

Universitätsstadt Marburg Neues Wohngebiet im Marburger Westen

Stadtteilspaziergang Marbach am 18. August 2018 Ergebnisdokumentation



Termin Samstag, 18.08.2018, 11:00 Uhr bis 14:00 Uhr, Marburg-Marbach

Teilnehmende ca. 200

Ablauf **Begrüßung durch den Oberbürgermeister der Stadt Marburg, Herrn Dr. Spies**

Station 1 Parkplatz gegenüber Kita, Höhenweg 43

Station 2 auf Wirtschaftsweg entlang des Gebiets

Station 3 vor ehemaliger Gärtnerei, Oberer Rotenberg 70

Abschluss Kita, Höhenweg 43

Begrüßung durch den Oberbürgermeister der Stadt Marburg

Der Oberbürgermeister der Stadt Marburg, Herr Dr. Spies, begrüßt die Teilnehmenden zum Stadtteilspaziergang in Marbach im Zuge der Bürgerbeteiligung zum Wohnungsneubau im Marburger Westen. Wie bereits in der Auftaktveranstaltung im Juni erklärt, betont der Oberbürgermeister, dass Marburg wächst und neuen und bezahlbaren Wohnraum braucht. Der Bedarf kann nur durch Neubau gedeckt werden, wie auch die Marburger Wohnungsmarktanalyse (InWIS-Studie) und das Wohnraumversorgungskonzept herausstellen. Er freut sich, dass so viele Menschen heute dabei sind und das frühzeitige Dialogangebot annehmen. Die Stadt will, bereits bevor Gutachten, Wettbewerbe und weitere Planungen für viele tausende Euro durchgeführt werden, mit den Bürgerinnen und Bürgern ins Gespräch kommen. Es geht um Fragen, wie: *Was ist Ihnen wichtig? Welche Wünsche und Sorgen rund um ein mögliches neues Baugebiet bestehen?*

Ein neues Baugebiet betrifft die umliegenden Stadtteile, aber ebenso ist die Frage nach ausreichend Wohnraum für die gesamte Stadt relevant, erklärt Dr. Spies. Deshalb findet er es richtig, dass die Stadtverordnetenversammlung als gewählte Vertretung aller Marburgerinnen und Marburger im Herbst darüber beschließen wird, welche Fläche prioritär entwickelt werden soll. Wer das nicht will, muss einen Bürgerentscheid anstreben. Hierzu gibt die hessische Kommunalverfassung die gesetzlichen Regelungen und Rahmenbedingungen vor. Er gibt zu bedenken, dass die Diskussion über neuen Wohnraum nicht die Stadt spalten und gegenseitige Positionen verfestigen sollte.

Am Spaziergang nehmen Vertreterinnen des Pferdevereins teil, der die Wiese auf dem potenziellen Baugebiet gepachtet hat. Sie überreichen dem Oberbürgermeister einen Brief mit ihrer Stellungnahme.

Vorstellung des heutigen Spaziergangs durch den Moderator

Herr Ilgner vom Moderationsbüro team ewen in Darmstadt begrüßt die Teilnehmenden und stellt sich vor. Er erklärt, dass der heutige Spaziergang in einem Rundkurs um die potenzielle neue Wohnbaufläche führen wird. An mehreren Stationen stellt die Fachplanung schwerpunktmäßig Themen vor. An jeder Station besteht die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Hinweise und Anregungen zu geben. Das potenzielle Wohnbaugebiet ist auf der an die Teilnehmenden ausgehändigten Übersichtskarte (siehe unten) rot umrandet, der Spazierweg in Gelb eingezeichnet. Die drei Stationen und der Endpunkt sind ebenso zu erkennen. Neben Vertreterinnen und Vertretern aus der Stadtpolitik und den Ortsbeiräten aus Ockershausen und Marbach sind Fachleute aus verschiedenen städtischen Ämtern dabei. Diese können während der „Geh-Phasen“, angesprochen und detaillierte Fragen gestellt werden. Ende wird die heutige Veranstaltung in der Kita Höhenweg, hier sind nochmals die Informationsplakate der Auftaktveranstaltung ausgestellt. Außerdem ist auch der BUND Marburg mit einer Ausstellung vor Ort.



