzlich Maßnahmen für eine bessere Versorgung mit Kaltluft wie bspw. Entseuerungen empfohlen.

Fokusräume wertvoller Freiraum
Grün- und Freizeitanlagen, landwirtschaftliche Flächen sowie Wälder, die eine besondere Bedeutung für den Kaltlufttransport sowie die Kaltluftproduktion und/oder günstige klimatische Bedingungen an heißen Tagen aufweisen (hoher stadtklimatischer Schuttwert). Durch die hier vorgeschriebene und angestrebte und/oder zusätzliche Flächen, die an heißen Tagen dank ihrer Verschattung als Rückzugsorte für die Bevölkerung dienen können (z.B. Parks). Die stadtklimatische Funktion des wertvollen Freiraums sollte durch ein Freihalten der Flächen bzw. eine klimaspezifische Bauweise erhalten werden.

Fokusräume Kaltluftzufuhr
Diese Korridore erfüllen eine besonders wichtige Funktion für den Transport von Kaltluft in das Stadtgebiet aus den umliegenden Freizeitanlagen (Parkanlagen, Kanalarbäche, Lahnflut-Abwärt) sowie aus innerstädtischen Grünflächen (Parkanlagen).

Sonstige Siedlungsflächen
In diesen Bereichen kann durch eine stützgerechte Gestaltung der Gebäude, Verkehrs- und Freizeitanlagen eine nachhaltige Verbesserung des Mikroklimas und der Lebensqualität erzielt werden.

Entwicklungsflächen
Mögliche wirtschaftliche und gewerbliche Entwicklungsflächen in Marburg, deren stadtklimatische Verträglichkeit und Starkregeneigenschaften untersucht werden (geordnete Stadtkontrolle).

Raumstruktur
- Bahnlinien
- Gewässer
- Stadtgrenze

Klimaanpassungskonzept der Stadt Marburg Fokusräumkarte

Die Karte zeigt die wichtigsten Fokusräume zur Anpassung an die unvermeidbaren Klimaveränderungen im Querschnitt Marburgs. Sie bildet das räumliche Ergebnis der Erarbeitung des Marburger Klimaanpassungskonzeptes und dient als Rahmenplan für den weiteren Anpassungsprozess. Detaillierte Aussagen zur räumlichen Betroffenheit der Stadt und zu Maßnahmenoptionen können der Planungsebene des Themen Starkregen/Hochwasser bzw. Stadtklima entnommen werden.

Quelle:
Stadtentwicklungsplanung für den Bereich Stadt der Stadt Marburg

Maßstab: 1:20.000
Plangröße: A4
Stand: 26.09.2022

MARBURG
Mittelhessen

Auftraggeber:
Magistrat der Universitätsstadt Marburg
Fachdienst Umwelt, Klima- und Naturschutz

Köln, 26.09.2022

Handlungskonzept Klimaanpassung

Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas und zur
Starkregenvorsorge in Marburg

must



1

2

3

4



4. Maßnahmen zur Klimaanpassung

Der folgende Maßnahmenkatalog zeigt konkrete Möglichkeiten auf, mit denen die Klimaanpassung zukünftig bei der Gestaltung von Quartieren, Freiräumen und Gebäuden in Marburg umgesetzt werden kann. Die systematische Zusammenstellung in diese drei Kategorien soll eine Einbringung in den jeweiligen Planungskontext erleichtern und eine schnelle und allgemeine Übersicht über die denkbaren Lösungsansätze bieten. Welche Maßnahmen in welchem Umfang und in welcher Kombination am konkreten Ort sinnvoll sind, muss anhand der standort- und

projektspezifischen Gegebenheiten entschieden werden. Besonders wertvoll sind vor allem „no-regret“-Maßnahmen¹, die – jenseits ihrer Effekte für die Klimaanpassung – einen direkten Qualitätsgewinn für die Stadt bedeuten, in dem sie attraktive Aufenthaltsräume schaffen oder das Marburger Stadtbild aufwerten. Für die mikroklimatische Optimierung des Siedlungsbestandes kann bei städtebaulichen Umstrukturierungen oder im Zuge einer Nachverdichtung das Prinzip der „doppelten Innenentwicklung“

¹ Deutsch: kein Bedauern

verfolgt werden. Dabei wird die Verdichtung des Bauvolumens und Erhöhung der funktionalen Diversität innerhalb eines Quartiers stets mit der Schaffung und Qualifizierung von Grün- und/oder Wasserflächen verknüpft.

Die Maßnahmen werden im Folgenden in Steckbriefen erläutert, die, neben einer Beschreibung der Lösungsansätze, Hinweise geben, welche Synergiepotenziale sich mit anderen Maßnahmen oder sonstigen Aktivitäten ergeben sowie welche Räume sich in Marburg besonders für die Umsetzung der Maßnahmen anbieten. Zudem werden zur Orientierung Referenzen und gute umgesetzte Beispiele (vorzugsweise aus Hessen) benannt.

Die dargestellten Maßnahmen sprechen vor allem die durch den Klimawandel zu erwartenden Belastungen durch Hitze und Starkregen an. Einige der Maßnahmen eignen sich zur Anpassung an beide Wirkkomplexe.

Hitzevorsorge





Maßnahmen zur Hitzevorsorge bewirken eine Verbesserung des Mikroklimas und des thermischen Komforts. Sie zielen darauf ab, die Ausprägung der städtischen Wärmeinsel zu reduzieren. Dies gelingt vor allem durch Maßnahmen zur Kaltluftzufuhr, zur Begrünung und zur Verschattung. Viele Maßnahmen zur Hitzevorsorge entfalten Synergien mit der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung im Sinne der „Schwammstadt“. Darunter versteht man den gezielten Rückhalt, die Speicherung und Nutzung des lokal anfallenden Niederschlagswassers. Dies verbessert den lokalen Wasserkreislauf und bewirkt eine höhere Wasserverfügbarkeit in Trockenperioden, wodurch bei Hitze die Transpirationskühlung durch die Vegetation erhöht und Trockenstress verringert werden kann (siehe Abb. S. 16-17).

