



Postanschrift: Staatsanwaltschaft Marburg - 35037 Marburg

Aktenzeichen: **2 Js 10420/24**

Herrn
Dr. Andreas Matusch
Am Hasenküppel 18a
35041 Marburg

Bearbeiter/in:
Durchwahl:
Fax:
E-Mail: faxse03@sta-marburg.justiz.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:

Datum: 19.03.2025

Das Ermittlungsverfahren

gegen Dr. Michael Kopatz in Marburg,
Dr. Thomas Spies in Marburg
wegen des Verdachts der Untreue

wird eingestellt (§ 170 Abs. 2 Strafprozessordnung).

Gründe:

Der Anzeigenerstatter wirft dem Beschuldigten Dr. Kopatz, einem Stadtrat der Stadt Marburg, und dem Beschuldigten Dr. Spies, dem Oberbürgermeister der Stadt Marburg, Haushaltsuntreue vor. Hintergrund der Strafanzeige sind Entscheidungen der Marburger Stadtverwaltung im Zusammenhang mit der Erschließung des Marburger Baugebiets „Oberer Rotenberg“ ab dem Jahr 2019.

Das Gebiet „Oberer Rotenberg“ soll dem geförderten Wohnungsbau dienen und über eine angeschlossene Nahversorgung - unter anderem über einen Supermarkt - verfügen. Die Flächen wurden zunächst durch die Werner Projektentwicklung GmbH - einem privaten Vorhabenträger - von den damaligen Eigentümern – den Inhabern der „Gärtnerei Philipps“ – erworben. Die Werner Projektentwicklung GmbH verpflichtete sich dabei, die Flächen zu entwickeln und im Anschluss das Wohnbauland an die Universitätsstadt Marburg bzw. an die Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) und die

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft (GeWoBau) – bei denen es sich um städtische Tochtergesellschaften handelt – zu veräußern.

Dieses Vorgehen habe aus Sicht des Anzeigenerstatters zu finanziellen Nachteilen für die Stadt Marburg geführt. Insbesondere hätte die Stadt Marburg die Flächen direkt - also ohne "Zwischenschaltung" eines privaten Investors - im Rahmen eines Vorkaufsrechts erwerben müssen, wodurch der Kaufpreis deutlich geringer gewesen wäre. Zudem habe die Stadt im Rahmen der Bauplanung Kosten für den Umweltbericht und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommen, obwohl die Entwicklung der Flächen durch den privaten Investor erfolgen sollte. Dadurch sei der Stadt ein finanzieller Nachteil entstanden.

Der Beschuldigte Dr. Spies sei in den Jahren 2017 bis 2022 für den Fachdienst Stadtplanung zuständig gewesen. Im Anschluss sei die Zuständigkeit auf den Beschuldigten Dr. Kopatz übergegangen. Etwaige Fehlentscheidungen hätten aus Sicht des Anzeigenerstatters aber auch noch nach Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2019 rückgängig gemacht werden können bzw. müssen.

Ein hinreichender Tatverdacht der Begehung einer Straftat liegt nicht vor. Ein hinreichender Tatverdacht besteht immer nur dann, wenn bei einer vorläufigen Bewertung der Tat eine Verurteilung wahrscheinlicher ist als ein Freispruch (vgl. Meyer-Goßner, StPO Kommentar, § 170 Rz.1).

Diese Wahrscheinlichkeit ist hier nicht gegeben.

Der Beschuldigte Dr. Spies hat sich über seinen Verteidiger dahingehend eingelassen, dass der Verzicht auf das Vorkaufsrecht durch den damaligen Leiter des Fachdienstes Stadtplanung erfolgt sei. Er selbst habe diesen Verzicht daher gar nicht erklärt. Auch seien dies Entscheidungen der laufenden Verwaltung und die Dezernenten würden dabei gar nicht eingebunden. Zudem habe eine interne Prüfung zu dem Ergebnis geführt, dass der Stadt im Zeitpunkt des Kaufvertrages gar kein Vorkaufsrecht zugestanden habe, da die Voraussetzungen der §§ 24, 25 BauGB überhaupt nicht vorgelegen haben.

Die Einbeziehung eines privaten Investors zur Neuordnung des Gebiets sei darüber hinaus auch sinnvoll gewesen. Dieser habe das Gebiet geordnet und später die für den

Wohnungsbau benötigten Flurstücke an die GeWoBau und die SEG weitergegeben.

Der Kaufpreis habe dabei noch deutlich unter dem Bodenrichtwert gelegen. Die von dem Anzeigenerstatter behaupteten übermäßigen Gewinne der Werner Projektentwicklungs GmbH seien völlig ohne Tatsachenbezug.

Im Hinblick auf die Kosten der Bauleitplanung trage der Vorwurf der Untreue ebenfalls nicht. So sei eine Kooperations- und Kostenvereinbarung zum Baugebiet „Oberer Rotenberg“ zwischen der Werner Projektentwicklung GmbH, der Stadt Marburg, den Stadtwerken Marburg und der SEG geschlossen worden, in dem die Kosten zwischen den verschiedenen Parteien aufgeteilt worden seien. Dies sei erforderlich gewesen, da es neben den wirtschaftlichen Interessen der Werner Projektentwicklung GmbH auch ein Interesse der Stadt Marburg an dem Projekt gegeben habe, da auf den Flächen geförderte Sozialwohnungen samt öffentlicher Nahverkehrsanbindung entstehen sollten. Aufgrund der gemeinsamen Interessenlage sei eine Kostenaufteilung vereinbart worden. Die Werner Projektentwicklungs GmbH habe die Gesamtkosten des Bebauungsplans für das gesamte Quartier übernommen und die Stadt habe die Kosten für den Umweltbericht und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag getragen. Insgesamt sei dem gesamten Vorgang keinerlei strafbares Verhalten eines der städtischen Akteure zu entnehmen.

Der Beschuldigte Dr. Kopatz hat über seinen Verteidiger mitteilen lassen, dass eine Strafbarkeit erkennbar nicht vorliege und auf die Stellungnahme des Verteidigers des Mitbeschuldigten Dr. Spies verwiesen.

Die Ausführungen des Verteidigers des Beschuldigten Dr. Spies treffen im Ergebnis zu.

Soweit die Nichtausübung des Vorkaufsrechts durch den Anzeigenerstatter beanstandet wird, ist schon gar nicht erkennbar, inwieweit die Beschuldigten dabei eingebunden sein sollen. Insbesondere ist der Verzicht auf das Vorkaufsrecht nach den eingereichten Unterlagen durch eine andere Person - also gerade nicht durch die Beschuldigten - erfolgt. Unabhängig davon setzt der Untreuevorwurf ein vorsätzliches Verhalten voraus, was ebenfalls nicht erkennbar ist. Da nach den nachvollziehbaren Ausführungen des Verteidigers, die ebenfalls durch die eingereichten Unterlagen belegt werden, entsprechende interne Prüfungen der Stadt zu dem Ergebnis geführt haben, dass gar kein Vorkaufsrecht der Stadt bestand, scheidet schon vor diesem Hintergrund ein vorsätzliches Verhalten aus.

Im Hinblick auf die Kostenübernahme der Stadt für den Umweltbericht und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag scheidet eine Untreue ebenfalls aus. So ist die Stadt nicht gehindert gewesen, sich an den Kosten des Projekts zu beteiligten, da dieses – wie der Verteidiger überzeugend dargelegt hat - auch im städtischen Interesse lag. Dabei stellte die Übernahme der Kosten für den Umweltbericht und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auch nur eine geringe finanzielle Belastung für die Stadt dar, die auf etwa 15.000 Euro beziffert wurde. Zudem ist im Rahmen der Haushaltsuntreue zu beachten, dass der im Rahmen der öffentlichen Verwaltung geltende Sparsamkeitsgrundsatz nicht zur Kostensenkung um jeden Preis verpflichtet (BGH, Beschl. v. 8.1.2020 – 5 StR 366/19 m.w.N.). Eine Untreue kommt bei Ermessensentscheidungen vielmehr nur bei einem evidenten und schwerwiegenden Pflichtverstoß, also dann in Betracht, wenn die Pflichtverletzung gravierend ist (BGH, Beschl. v. 8.1.2020 – 5 StR 366/19). Ein solcher Verstoß ist nach Abschluss der Ermittlungen nicht erkennbar.

Soweit der Anzeigenerstatter darüber hinaus noch ausführt, dass das Verträglichkeitsgutachten bezüglich der Ansiedlung des Supermarktes in dem Baugebiet aus seiner Sicht falsch sei, ist überhaupt nicht erkennbar, wie sich die Beschuldigten in diesem Zusammenhang strafbar gemacht haben sollen. Das Gutachten ist im Auftrag der Werner Projektentwicklung GmbH von der Agentur Lademann & Partner - also einem externen Dritten - erstellt worden.

Das Ermittlungsverfahren war daher einzustellen.

Staatsanwalt





Am 14. März 2021
Anlage 2
Nadine Bernshausen
wählen.

auszugsweise,
hier nur Seiten 1 und 5 von 8

Nadine
Bernshausen
Oberbürgermeisterin für Marburg



www.nadine-bernshausen.de

A **Prof. Dr. Hans Ackermann**, Physiker | **Dr. Traude Ackermann**, Ärztin | **Dagmar Altroggen-Hasenkopf**, Musiklehrerin (70) | **Barbara Amend**, Buchhändlerin | **Kathrin Anders**, MdL (38)

B **Moritz Bär**, Pharmaziestudent | **Andrea Balser**, Geschäftsfrau Augenweide i.R., Oberstadt | **Uli Balzer**, Geschäftsführer Firma Solaricus (49) | **Josef Bardelmann**, Sozialwissenschaftler | **Pascal Barthel**, Geschäftsführer | **Dr. Heike Bartsch**, Ärztin | **Gabriele Baumgart**, Rechtsanwältin (51) | **Dr. Petra Baumann**, Juristin | **Maite Becker**, Biologin (23) | **Galo Benavides**, Pädagoge | **Roger Bergmann**, techn. Angestellter | **Helga-Katharina Berndt**, MTA und Künstlerin (77) | **Rebecca Beyer**, Medizinstudentin (23) | **Uli Biskamp**, Pfarrer | **Stefan Blix**, Diplompolitologe (41) | **Stephan Bohnke**, Diplomsoziologe | **Katja Bozarth**, Fotografin (41) | **Mentor Braha** (23) | **Hans-Jürgen Bräuning**, Diplom-Volkswirt, Rentner (66) | **Charlotte Busch**, Geografin B.Sc., Angestellte (29) | **Johanna Busch**, Bodenschützerin (55) | **Jona Burgstaller**, Psychologin M.Sc., Studentin Friedens- und Konfliktforschung (26)

C **Lucy Capra**, Lehrerin (44) | **Klaudia Ciani**, Jura-studentin

D **Dorothee de la Motte** | **Oygul Demele**, Pädagogische Fachkraft (34) | **Simon Demele**, Anwendungsentwickler (37) | **Klaus Denfeld**, Schulleiter | **Viktor Dian**, Betreuer (64) | **Ralf Dienenhoven**, Notfallsanitäter/Krankenpfleger (59) | **Christine Dießner**, Romanistin, Reha Werkstatt, freie Schriftstellerin (46) | **Patrick Dinkel**, Sozialassistent (36) | **Wolfgang Disselnkötter** | **Bettina Dmoch**, Hebamme | **Angela Dorn**, MdL | **Dr. Christian Dorsch**, wiss. Mitarbeiter Geographie Didaktik (36)

E **Monika Eckern**, Diplom-Psychologin, Supervisorin | **Stephan Elkins**, Dipl.-Politologe (59) | **Jochen Eisold**, Geschäftsführer Beneficus gGmbH (60) | **Anna Emil**, Friedens- und Konfliktforschung (30) | **Antonia Enders**, Lehramtsstudentin | **Sascha Enders**, Maler & Lackierer | **Ernst, Magnus**, Musiker

F **Elisabeth Fiedler**, Schulleiterin i.R. | **Rainer Flohrschütz**, Diplompolitologe | **Ulf Frenkler**, Jurist (49) | **Lena Frewer**, Studentin Geschichte (25) | **Hannah Friedrich**, Vorstandsmitglied ISW/ Weltladen Marburg, Psychologin | **Monika Frisch**, Ärztin (47) | **Dr. Barbara Froehlich**, Ärztin

G **Klaus Gerber**, Gesamtbetriebsratsvorsitzender UKGM | **Dennis Gerke**, Student Lehramt

Chemie und Englisch (27) | **Johannes Gerl**, Student Lehramt | **Christian Geske**, Dipl. Biologe (51) | **Brigitte Görg-Kramß**, Schulleiterin i.R. | **Jolanda Grässel-Farnbauer**, Pfarrerin | **Thomas Graf**, Jurist | **Griehl, Dorothea**, Geschäftsführerin IKJG | **Prof. Dr. Dr. h.c. mult. Gilbert Gornig**, öff. Recht, Völkerrecht, Europarecht | **Dietmar Göttling**, Diplompolitologe | **Viktor Gräfenstein**, Musik-lehrer | **Deborah Gros**, Ärztin | **Daniel Grosse**, Autor & Jurist | **Kira Guttek**, Medizinstudentin