Station 1, Parkplatz Kita Höhenweg

Herr Kulle, Leitung Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz, geht in seinem Kurzvortrag an der ersten Station darauf ein, dass die Stadtverwaltung gezielt mit den Bürgerinnen und Bürgern in den Dialog treten will. Es geht darum, die Anregungen und Hinweise der Bürgerinnen und Bürger bestmöglich in den Planungsprozess einfließen zu lassen – falls die Stadtverordnetenversammlung die Verwaltung beauftragt, dieses Gebiet zu entwickeln.

Herr Kulle erklärt, dass der Standort „Oberer Rotenberg“ eine Größe von 4,7 ha aufweist. Circa 200 Wohneinheiten könnten hier entstehen. Die angrenzende Fläche der ehemaligen Gärtnerei hat eine Größe von 0,7 ha. Eine Erschließung dieses Gebietes kann über die Stichstraße erfolgen, an der die Gruppe steht (Station 1). Diese Straße ist bereits für eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes vorgesehen und stellt eine Erschließungsoption da (weitere Erschließung über ehemalige Gärtnerei). Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan für den Höhenweg war diese Stichstraße für eine Erweiterung des Wohngebietes vorgesehen. Der Obere Rotenberg ist schon länger als potenzielle Erweiterung des Wohngebiets vorgesehen. Die Parkplätze für die Kita müssten an dieser Stelle entfallen und Ersatz organisiert werden. Grundsätzlich ist eine Erschließung dieses Gebiets über diese Straße und eine Zufahrt in Höhe der ehemaligen Gärtnerei möglich. Herr Kulle greift in diesem Zusammenhang auch die prognostizierten „1000 zusätzlichen Fahrten“ im Durchschnitt pro Tag auf, die aus dem neuen Wohngebiet entstehen können. Diese Fahrten verteilen sich jedoch in Richtung stadtauswärts und stadteinwärts. Somit ist nicht von 1000 zusätzlichen Fahrten auf einzelnen Straßen auszugehen.

Die soziale Infrastruktur in Marbach müsse im Zuge einer Wohngebietserweiterung den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Zur möglicherweise erforderlichen Erweiterung der Schule und Kita wird es Austausch mit den zuständigen Fachämtern geben. Es ist aktuell nicht davon auszugehen, dass die bestehenden Einrichtungen genügend Kapazitäten aufweisen. Sie müssten nach Prüfung des Bedarfs voraussichtlich erweitert werden.

Hinweise und Rückfragen

Seit wann gibt es den Beschluss, der den Oberen Rotenberg als Baugebiet ausweist? Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist die Entwicklungsfläche als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ aus. Im Flächennutzungsplan der Stadt ist das potenzielle Baugebiet entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Fläche war bereits vor Jahrzehnten als potenzielles Baugebiet im Gespräch. Damals war klar, dass es nur genutzt werden kann, wenn die bestehende Infrastruktur in Marbach diese Erweiterung auch verkraftet. Sonst sollte es unangetastet bleiben. Das ist korrekt. Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 für das angrenzende Quartier weist bereits zwei Stichstraßen vom Höhenweg aus, um das Gebiet zu erschließen. Auf einer dieser Straßen befinden wir uns gerade.

Der Marburger Rücken ist mit seiner Wiese für die Frischluftzufuhr für die gesamte Stadt Marburg wichtig. Die Bedeutung für die Frischluftzufuhr ist der Stadt bekannt. Dieses Thema muss in folgenden Gutachten genauer untersucht und Lösungen gefunden werden. So müssen beispielsweise Gebäude in ihrer Höhe begrenzt werden und passend ausgerichtet werden.