Starkregenvorsorge













Maßnahmen zur Starkregenvorsorge verringern die Überflutungsgefahr bei extremen Niederschlägen und mindern das Risiko von Schäden an Gebäuden und Infrastrukturen. Durch eine gezielte Ableitung, durch einen temporären Rückhalt des Wassers sowie durch konkrete Objektschutzmaßnahmen kann ein unkontrollierter oberflächlicher Abfluss des Niederschlagswassers und Überflutungen infolge einer Überlastung des Kanalnetzes vermieden werden.

Maßnahmenübersicht








Städtebauliche Maßnahmen

-  Sicherung und Verbesserung der Kaltluftzufuhr
-  Klimaangepasste Gruppierung von Gebäuden
-  Schaffung, Optimierung und Vernetzung von Grünflächen
-  (Multifunktionale) Retentionsräume

Maßnahmen in Straßen und Freiräumen

-  Entseigelung von Flächen
-  Bäume und Baumrigolen
-  Mobiles Grün
-  Pflanzbeete und Grünstreifen
-  Offene Wasserflächen
-  Bewegtes Wasser
-  Erhöhung des Rückstrahlvermögens (Albedo)
-  Konstruktive Verschattungselemente
-  Versickerungsmulden und -rigolen
-  Notabflusswege
-  Unterirdische Füllkörper
-  Entschärfung von Abflusshindernissen

Maßnahmen an Gebäuden

-  Fassadenbegrünung
-  Dachbegrünung
-  Retentionsdächer
-  Objektschutz
-  Verschattungselemente am Gebäude
-  Farb- und Materialwahl der Gebäudehülle
-  Gebäudekühlung



Beschlussauszug

aus der
Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Mar-
burg (öffentlich)
vom 18.11.2022

**Top 9 Ergebnisse der Stadtklimaanalyse und der Niederschlags-Abflusssimulation:
Klimaanpassungskonzept**
VO/0982/2022

Beschlussart: ungeändert beschlossen

Für den Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Energie berichtet die Vorsitzende, Stadtverordnete Messik. Der Ausschuss empfiehlt mehrheitlich der Vorlage zuzustimmen. Aussprache ist angemeldet.

Im Rahmen der Aussprache sprechen die Stadtverordneten Simon, Sturm, Suntheim-Pichler, Volz, Pfalz und Stadtrat Dr. Kopatz.

Nach Beendigung der Aussprache ruft die Stadtverordnetenvorsteherin zur Beschlussfassung auf und die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Beschluss:

1. Die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse und der Niederschlags-Abfluss Simulation werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Handlungskonzept Klimaanpassung dient als Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Das Konzept mit den zentralen Ergebniskarten (Fokusraumkarten und Planungshinweiskarte) wird als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen und ist somit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.
3. Die Stadtgesellschaft soll für die Maßnahmen sensibilisiert und bei der Umsetzung von Maß-

nahmen unterstützt werden. Das erstellte Kartenmaterial wird auf der städtischen Internetseite sowie im Bürger-GIS zur Verfügung gestellt.

4. Die für die Umsetzung benötigten finanziellen und personellen Mittel werden vorbehaltlich der Haushaltsbeschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Verfügung gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: B90/Die Grünen, SPD, Marburger Linke, Klimaliste Marburg, Piratenpartei
Nein-Stimmen: CDU/FDP/BfM, AfD
Enthaltungen: keine

1

2

3

4

Strategische STVV-Beschlüsse Marburg

- Strategische Baulandbeschlüsse (aktive Bodenpolitik) (2005-2023)
- Einführung Quotenregelung für Sozialen Wohnungsbau (2016)
- Klimanotstand mit Ziel der Klimaneutralität 2030 (06/2019)
- Klimaaktionsplan 2030 (06/2020)
- Marburger Konzeptverfahren für gemeinschaftliches Wohnen (11/2020)
- Regionalplan Mittelhessen; hier: Anregungen der Universitätsstadt Marburg zum Entwurf (03/2022 + 06/2025)
- Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralität 2030 bezogen auf klimaneutrales und sozialverträgliches Bauen sowie klimaneutrale und klimawandelangepasste Flächennutzung – „Leitlinien“ (09/2022)
- Klimaanpassungskonzept (11/2022)
- Quotenregelung für die Soziale Wohnraumförderung – Erhöhung und Aufstellung einfacher B-Plan für §34er Gebiete (03/2023)

1

2

3

4



Beschlussauszug

aus der
Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg (öffentlich)
vom 31.03.2023

Top 8 **Quotenregelung für die soziale Wohnraumförderung in der Universitätsstadt Marburg**
- Erhöhung der sozialen Wohnraumquote
- Aufstellungsbeschluss für einen "einfachen" Bebauungsplan zur Anwendung der sozialen Wohnraumquote im "unbeplanten Innenbereich"
VO/1182/2023

Beschlussart: ungeändert beschlossen

Für den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen berichtet der Vorsitzende, Stadtverordneter Heck. Der Ausschuss empfiehlt einstimmig, der Vorlage zuzustimmen. Aussprache in Form eines Setzpunktes wurde durch die Fraktion B90/Die Grünen angemeldet.

