



# MARBURG

Die Universitätsstadt

## **Einfacher Bebauungsplan EB\_004 „Zur Anwendung der sozialen Wohnraumquote im unbeplanten Innenbereich“**

*Universitätsstadt Marburg*

**Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB**

Teil B: Planteil mit textlichen Festsetzungen

**Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1  
BauGB und  
zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**Stand: Juni 2024**



## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel.....	4
2. Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	5
3. Bauleitplanung .....	7
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP) .....	7
3.2 Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplanebene.....	8
4. Kosten.....	8
5. Fazit .....	8

## Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
bspw.	beziehungsweise
bzw.	beispielsweise
etc.	et cetera
FNP	Flächennutzungsplan
gem.	gemäß
i.S.	im Sinne
i.V.m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
mind.	mindestens
Nr.	Nummer
S.	Satz
s.	siehe
sog.	sogenannt
SV-Sitzung	Stadtverordneten Sitzung
WE	Wohneinheiten

## 1. Anlass und Ziel

Vor dem Hintergrund der wachsenden Notwendigkeit zum Bau von preiswertem Wohnraum hat der Bundesgesetzgeber mit Erlass des Baulandmobilisierungsgesetzes von 14.06.2021 den Gemeinden unter anderem die Möglichkeit eingeräumt, die soziale Wohnraumquote räumlich in bestimmte „unbeplante Innenbereiche“ (gem. § 34 BauGB) auszuweiten. Dieses unter dem § 9 Abs. 2 (d) in das BauGB neu eingefügte Planungsinstrument korrespondiert einerseits mit der städtischen Zielsetzung den Bestand an preiswerten Wohnraum nicht nur quantitativ zu erhöhen, sondern insbesondere und mit dem Ziel der Schaffung gemischter baulicher und sozialer Strukturen innerhalb des gesamten Stadtgebietes; dieses Ziel wiederum steht im Einklang mit den städtebaulichen Grundsätzen des Baugesetzbuches, wie sie auch im § 1 Abs. 6 Nr. 2 des BauGB ihren Niederschlag gefunden haben, nämlich der „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen“.

Die allgemein angespannte Lage des Marburger Wohnungsmarktes ist nicht nur innerhalb der Stadt bekannt und Thema, sondern auch auf Ebene des Landes trägt die am 28.04.2022 erlassene „Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem Baugesetzbuch (Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung\*)“ den kommunalen Verhältnissen Rechnung, indem die Verordnung die Universitätsstadt Marburg explizit als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt auflistet. Zudem wurde im Rahmen der Marburger Milieustudie (Kenntnisnahme in der SV-Sitzung am 24.06.2022) unterstrichen, dass die räumliche Verteilung des Sozialwohnungsbestandes auch in Marburg künftig dezentraler gestaltet werden sollte (vgl. Hallenberg 2022:132).

Aus diesem Grund hat die Universitätsstadt Marburg am 31.03.2023 den Beschluss zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplans EB\_004 „zur Anwendung der sozialen Wohnraumquote im unbeplanten Innenbereich“ gefasst. Für diesen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung werden Teilbereiche der unbeplanten Innenbereiche im Sinne des § 34 [BauGB] im Stadtgebiet der Universitätsstadt Marburg herangezogen. Mittels der gesetzlichen Regelungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 2 (d) [BauGB] soll das Planungsziel gestützt werden, dringend benötigten, sozial geförderten Wohnraum im Marburger Stadtgebiet bauplanungsrechtlich zu entwickeln bzw. zu sichern.