In der Marbach steht bei Starkregen Wasser auf der Straße. Wird das durch eine Bebauung noch mehr? Zum Ableiten und Versickern von Oberflächenwasser müssen innerhalb des Gebietes Lösungen gefunden

werden, beispielsweise durch möglichst viele unversiegelte Flächen. Das neue Wohngebiet darf die bestehende Infrastruktur nicht überlasten. Hierzu ist auch die Stadtentwässerung zu beteiligen.

Station 2, auf dem Wirtschaftsweg entlang des Gebietes

Auf dem Wirtschaftsweg entlang des Gebietes auf Höhe des Baumbewuchses kommt die Gruppe an der zweiten Station zum Stehen.

Eine Anwohnerin berichtet, dass der Weg zu dieser Station entlang der Straße „Höhenweg“ geführt hat: Hier sind die Bürgersteige teilweise sehr eng und viele Autos halten sich nicht an die Geschwindigkeitsbegrenzung. Dadurch entstehen gefährliche Situationen. Die Straße ist eng und wenn der Bus vorbeimuss, wird es für den Gegenverkehr eng. Die Situation verschärft sich bei Schnee und Eis. Auch Schulkinder müssen diesen Weg gehen. Sie befürchtet, dass ein neues Wohngebiet zu mehr Autoverkehr führt und somit mehr Behinderungen und gefährliche Situationen entstehen.

Herr Kulle stellt die Merkmale des Gebietes vor: Das Gebiet stellt sich als Nord-Ost-Hang dar. Der höchste Punkt ist der Bereich der Gärtnerei mit einer Höhe von circa 320 Meter über NN und fällt dann ab. Die Ackerflächen links und rechts entlang des bisherigen Spazierwegs sind nicht Teil des potenziellen Wohngebietes. Auf diesen Flächen könnten Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Erst ab hier (Station 2) stellt der Wirtschaftsweg die Gebietsbegrenzung dar (vgl. Übersichtskarte). Weg und Gebietsgrenze ziehen sich hoch bis zur Straße „Oberer Rotenberg“. Der Wirtschaftsweg (auf dem die Gruppe aktuell steht) bliebe im Zuge einer Entwicklung des Gebietes bestehen und könnte weiterhin genutzt werden. Die anliegenden Naherholungsflächen blieben erreichbar. Durch planerische Vorgaben sind die Gebäude in der Höhe zu begrenzen. Die Stadtbildverträglichkeit ist zu wahren und somit das Landschaftsbild möglichst zu schonen. Daraus folgt auch, dass die Gebietsgrenzen nicht automatisch mit dem Rand der Bebauung (Baugrenzen) gleichzusetzen sind (rote Linie ist Gebietsgrenze nicht Baugrenze vgl. Karte). Die genaue Flächenaufteilung muss dann im Zuge eines städtebaulichen Wettbewerbs herausgearbeitet werden. Der Abfluss von Oberflächenwasser (Regen) muss innerhalb des Gebietes sichergestellt werden bzw. nicht in Richtung der bestehenden Bebauung geleitet werden. Herr Kulle betont auch die sensible ökologische Funktion des Gebiets. Die hier lebende Flora und Fauna wird in einer detaillierten naturschutzfachlichen Begutachtung bewertet.

Hinweise und Rückfragen

Hier verläuft eine wichtige Kaltluftschneise für die Stadt Marburg. Wird diese durch das neue Wohngebiet „abgeschnitten“? In Größe und Ausrichtung der neuen Gebäude muss darauf Rücksicht genommen werden. Ein neues Wohngebiet darf nicht die Frischluftzufuhr der übrigen Stadt abschneiden. Im weiteren Planungsprozess wird ein Klimagutachten auf diese Frage Antwort geben.