Im Rahmen der Aussprache sprechen die Stadtverordneten Schmidt, Klusmann und Heck. Im Anschluss ruft die Stadtverordnetenvorsteherin zur Abstimmung über die Vorlage auf und die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Beschluss:

1. Innerhalb des gesamten Stadtgebietes der Universitätsstadt Marburg sind im Rahmen neu aufzustellender Bebauungspläne bei allen Bauvorhaben ≥ 10 Wohneinheiten (WE) mind. 30 % der Wohneinheiten (mit einem entsprechenden Mindestäquivalent an der geschaffenen Gesamtwohnfläche) für die soziale Wohnraumförderung zu sichern und mit berechtigten Personen/ Haushalten zu belegen. Diese gegenüber der Fassung vom September 2016 novellierte Quotenregelung tritt ab dem auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung folgenden Tag in Kraft.
2. Für die im vorliegenden Plan gekennzeichneten Gebiete wird - in Anlehnung an § 9 Abs. 2d

Baugesetzbuch (BauGB) - die Aufstellung eines „einfachen“ Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung beschlossen. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs, welcher sog. „unbeplante Innenbereiche“ (im Sinne des § 34 BauGB) des Kernstadtgebietes (Marburg, Ockershausen, Cappel, Marbach, Wehrda) umfasst, soll auf Flächen, auf denen Bauvorhaben mit ≥ 10 Wohneinheiten (WE) realisiert werden, der Vorhabenträger verpflichtet werden, die „zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise“ [§ 9 Abs. 2d, Nr. 3 BauGB] für mind. 30 % der Wohneinheiten (in Verbindung mit mindestens 30 % der geschaffenen Gesamtwohnfläche) zu sichern.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: CDU/FDP/BfM, B90/Die Grünen, SPD, Marburger Like, Klimaliste Marburg, Piratenpartei
Nein-Stimmen: AfD
Enthaltungen: keine

1

2

3

4

Gliederung

1 Strategische STVV-Beschlüsse Marburg

2 Aktuelle Planungen und Entwicklung

3 Potenziale im Bestand

4 Marburger Erfahrungen / Erkenntnisse

Marburgs Instrumentenmix

- Rahmenplanung
- Sektoraler (einfacher) Bebauungsplan (§9 Abs. 2d BauGB)
 - Festlegung der Sozialquote (30% ab 10 WE) in §34er Gebieten
- Qualifizierte Bebauungspläne
- Vorhabenbezogene Bebauungspläne mit Städtebaulichen Verträgen und festgesetzter Sozialquote
- Bauturbo zur Innenentwicklung mit Städtebaulichen Verträgen
- Konzeptverfahren für gemeinschaftliches Wohnen
- Grundstückskaufverträge mit Vorgaben zur sozial durchmischten und nachhaltigen Bebauung
- Vorkaufsrecht
- Städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB
- Leitlinien zum klimaneutralen und sozialverträglichen Bauen sowie klimaneutrale und klimawandelangepasste Flächennutzung

1

2

3

4



Marburgs Instrumentenmix

- Rahmenplanung
- Sektoraler (einfacher) Bebauungsplan (§9 Abs. 2d BauGB)
 - Festlegung der Sozialquote (30% ab 10 WE) in §34er Gebieten
- Qualifizierte Bebauungspläne
- Vorhabenbezogene Bebauungspläne mit Städtebaulichen Verträgen und festgesetzter Sozialquote
- Bauturbo zur Innenentwicklung mit Städtebaulichen Verträgen
- Konzeptverfahren für gemeinschaftliches Wohnen
- Grundstückskaufverträge mit Vorgaben zur sozial durchmischten und nachhaltigen Bebauung
- Vorkaufsrecht
- Städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB
- Leitlinien zum klimaneutralen und sozialverträglichen Bauen sowie klimaneutrale und klimawandelangepasste Flächennutzung

1

2

3

4



Rahmenplanung Beltershäuser Straße (ca. 350 WE)