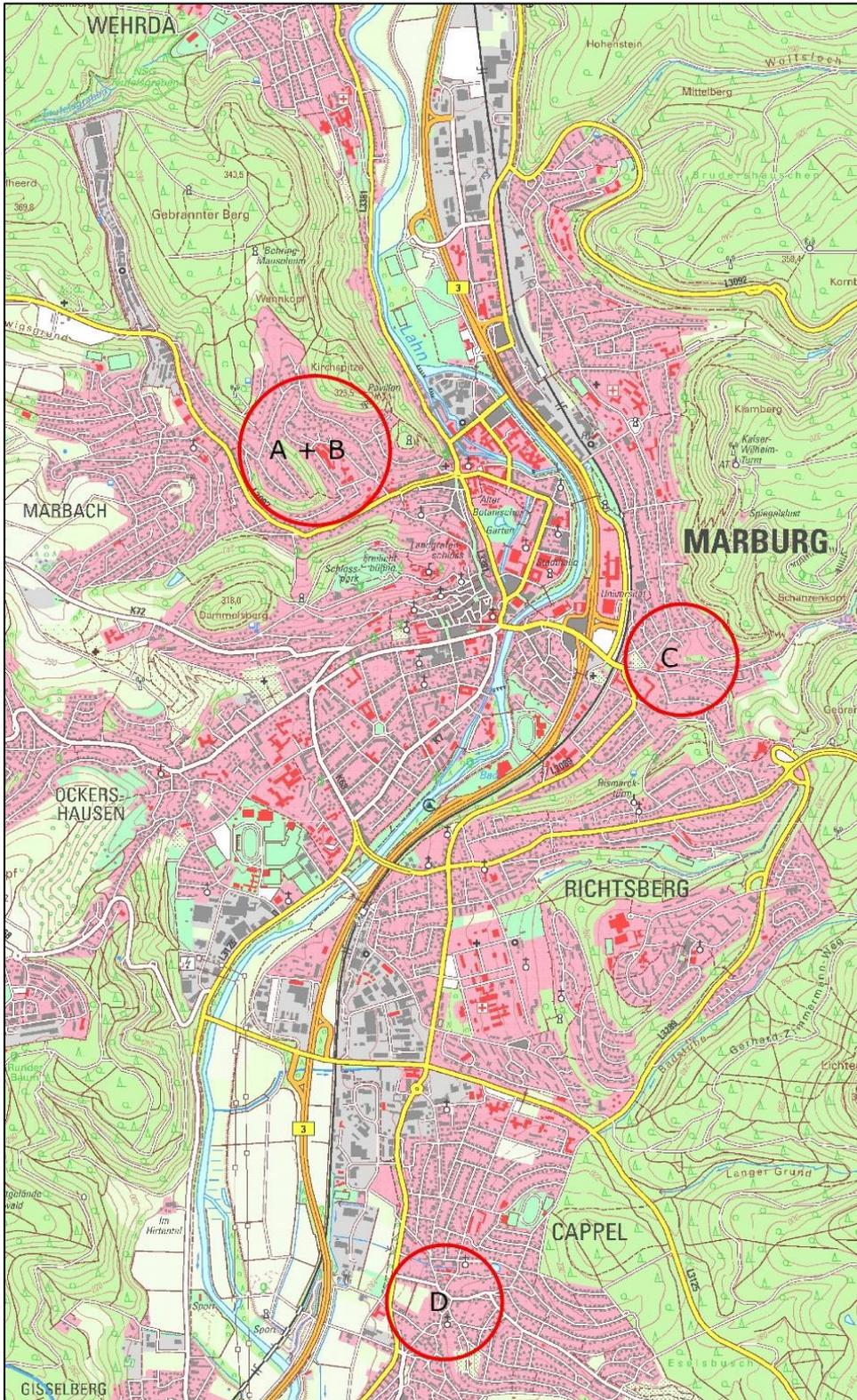
Da sich die Festsetzungen ausschließlich auf „Gebiet(e) nach § 34 [BauGB] beziehen und der Nachverdichtung innerhalb der geordneten Siedlungslage dienen, erfolgt die Aufstellung der Bauleitplanung im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 [BauGB].

*\*Bernd Hallenberger, (2022). Universitätsstadt Marburg, Eine Milieustudie.  
vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.*

## 2. Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplan Nr. EB\_004 „zur Anwendung der sozialen Wohnraumquote im unbeplanten Innenbereich“ umfasst insgesamt vier unterschiedliche Teilbereiche, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen (s. Abb. 1).

Abbildung 1: Übersichtskarte Räumliche Lage – Auszüge aus Katasterplan (HVBG)



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)

Die Teilbereiche Grassenberg (A), Haustatt (B), Ortenberg (C) und Cappel (D) des sektoralen Bebauungsplanes befinden sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB und haben darüber hinaus städtebaulich gezielt ausgewählte Geltungsbereiche. Für die Bestimmung jener Geltungsbereiche wurden differenzierte Kriterien der städtebaulichen Ordnung, soziale Durchmischungs- und Entwicklungspotentiale als maßgebende Elemente berücksichtigt.