Wieso wird bereits jetzt über die potenziellen Baugebiete diskutiert und nicht erst, nachdem Gutachten (bspw. Klimagutachten) erstellt worden

sind? Die Stadt will die Bürgerinnen und Bürger bereits vor der Festlegung auf ein Gebiet beteiligen. Sobald die Stadtverordnetenversammlung die Entscheidung für ein Baugebiet getroffen hat, werden alle notwendigen Gutachten beauftragt und durchgeführt. Die bereits jetzt gestartete Beteiligung ist eine Chance zur Mitwirkung auch im Hinblick, was in den Gutachten herausgearbeitet werden soll. Der Dialog mit der Stadtgesellschaft wird gesucht, bevor große Geldsummen für Gutachten ausgegeben werden und die Ergebnisse erst in einigen Jahren vorliegen. Das heißt nicht, dass es keinen weiteren Dialog geben wird. Im Gegenteil, in den förmlichen Verfahren ist Bürger/innenbeteiligung vorgeschrieben.

Die Wiese ist auch ein wichtiges Verdunstungsgebiet. Eine Bebauung nimmt diese Funktion und wird klimatische Auswirkungen für ganz Marburg mit sich ziehen. Wann werden Gutachten erstellt, um diese Fragen zu beantworten? Sobald die Stadtverordnetenversammlung entschieden hat, welches Gebiet entwickelt werden soll, müssen die notwendigen Gutachten eingeholt werden und ein europaweiter Wettbewerb zur Gestaltung wird gestartet. In dem darauffolgenden städtebaulichen Entwurf müssen die Ergebnisse berücksichtigt werden und Ideen zur Gestaltung der Fläche und der Gebäude werden gesammelt. Was in die Ausschreibungsunterlagen hinein soll, dazu will die Stadt bereits heute die Ideen der Bürgerinnen und Bürger aufnehmen.

Gibt es Vorverträge mit der Sparkasse zu diesem Gebiet? Dazu ist der Stadt nichts bekannt.

Im Namen aller Pferdebesitzerinnen und Pferdebesitzer und der Gäste auf dem Reiterhof: Diese Grünfläche bietet die einzige Möglichkeit, Heu anzubauen und dies maschinell zu mähen. Andere Wiesen sind zu steil für die Befahrung mit einem Trecker. Für die lokalen Reitanlagen ist diese Wiese als Futterwiese enorm wichtig. Hier werden ca. 50% des Pferdefutters gewonnen. Diese besondere Betroffenheit ist der Stadt bekannt. Hier besteht auch schon Kontakt, um sich über diese Situation auszutauschen und – wenn nötig – gemeinsam Lösungen zu finden. Die Stadt unterstützt den Verein dabei, dass die Futterfrage für die Pferde gelöst werden kann.

Der BUND Marburg weist auf eine Vielzahl von seltenen Vogelarten und Insekten auf dieser Wiese hin. Die Stadt hat die Verantwortung, diese Artenvielfalt zu schützen. Der BUND Marburg lehnt eine Bebauung am Rotenberg und Hasenkopf ab. Die Potenziale der Innenverdichtung sind nicht ausreichend genutzt. Außerdem sind dem BUND Marburg eine ganze Reihe an Wohnungen und Häuser bekannt, die in naher Zukunft frei werden. In der bisherigen Standortanalyse sind die Belange des Naturschutzes nicht ausreichend beachtet. Die Stadt begrüßt es, wenn diese Informationen weitergegeben werden. Jedoch stehen im Stadtgebiet keine Flächen zur Verfügung, die den Bedarf decken können. Es gibt in Marburg keine Flächen in dieser Größenordnung, die für die Schaffung einer größeren Zahl von Wohnungen unter Einbeziehung geförderter Wohnungen geeignet sind. Dies wurde im Wohnraumversorgungskonzept umfassend untersucht und herausgearbeitet.