H **Gerhard Haberle** | **Gisela Haberle** | **Alicia Hagedorn**, Studentin Medizin (24) | **Steven Hahn**, Direktmarketing-Dialoger, Verdi (21) | **Michael Harborth**, Diplom-Pädagoge | **Heiko Hartmann**, Angestellter | **Dr. Peter Hauck-Scholz**, Rechtsanwalt | **Christa Hauptmeier**, Kirchenälteste der Elisabeth-gemeinde (82) | **Heiko Haus**, Betriebswirt (52) | **Samah Hefny**, Studentin | **Sören Heine**, Geschäftsführer (51) | **Prof. Dr. Winfried Held**, Klassischer Archäologe | **Jan Helminiak**, Student Physik (26) | **Claudia Hepting**, Biologin (54) | **Armin Herzberger**, Ehrenamtler, Dipl. Sozialarbeiter, Sozialpädagoge, B.A. | **Max Hess**, Diplom-Ingenieur | **Ute Heuser-Ludwig**, Redakteurin | **Hiltrud Heyden**, Rentnerin (81) | **Dr. Konrad Hierasimovicz**, Soziologe (42) | **Susanne Hofacker**, Apothekerin | **Nandi Hoko**, Studentin Sport, Geschichte | **Dr. Bernd Hündersen**, Diplomsoziologe | **Marion Hündersen**, psych. Psychotherapeutin

J **Barbara Jacob**, Schriftstellerin | **Uli Jäckel**, Lehrerin i.R. | **Jäckel, Herbert**, Lehrer i.R. | **Peter Janicki**, psych. Psychotherapeut | **Ursula Henriette Jansen**, Grundschullehrerin | **Mechthild Jochmann** | **Dieter Jöckel**, Discounter (81) | **Gabriele Joggerst-Naumann**, Diplom-Pädagogin, Krankenschwester

K **Anna Kahl**, Sonderschullehrerin i.R., Mitarbeiterin im Weltladen | **Dr. Franz Kahle**, Bürgermeister a.D. | **Tobias Kalina**, Maschinenbauingenieur | **Bertram Kasper**, Dipl. Supervisor (58) | **Dieter Kasper**, Lehrer i.R. | **Sarah Kastner**, Prozessspezialistin (34) | **Dr. Payam Katebini**, Arzt | **Arne Kauffmann**, kfm. Angestellter (38) | **Alexej Kazancev**, ref. jur. wiss. Mitarbeiter (27) | **Dr. rer. nat. Daniel Keil**, Psychologe | **Manfred Keller**, Studiendirektor a.D. | **Michael Kessler**, Geschäftsführer BI Sozialpsychiatrie i.R. | **Dr. Birgit Klein**, Kunst-historikerin | **Prof. Dr. Hubert Kleinert**, Hoch-schul-lehrer Politikwissenschaften | **Ulrich Kling-Böhm**, Vorstand St. Elisabeth-Verein | **Prof. Dr. Gritt Klinkhammer**, Kulturwissen-

HESSEN

**Amt für Bodenmanagement Marburg**

Robert-Koch-Straße 17

35037 Marburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Eigentümer- und Flurstücksliste**Antrag: 200295118-1****Erstellt am 21.02.2019**

Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Amtsgericht (Grundbuchamt) Marburg Grundbuchbezirk Marbach Grundbuchblatt 525	
Eigentümer:	2 Philipps Oberer Rotenberg 70, 35041 Marburg	
Flurstück:	Flurstück 1/18, Flur 12, Gemarkung Marbach	Fläche: 6 039 m ²
Lage:	Oberer Rotenberg 70	
Tatsächliche Nutzung:	6 039 m ² Fläche gemischter Nutzung	
Flurstück:	Flurstück 1/32, Flur 12, Gemarkung Marbach	Fläche: 3 317 m ²
Lage:	Oberer Rotenberg 70	
Tatsächliche Nutzung:	969 m ² Fläche gemischter Nutzung 372 m ² Ackerland 1 976 m ² Grünland	
	Summe:	9 356 m ²
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Amtsgericht (Grundbuchamt) Marburg Grundbuchbezirk Marbach Grundbuchblatt 2217	
Eigentümer:	1 Werner Projektentwicklung GmbH, In der Hofwiese 10 + 12, 36148 Kalbach	
Flurstück:	Flurstück 1/3, Flur 12, Gemarkung Marbach	Fläche: 1 001 m ²
Lage:	Roteberg	
Tatsächliche Nutzung:	1 001 m ² Gartenland	
	Summe:	1 001 m ²
Flächensumme:		10 357 m ²



Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Grundbuchamt Marburg Grundbuchbezirk Marbach Grundbuchblatt 525	
Eigentümer/-in:	3 Philipps,	Oberer Rotenberg 70, 35041 Marburg
Flurstück:	Flurstück 2/5, Flur 12, Gemarkung Marbach	Fläche: 460 m²
Lage:	Oberer Rotenberg 70	
Tatsächliche Nutzung:	460 m² Wohnbaufläche	
Flurstück:	Flurstück 2/6, Flur 12, Gemarkung Marbach	Fläche: 1 025 m²
Lage:	Oberer Rotenberg 70	
Tatsächliche Nutzung:	1 025 m² Wohnbaufläche	
Summe:		1 485 m²

Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Grundbuchamt Marburg Grundbuchbezirk Marbach Grundbuchblatt 2217	
Eigentümer/-in:	1 Werner Projektentwicklung GmbH, Dalbergstraße 7, 36037 Fulda	
Flurstück:	Flurstück 1/37, Flur 12, Gemarkung Marbach	Fläche: 7 480 m²
Lage:	Oberer Rotenberg	
Tatsächliche Nutzung:	7 480 m² Handel und Dienstleistung	
Flurstück:	Flurstück 1/38, Flur 12, Gemarkung Marbach	Fläche: 630 m²
Lage:	Oberer Rotenberg	
Tatsächliche Nutzung:	630 m² Handel und Dienstleistung	
Flurstück:	Flurstück 1/39, Flur 12, Gemarkung Marbach	Fläche: 2 063 m²
Lage:	Oberer Rotenberg	
Tatsächliche Nutzung:	2 063 m² Wohnbaufläche	
Flurstück:	Flurstück 1/40, Flur 12, Gemarkung Marbach	Fläche: 5 162 m²
Lage:	Oberer Rotenberg	
Tatsächliche Nutzung:	5 162 m² Wohnbaufläche	
Flurstück:	Flurstück 1/41, Flur 12, Gemarkung Marbach	Fläche: 2 338 m²
Lage:	Oberer Rotenberg	
Tatsächliche Nutzung:	2 338 m² Wohnbaufläche	
Flurstück:	Flurstück 2/7, Flur 12, Gemarkung Marbach	Fläche: 509 m²
Lage:	Oberer Rotenberg	
Tatsächliche Nutzung:	509 m² Strassenverkehr	
Flurstück:	Flurstück 3/8, Flur 23, Gemarkung Marburg	Fläche: 210 m²

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Eigentümer- und Flurstücksliste

Erstellt am 30.10.2025

Lage: Oberer Rotenberg
Tatsächliche Nutzung: 210 m² Strassenverkehr

Summe: 18 392 m²

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Marburg
Grundbuchbezirk Marburg
Grundbuchblatt 12761

Eigentümer/-in: 2 *Zum Sellhof* 35041 Marburg-Marbach

Flurstück: Flurstück 53/2, Flur 23, Gemarkung Marburg Fläche: 950 m²
Lage: Auf dem Rotenberg
Tatsächliche Nutzung: 950 m² Ackerland

Summe: 950 m²

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Marburg
Grundbuchbezirk Marburg
Grundbuchblatt 13564

Eigentümer/-in: 2 35037 Marburg

Flurstück: Flurstück 45, Flur 23, Gemarkung Marburg Fläche: 2 106 m²
Lage: Auf dem Rotenberg
Tatsächliche Nutzung: 2 106 m² Ackerland

Summe: 2 106 m²

Flächensumme: 22 933 m²



Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/2482/2025
	Status:	öffentlich
	Datum:	04.03.2025
Dezernat:	IV	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Klug, Manuela; Berkenkamp, Florian	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Erörterung	nichtöffentlich
Bau- und Mobilitätsausschuss	Vorberatung	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	öffentlich

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24/9 „Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Supermarkt“ im Stadtteil Marbach**

- Bericht über das Ergebnis der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24/9 „Wohngebiet Oberer Rotenberg mit Supermarkt“ wurden mit folgendem Ergebnis geprüft.
Die in der Anlage Nr. 16 „11 Abwägungstabelle“ unter den Nummern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 23, 25 und 27 aufgeführten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt. Von den unter den Nummern 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 24 und 26 aufgeführten Stellungnahmen ist keine Abwägung erforderlich. Die unter den Nummern 15, 16 und 17 der Stellungnahmen aufgeführten Hinweise werden berücksichtigt. Die unter den Nummern 28a, 28b, 29a und 29b aufgeführten Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
Das führt zu kleineren redaktionellen Anpassungen und Klarstellungen.

Die Grundzüge der Planung werden davon nicht berührt.

2. Der Bebauungsplan Nr. 24/9 „Wohngebiet Oberer Rotenberg mit Supermarkt“ im Stadtteil Marbach wird als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sachverhalt

Auf den Grundstücken der ehemaligen Gärtnerei Philips im Stadtteil Marbach ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit 1.400 qm Verkaufsfläche sowie eines Wohnquartiers mit bis zu 90 Wohneinheiten vorgesehen. Hierfür werden nach Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und ein Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel für den Supermarkt festgesetzt.

Der Wohnungsbau soll vorwiegend im „geförderten Wohnungsbau“ und als „gemeinschaftliches Wohnen“ auf Flächen der städtischen Gesellschaften GeWoBau und SEG realisiert werden.

Ziel ist es, den Lebensmittelmarkt für den Marburger Stadtteil Marbach und die im Einzugsgebiet liegenden Stadtteile zu errichten und gleichzeitig die Zentrenfunktion der Kernstadt zu wahren. Der geplante Marktstandort liegt zentral in einem aktuell unterversorgten Bereich und trägt somit zu einer umfassenden Grundversorgung für die bisher unterversorgten Stadtteile bei.

Es wird davon ausgegangen, dass der Marktstandort zur Entlastung der gesamtstädtischen Verkehrssituation beitragen wird, da sich die Wegestrecken zu Versorgungszwecken für die Bevölkerung der westlichen Stadtteile reduzieren wird. Darüber hinaus findet speziell der ÖPNV eine besondere Berücksichtigung in das Mobilitätskonzept am neu zu entwickelndem Standort.

Zur Sicherstellung des mittel- bis langfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen soll eine Entwicklung des Quartiers auf ca. 2,2 ha erfolgen und diesen Bedarfen so begegnet werden.

Verfahrensablauf

Am 22.11.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren mit Umweltprüfung i.S.v. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist im Zuge der Bebauungsplanaufstellung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt worden.

In dem Zeitraum vom 13.03.2024 bis einschließlich dem 19.04.2024 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Am 15.11.2024 ist der Offenlagebeschluss zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24/9 „Wohngebiet Oberer Rotenberg mit Supermarkt“ von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Die öffentliche Bekanntmachung über die Auslegung erfolgte am 19.11.2024. In einem Zeitraum vom 20.11.2024 bis einschließlich zum 20.12.2024 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Der Städtebauliche Vertrag liegt weitgehend ausgehandelt vor, jedoch ist dieser zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung von den Vertragsparteien noch nicht beidseitig unterschrieben. Es wird sichergestellt, dass der unterzeichnete Städtebauliche Vertrag bis zur Sitzung des Bau- und Mobilitätsausschusses am 20.03.2025 vorliegt. Nur mit dem Vorliegen des unterzeichneten Städtebaulichen Vertrages kann die öffentliche Beratung dieser Beschlussvorlage im Bau- und Mobilitätsausschuss am 20.03.2025 erfolgen. Sollte es aus unterschiedlichen Gründen zu zeitlichen Verzögerungen kommen, wird sich die Beschlussfassung zeitlich verschieben müssen.

Umgang mit dem Klimanotstand und dem Ziel „Klimaneutralität bis 2030“ in dieser Bauleitplanung

Mit der Ausrufung des Klimanotstandes durch die Stadtverordnetenversammlung im Juni 2019 hat sich die Universitätsstadt Marburg auf den Weg zur Klimaneutralität begeben. Den Weg dorthin zeigt der Klimaaktionsplan 2030 auf. Im Beschluss zum Klima-Aktionsplan hat sie definiert, dass ab dem 15.11.2020 dieser Belang deutliches Gewicht erhält. Zusätzlich ist am 30.09.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Grundsatzbeschluss „Klimaneutralität 2030 bezogen auf klimaneutrales und sozialverträgliches Bauen sowie klimaneutrale und klimawandelangepasste Flächennutzung“ beschlossen worden. In diesem werden die Handlungsfelder „Klimaneutrale, lokale Energieerzeugung, klimaneutral und sozialverträglich Bauen und Modernisieren“ und „Klimaneutrale Flächennutzung“ des Klima-Aktionsplanes konkretisiert und um Leitlinien erweitert. Am 18.11.2022 ist das Handlungskonzept zur Klimaanpassungskonzept von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Die beiden Teile Klimaanalyse und Starkregenbetrachtung liegen nun in der zusammenführenden Fokusraumkarte als Handlungskonzept vor. Dieses ist als städtebaulicher Rahmenplan mit beschlossen worden.

Im Änderungsbereich soll der vorrangige Belang der „Klimaneutralität 2030“ bestmöglich berücksichtigt werden.