Im Zuge der Bestandsanalyse fand eine methodische Vorgehensweise zur Bestimmung der Nachverdichtungspotenziale (ungenutzte oder untergenutzte Flächen) im unbeplanten Innenbereich statt.

- Im ersten Schritt erfolgte die Analyse der unbeplanten Innenbereiche der als (W) und (M) dargestellten Flächen auf FNP Ebene.
- Aufbauend darauf, wurden Nachverdichtungspotenziale (ungenutzte und untergenutzte Flächen) definiert und räumliche Konzentration dieser Flächen identifiziert.
- Abschließend erfolgte eine Grob beurteilung der „näheren Umgebung“ im Hinblick darauf, ob Vorhaben mit  $\geq 10$  WE möglich sind. Aufgrund der baulichen Strukturen innerhalb der Außenstadtteile, ist dieser Faktor hier limitierend für die Anwendung der in Rede stehenden sozialen Wohnraumquote. Folglich konzentrieren sich die ausgewählten Teilbereiche auf den Kernstadt.

**Teilbereich A:** befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet im Stadtteil Grassenberg und umfasst den dortigen unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB entlang des „Grassenberg“. Die räumliche Begrenzung verläuft auf nördlicher Seite entlang der Straße „Am Grassenberg“ bzw. dem „Grassenbergsgäßchen“, auf westlicher Seite entlang der „Wilhelm-Roser-Straße“ und südlicher Seite entlang des „Marbacher Wegs“ (L 3092). In dem ursprünglich überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägten Gebiet wurden die meist großzügig dimensionierten Grundstücke in den letzten beiden Dekaden nahezu ausschließlich durch größere Mehrparteienhäuser ausgenutzt. Unter anderem entlang des „Grassenbergsgäßchen“ und „Am Grassenberg“ konzentrieren sich weitere ungenutzte bzw. untergenutzte Flächen.

**Teilbereich B:** ist ebenfalls im Stadtteil Grassenberg verortet und liegt nördlich in räumlicher Nähe zu Teilbereich A. Die räumliche Begrenzung erfolgt nördlich und östlich entlang der Straße „An der Hausstatt“, westlich entlang der Wilhelm-Roser-Straße und südlich „Am Schlag“, „Gabelsberger Straße“ bzw. „An den Brunnenröhren“. Baulich ist dieser Teilbereich ähnlich strukturiert wie Teilbereich A. Untergenutzte bzw. ungenutzte Flächen konzentrieren sich „An den Brunnenröhren“, der „Gabelsbergerstraße“ und „An der Hausstatt“ – Nachverdichtungen durch Abriss alter Bausubstanz und anschließende Neubebauung sind potentiell im gesamten Teilbereich denkbar.

**Teilbereich C:** liegt im westlichen Stadtgebiet im Stadtteil Ortenberg und umfasst die Gebiete des unbeplanten Innenbereichs westlich der „Georg-Voigt-Straße“, entlang des „Spiegelslustwegs“, des „Alten Kirchhainer Weges“ bzw. dem „Galgenweg“, entlang der Straße „An der Zahlenbach“ und rund um die „Gebrüder-Grimm-Schule“. Städtebaulich ist der Bereich vor allem durch Zeilenbauten und eine relativ dichte Besiedlung geprägt. Baulücken und ungenutzte bzw. untergenutzte Flächen sind entlang des „Spiegelslustwegs“ und des „Galgenwegs“ zu identifizieren.

**Teilbereich D:** befindet sich im südlich gelegenen Stadtteil Cappel und umfasst den Bereich östlich der „Umgehungsstraße“. Nördlich wird der Bereich auf Höhe der „Sommerstraße“ begrenzt und südlich verläuft der Geltungsbereich auf Höhe der Straße „Alter Schloss“. Auf östlicher Seite umfasst der Geltungsbereich die Ortslagen ober- und unterhalb der „Moischer Straße“. In diesem Bereich liegt unter anderem der historische Ortskern mit einer verdichteten und größtenteils mischgenutzten Bebauung. In Richtung der Umgehungsstraße wird die „nähere Umgebung“ in Form einer klassischen Einfamilienhausbebauung und von größeren Gebäudestrukturen in Form von Mehrparteienhäusern geprägt. Zudem sind in diesem Bereich größere ungenutzte bzw. ungenutzte Flächen vorzufinden.