Station 3, vor ehemaliger Gärtnerei (Oberer Rotenberg 70)

In der Auffahrt zur ehemaligen Gärtnerei erklärt Herr Kulle, dass eine Erschließung des Gebiets ebenso über diese Straße erfolgen kann. Für einen Nahversorger an dieser Stelle müsste die bestehende Straße um einen Aufstellbereich (Abbiegespur) aus Richtung Wehrshausen mit einer Länge von 10 Metern umgebaut werden. Die Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist mit der Linie 5 gegeben. Jedoch wäre es wünschenswert, wenn die Fahrstrecke bis in das neue Wohngebiet erweitert würde. Über verschiedene Wohnkonzepte und deren Bedarfe ist nachzudenken.

Hinweise und Rückfragen

Wie ist der Stand zur Schulerweiterung und zum Ausbau der Kinderbetreuung? Diese Themen müssen von Beginn an mitgeplant werden. Der Stadt ist bekannt, dass die vorhandenen Kapazitäten der Schule und Kita an ein neues Baugebiet angepasst werden müssten. Gleiche Untersuchungen müssten auch am Hasenkopf erfolgen. Eine detaillierte Planung und Abstimmung mit dem zuständigen Schulamt folgt nach der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung.

Wie stellt sich die Stadt die Verkehrslösung vor? Besonders auf den Hauptzufahrtstraßen in die Stadt und aus der Stadt heraus? Ziel ist, dass die Zunahme des Autoverkehrs trotz des neuen Wohngebiets begrenzt wird. Hierzu soll der ÖPNV gestärkt werden. Fahrradwege müssen von Anfang an in die Planung aufgenommen werden. Durch die Ansiedlung von Nahversorgung kann auf Fahrten verzichtet werden. Die große Herausforderung für Marburg sind die vielen Einpendler, die aus teilweise sehr ländlichen Gebieten mit schlecht ausgebauten ÖPNV kommen.

Die Ansiedelung eines neuen großen Nahversorgers an dieser Stelle birgt auch Risiken, wie die Zunahme des Verkehrs, Verbauung der Kaltluftschneisen, Flächenversiegelung und Beeinträchtigung der Natur. Werden diese Themen bei der Frage des Nahversorgers genauso untersucht, wie bei dem restlichen Baugebiet? Ja, auch für die Ansiedelung eines Nahversorgers an diesem Ort müssen alle gesetzlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Somit auch entsprechende Gutachten eingeholt werden und Ausgleich geschaffen werden.

Warum werden nur diese beiden Gebiete (Oberer Rotenberg / Hasenkopf) in die Abwägung einbezogen? Warum wird bestehender Wohnungsleerstand nicht betrachtet? Es wurden und werden auch weitere Flächen betrachtet, genauso wie die Schaffung von Wohnraum in bestehenden Gebieten. Es gibt jedoch in Marburg keine Flächen in dieser Größenordnung, die für die Schaffung einer größeren Zahl von Wohnungen unter Einbeziehung geförderter Wohnungen geeignet sind. Dies wurde im Wohnraumversorgungskonzept umfassend untersucht und herausgearbeitet.

Werden noch andere Unternehmen hier angesiedelt? Und besteht die Gefahr, dass anstatt eines Wohnviertels ein Industriegebiet entsteht? Nein. Die Ansiedlung von weiteren großflächigen Unternehmen ist nicht

**Abschluss Kita
Höhenweg 43,
Verabschiedung**

vorgesehen und somit besteht keine Gefahr, dass ein Industriegebiet entsteht.

An der letzten Station sind Plakate mit weiterführenden Informationen zu den Themen Verkehr, Umwelt und gute Nachbarschaft ausgestellt.

Ebenso können weitere Themen und Hinweise zum Standort „oberer Rotenberg“ notiert werden (vgl. Anhang). Auch besteht nochmals die Möglichkeit Rückfragen und Hinweise im Plenum einzubringen.

Die Bürger hätten bereits bei der Auswahl der beiden Flächen (oberer Rotenberg / Hasenkopf) miteinbezogen werden sollen.