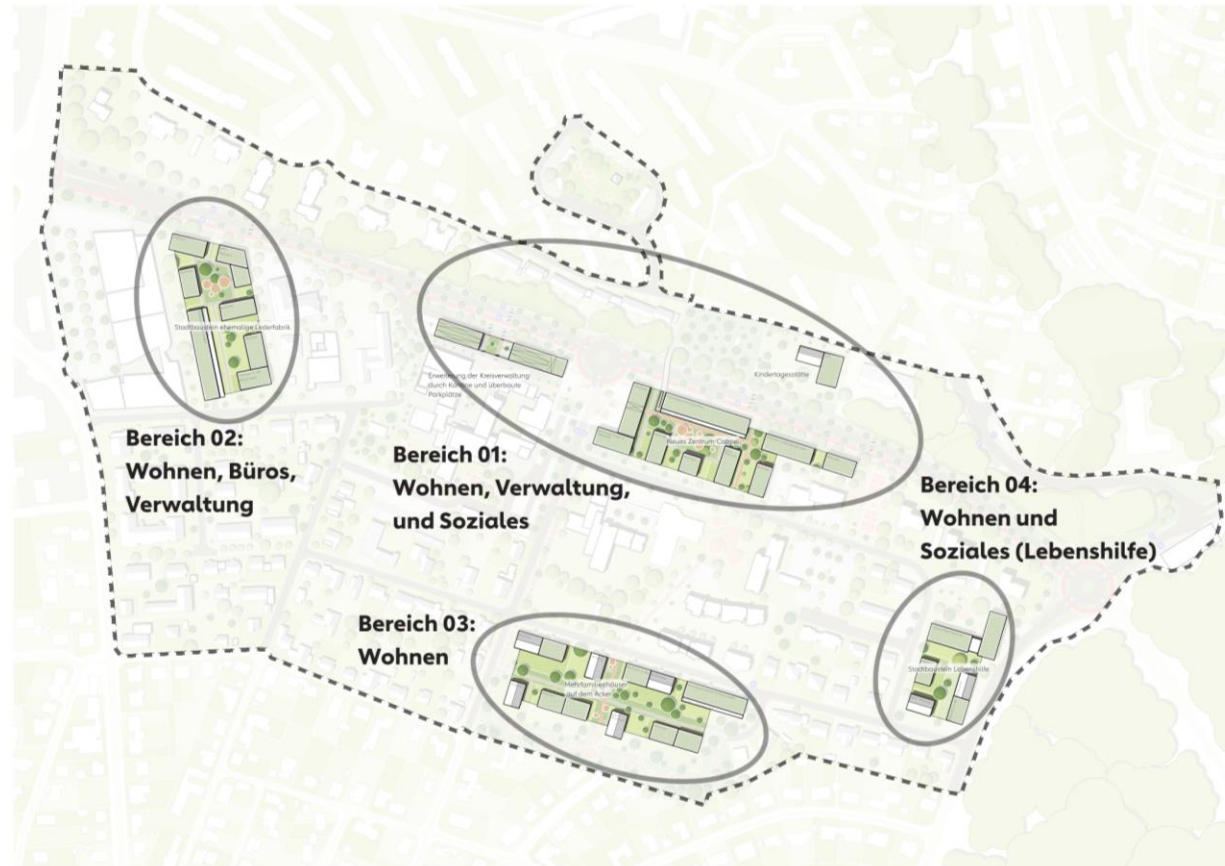
1

2

3

4

Rahmenplanung Beltershäuser Straße (ca. 350 WE)



1

2

3

4



Marburgs Instrumentenmix

- Rahmenplanung
- Sektoraler (einfacher) Bebauungsplan (§9 Abs. 2d BauGB)
 - Festlegung der Sozialquote (30% ab 10 WE) in §34er Gebieten
- Qualifizierte Bebauungspläne
- Vorhabenbezogene Bebauungspläne mit Städtebaulichen Verträgen und festgesetzter Sozialquote
- Bauturbo zur Innenentwicklung mit Städtebaulichen Verträgen
- Konzeptverfahren für gemeinschaftliches Wohnen
- Grundstückskaufverträge mit Vorgaben zur sozial durchmischten und nachhaltigen Bebauung
- Vorkaufsrecht
- Städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB
- Leitlinien zum klimaneutralen und sozialverträglichen Bauen sowie klimaneutrale und klimawandelangepasste Flächennutzung

1

2

3

4



Entwicklungssachse „Ab in den Süden“

Zielsetzung der Universitätsstadt Marburg

- Nachhaltige Entwicklung einer lebenswerten Stadt zwischen Südbahnhof und Beltershäuser Straße, die den gegenwärtigen und künftigen Herausforderungen und Bedarfen gerecht wird.
- Preiswerter Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen (geförderter Wohnungsbau, gemeinschaftliche Wohnprojekte, etc.)
- Nachhaltig durchmischte Quartieren durch urbane Strukturen
- Verdichtete Bauweise für weniger Flächenversiegelung und mehr Durchgrünung der Stadt
- „Zukunftsorientierte, klimafreundliche und vielfältige Mobilität in Marburg durch Gestaltung der Mobilitätswende für Alle“
- „Klimaneutralität 2030“