Zur besseren Übersicht sind die klimaschutzrelevanten Festsetzungen nachfolgend aufgelistet:

Klimaschutzrelevante Inhalte in der verbindlichen Bauleitplanung	Umsetzung im Bebauungsplan „Oberer Rotenberg mit Supermarkt“ Bebauungsplan 24/9
Standortwahl	
Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Flächenrecycling	Vorhandene ehemalige gewerbliche Nutzung, aktuell brachgefallenes Grünland und Wohnnutzung im Außenbereich. Benötigte Flächen für die Wohnraumversorgung werden durch Nachverdichtung und Erweiterung aber auch durch die Neuausweisung von Baufeldern nachgewiesen.
Berücksichtigung von Kaltluftentstehungs- und Retentionsflächen	Keine Beeinflussung von Kalt- oder Frischluftgebieten, eventuelle Beeinflussung des Lahntal-Abwinds. Verlorene Versickerungsraum wird im Gebiet nach dem Schwammstadt-Prinzip teilweise ausgeglichen.
Umweltfreundliche Mobilität / Stadt der kurzen Wege	Anbindungen an das und Ausbau des vorhandenen ÖPNV und Radwegenetz sowie Stärkung von Sharing-Angeboten für Pkw, Beschränkung der Stellplatzflächen.
Exposition/Topografie	Neuplanungen gliedern sich in das Landschaftsbild ein, Grünstrukturen im Randbereich bleiben erhalten und werden durch Fassadenbegrünung ergänzt.
Kompaktheit, Stadt der kurzen Wege, Stellung der Baukörper	Erweiterungsfläche für den Siedlungsbau wird in räumlich nahen Zusammenhang bestehender Ortsteile ausgewiesen, die Nahversorgung wird fußläufig gestärkt bzw. ermöglicht.
Mikroklima, Entsorgung	
Dach- und Fassadenbegrünung	Dach- und Fassadenbegrünung planungsrechtlich festgesetzt, oberirdische Versickerungs- und Entwässerungsmulden (Verdunstung).
Grün- und Freiflächen	Grün- und Freiflächen inklusive des Ausgleichs sind planungsrechtlich festgesetzt.
Erhalt und Anpflanzung	Vorhandene Grünstrukturen werden

von Grünstrukturen	planungsrechtlich gesichert, neue Grünflächen bzw. offenen Böden und Neupflanzungen sind planungsrechtlich festgesetzt.
Regenwassermanagement	Anfallendes Niederschlagswasser von neu errichteten Dachflächen muss teilweise in das geplante Mulden- und Rigolen-System eingeleitet werden, sofern keine Nutzung als Brauchwasser vorgesehen ist. Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind mit versickerungsgünstigen Belägen festgesetzt.
Entsorgung	Die Entsorgung wird durch die bestehende Infrastruktur gewährleistet.
Energieversorgung	
Solarenergetische Optimierung	Aufgrund des Bestandes und aus der Nutzung heraus entstehende Ansprüche kann die Gebäudestellung nur in geringem Maße beeinflusst werden. Die höher gelegenen Geschosse, die kompletten Südfassaden sowie die Dach- und Fassadenbegrünung sind allerdings gut besonnt und belichtet.
Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien	Festsetzung zur Mindestanforderung von solarer Energieerzeugung auf mindestens 30% der Dachflächen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Bauleitplanung – Bebauungsplanaufstellung und Änderung des Flächennutzungsplans – werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

Da es sich um ein gemeinsames Projekt zwischen Vorhabenträgerin, Universitätsstadt Marburg und städtische Tochtergesellschaften handelt, werden die Planungsleistungen für den Umweltbericht und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag durch die Universitätsstadt Marburg, wie in den Aufstellungsbeschlüssen der Bauleitplanverfahren (VO/7012/2019) enthalten, übernommen. Die entsprechenden finanzielle Mittel in den städtischen Haushaltsjahren während der Projektlaufzeit enthalten. Die Kosten für die Umsetzung der Planungen aus dem Bebauungsplan werden in dem Städtebaulichen Vertrag zwischen den Vertragspartner*innen geregelt.

Dr. Michael Kopatz
Stadtrat

Anlage/n

- | | |
|----|---|
| 1 | 1 Übersichtsplan |
| 2 | 2 Bebauungsplan |
| 3 | 3 Begründung Bebauungsplan |
| 4 | 4 Umweltbericht |
| 5 | 4a Bilanzierung Umweltbericht |
| 6 | 4b Bestandsplan zum Umweltbericht |
| 7 | 4c Plan Konflikte & Maßnahmen zum Umweltbericht |
| 8 | 4d Bewertung Landschaftsbild |
| 9 | 5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag |
| 10 | 5a Artenprotokolle zum ASB |
| 11 | 6 Verkehrsuntersuchung |
| 12 | 7 Verträglichkeitsgutachten |
| 13 | 8 Ergebnisbericht Versickerungsversuch |
| 14 | 9 Schalltechnische Stellungnahme |
| 15 | 10 Eingegangene Stellungnahmen |
| 16 | 11 Abwägungstabelle Stellungnahmen |



Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/2264/2024
	Status:	öffentlich
	Datum:	21.10.2024
Dezernat:	IV	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Klug, Manuela; Berkenkamp, Florian	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Erörterung	nichtöffentlich
Bau- und Mobilitätsausschuss	Erörterung	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	öffentlich

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24/9 "Wohnquartier Oberer Rotenberg
mit Supermarkt" im Stadtteil Marbach
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag

Für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Beteiligung der Öffentlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24/9 „Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Supermarkt“ der Universitätsstadt Marburg, Stadtteil Marbach, beschlossen.

Sachverhalt

Auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Philips ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Wohnquartiers mit bis zu 90 Wohneinheiten vorwiegend im „geförderten Wohnungsbau“ und als „gemeinschaftliches Wohnen“ auf Flächen der städtischen Gesellschaften GeWoBau und SEG vorgesehen.

Ziel ist es, den Lebensmittelmarkt für den Marburger Stadtteil Marbach und die im Einzugsgebiet liegenden Stadtteile zu errichten. Der geplante Marktstandort liegt zentral in einem aktuell unterversorgten Bereich und trägt somit zu einer umfassenden Grundversorgung für die bisher unterversorgten Stadtteile bei.

Es wird davon ausgegangen, dass der Marktstandort zur Entlastung der gesamtstädtischen Verkehrssituation beitragen wird, da sich die Wegestrecken zu

Versorgungszwecken für die Bevölkerung der westlichen Stadtteile verringern wird. Darüber hinaus wird der ÖPNV Teil des Mobilitätskonzeptes am neu zu entwickelndem Standort.

Da der Betrieb der Gärtnerei Philipps aufgegeben wurde, ist ein Großteil der Flächen an den Vorhabenträger des Lebensmittelmarktes bereits verkauft worden.

Zur Sicherstellung des mittel- bis langfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen soll eine Entwicklung des Quartiers auf ca. 2,2 ha erfolgen und diesen Bedarfen so begegnet werden.

Das Wohnraumversorgungskonzept vom 20.11.2015 konkretisiert die Inhalte der InWIS-Analyse und deren Bedarfe. Laut dem Wohnraumversorgungskonzept 2015 besteht der Wohnraumbedarf vorwiegend an kleinen Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 60 m², dem eine sehr hohe Nachfrage gegenübersteht. Auch erreicht nur ein geringes Angebot an Wohnungen mit einer Wohnfläche über 100 m² den Wohnungsmarkt.

Das Wohngebiet im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Philipps wird einen Teil hierzu beitragen. Hierfür werden nach Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und ein Sondergebiet für den Supermarkt festgesetzt.

Verfahrensablauf

Am 22.11.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (B-Plan) von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Der Bebauungsplan ist im „Regel“-Verfahren aufzustellen.

In dem Zeitraum vom 13.03.2024 bis einschließlich dem 19.04.2024 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und parallel die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Im Zuge dieser Beteiligung sind von verschiedenen Seiten Fragestellungen sowie Stellungnahmen zum Vorentwurf eingegangen, die eine Abwägung und Anpassung der Vorentwurfsplanung nach sich zogen. Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen können dem Anhang entnommen werden.

Sämtliche Unterlagen stehen während des Auslegungszeitraums sowohl durch Aushang im Bauamt (Barfüßerstr. 11, 35037 Marburg) als auch im Internet unter <https://www.marburg.de/bauleitplanung> für die Öffentlichkeit zur Verfügung.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB geändert.

Umgang mit dem Klimanotstand und dem Ziel „Klimaneutralität bis 2030“ in dieser Bauleitplanung

Mit der Ausrufung des Klimanotstandes durch die Stadtverordnetenversammlung im Juni 2019 hat sich die Universitätsstadt Marburg auf den Weg zur Klimaneutralität begeben. Den Weg dorthin zeigt der Klimaaktionsplan 2030 auf. Im Beschluss zum Klima-Aktionsplan hat sie definiert, dass ab dem 15.11.2020 dieser Belang deutliches Gewicht erhält. Zusätzlich ist am 30.09.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Grundsatzbeschluss „Klimaneutralität 2030 bezogen auf klimaneutrales und sozialverträgliches Bauen sowie klimaneutrale und klimawandelangepasste Flächennutzung“ beschlossen worden. In diesem werden die Handlungsfelder „Klimaneutrale, lokale Energieerzeugung, klimaneutral und sozialverträglich Bauen und Modernisieren“ und „Klimaneutrale Flächennutzung“ des Klima-Aktionsplanes konkretisiert und um Leitlinien erweitert. Am 18.11.2022 ist das Handlungskonzept zur Klimaanpassungskonzept von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Die beiden Teile Klimaanalyse und Starkregenbetrachtung liegen nun in der zusammenführenden Fokusraumkarte als Handlungskonzept vor. Dieses ist als städtebaulicher Rahmenplan mit beschlossen worden.

Im Änderungsbereich soll der vorrangige Belang der „Klimaneutralität 2030“ bestmöglich berücksichtigt werden.

Zur besseren Übersicht sind die klimaschutzrelevanten Festsetzungen nachfolgend aufgelistet:

Klimaschutzrelevante Inhalte in der verbindlichen Bauleitplanung	Umsetzung im Bebauungsplan Nr. 24/9 "Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Supermarkt"
Standortwahl	
Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Flächenrecycling	Vorhandene ehemalige gewerbliche Nutzung, aktuell brachgefallene, vorgenutzte Gärtnereifläche und Wohnnutzung im Außenbereich. Benötigte Flächen für die Wohnraumversorgung werden durch Nachnutzung der ehemaligen Gärtnereifläche mit Neuausweisung von Baufeldern nachgewiesen.

Berücksichtigung von Kaltluftentstehungs- und Retentionsflächen	Keine Beeinflussung von Kalt- oder Frischluftgebieten, aufgrund der Vornutzung und topographischen Lage. Verlorengelassener Versickerungsraum wird im Gebiet teilweise ausgeglichen.
Umweltfreundliche Mobilität/Stadt der kurzen Wege	Anbindung an das und Ausbau des vorhandenen ÖPNV und Radwegenetz sowie Stärkung von Sharing-Angeboten für Pkw, Bündelung der Stellplatzflächen
Exposition/Topografie	Neuplanungen gliedern sich in das Landschaftsbild ein, Grünstrukturen im Randbereich bleiben größtenteils erhalten und werden tlw. durch Fassadenbegrünung ergänzt.
Kompaktheit, Stadt der kurzen Wege, Stellung der Baukörper	Erweiterungsfläche für den Siedlungsbau werden in räumlich nahen Zusammenhang bestehender Ortsteile ausgewiesen, die Nahversorgung wird fußläufig gestärkt bzw. ermöglicht.
Mikroklima, Entsorgung	
Dach- und Fassadenbegrünung	Dach- und Fassadenbegrünung planungsrechtlich festgesetzt, oberirdische Versickerungs- und Entwässerungsmulden (Verdunstung/"Schwammstadt-Prinzip")
Grün- und Freiflächen (inkl. Ausgleich)	Grün- und Freiflächen inkl. des Ausgleichs sind/ werden planungsrechtlich festgesetzt.
Erhalt und Anpflanzung von Grünstrukturen	Vorhandene Grünstrukturen werden planungsrechtlich gesichert, neue Grünflächen bzw. offene Böden und Neupflanzungen sind planungsrechtlich festgesetzt.
Regenwassermanagement	Anfallendes Niederschlagswasser von neu errichteten Dachflächen muss teilweise in das geplante Mulden- und Rigolen-System eingeleitet werden, sofern keine Nutzung als Brauchwasser vorgesehen ist. Zufahrten und

	nicht überdachte Stellplätze sind mit versickerungsgünstigen Belägen vorzusehen.
Entsorgung	Nicht relevant.
Energieversorgung	
Solarenergetische Optimierung	Aufgrund des Bestandes und aus der Nutzung heraus entstehende Ansprüche kann die Gebäudestellung nur in geringem Maße beeinflusst werden. Die höher gelegenen Geschosse, die kompletten Südfassaden sowie die Dach- und Fassadenbegrünung werden besont und belichtet sein.
Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien	Festsetzung zur Mindestanforderung von solarer Energieerzeugung auf mindestens 30% der Dachflächen.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine weiteren Kosten.

Alles Weitere kann den beiliegenden Planunterlagen entnommen werden.

Dr. Michael Kopatz

Stadtrat

Anlage/n

- 1 1 Übersichtsplan
- 2 2 Entwurf Bebauungsplan
- 3 3 Begründung Entwurf Bebauungsplan
- 4 4 Umweltbericht
- 5 4a Bilanzierung Umweltbericht
- 6 4b Bestandsplan zum Umweltbericht
- 7 4c Plan Konflikte & Maßnahmen zum Umweltbericht

8	4d Bewertung Landschaftsbild
9	5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
10	5a Artenprotokolle zum ASB
11	6 Verkehrsuntersuchung
12	7 Verträglichkeitsgutachten
13	8 Ergebnisbericht Versickerungsversuch
14	9 Schalltechnische Stellungnahme
15	10 umweltrelevante Stellungnahmen



Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/7012/2019		
	Status: öffentlich		
	Datum: 13.09.2019		
Dezernat:	I		
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz		
Sachbearbeiter/in:	Klug, Manuela		
Beratungsfolge:			
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist	
Magistrat	Vorberatung	Nichtöffentlich	
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Vorberatung	Öffentlich	
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich	

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 24/5 Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Nahversorger und
Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 24/9 Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Nahversorger im Stadtteil Marbach gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird

1. die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 24/5 „Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Nahversorger“ im Stadtteil Marbach sowie
2. die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24/9 „Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Nahversorger“ im Stadtteil Marbach der Universitätsstadt Marburg

gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Sachverhalt:

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Marbach der Universitätsstadt Marburg, im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Es umfasst mit ca. 2,2 ha das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei Philipps mit Wohnhaus, Gewächshäusern, Verkaufsfläche und dazugehörigen Parkplätzen sowie die südlich angrenzende Straßenverkehrsfläche der Straße „Oberer Rotenberg“ (K 72). Im Norden und Westen grenzt ein Naherholungsbereich direkt an das Plangebiet. Im Osten wird das Plangebiet vom bestehenden Siedlungsraum begrenzt. Südlich der Straße „Oberer Rotenberg“ erstreckt sich eine mit Bäumen bepflanzte Böschung mit südlich gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie eines kleinen Wohngebietes mit 30 bis 40 Wohneinheiten im „geförderten Wohnungsbau“ und als „gemeinschaftliches Wohnen“ auf stadteigenen Flächen bzw. auf Flächen von städtischen Gesellschaften vorgesehen. Hierzu wurde bereits von der Stadtverordnetenversammlung ein entsprechender Beschluss in der Sitzung vom 23.11.2018 gefasst.