### 3. Bauleitplanung

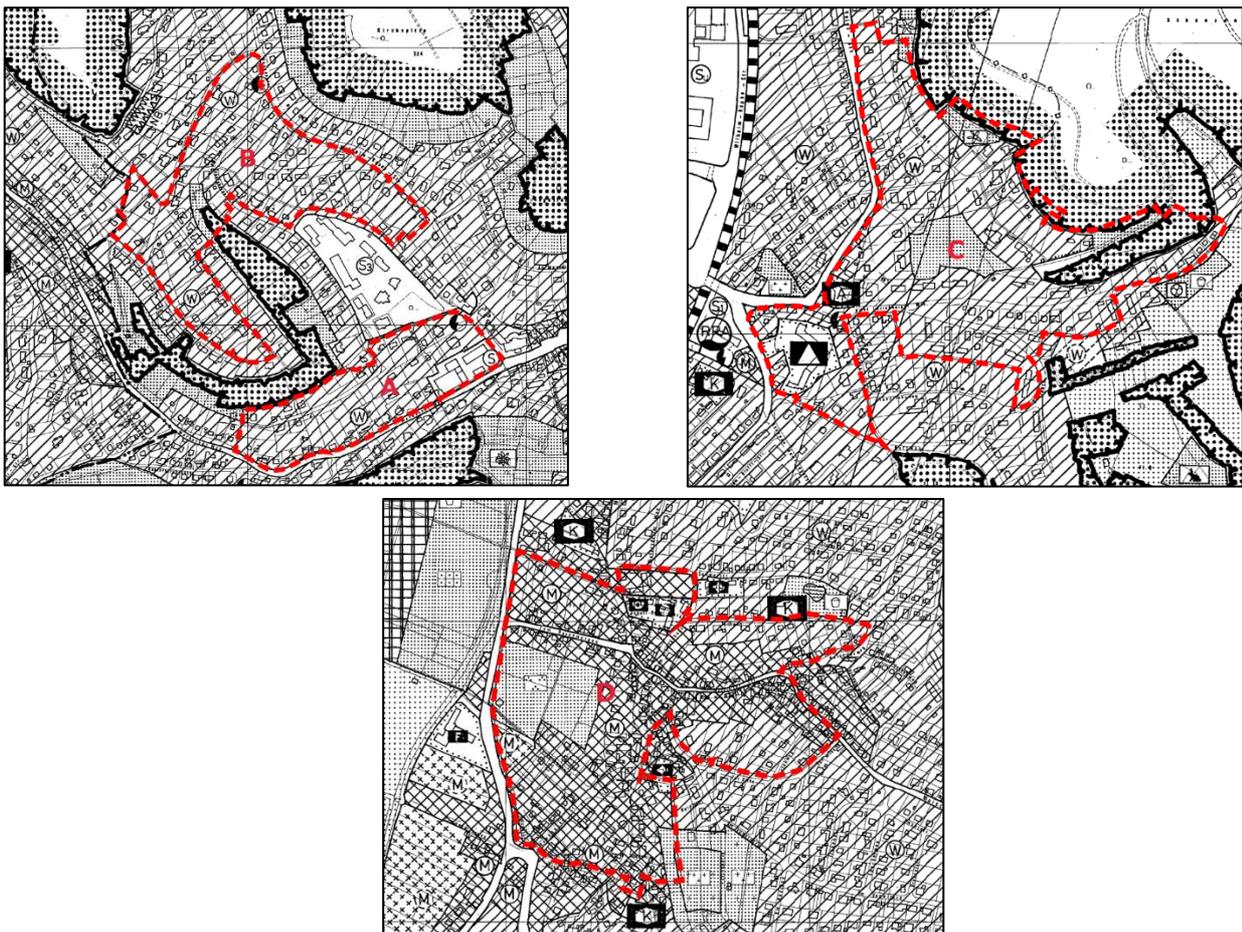
#### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP)

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes berührt inhaltlich nicht die aktuellen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Es wird weder wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes beeinträchtigt noch werden Grundzüge der Planung berührt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Großteil der Plangebiete A, B und C im Sinne der BauNVO als Wohnbauflächen dargestellt. Für das Plangebiet D sind überwiegend „gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Marburg