1

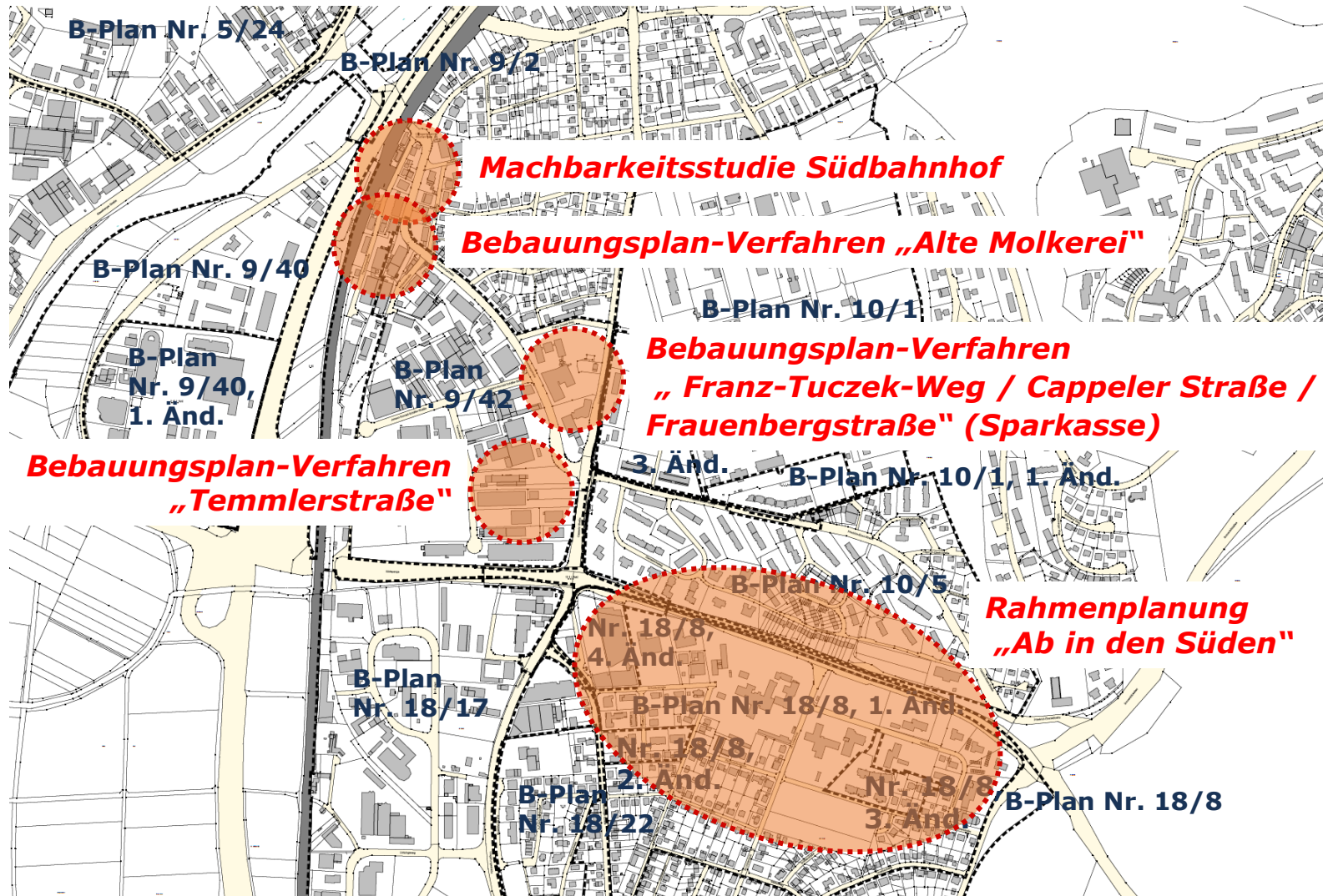
2

3

4

Entwicklungssachse „Ab in den Süden“

Entwicklungsbausteine



1

2

3

4



Abgeschlossene Bauleitplanverfahren für neue Quartiere

„Franz-Tuczek-Weg/Frauenbergstr./Cappeler Str.“ (ca. 100 WE)

- Planung neuer Sparkassen-Hauptsitz mit Wohnbebauung im Norden
- Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität soll sich zur Frauenbergstraße orientieren
- Bebauungsplan seit Mai 2025 rechtskräftig

1

2

3

4



Aktuelle Bauleitplanverfahren für neue Quartiere

„Temmler-Areal“ (ca. 400-500 WE)

- Planung eines neuen urbanen Quartiers mit preiswertem Wohnraum und sozialer Infrastruktur sowie gewerblichen Strukturen (Dienstleistungen)
- Vernetzung zu den umliegenden Quartieren
- KiTa ist im Gebiet integriert geplant
- Plangebiet soll in Bauabschnitten realisiert werden
- Bebauungsplan-Verfahren läuft bereits
- Städtebaulicher Entwurf wurde neu erstellt

1

2

3

4



Aktuelle Bauleitplanverfahren für neue Quartiere

„Alte Molkerei“ (ca. 240 WE)

- Planung von Wohnraum mit gewerblichen Strukturen an der Frauenbergstraße
- Planung von verkehrlicher Erschließung der westlichen Frauenbergstraße (Sackgasse)
- Verfahrensabschluss für Sommer 2026 geplant

1

2

3

4

Alte Molkerei Marburg
Urbanes Wohnen und Arbeiten in einem Quartier



www.as-norden.de



Aktuelle Bauleitplanverfahren für neue Quartiere

„Wohnquartier Oberer Rotenberg + Supermarkt“ (ca. 70-90 WE)

- Geförderter Wohnungsbau + gemeinschaftliche Wohnprojekte
- Pilotprojekt zur Anwendung des Marburger Konzeptverfahrens für gemeinschaftliches Wohnen
- Neuer Supermarkt als Vollsortimenter
- Neue Buswendeschleife zentral im Quartier

1

2

3

4



Aktuelle Bauleitplanverfahren für neue Quartiere

„Zukunftsquartier Hasenkopf“ (ca. 300-330 WE)

- Neues Wohnquartier mit KiTa wird als Schwammstadt konzipiert
- Ökologisch nachhaltige Gestaltung des Quartiers mit öffentlichen Begegnungs- und Kommunikationsräumen
- 1 • Verkehrsarmes Quartier durch Quartiersgarage am Quartiersauftakt, nur Behindertenstellplätze im Quartier
- 2 • Direkte Anbindung an den Radweg „Alte Weinstraße“
- 3 • Busverbindung soll künftig direkt zum Südbahnhof und in die Innenstadt erfolgen



Aktuelle Bauleitplanverfahren für neue Quartiere

„Zukunftsquartier Hasenkopf“ (ca. 300-330 WE)



1

2

3

4



Aktuelle Bauleitplanverfahren für neue Quartiere

„Rosenstraße“ (ca. 70 WE)

- Geförderter Wohnungsbau + preiswerter Wohnraum
- Supermarkt im EG vorgesehen, Parkplatz soll überbaut werden
- Öffentliche Wegeverbindung zwischen Bahnhofstr. (Bushaltestelle) und künftigen Supermarkt
- Aufstellung Bebauungsplan (STVV-Beschluss 16.12.2022)



1

2

3

4

Aktuelle Bauleitplanverfahren für neue Quartiere

„Vinzi Dorf“ (ca. 12-15 WE)