Das Wohnraumversorgungskonzept vom 20.11.2015 konkretisiert die Inhalte der InWIS-Analyse und berücksichtigt u.a. auch die Wohnraumbedarfe der Geflüchteten. Hier wurde ein Bedarf an 700-800 WE im geförderten Wohnungsbau bis zum Jahr 2020 festgestellt.

Laut dem Wohnraumversorgungskonzept 2015 besteht der Wohnraumbedarf vorwiegend an kleinen Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 60 m² und bis zu 6,50 Euro/m², dem eine sehr hohe Nachfrage gegenübersteht. Auch erreicht nur ein geringes Angebot an Wohnungen mit einer Wohnfläche über 100 m² den Wohnungsmarkt.

Bis 2018 wurde die Gesamtzielzahl von 1.600 WE aus der InWIS-Analyse bereits erreicht bzw. befindet sich in der Realisierungsphase. Weitere WE sind an dezentralen Standorten in der Marburger Innenstadt in Planung und Realisierung. Aktuell ist davon auszugehen, dass die 450 WE im geförderten Wohnungsbau bis zum Jahr 2020 errichtet werden. Die weiteren benötigten 350 WE im geförderten Wohnungsbau bis zur Gesamtzielzahl des Wohnraumversorgungskonzeptes (800 WE) sind in weiteren künftigen Wohnungsbauprojekten und Planungen noch zu erzielen. Das Wohngebiet im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Philipps wird einen Teil dazu beitragen.

Da der Betrieb der Gärtnerei Philipps weitgehend eingestellt ist, wurde ein Großteil der Flächen an den Vorhabenträger des Lebensmittelmarktes bereits verkauft.

Mit dem Schreiben vom 21.09.2016 hat der Neu-Eigentümer die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² am Oberen Rotenberg, auf einer Teilfläche der ehemaligen Gärtnerei Philipps beantragt. Ziel ist es, einen Lebensmittelmarkt für den Marburger Stadtteil Marbach und die im Einzugsgebiet liegenden Stadtteile zu errichten. Gemäß einer Analyse des Standortes durch den potenziellen Versorger handelt es sich dabei um die Stadtteile Wehrshausen, Görzhausen, Dagobertshausen, Einhausen, Neuhöfe und zum Teil auch um Ockershausen mit insgesamt 7.000 Einwohnern im Einzugsgebiet. Der geplante Marktstandort liegt zentral in einem aktuell unterversorgten Bereich und trägt somit zu einer umfassenden Grundversorgung für die bisher unterversorgten Stadtteile bei.

Ein entsprechend vorbereiteter Aufstellungsbeschluss wurde laut Protokoll des Bau- und Planungsausschusses, Liegenschaften vom 19.04.2018 durch den Magistrat zurückgestellt. Hintergrund war das Beteiligungsverfahren zu den potenziellen neuen Wohngebieten „Oberer Rotenberg“ und „Hasenkopf“. Eine isolierte Betrachtung der Vorhaben erschien wenig zielführend.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes soll von der bestehenden Straße „Oberer Rotenberg“ (K72) über eine neue öffentliche Erschließungsstraße erfolgen. Der Verlauf der neuen öffentlichen Erschließungsstraße soll auch eine potenzielle spätere Erschließung des im Regionalplan Mittelhessen 2010 ausgewiesenen „Vorranggebietes Siedlung Planung“ ermöglichen. Aktuell befindet sich die Zufahrt der ehemaligen Gärtnerei außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD). Im Zuge der Umsetzung ist der Beginn der Ortsdurchfahrt entsprechend zu verändern. Der entsprechende Straßenraum „Oberer Rotenberg“ ist Teil des Geltungsbereiches.

Das potenzielle Einzugsgebiet (westliche Stadtteile) sowie die mögliche verkehrliche Anbindung über eine öffentliche Erschließungsstraße mit Linksabbiegespur auf der Straße „Oberer Rotenberg“ (K72) hatte der Vorhabenträger bereits untersucht.

Der geplante Lebensmittelmarkt samt Parkplatz soll über die neue öffentliche Erschließungsstraße im Plangebiet erschlossen werden. Somit wäre lediglich ein Anschlusspunkt an die Straße „Oberer Rotenberg“ (K72) vorgesehen.

Die Verkehrsbelastung, die sich vorwiegend durch den neuen Lebensmittelmarkt ergeben wird, ist durch ein für das Bauvorhaben beauftragtes Gutachten analysiert worden. Die durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass der Anschlussknotenpunkt an die Straße „Oberer Rotenberg“ die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre des Plangebietes aufnehmen kann. Mit einem erforderlichen Aufstellungsbereich von 10 m Länge aus Richtung Wehrshausen weisen die Verkehrsströme der K72 die beste Qualitätsstufe auf. Der Standort ist auch durch den ÖPNV zu erreichen. Die Anordnung einer neuen Bushaltestelle direkt am Markt wird geprüft. Ebenfalls soll der bereits geplante Fuß- und Radweg nach Wehrshausen in die Planung aufgenommen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass der Marktstandort zur Entlastung der gesamtstädtischen Verkehrssituation beitragen wird, da sich die Wegestrecken zu Versorgungszwecken für die Bevölkerung der westlichen Stadtteile verringern wird.

Wohnungsbau und Bürger*innenbeteiligung:

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens und der Priorisierung der Wohngebietsentwicklung durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 23.11.2018 kann nun festgehalten werden, dass eine wohnortnahe Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Verbindung mit einem kleinen Wohngebiet im Marburger Westen wünschenswert ist.

Der nördliche und östliche Teilbereich des Plangebietes ist für Wohnnutzung vorgesehen. Hier sollen neben dem geförderten Wohnungsbau auch gemeinschaftliche Wohnprojekte über Konzeptvergabe entstehen. Die für den geförderten Wohnungsbau vorgesehenen Flächen sollen von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (GeWoBau) angekauft und entwickelt werden. Zur Vorbereitung der Konzeptvergabe für gemeinschaftliche Wohnprojekte sollen die entsprechenden Flächen zunächst durch die Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) erworben werden. Eine entsprechende Bürger*innenbeteiligung zur Konzeptvergabe ist aktuell in Planung. Die Vorbereitung der Konzeptvergabe wird von der SEG in enger Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz der Universitätsstadt Marburg erfolgen.

Für die gemeinschaftlichen Wohnprojekte ist die Durchführung eines über die Beteiligung im Bauleitplanverfahren hinausgehenden öffentlichen Informations- und Beteiligungsprozesses mit dem Ziel vorgesehen, gemeinschaftliche Wohnprojekte als Konzepte zu entwickeln und das soziale Zusammenleben im neuen Wohnquartier zu fördern.

Ein transparenter Informationsfluss im Projekt soll zur Stärkung der Akzeptanz und zur Bildung von guten Nachbarschaften zum bestehenden Siedlungsbereich „Höhenweg“ beitragen.

Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses ist eine Informationsveranstaltung im Ortsbeirat Marbach zur Vorstellung des Planungsvorhabens vorgesehen. In einem zweiten Schritt ist die Beteiligung von Interessierten für gemeinschaftliche Wohnprojekte sowie zur gemeinsamen Vorbereitung der Konzeptvergabe geplant. Weitere Beteiligungsmöglichkeiten sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gegeben.

Begründung zum Verfahrensweg:

Beim Plangebiet handelt es sich aktuell um eine Fläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Während des aktiven Gärtnereibetriebes war die Gärtnerei Philipps gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich. Mit Betriebsaufgabe ist diese Privilegierung weggefallen.

Im Flächennutzungsplan wird dieser Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Eine Änderung des rechtssicheren Flächennutzungsplans ist im Zuge der Bebauungsplanaufstellung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung soll die Grundlage für eine rechtlich gesicherte Bebauung geschaffen werden. Ziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes für den Lebensmittelmarkt, eines Wohngebietes sowie die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Erschließung. Aufgrund der aktuellen Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ist für die Bebauung dieser Fläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen. Das Bebauungsplanverfahren soll im Regelverfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurden die Planungen zum Lebensmittelmarkt mit den Ortsbeiräten Marbach und Wehrshausen erörtert. Nachdem diese ein positives Votum abgegeben hatten, wurde das Projekt des Lebensmittelmarktes in einer weiteren gemeinsamen Ortsbeiratssitzung am 29.03.2017 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Themen, die Einzugsgebiete, Nahversorgung, Verkehrsbelastung, aber auch das Thema des angrenzenden Naherholungsgebietes werden im Planverfahren erörtert. Sie werden Grundlage des Bauleitplanverfahrens sein.

Die Erarbeitung eines Bebauungsplans und die Erschließung des Plangebietes sollen über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) erfolgen. Damit wird die Stadt Marburg ermächtigt, die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf einen Vertragspartner zu übertragen.

Da innerhalb des Plangebietes neben dem Lebensmittelmarkt auch Wohnbebauung für unterschiedliche Zielgruppen errichtet werden soll, fanden im Vorfeld Abstimmungsgespräche zwischen den Projektbeteiligten u.a. zur Kostenaufteilung statt.

Kosten, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren sowie für die Erschließungsmaßnahmen des Lebensmittelmarktes entstehen, werden vom Vorhabenträger übernommen. Auch weiter erforderlich werdende Gutachten und die daraus resultierenden Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger zu finanzieren und über einen Vertrag abzusichern.

Die Kosten zur Erstellung des Umweltbereiches im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden von der Universitätsstadt Marburg getragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ein entsprechender Kostenansatz von 15.000,- Euro für die Umweltprüfung samt Umweltbericht ist für das Jahr 2020 im städtischen Haushalt bereits eingestellt.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Anlagen:

Übersichtsplan

Plan: Oberer Rotenberg - Ehemalige Gärtnerei Philipps, Variante 6

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61
K	B

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



Oberer Rotenberg - Ehemalige Gärtnerei Philipps
Variante 6

M 1 : 1000

Ergänzungsantrag

der Fraktion B90/Die Grünen

zum TOP 6

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 24/5 Wohnquartier Oberer Rotenberg mit
Nahversorger und
Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 24/9 Wohnquartier Oberer Ro-
tenberg mit Nahversorger im Stadtteil Marbach gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB)
(VO/7012/2019)**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Begleitend zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 24/9 Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Nahversorger im Stadtteil Marbach werden vom Magistrat die bilanziellen Treibhausgaswirkungen der geplanten Bebauung in einem Gutachten unter Beachtung verschiedener Szenarien einschließlich einer Nullvariante und einer Vollkompensationsvariante für entstehende Treibhausgasemissionen vor einer Beschlussfassung über den Bebauungsplan aufgezeigt.

Mit diesem modellhaften Vorgehen entwickelt der Magistrat auch ein Instrument, wie die im Klimanotstandsbeschluss geforderte Klarheit über die Klimafolgen einer Entscheidung vor einer Beschlussfassung - in diesem Fall über einen möglichen Bebauungsplan - vorhanden ist.

Begründung:

Vor einer Beschlussfassung über einen Bebauungsplan Oberer Rotenberg sollten neben weiterer Untersuchungen, wie z.B. zur Klimaökologie, die Klimawirkungen in Form einer Abschätzung über die Treibhausgasbilanz bekannt sein. Dies legt insbesondere die Beschlussfassung zum Klimanotstand nahe. Je nach Ausgestaltung des Baugebietes ist mit sehr unterschiedlichen Auswirkungen auf die Treibhausgasbilanz zu rechnen. Entsprechend sollten im Zuge der Begutachtungen auch verschiedene Szenarien untersucht werden.

Hans-Werner Seitz

Christian Schmidt

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/6502/2018 Status: öffentlich Datum: 23.10.2018		
Dezernat: Fachdienst: Sachbearbeiter/in:	I 61 - Stadtplanung und Denkmalschutz Monika Brüning		
Beratungsfolge:			
Gremium Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung	Zuständigkeit Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Entscheidung	Sitzung ist Nichtöffentlich Öffentlich Öffentlich Öffentlich	

Wohnungsneubau im Marburger Westen Kenntnisnahme der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und Prioritätensetzung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, die folgenden Beschlüsse zu fassen:

1. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens zu den potenziellen Wohnstandorten Oberer Rotenberg / Höhenweg und Stadtwald / Hasenkopf werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers soll vorrangig am Standort Hasenkopf betrieben werden.
3. Am Standort Oberer Rotenberg kann auf einer über die Straße Oberer Rotenberg zu erschließenden Teilfläche des ehemaligen Gärtnergeländes ein Baugebiet für einen Lebensmittelmarkt und ein kleines Wohnprojekt ohne Einbeziehung der Naherholungsflächen entwickelt werden. Das eingeschränkte Wohngebiet soll unter den Prämissen „geförderter Wohnungsbau“ und „gemeinschaftlich Wohnen“ entwickelt werden.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hatte mit Beschluss vom 30.06.2017 den Magistrat gebeten, die im Wohnraumversorgungskonzept gelisteten potenziellen Wohnstandorte Oberer Rotenberg / Höhenweg und Stadtwald / Hasenkopf hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau, insbesondere im Hinblick auf die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, vertiefend zu analysieren, zu bewerten und zu priorisieren. Explizit genannt wurden „die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für benachteiligte Wohnungssuchende“ und gleichzeitig „die Vermeidung einseitiger Belegungsstrukturen (Segregation)“. Gemäß dem

Beschluss sollte die Öffentlichkeit frühzeitig in den Entscheidungsprozess eingebunden werden.