Schon der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist die beiden Gebiete als „Vorranggebiete Siedlung Planung“ aus (vgl. oben). Der Regionalplan formuliert Ziele und Grundsätze für etwa die nächsten 15 Jahre. Die kommunale Bauleitplanung ist an seinen Inhalt anzupassen.

Weitere Baugebiete müssen in die Planung miteinbezogen werden.

Siehe Antwort oben.

Wir wollen hier keine Bebauung wie am Richtsberg. Aus diesen Gründen geht die Stadt zu einem so frühen Zeitpunkt in den Dialog mit den Bürgerinnen und Bürger. Die Vorgaben, die im Vorfeld gesammelt werden können, fließen in den städtebaulichen Wettbewerb mit ein. Wohnhochhäuser sind hier nicht vorgesehen.

Nach Abschluss der Diskussion bedankt sich Herr Ilgner bei allen Teilnehmenden für ihre ernsthafte und konzentrierte Diskussion und erinnert an die weiteren Veranstaltungen im Zuge dieser Bürgerbeteiligung: Nach dem heutigen Spaziergang in Marbach wird am kommenden Samstag (25. August 2018) der Stadtteilspaziergang in Ockershausen angeboten. Am Mittwoch, den 29. August 2018, (Marbach) und am Dienstag, den 4. September 2018, (Ockershausen) werden die bisherigen Dialogergebnisse in den öffentlichen Sitzungen der Ortsbeiräte vorgestellt. Anregungen und Hinweise können auch über die E-Mail-Adresse wohnenimwesten@stadt-marburg.de eingebracht werden.

Herr Dr. Spies dankt allen Beteiligten für ihr besonderes Engagement und ihre Teilnahme an der heutigen Veranstaltung.

Impressionen



Anhang

Weitere Anregungen und Hinweise zum Standort „Oberer Rotenberg / Höhenweg“

- Es fiel das Wort Bürgerentscheid. Wann und wo können wir entscheiden?
- Bitte um eine Skaterbahn für die Jugend!
- Warum keine vereinzelt Wohngebiete?
- In den vergangenen Jahren wurde zu viel Irritation geschaffen (Salamitaktik) → Heute argumentiert man auf Basis der ungenauen Standortanalysen = erst ordentlich prüfen
- Erst leeren Wohnraum auffüllen (Cappel – leerstehende Flüchtlingsgebäude)
- tegut Bau unbedingt unabhängig von Wohnbebauung diskutieren
- Fahrrad und Fußwege fehlen schon lange im Westen!!
- Die Bürger aus dem Marburger Westen lassen sich nicht gegeneinander ausspielen und sich ihre Wohnidylle nicht verhunzen. Nein zu Bau- und Gewerbegebieten 1.) Europabad / Auf der Eich 2.) Oberer Höhenweg 3.) Tegut Markt Philippsgebäude 4.) Hasenkopf / Stadtwald
- Warum sind in MR Fahrradwege deutlich breiter als Fußwege?
- Leerstand: Lindenweg 31, 13, 17, Pappelweg 2x, Am Hasenküppel 18, 16, Ritterstraße 11, Richtsberg 88, Alte Chemie
- Es braucht dringend einen Fußweg neben Straße Rothenberg! Muss ihn täglich laufen
- Frage nach adäquaten landwirtschaftlichen Ersatzflächen für Pferde der Marbacher
- Erschließung eines Baugebietes Gisselberg. Vor Gisselberg rechts ist um Potenzen vernünftiger als O. Rotenberg. Nahezu alle Probleme des oberen Rotenbergs gibt es dort nicht.
- Ökologische Aspekte sind wichtig!
- Bau. Qualität statt Quantität → Marburg soll schön bleiben
- Wir wollen keine neg. Änderung hinsichtlich „soz. Brennpunkt / Kriminalität“