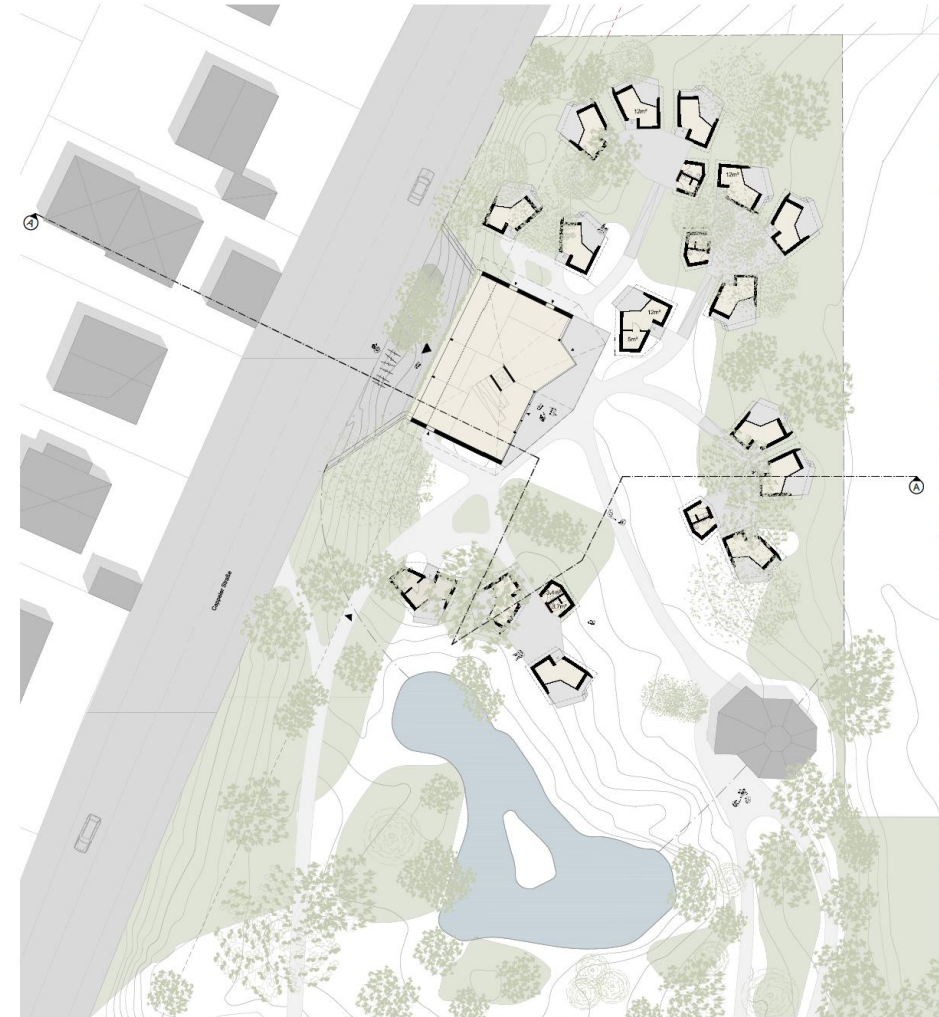
- Tinyhouse-Siedlung zur Unterbringung Obdachloser im Vitos-Park
- Aufstellung Bebauungsplan (STVV-Beschluss 24.11.2023)
- Satzungsbeschluss für Sommer 2026 geplant

1

2

3

4



Städtebauliche Verträge

- Regelungen zur Kostenübernahme der Bauleitplanungsverfahren
- Herstellung von Erschließungsanlagen, die nach Fertigstellung an die Stadt übertragen werden
- Verpflichtung die herzustellenden Sozialwohnungen auch zur Belegung mit Wohnberechtigungsschein anzumelden und zu belegen
- Festlegung von Wohnungsmix, ggf. maximalen Kaltmieten für unterschiedliche Zielgruppen
- Regelungen zur energetischen Qualität von Gebäuden
- Maßnahmen zum Klimaschutz (Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie, Retention auf dem Grundstück und den Dachflächen, Materialität)
- Ausgleichsmaßnahmen: räumliche Verortung, Herstellung und Pflege; Kompensationsmaßnahmen
- Grünordnerische Maßnahmen
- Mobilitätsangebote und Bündelung von Stellplätzen (z.B. Quartiersgaragen)
- Monitoring zur Umsetzung der vertraglich festgelegten Verpflichtungen

1

2

3

4



Gliederung

1 Strategische STVV-Beschlüsse Marburg

2 Aktuelle Planungen und Entwicklung

3 Potenziale im Bestand

4 Marburger Erfahrungen / Erkenntnisse

Baulückenkataster

Baulückenkataster



Das Baulückenkataster der Universitätsstadt Marburg bietet einen Überblick über unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets, die für eine Wohnbebauung grundsätzlich geeignet sind.

Ziel des Katasters ist es, innerstädtische Flächenpotenziale aufzuzeigen, diese in die Nutzung zu bringen und damit eine nachhaltige, flächensparende Stadtentwicklung zu fördern.

Interessierte Bürger*innen, Investoren sowie Bauwillige können sich hier über unbebaute Grundstücke mit dem

Potenzial für zusätzlichen Wohnraum informieren. Die Darstellung im Kataster dient ausschließlich informativen Zwecken und ersetzt keine verbindliche Baurechts- oder Eigentumsrecherche.

Für detaillierte Auskünfte zur planungsrechtlichen Zulässigkeit wenden Sie sich bitte an den Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz der Universitätsstadt Marburg.

1

2

3

4

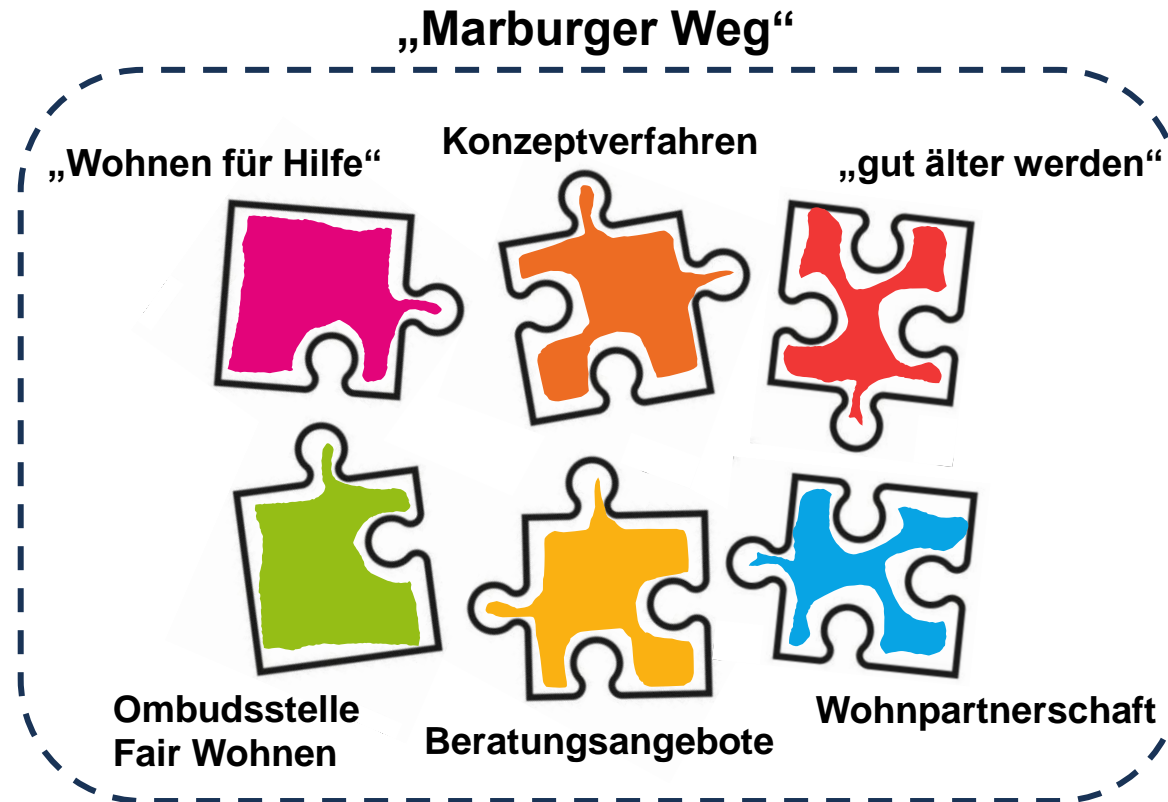
Potenziale im Bestand heben: Wohnraummobilisierung