In ihrer Sitzung am 27.04.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung die vom Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz erstellte vergleichende Standortanalyse zur Kenntnis genommen und auf dieser Grundlage die Durchführung eines öffentlichen Beteiligungsverfahrens beschlossen.

Die Standortanalyse stellte die grundsätzliche Eignung beider Gebiete zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers aus fachlicher Sicht fest. Sie enthielt noch kein Ergebnis im Sinne einer Priorisierung eines der beiden Gebiete.

1. Beteiligungsverfahren

Das Beteiligungsverfahren wurde durch die Fachdienste 7.2 Bürger/-innenbeteiligung und 61 Stadtplanung und Denkmalschutz zusammen mit dem vom Fachdienst 7.2 beauftragten externen Moderationsbüro team ewen aus Darmstadt durchgeführt. Nach einer gemeinsamen Sitzung der Ortsbeiräte Marbach und Ockershausen am 25.04.2018 wurde eine Arbeitsgruppe aus jeweils 2 Ortsbeiratsmitgliedern je Stadtteil sowie den Vertreter/-innen der Fachdienste 7.2 und 61 gebildet, die den Prozess begleitet hat.

Am Beginn des Beteiligungsverfahrens stand die Information der Öffentlichkeit über die bisherigen Ergebnisse der vorliegenden Standortanalyse in der Auftaktveranstaltung am 14.06.2018. Die inhaltliche Diskussion der Chancen und Risiken einer potenziellen Siedlungsentwicklung wurde dann stadtteilbezogen jeweils getrennt in Marbach bzw. Ockershausen/ Stadtwald fortgeführt. Sämtliche Beteiligungsschritte von der Auftaktveranstaltung über die Stadtteilspaziergänge und die jeweiligen Informationsabende sind dokumentiert und unter

<https://www.marburg.de/portal/seiten/wohnungsneubau-im-marburger-westen-900001927-23001.html>

öffentlich zugänglich.

Am 23.04.2018 hatte die *Initiative Marbacher Nachbarn (MarNa)* der Stadtverordnetenvorsteherin eine Unterschriftenliste überreicht, mit der sich die Gruppe gegen eine Bebauung am Oberen Rotenberg, auch bezogen auf Lebensmitteleinzelhandel, ausgesprochen hat. Die von dieser Initiative vorgebrachten Bedenken sind in das Beteiligungsverfahren eingeflossen und wurden dort diskutiert.

Der zusammenfassende Schlußbericht des Moderationsbüros team ewen über das Beteiligungsverfahren ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt, ebenso eine Auflistung der im Verfahren vorgebrachten Einzelargumente (Anlage 2). Ergänzt ist diese Auflistung mit nach Themenbereichen zusammengefassten Stellungnahmen aus Sicht des Fachdienstes Stadtplanung und Denkmalschutz, die verdeutlichen sollen, an welcher Stelle im weiteren Planungsablauf die Anregungen berücksichtigt werden.

In der Sitzung des Runden Tisches „Preiswerter Wohnraum“ am 26.09.2018 wurden die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens vorgestellt und diskutiert (Anlage 3). Dabei wurden noch ergänzende Ideen eingebracht, wie beispielsweise die Forderung, 30 % für geförderten Wohnungsbau und darüber hinaus weitere 15 % der Fläche für genossenschaftlichen Wohnraum und gemeinschaftliche Wohnprojekte zu reservieren. Die Teilnehmer des Runden Tisches wollen auch in Zukunft bei dem städtebaulichen Wettbewerb und der Planung der Wohngebiete einbezogen werden.

Der Ortsbeirat des Stadtteils Ockershausen hat sich in seiner Sitzung vom 18.09.2018 darauf geeinigt, einen Beschluss herbeizuführen, mit dem einer möglichen Bebauung am Hasenkopf unter Bedingungen zugestimmt werden soll. Die vorläufige Liste der Bedingungen umfasst insbesondere begleitende Maßnahmen in den vom Verkehr besonders belasteten Straßen in Ockershausen, Verbesserungen im ÖPNV und hinsichtlich der Fahrradverbindungen (letztere ohne Belastung des Heiligen Grundes), die Erstellung eines aktuellen Klimagutachtens, die weitgehende Erhaltung des Naherholungsgebietes sowie die grundsätzliche Beteiligung des Ortsbeirates bei allen Entscheidungen, die das Baugebiet betreffen. Es soll kein „sozialer Brennpunkt“ geschaffen werden. Zum Wohnungsbau selbst werden geförderter Wohnungsbau, unterschiedliche Bauformen, auch für Mehrgenerationenprojekte und alternative Wohnformen genannt.

Der Ortsbeirat des Stadtteils Marbach hat sich in seiner Sitzung am 25.09.2018 gegen eine Bebauung am Oberen Rotenberg zum jetzigen Zeitpunkt ausgesprochen. Begründet wird die Ablehnung damit, dass aus Sicht des Ortsbeirates die Verkehrs-, Abwasser- und Frischluftproblematik keinen Klärungsansatz zeige.

Der Ortsbeirat des Stadtteils Wehrshausen hat sich in seiner Sitzung am 11.10.2018 gegen größere Wohngebietsentwicklungen am Hasenkopf und am Oberen Rotenberg ausgesprochen aufgrund verkehrstechnischer Probleme, die bereits jetzt bestehen und für die aus deren Sicht auch eine „Westtangente“ keine Lösung darstellt, weil sie wertvolle Naherholungsflächen beeinträchtigen würde. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem ehemaligen Grundstück der Gärtnerei Philipps befürwortet der Ortsbeirat Wehrshausen und begründet dies mit der Nahversorgung der westlichen Stadtteile und der Entlastung des innerstädtischen Verkehrs.

Die Auszüge aus den Niederschriften der Ortsbeiratssitzungen sind dieser Vorlage als Anlage 4 beigefügt.

2. Vorrangige bauliche Entwicklung am Hasenkopf

Der akute Wohnraumbedarf verbunden mit dem aktuell prognostizierten Einwohnerzuwachs für die Universitätsstadt Marburg um rd. 3.000 Personen bis zum Jahr 2030 einerseits und der mehrjährige Planungsvorlauf bis zur Realisierung eines neuen Wohnquartiers andererseits ist im gesamten Verlauf des Beteiligungsverfahrens durchgängig thematisiert worden. Unmittelbar nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung soll daher der Einstieg in die konkrete Planungsphase erfolgen.

Für eine Wohngebietsentwicklung in größerem Umfang bietet der Standort Hasenkopf aufgrund der Flächengröße, der bereits vorhandenen und ausbaufähigen Infrastruktur und sozialen Initiativen bzw. Aktivitäten und nicht zuletzt aufgrund der im Beteiligungsverfahren und im Ortsbeirat festgestellten Offenheit für eine Siedlungserweiterung die günstigeren Voraussetzungen.

Die Fläche am Hasenkopf bietet ein Potenzial für 300 bis 350 Wohneinheiten. Ein Anteil von 30 % bzw. etwa 100 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau wurde im Zuge des Beteiligungsverfahrens nicht in Frage gestellt; vielmehr wurde noch zusätzlich die Bereitstellung von Flächen für Genossenschafts- oder Gemeinschaftswohnprojekte angeregt.

Auf Grundlage der Aussagen aus dem Verkehrsentwicklungsplan für die Marburger Nordstadt und den Marburger Westen (VEP) von 2001 sowie der aktuellen Zählergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass sowohl die Graf-von-Stauffenberg-Straße, als auch die Einmündung in die Gisselberger Straße bzw. die nachfolgenden Knotenpunkte den durch eine bauliche Entwicklung am Hasenkopf erzeugten zusätzlichen Verkehr aufnehmen können.

Im Zuge der konkreten Planung des Wohngebietes ist von Beginn an das Ziel einer größtmöglichen Reduzierung des PKW-Verkehrs und Optimierung des ÖPNV-Angebotes einzubeziehen. Parallel dazu sind die vom Ortsbeirat des Stadtteils Ockershausen geforderten begleitenden Maßnahmen vertiefend zu untersuchen bzw. umzusetzen.

Verkehrliche Auswirkungen über die Kernstadt Marburgs hinaus sind auch im Zusammenhang mit dem sich weiter entwickelnden Pharmastandort Görzhäuser Hof auf anderer Ebene, insbesondere im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen sowie in Abstimmung mit Landkreis, Nachbargemeinden, ÖPNV-Anbietern etc. zu bearbeiten.

Die geplante Wohngebietsentwicklung am Hasenkopf wird in die Aufgabenstellung des Klimagutachtens für die Gesamtstadt, das im kommenden Jahr beauftragt werden soll, integriert sein.

Die Kuppe des Hasenkopfes soll von Bebauung frei bleiben. Gleichwohl ist zeitnah und unabhängig von den im Zuge der Bauleitplanung ohnehin erforderlichen artenschutzfachlichen Gutachten eine Untersuchung zur Bedeutung des Hasenkopfes als Rastplatz für Zugvögel erforderlich.

Entsprechend dem im Beteiligungsverfahren vorgestellten Ablaufplan ist in 2019 die Vorbereitung, Auslobung und Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs vorzusehen, wiederum unter Einbeziehung der Öffentlichkeit bzw. der bereits vorgebrachten Anregungen.

Für die Entwicklung eines Wohngebietes am Hasenkopf muss sich die Universitätsstadt Marburg aktiv, d. h. auch mit entsprechenden Haushaltsmitteln, engagieren. Im Entwurf des Haushaltsplans für 2019 sind - zunächst unabhängig von einem Beschluss hinsichtlich der Prioritätensetzung für einen der beiden untersuchten Standorte - Mittel für die anstehenden Planungsaufgaben in Höhe von 150.000,00 € vorgesehen.

Im Zusammenhang mit nun anstehenden vertiefenden Überlegungen bezüglich einer Umsetzungsstrategie muss noch auf das Risiko hingewiesen werden, dass ein Teil der Betroffenen, rd. 40 Grundstückseigentümer, nicht mitwirkungsbereit sein könnten und es somit ggf. zu einer nur teilweisen Realisierung des Baugebietes kommen kann. Umso wichtiger ist ein sofortiger Beginn der Gespräche mit Eigentümern und potenziellen Umsetzungspartnern, insbesondere den stadteigenen Gesellschaften GeWoBau und SEG.

3. Oberer Rotenberg - Weiteres Verfahren

Ein Einstieg in die konkrete Planungsphase für eine Baugebietsentwicklung in der mit der Standortanalyse vom April 2018 angedachten Größenordnung soll von Seiten der Universitätsstadt Marburg zunächst zurückgestellt werden. Dabei wird der Verbleib der Fläche im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen als Siedlungszuwachsfläche angestrebt. So bietet sich die Chance, in der Zwischenzeit einige der im Beteiligungsverfahren genannten Problembereiche- insbesondere hinsichtlich der Verkehrssituation, des Stadtklimas und der Entwässerung, die Hintergrund des ablehnenden Votums des Ortsbeirats Marbach waren - näher zu untersuchen. Das für 2019 geplante Gutachten zur Klimawandelfolgenabschätzung für die Gesamtstadt soll auch eine potenzielle Bebauung des Oberen Rotenbergs berücksichtigen. Für die bereits bestehenden Probleme hinsichtlich der Entwässerung und Regenrückhaltung im Stadtteil Marbach müssen gemeinsam mit den Stadtwerken Marburg Lösungen gefunden werden.

Das Thema Verkehr hat aufgrund des sich weiter entwickelnden Pharmastandorts Görzhäuser Hof unabhängig von Wohnungsneubau am Oberen Rotenberg schon jetzt eine überörtliche bzw. überregionale Dimension und ist daher auch auf anderer Ebene, insbesondere im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen sowie in Abstimmung mit Landkreis, Nachbargemeinden, ÖPNV-Anbietern etc., zu bearbeiten.

Bereits im September 2016 hatte ein Vorhabenträger die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² am Oberen Rotenberg im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Philipps beantragt. Ein entsprechend vorbereiteter Aufstellungsbeschluss wurde lt. Protokoll der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 19.04.2018 durch den Magistrat zurückgestellt. Hintergrund war das Beteiligungsverfahren zu den potenziellen Wohngebieten - die isolierte Betrachtung beider Vorhaben erschien wenig zielführend.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens kann nun festgestellt werden, dass für eine Siedlungserweiterung in der mit der Standortanalyse angedachten Größenordnung um ca. 200 Wohneinheiten die wohnortnahe Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wünschenswert ist, auch weil hierdurch Wege in die Innenstadt und damit PKW-Verkehr reduziert werden könnten. Umgekehrt ist aber für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes die Siedlungserweiterung nicht zwingend erforderlich. Das potenzielle Einzugsgebiet (westliche Stadtteile) sowie die mögliche verkehrliche Anbindung über eine Zufahrt mit Linksabbiegespur von der Straße Oberer Rotenberg aus hatte der Antragsteller bereits untersucht. Da aus den westlichen Stadtteilen zum Einkaufen nicht mehr durch die Innenstadt gefahren werden müsste, wäre mit einer Verkehrsentslastung zu rechnen.