Quelle: Universitätsstadt Marburg, Fachdienst 61 Stadtplanung und Denkmalschutz, Marburg 2024, ohne Maßstab

### **3.2 Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplanebene**

„Mit Bezug auf § 9 Abs. 2 (d) Nr. 3 BauGB wird für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) innerhalb der Geltungsbereiche folgende Festsetzung getroffen:

Auf Flächen, auf denen Bauvorhaben mit  $\geq 10$  Wohneinheiten (WE) realisiert werden, wird der „Vorhabenträger verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten.“ [§ 9 Abs. 2(d) BauGB] Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist in geeigneter Weise für mindestens 30 % der Wohneinheiten und/oder mindestens 30 % der geschaffenen Gesamtwohnfläche vertraglich gegenüber der Genehmigungsbehörde zu sichern.

Der aus dem Gesetzestext entlehene Terminus „Flächen“ wird als Grundstück interpretiert. Bei Vorhaben, die einheitlich geplant sind und mehrere Flurstücke umfassen, werden deshalb die geplanten Wohneinheiten aufaddiert.

Die Baugenehmigung von Maßnahmen, die unter diese Festsetzung fallen kann jeweils erst erteilt werden, wenn vor Genehmigung die Realisierung – nicht zuletzt auf Basis eines entsprechenden Bauantrages – normgemäß mittels Vertrages sichergestellt wird.

Aufgrund der herrschenden Haushaltslage und der herausragenden Priorität zur Schaffung geförderter Wohnungsbaus ist es gewährleistet, dass die Universitätsstadt Marburg die entsprechenden kommunalen Mittel zur Realisierung der aus der Festsetzung resultierenden Maßnahmen bereitstellt.

## **4. Kosten**

Kosten, die die ohnehin zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel für den geförderten Wohnungsbau übersteigen, sind in Folge der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Der gegebenenfalls geringfügigen Beschränkung der freien Verfügbarkeit des privaten Eigentums und eventuell damit verbundene Einwirkungen auf den Wert betroffener Flächen stehen, wie in Kapitel 1 dieser Begründung bereits aufgeführt, die positiven städtebaulichen Folgewirkungen entgegen. Die daraus resultierenden positiven Effekte im Sinne öffentlicher Belange werden als schwerer wiegend beurteilt und überwiegen in ihrer Gesamtheit den privaten Belangen in Form möglicher Einschränkungen der Nutzbarkeit privater Flächen.

## **5. Fazit**

Mit dem sektoralen Bebauungsplan soll dem angespannten Wohnungsmarkt und den Konzentrationstendenzen „geförderter Wohnungen“ im Stadtgebiet und der Versorgung mit bezahlbarem, das heißt vor allem durch geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Dies soll dazu beitragen, dass breiten Bevölkerungskreisen ein entsprechendes Wohnraumangebot auch zukünftig bereitgestellt werden kann.

Städtebauliche, klimatologische und soziale Leitziele der Universitätsstadt Marburg sowie der Zielsetzungen des Baugesetzbuches, die bei den Beurteilungen der generellen planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich eine Rolle spielen, bleiben hiervon unberührt bzw. gelten weiter.

Inhaltliche Auswirkungen des Bebauungsplanes sind einleitend städtebaulich begründet und werden auch an anderen Stellen der Stadtentwicklung berücksichtigt. Das hat zur Folge, dass für die ausgewählten Bereiche, die Festsetzung ausgewogen und angemessen sowie städtebaulich verträglich gestaltet ist.

Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf „Gebiet(e) nach § 34 [BauGB] und dient der Nachverdichtung innerhalb der geordneten Siedlungslage. Demzufolge wird gemäß § 13 [BauGB] die Bauleitplanung im „vereinfachten Verfahren“ aufgestellt.

Weitere Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB werden erfüllt, da durch die Festsetzung der Beurteilungsmaßstab des § 34 BauGB nicht berührt wird. Dementsprechend ist keine förmliche Umweltprüfung (Umweltbericht) nötig. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden kann, sowie Fragen der Erschließung werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Universitätsstadt Marburg

Juni 2024

Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz

Dipl.-Ing. Manuela Klug  
Fachdienstleiterin

Dipl.-Geogr. Bernd Kintscher  
M. Sc. Jannik Weber