- Ziel ist es, Leerstände zu aktivieren und den vorhandenen Wohnraum optimal zu nutzen
- Schaffung von preiswertem Wohnraum, Verlängerung der Bindungsfrist anstreben, Schaffung von soz. Wohnraum über B-Plan festsetzen (Quotenregelung für die soz. Wohnraumförderung bereits beschlossen, Beschlussvorlage - VO/1182/2023)
- 1 • Die Zielgruppen sind einerseits Vermieter*innen und Eigentümer*innen von (zu) großen Wohnungen und Wohnhäusern und andererseits die Wohnungssuchenden, von Studierenden über Familien bis hin zu älteren Paaren oder Alleinstehenden.
- 2 • Als Kooperationspartner*innen müssen die GeWoBau und andere Baugesellschaften sowie private Investor*innen gewonnen werden.
- 3 • Um Umzugsketten in Gang zu setzen, müssen Angebote geschaffen werden – von Beratung zu Umbaumöglichkeiten über Begleitung bis zur Bereitstellung passenden Wohnraumes für Umzugswillige.
- 4



Potenziale im Bestand heben: Wohnraummobilisierung

Zusammen Denken
und sich
gegenseitig
Ergänzen aller
vorhandenen und
aller zusätzlichen
neu geschaffenen
Angebote ...



... mit Umsetzung
durch eine
hauptamtliche
Koordinierungsstelle.

1

2

3

4

Anreizförderung

- „Lebendige südwestliche Oberstadt“ (seit 2019 in der Städtebauförderung)
- Zielsetzung für die Oberstadt:
 - **Wohnen in der Innenstadt**
 - Anreizförderung für Private zur Instandsetzung und Modernisierung der Gebäudesubstanz
 - Quartiersarchitekt*in: individuelles Beratungsangebot
 - Aufenthaltsqualität, Grünflächen und gesundes Klima
 - Funktions- und Angebotsvielfalt
 - Barrierefreiheit und Rahmen für stadtverträgliche Mobilität
 - Privates Engagement und Standortgemeinschaften



1

2

3

4

Gliederung

- 1 Strategische STVV-Beschlüsse Marburg
- 2 Aktuelle Planungen und Entwicklung
- 3 Potenziale im Bestand
- 4 Marburger Erfahrungen / Erkenntnisse**

Marburger Erfahrungen | Erkenntnisse

- Strategische Beschlüsse entfalten ihre Wirkung bei den Verhandlungen zu Grunderwerb von Flächen/Liegenschaften und zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei Vorhabenträger*innen
- Für die Umsetzung der Sozialquote und die Inhalte der Leitlinien sind formelle Instrumente erforderlich (Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen, Städtebauliche Verträge, weitere kommunale Satzungen)
- Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Marburg (GeWoBau) baut geförderte Sozialwohnungen in serieller Holz-Hybrid-Bauweise
- Innenentwicklung durch dezentrale Nachverdichtungsprojekte in Kernstadt und den Außenstadtteilen seit mehr als 20 Jahren
- Restriktive Siedlungsentwicklung in den vergangenen 10 Jahren durch Dorfentwicklungsprozess in den Außenstadtteilen führt zu lebendigen Kernbereichen