Zwischenzeitlich hat der Antragsteller weitere Flächen um die ehemalige Gärtnerei erworben, so dass sich jetzt eine Fläche von rd. 1,5 ha in seinem Eigentum befindet, von welcher der größere Anteil aber nicht für den Lebensmittelmarkt benötigt wird. Hier bietet sich die Chance, das Vorhaben durch ein Wohnungsbauprojekt zu ergänzen. Denkbar wären hier 30 bis 40 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau oder als Gemeinschafts-Wohnprojekte in bis zu 3-geschossigen Wohngebäuden. Entsprechende Gespräche sind mit dem Vorhabenträger und weiteren potenziellen Umsetzungspartnern zu führen. Die Vergabe der Wohnbaugrundstücke obliegt dabei der Universitätsstadt Marburg; die Flächen sollen nicht beim Eigentümer verbleiben.

Fazit Beteiligungsverfahren

Das Beteiligungsverfahren hat gezeigt, dass sehr viele Bürgerinnen und Bürger mit großem Engagement teilgenommen haben und den Planungsprozess auch weiterhin aktiv begleiten wollen. Entsprechend den Empfehlungen des Moderationsbüros sind im Zuge der weiteren Planungsschritte jeweils geeignete Beteiligungsformate vorzusehen, um den angefangenen Dialog fortzuführen. Für den Hasenkopf betrifft dies zunächst die Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbs. Bezogen auf den Oberen Rotenberg ist – sofern sich aus den anstehenden Gesprächen für die oben skizzierte Lösung mit Lebensmittelmarkt und kleinerem Wohnprojekt die grundsätzliche Realisierbarkeit ergibt – die frühzeitige Information der Öffentlichkeit von besonderer Bedeutung. Das Thema Verkehr ist im Beteiligungsverfahren besonders intensiv diskutiert worden und erfordert einen weiteren Dialog auf gesamtstädtischer Ebene. Die anstehende Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen bietet - da sie potenzielle Siedlungserweiterungen und damit einhergehende verkehrliche Konsequenzen zum Gegenstand hat – Anlass für eine Beteiligung der Öffentlichkeit.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Entwurf des Haushaltsplans für 2019 sind Mittel für die anstehenden Planungsaufgaben in Höhe von 150.000,00 € vorgesehen. Die mittelfristigen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt können erst im Zuge der Konkretisierung der Planung benannt werden und sind abhängig von der noch festzulegenden Umsetzungsstrategie.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Schlussbericht zum Beteiligungsverfahren
2. Zusammenfassung Fragen, Anregungen und Stellungnahmen
3. Protokollauszug Runder Tisch „Preiswerter Wohnraum“ vom 26.09.2018
4. Auszüge aus den Niederschriften der Ortsbeiratssitzungen Ockershausen vom 18.09.2018, Marbach vom 25.09.2018 und Wehrshausen vom 11.10.2018

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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

Einwendungen des Ortsbeirates Wehrhausen gegen die Planungen einer Wohnbauerschließung am Oberer Rotenberg/Höhenweg und Hasenkopf im Stadtwaldgebiet

Für die Einwohner von Wehrhausen sind die drei Verkehrswege Marbacher Weg, Hohe Leuchte und Graf-von-Stauffenberg wichtige Straßenverbindungen zur Kernstadt und den Anschlussstellen im Lahntal.

Alle Straßen sind sehr stark frequentiert. Umfangreiche lange Staus sind die Folge. Die Zufahrtswege sind total überlastet und können keinen weiteren Verkehr mehr aufnehmen.

Bei einer zusätzlichen Wohnbauerschließung von 540 Einwohnern am Oberen Rotenberg und 900 Einwohnern am Hasenkopf wird ein erheblicher zusätzlicher Straßenverkehr erzeugt, der von den schon jetzt überlasteten Zufahrtswegen nicht mehr aufgenommen werden kann.

Die Standortanalyse vom März 2018 spricht sich gegen eine großräumige Erschließung von Wohngebieten im Marburger Westen aus, weil die hauptsächliche Anbindung über den Rotenberg erfolgt und zurzeit dort schon erhebliche Verkehrsprobleme bestehen.

Eine Möglichkeit, die bestehenden Zufahrtswege zu erweitern, ist ausgeschlossen, weil kein ausreichender Verkehrsraum zur Verfügung steht.

Die Alte Weinstraße gehört zu den schützenswerten Naturlandschaften, die ein Naherholungsgebiet für das Stadtgebiet darstellt. Ein Ausbau der ehemals geplanten Westtangente stellt keine Lösung für die Verkehrssituation dar. Die Westtangente ist daher aus einem Verkehrskonzept auszuschließen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück der Gärtnerei Philipps befürwortet der Ortsbeirat, weil damit eine Nahversorgung der westlichen Stadtteile erfolgt und der innerstädtische Verkehr entlastet wird.

Nach Auffassung des Ortsbeirates sollten andere Wohnbaugebiete in östlicher Richtung erschlossen werden, die bereits eine bessere Verkehrsanbindung haben. Eine Wohnbauerschließung für Einfamilienhäuser sollte auf die äußeren Stadtteile verteilt werden, um die Stadtteile in Ihrer Infrastruktur zu stärken.

Der Ortsbeirat Wehrhausen befürwortet keine großräumige Wohnbauerschließung am Oberen Rotenberg/Höhenweg und Hasenkopf wegen verkehrstechnischer Probleme, die bereits in der Vergangenheit nicht gelöst wurden.

Beschlossen in der Sitzung am 11.10.2018 mit
3 Zustimmungen und einer Enthaltung bei vier anwesenden Mitgliedern.

lag im Bauausschuss 17.08.2017 und 19.04.2018 vor. Die Beratung wurde am 17.08.2017 auf Antrag von Sonja Sell (SPD) und am 19.04.2018 seitens des Magistrats vertagt.

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/5624/2017 Status: öffentlich Datum: 06.06.2017
Dezernat: Fachdienst: Sachbearbeiter/in:	I 61 - Stadtplanung und Denkmalschutz Karin Storm-Bölle

Beratungsfolge:		
Gremium Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung	Zuständigkeit Vorberatung Kenntnisnahme Vorberatung Entscheidung	Sitzung ist Öffentlich Nichtöffentlich Öffentlich Öffentlich

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24/9 "Lebensmittelmarkt Oberer Rotenberg" im Stadtteil Marbach

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 24/9 „Lebensmittelmarkt Oberer Rotenberg“ im Stadtteil Marbach wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Sachverhalt:

Der Planbereich liegt im Stadtteil Marbach am „Oberen Rotenberg“. Es handelt sich um eine Teilfläche des derzeitigen Gärtneiregelandes mit einer Größe von ca. 7.500 m² sowie der angrenzenden Straßenfläche. Begrenzt wird der Bereich des Lebensmittelmarktes im Nordwesten durch einen Fußweg des Naherholungsgebietes, im Südwesten durch die Straße Oberer Rotenberg (K 72) und im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und der Gärtnerei, s. Übersichtsplan und Luftbild in der Anlage.

Da die Gärtnerei für ihren Betrieb nicht mehr die gesamte Fläche benötigt und die Flächen an den Vorhabenträger veräußert hat, soll das freiwerdende Areal als Sondergebiet - Lebensmittelmarkt umgenutzt werden.

Neben der Umnutzung des Gärtneiregelandes gibt es in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Wohnraumversorgungskonzeptes Überlegungen, die angrenzende landwirtschaftliche Fläche zu Wohnnutzungen zu entwickeln. Dazu liegen noch keine Planungen vor, da zurzeit neben diesem Standort auch das Areal des „Hasenkopfes“ als potentielles Gebiet für eine Wohnbebauung untersucht wird.

Mit Schreiben vom 21.09.2016 hat der Eigentümer beantragt, für den Planbereich ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Die Zielsetzung ist auf der Teilfläche der Gärtnerei einen Lebensmittelmarkt für den Stadtteil Marbach und die im Einzugsgebiet liegenden Stadtteile zu errichten. Gemäß einer Analyse des Standortes durch den potentiellen Versorger handelt es sich dabei um die Stadtteile Wehrshausen, Görzhausen, Dagobertshausen, Einhausen Neuhöfe und zu einem kleinem Teil um Ockershausen. Dilschhausen und Michelbach werden nicht als Teile des Einzugsgebietes gesehen. Es wird von ca. 7.000 Einwohnern ausgegangen. Der geplante Standort liegt zentral in diesem zurzeit unterversorgtem Bereich und ist für oben beschriebene Zielgruppe gut zu erreichen (s. Karte mit Einzugsgebieten in der Anlage). Durch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes kann eine umfassende Grundversorgung für die bisher nicht oder nur gering versorgten Stadtteile gesichert werden.

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen Außenbereich, der im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, die sich aber so nicht mehr darstellt. Sie wird als Gärtnerei mit Gewächshäusern und einer Verkaufsfläche mit dazugehörigen Parkplätzen genutzt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes muss erfolgen.

Die verkehrliche Anbindung des Lebensmittelmarktes soll über die K 72 erfolgen. Der entsprechende Straßenraum ist Teil des Geltungsbereichs.

Die Verkehrsbelastung, die sich durch den neuen Markt ergeben wird, ist durch ein für das Bauvorhaben beauftragtes Gutachten analysiert worden. Die durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass der Anschlussknotenpunkt an die Straße „Oberer Rotenberg“ die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre des Plangebietes aufnehmen kann. Mit einem erforderlichen Aufstellbereich von 10 m Länge aus Richtung Wehrshausen weisen die Verkehrsströme der K 72 die beste Qualitätsstufe auf.

Der Standort ist auch durch den ÖPNV zu erreichen. Die Anordnung einer neuen Bushaltestelle direkt am Markt wird geprüft. Ebenfalls soll der bereits geplante Fuß- und Radweg nach Wehrshausen in die Planung aufgenommen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass der Standort des Lebensmittelmarktes eher zur Entlastung des Verkehrs beiträgt, da die Bevölkerung der genannten Stadtteile nicht mehr so weite Fahrwege auf sich nehmen müssen, um sich zu versorgen.

Auf dem Lageplan und der Perspektive in der Anlage ist die Lage des Lebensmittelmarktes ersichtlich. Die vorgesehenen Parkplätze (ca. 90 Stück) sind zum Oberen Rotenberg orientiert. Die Erschließung des Marktes erfolgt über die Parkplatzfläche. Zum Fußweg soll eine Eingrünung des Marktes erfolgen, um einen adäquaten Übergang zum Naherholungsgebiet zu schaffen und auch der Zielsetzung des Regionalplan Hessen, der hier einen regionalen Grünzug vorsieht, gerecht zu werden. Für den Lebensmittelmarkt ist eine Verkaufsfläche von 1.500 m² vorgesehen. Zusätzlich geplant bzw. geprüft werden eine Bäckerei mit Café, eine Bankfiliale und eine Poststelle.

Ein Bebauungsplan für dieses Gebiet existiert nicht. Um die Grundlage für eine rechtlich gesicherte Bebauung zu schaffen, soll der Bebauungsplan mit der Festsetzung als Sondergebiet (SO) für den Lebensmittelmarkt aufgestellt werden.

Vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurden die Planungen mit den Ortsbeiräten Marbach und Wehrshausen erörtert. Nachdem diese ein positives Votum abgegeben hatten, wurden das Projekt in einer weiteren gemeinsamen Ortsbeiratssitzung am 29.03.2017 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Themen wie Einzugsgebiete, Nahversorgung, Verkehrsbelastung, aber auch das Thema des angrenzenden Naherholungsgebietes werden im Planverfahren erörtert werden müssen. Sie werden Grundlage des Bauleitplanverfahrens sein.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die Erschließung des Plangebietes sollen über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) erfolgen. Damit wird die Stadt Marburg ermächtigt, die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf einen Vertragspartner zu übertragen. **Kosten, die für die Planerstellung und Erschließungsmaßnahmen entstehen, werden vom Eigentümer getragen. Auch weiter erforderlich werdende Gutachten und die resultierenden Maßnahmen sind durch den Grundstückseigentümer zu finanzieren. Der Universitätsstadt Marburg entstehen für die Planerstellung und Erschließungsmaßnahmen daher keine Kosten.**

Der Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens wird dem Magistrat parallel zum Aufstellungsbeschluss zur Kenntnis vorgelegt.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

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

Finanzielle Auswirkungen:

Es sind keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

Anlagen:

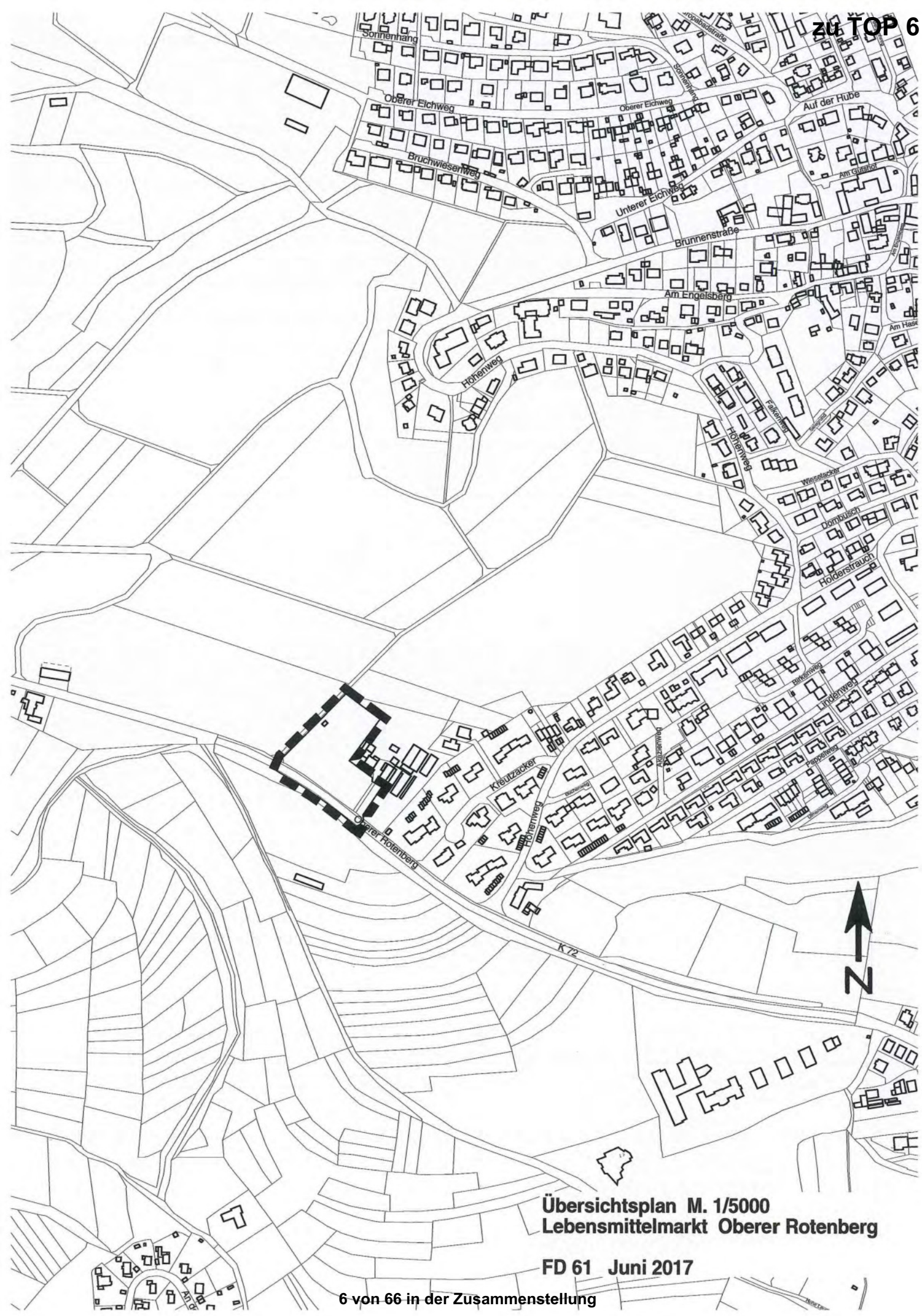
Übersichtsplan

Luftbild mit Lage des Lebensmittelmarktes

Karte mit Einzugsgebieten

Lageplan

Perspektive

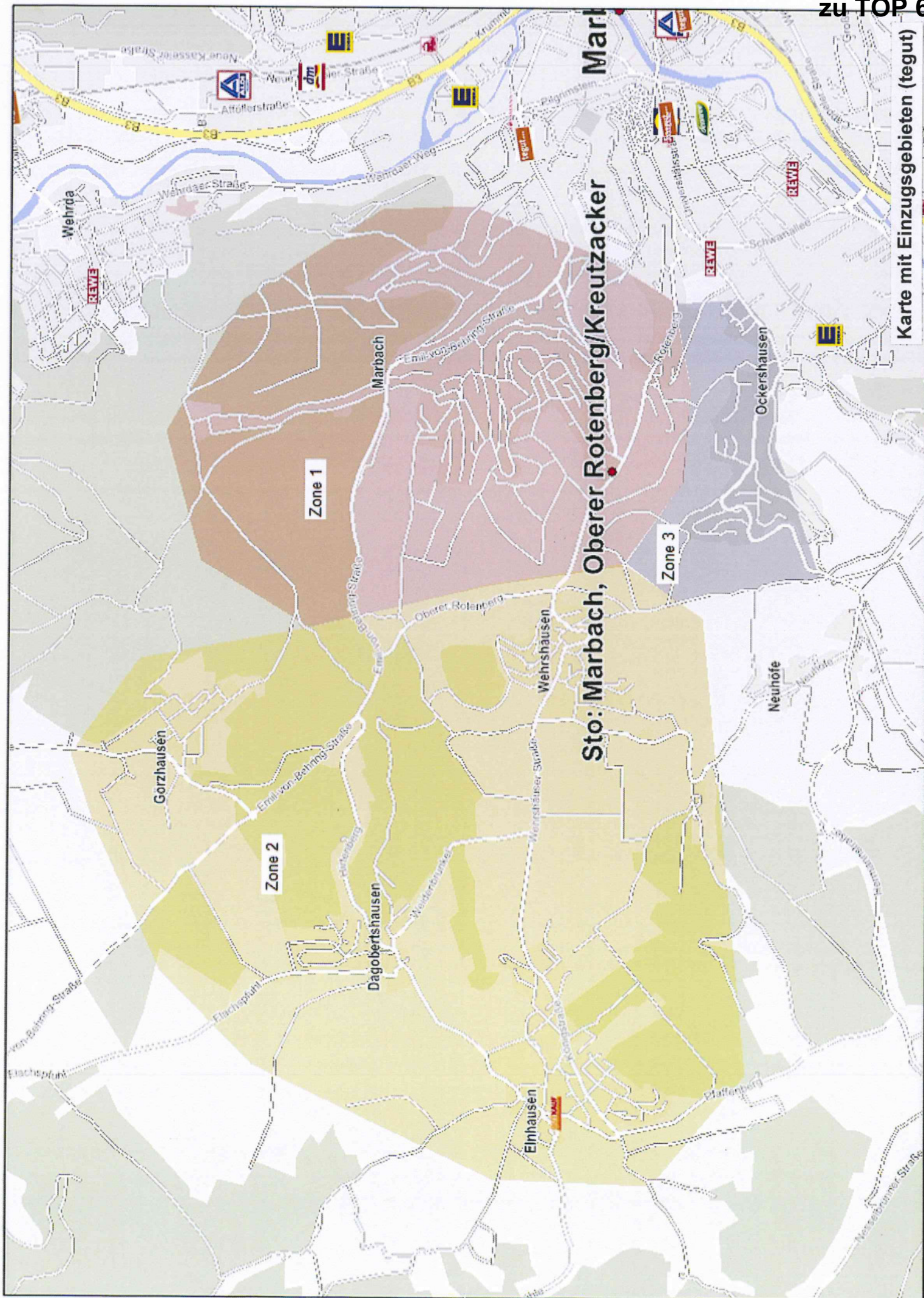


**Übersichtsplan M. 1/5000
Lebensmittelmarkt Oberer Rotenberg**

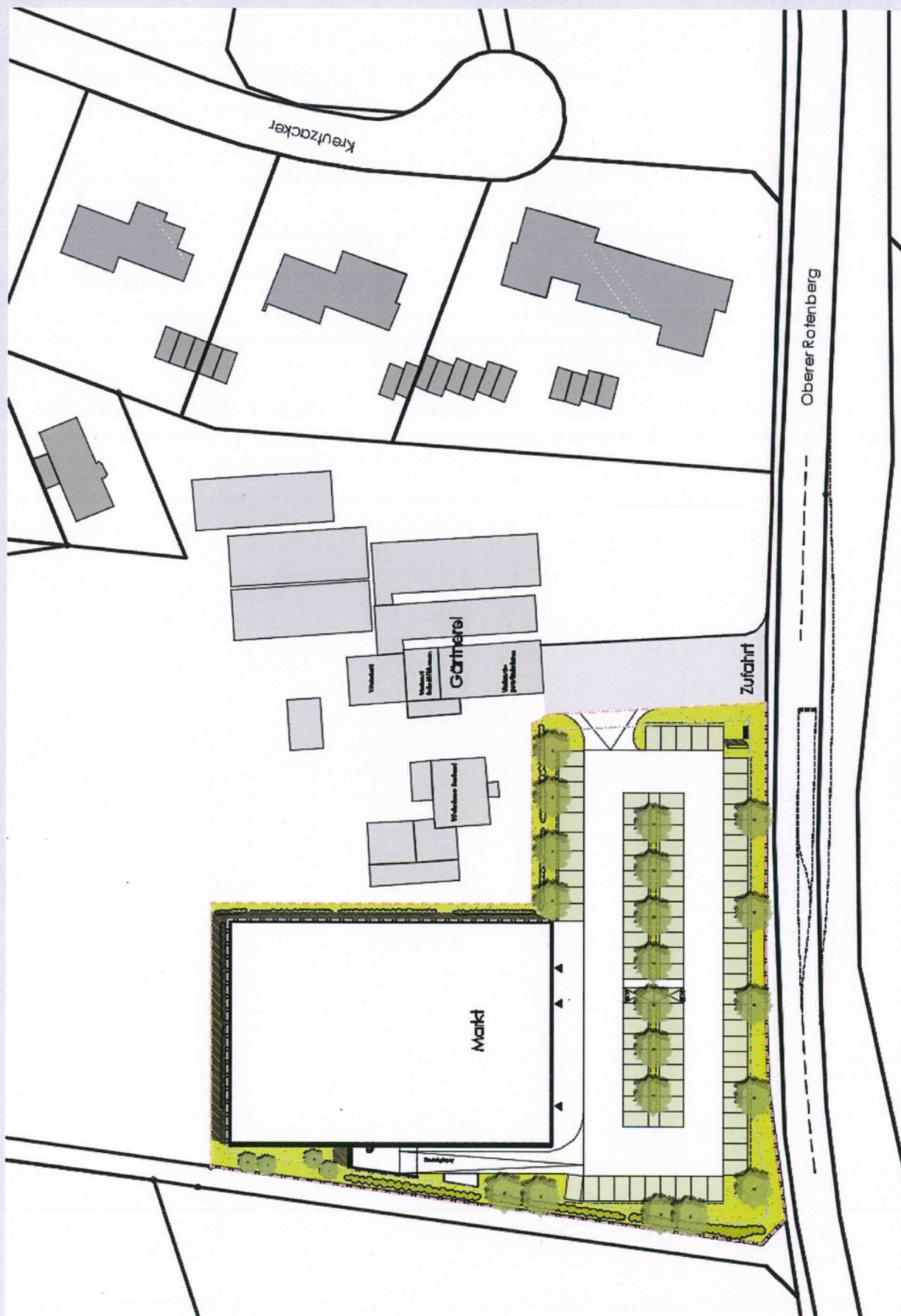
FD 61 Juni 2017

Lageplan

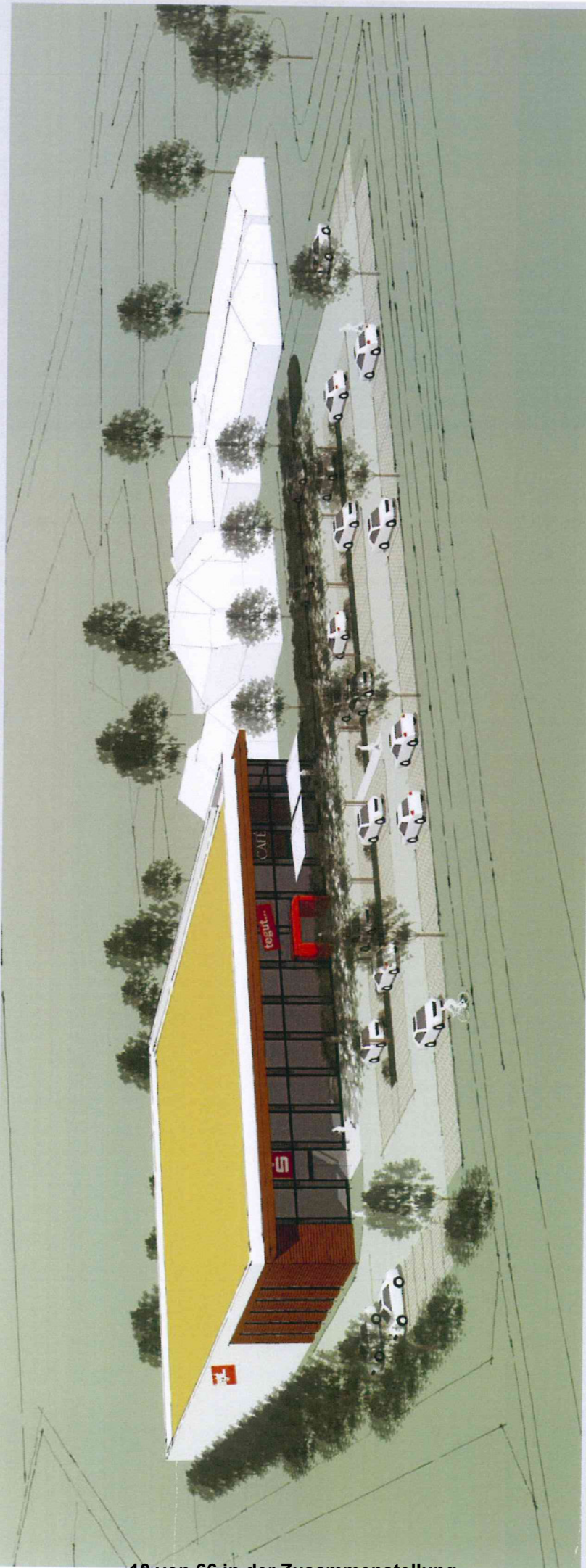




Lageplan



Perspektiven



auszugsweise, alle 151 Seiten unter
<https://www.marburg.sitzung-online.de/public/to020?TOLFDNR=1018485&SILFDNR=1001412>
zur StVV vom 26.09.2025 Ö10, Ö11



Anlage 10
MARBURG
Die Universitätsstadt

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

Abwägungsvorlage zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2

**Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB sowie aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des
Bebauungsplans Nr. 24/9 und zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 24/5**

Stand: 28.02.2025

Dieses Dokument enthält alle Anregungen aus den Beteiligungsschritten gem.
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24/9 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22. November 2019 gefasst. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 20. November bis 20. Dezember 2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die öffentliche Bekanntmachung über die Auslegung erfolgte am 19. November 2024 in der Oberhessischen Presse sowie im Internet unter www.marburg.de.

Der Beschluss zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 24/5 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22. November 2019 gefasst. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 20. November bis 20. Dezember 2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die öffentliche Bekanntmachung über die Auslegung erfolgte am 19. November 2024 in der Oberhessischen Presse sowie im Internet unter www.marburg.de.