1

2

3

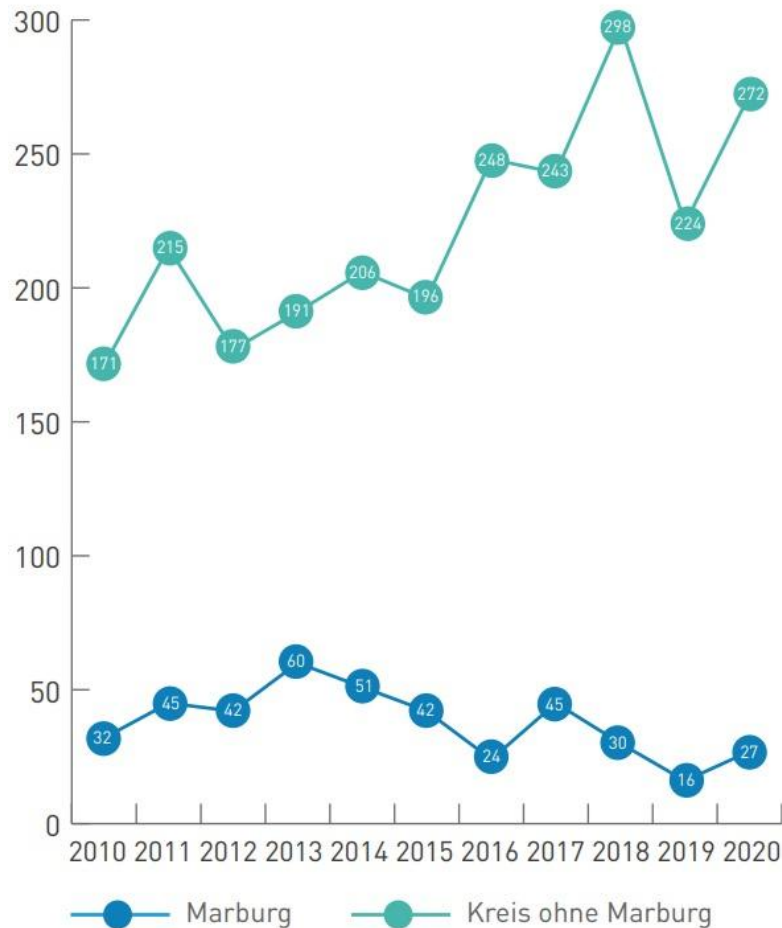
4



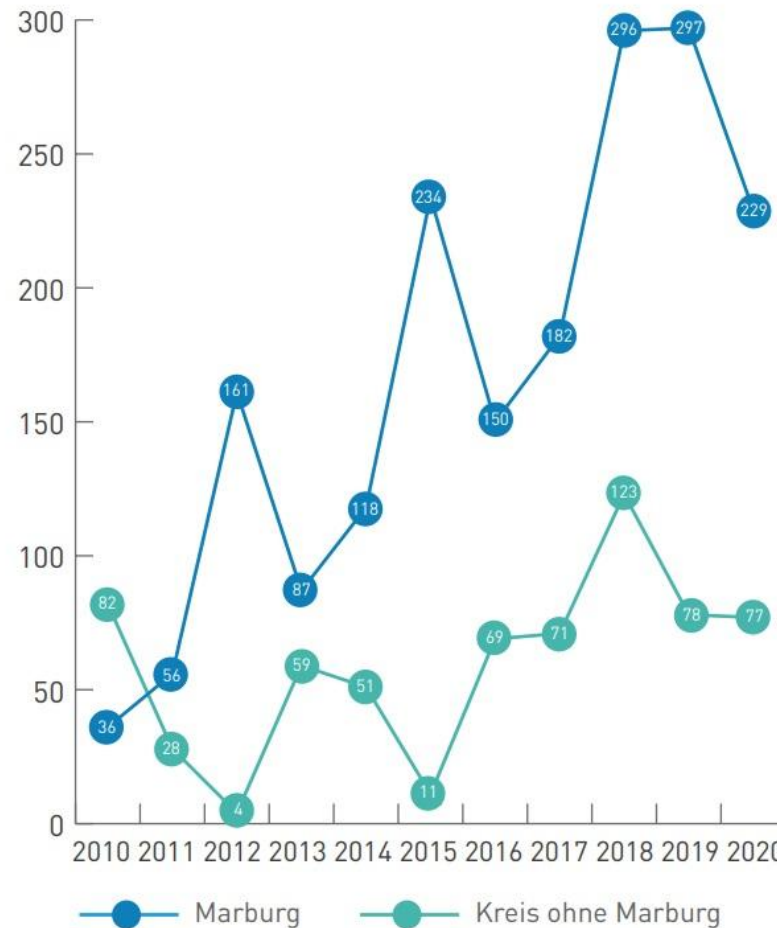
Marburger Erfahrungen | Erkenntnisse

Auszug aus der Milieustudie der Universitätsstadt Marburg (2022)

Fertiggestellte WE in neuen EZFH, 2010-2020



Fertiggestellte WE in neuen MFH, 2010-2020



Marburgs Prioritäten:

- Wohnungsneubau verdichtet in Mehrfamilienhäusern
- Für Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern: Potenziale im Bestand nutzen

1

2

3

4

Abbildung 123: Fertiggestellte Wohnungen in der Stadt Marburg und im übrigen Kreis nach Gebäudetyp, 2010-2020, Quelle: Statistisches Landesamt Hessen, regionalstatistik.de; eigene Darstellung



Marburger Erfahrungen | Erkenntnisse

- Umwandlung von Gewerbeflächen zu Urbanen Quartieren mit geförderten Sozialwohnungen (30%), gemeinschaftlichen Wohnprojekten (ca. 15 %) und bezahlbarem Wohnraum
- Geringe Anzahl an Neubaugebiete im Außenbereich in den letzten 20 Jahren
- Zeitaufwändige Vorbereitung von Bauleitplanungen und Verhandlungen mit Vorhabenträgern, zum Teil auch während der Durchführung der Verfahren
- Bei Innenentwicklung und 50% der Flächen im privaten Eigentum sehen sich die Eigentümer*innen zunehmend als Projektpartner*innen für die Realisierung der städtebaulichen Entwicklung

1

2

3

4



Marburger Erfahrungen | Erkenntnisse

Eine

**erfolgreiche, nachhaltige und
gemeinwohlorientierte Wohnraumschaffung für
unterschiedliche Zielgruppen kann nur gelingen,**

wenn

**alle Projektbeteiligten an einem Strang ziehen,
gemeinsame Ziele verfolgen und
Instrumente miteinander verschneiden
(kooperieren + gegenseitig unterstützen)**

1

2

3

4



MARBURG

Die Universitätsstadt

Vielen lieben Dank!

Manuela Klug

Fachdienstleitung

Stadtplanung und Denkmalschutz



stadtplanung@marburg-stadt.de

Wohnen im Umbruch. Ein Zuhause für Alle!

Ausstellung im Marburger Rathaus
30. März bis 10. April 2026



Audio Guide - Übersicht mit allen Stationen

Link: <https://www.fes.de/kommunalakademie/wohnen-im-umbruch/audio-guide-uebersicht-aller-stationen>



Ausstellungsinformationen:

<https://www.fes.de/veranstaltungen/veranstaltungsdetail/288840>



MARBURG
Die Universitätsstadt

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Homepage

www.marburg.de/sozialplanung



MARBURG
Die Universitätsstadt