Innerhalb des Zeitraums sind 9 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Aus den Anregungen ergaben sich keine Änderungen der Planwerke zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan.

Im Folgenden sind alle Anregungen und Behandlungen aus den Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgeführt. Die Inhalte der eingegangenen einzelnen Stellungnahmen sind in der nachfolgenden tabellarischen Aufstellung in der linken Text-Spalte ("Inhalt Stellungnahme") zusammenfassend dargestellt, die Bewertung und Abwägung der Anregungen und Hinweise sind in der rechten Text-Spalte der Tabelle dargelegt ("Abwägungsempfehlung").

Bebauungsplan Nr. 24/9, „Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Supermarkt“ im Stadtteil Marbach	
Inhalt der Stellungnahmen	Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung)
<p>1) Einwender:in 01 Schreiben vom 12.12.2024</p> <p>a) ERNEUTE Stellungnahme zur Bebauung „oberer Rotenberg“ 30 bis 40 Wohneinheiten, ein tegut-Markt....Das darf nicht geschehen, das darf nicht durchgeführt werden! Ich bleibe dabei; NEU zu versiegeln, wird irgendwann unser Untergang sein. Und das Aus, für unsere so gering verbliebene Tierwelt, ist schon viel zu nah. Der Mensch und sein Geld, ist im Universum eben nicht "mehr" wert, als Natur und Tiere, nur begreifen das die wenigsten.</p> <p>b) Wenn der Rotenberg bebaut wird, bedeutet das:</p> <p>- Lärm!</p> <p>- Lichtverschmutzung;</p>	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt</p> <p>Keine Abwägung erforderlich</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt Die negativen Umweltauswirkungen sind im Rahmen des Umweltberichtes sowie des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beschrieben und bewertet. Diese werden durch das getroffene Maßnahmenkonzept sowie die Regelungen im Bebauungsplan vermieden bzw. minimiert und die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen werden kompensiert.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt Gemäß schalltechnischer Stellungnahme (Gutachten) werden die Anforderungen der TA Lärm ausgehend von dem Gewerbelärm des Tegut-Supermarktes in dem Baufeld des MI 1, parallel zur Straße „Kreutzacker“ eingehalten. Die Regelungen des Bebauungsplans sehen Maßnahmen zum Schutz vor einer Lärmbelastung vor. Somit werden weiterhin die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Gänze berücksichtigt. Darüber hinaus wird die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebiets verkehrsberuhigt auf maximal 30 km/h beschränkt. Auf der K 72 bis zur Kreuzung mit der Straße „Höhenweg“ ist eine Temporeduzierung von 70 km/h auf 50 km/h angedacht, um die zusätzliche Belastung verkehrsplanerisch und lärmbezogen weiter abzufedern.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</p>

<p>Ein weiteres belastendes Argument gegen die Bebauung am Oberen Rotenberg: bei Starkregen sind die Abwasserkanäle jetzt schon total überfordert. Ich bitte Sie sehr, verhindern Sie die Bebauung am Oberen Rotenberg.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die Planung des Wohnquartiers Oberer Rotenberg wurde unter umfassender Berücksichtigung von Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz, Nachhaltigkeit und klimaangepasster Bauweise entwickelt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen umfassen umfangreiche Maßnahmen zur Minderung der Versiegelungsfolgen, darunter insbesondere die Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie Begrünungsmaßnahmen (Freiflächenbegrünung, Gebäudebegrünung). Diese Maßnahmen tragen zur Versickerung und Rückhaltung /Drosselung von Niederschlagswasser bei und reduzieren damit die potenziellen Auswirkungen auf das lokale Mikroklima durch Verdunstung und reduzieren letztendlich auch die potenziellen Auswirkungen von Regenereignissen. Des Weiteren wird durch die Planung der Grundsatz der „Schwammstadt“ berücksichtigt, wonach Stadtgebiete so gestaltet werden, dass Regenwasser möglichst gespeichert und zeitverzögert abgegeben wird, anstatt es unmittelbar in die Kanalisation zu leiten – siehe hierzu das festgesetzte Mulden- und Rigolensystem. Dies steht im Einklang mit den Handlungsempfehlungen der Stadtklimaanalyse. Auch die gezielte Förderung von Dach- und Fassadenbegrünungen im Plangebiet trägt zur Minderung von Wärmeinseleffekten und zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Die vorgenannten Maßnahmen verhindern, dass vorhandene Abwasserkanäle durch die zusätzliche Bebauung überlastet werden. Diese Maßnahmen entsprechen den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes und berücksichtigt die Empfehlungen aus der Starkregengefahrenanalyse der Stadt Marburg. Die Befürchtung der Überlastung bestehender Abwasserkanäle wird daher nicht geteilt.</p> <p>Die Planung trägt somit den klimatischen, verkehrlichen und wasserwirtschaftlichen Herausforderungen Rechnung. Zudem steht die mit der Planung verbundene Transformation des bereits in Teilen bebauten Standortes der brachgefallenen Gärtnerei zu einem Quartier für Wohnen und Nahversorgung im Einklang mit den Zielsetzungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne einer Wiedernutzbarmachung eines bereits erschlossenen und ehemals gewerblich genutzten Standortes.</p>
<p>3) Einwender:in 03 Schreiben vom 17.12.2024</p> <p>Der Bebauungsplan ist in Gänze abzulehnen.</p>	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt</p>

<p>RESÜMEE: Aufgrund der oben dargelegten Vielzahl berechtigter Einwände gegen den Entwurf zum B- Plan 24/9 Oberer Rotenberg ist die geplante Bebauung in Form</p>	<p>bauleitplanerischen Verfahren üblich, insbesondere dann, wenn das Vorhaben Teil einer übergeordneten städtebaulichen Entwicklungsstrategie ist und die Stadt als Planungsträger agiert. Die Argumentation, dass allein die private Eigentümerin der Fläche für die Kosten der Umweltprüfung aufkommen müsse, erkennt, dass die Stadt Marburg als Trägerin der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verpflichtet ist, die städtebauliche Entwicklung zu steuern und die notwendigen rechtlichen und fachlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen. Die Einbeziehung eines privaten Grundstückseigentümers oder Erschließungsträgers entbindet die Kommune nicht von ihren planungsrechtlichen Pflichten, insbesondere dann nicht, wenn die Stadt mittelbar oder unmittelbar selbst Flächen erwerben und für die eigene Entwicklung nutzen möchte. Die Befürchtung, es gebe keine verlässlichen Garantien für einen Erwerb von Teilflächen durch die Stadt Marburg oder die Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG), ist für die Bauleitplanung nicht relevant. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens wird nicht von privatrechtlichen Vertragsverhältnissen oder möglichen zukünftigen Grundstücksverkäufen abhängig gemacht, sondern ausschließlich nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit und der planerischen Gesamtstrategie der Kommune beurteilt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Finanzierung der Umweltprüfung und artenschutzrechtlichen Erhebungen keinen abwägungsrelevanten Aspekt für die bauleitplanerische Entscheidung darstellt. Die Stadt Marburg kommt mit der Durchführung der Umweltprüfung ihrer gesetzlichen Pflicht nach und stellt damit die ordnungsgemäße Durchführung des Bauleitplanverfahrens sicher. Da finanzielle Erwägungen nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind, führt die Stellungnahme zu keiner Anpassung des Bebauungsplans oder seiner Begründung. Die Abwägung erfolgt zugunsten der bestehenden Planung.</p> <p>Zur Klarstellung des Sachverhalts ist ergänzend zu berücksichtigen, dass das Projekt als gemeinsames Projekt gestartet ist, um neben dem Supermarkt auch dringend benötigten Wohnraum mit Infrastruktur zu schaffen inklusive der üblichen und in der Praxis sehr gängigen Kostenverteilung. Die SEG und GeWoBau sind bereits Eigentümerinnen von Flächen im Plangebiet.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter sind im Umweltbericht beschrieben und bewertet und werden durch das Maßnahmenkonzept</p>
---	--

Dritter Abschnitt
Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

§ 24
Allgemeines Vorkaufsrecht

- (1) ¹Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken
1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 festgesetzt ist,
 2. in einem Umlegungsgebiet,
 3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
 4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
 5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um **unbebaute Flächen im Außenbereich** handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine **Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet** dargestellt ist,
 6. in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, sowie
 7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.

²Im Falle der Nummer 1 kann das Vorkaufsrecht bereits nach Beginn der öffentlichen Auslegung ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen.
³Im Falle der Nummer 5 kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird.

(2) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

(3) ¹Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. ²Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

ANMERKUNGEN:

Übersicht	Rdnr.
1. Anwendungsbereich	1
1.1 Kauf	1
1.2 Grundstück	3
1.2.1 Teilgrundstück	4
1.2.2 Ausnahmen	6
1.3 Vorkaufsrechtsgebiete	7
1.3.1 Bebauungsplan	7
1.3.2 Umlegungsgebiet	10
1.3.3 Sanierungsgebiet, städtebaulicher Entwicklungsbereich	11
1.3.4 Stadtumbausatzung, Erhaltungssatzung	12
1.3.5 Flächennutzungsplan	13

1.3.6	Wohnbaugebiete	17
1.3.7	Überschwemmungsgebiete	19
2.	Wohl der Allgemeinheit	21
3.	Angabe des Verwendungszwecks	25

1. Anwendungsbereich

1.1 Kauf

Das Vorkaufsrecht setzt einen **Kauf** (und damit im Übrigen auch einen wirksamen, nicht mehr von Genehmigungen abhängigen [einschränkend insoweit *Gaentzsch*, BauGB, § 24 Rdnr. 11 zur sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 und 3] Kaufvertrag) voraus. Damit scheiden alle anderen Rechtsgeschäfte als Anknüpfungspunkt für ein Vorkaufsrecht aus, wie etwa die (auch gemischte) Schenkung, der (auch Ring-)Tausch, der (Erb-)Auseinandersetzungsvertrag, die Übertragung von Gesellschaftsanteilen, die Einbringung in eine Gesellschaft (zu Letzteren BGH, Urt. v. 14.11.1969 – V ZR 115/66 – 1755).

Entsprechend streng sind die Anforderungen an die Annahme eines – unzulässigen – **Umgehungsgeschäfts**. Ein solches hat – allerdings außerhalb des Anwendungsbereichs des städtebaulichen Vorkaufsrechts – die Rechtsprechung bei Vertragsgestaltungen angenommen, die in ihrer Gesamtheit einem Kaufvertrag nahezu gleichkommen und in die der Vorkaufsberechtigte zur Wahrung seiner Erwerbs- und Abwehrinteressen «eintreten» kann, ohne die vom Verpflichteten ausgehandelten Konditionen zu beeinträchtigen (BGH, Urt. v. 10.11.1991 – V ZR 127/90 – 1596).

1.2 Grundstück

Das allgemeine Vorkaufsrecht des § 24 besteht – abgesehen von den auf unbebaute Grundstücke beschränkten Fällen des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 und 6 – an bebauten und unbebauten Grundstücken.

1.2.1 Teilgrundstück

Das Vorkaufsrecht kann sich – je nach Reichweite des durch die gesetzliche Ermächtigung gedeckten Gemeinwohlzwecks – auch auf (nur) Teile eines (Buch-)Grundstücks beschränken. Nicht etwa erstreckt sich – weil es nicht zur allgemeinen Bodenbeschaffung legitimiert – dann das Vorkaufsrecht auf das Grundstück insgesamt; vielmehr hat die Gemeinde für die Teilfläche einen Kaufpreis zu zahlen, der dem Wert dieser Teilfläche entspricht (so zuerst BGH, Urt. v. 10.10.1969 – V ZR 155/66 – 1757). Das gilt grundsätzlich auch dann, wenn durch das sich auf das Teilgrundstück erstreckende Vorkaufsrecht nicht nur das Grundstück, sondern auch eine darauf stehende Bebauung durchschnitten wird (BGH, Urt. v. 15.1.1971 – V ZR 164/68 – 1748; BGH, Urt. v. 5.7.1990 – III ZR 229/89 – 1606).

Anders liegen die Dinge nur, wenn die Teilfläche von dem Restgrundstück nicht ohne Nachteil für den Vorkaufsverpflichteten gelöst werden kann und dieser – also der Verkäufer – die Ausübung des Vorkaufsrechts für das gesamte Grundstück verlangt (BGH, Urt. v. 15.1.1971 – V ZR 164/68 – 1748). Insoweit sind – aufgrund der ähnlichen Interessenlage – vergleichbare Maßstäbe anzulegen wie bei dem Verlangen des Enteignungsbetroffenen nach § 92 Abs. 3 (BGH, Urt. v. 5.7.1990 – III ZR 229/89 – 1606).

- 1.2.2 **Ausnahmen**
- 6 An Grundstücksrechten nimmt § 24 Abs. 2 aus dem Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz und Erbbaurechte aus.
- 1.3 **Vorkaufsrechtsgebiete**
- 1.3.1 **Bebauungsplan**
- 7 Das Vorkaufsrecht besteht zunächst im Geltungsbereich eines (einfachen oder i. S. d. § 30 Abs. 1 qualifizierten, ggf. auch nach § 173 BauG wirksam überleiteten, nicht aber – wegen § 12 Abs. 3 Satz 2 Halbs. 2 – eines vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, soweit er Flächen für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1 a Abs. 3 festsetzt. Flächen für öffentliche Zwecke können z. B. solche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 11, § 9 Abs. 1 Nr. 12, § 9 Abs. 1 Nr. 15 (soweit es sich um öffentliche Grünflächen handelt) und nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 sein, wobei es auf die Rechtsträgerschaft nicht zwingend ankommt (vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 18. 5. 1994 – 4 NB 15. 94 – *0660*). Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen nicht ausdrücklich als solche festgesetzt sein; sie können auch in Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, § 9 Abs. 1 Nr. 16, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 stecken (*Pactow*, in: BK, § 24 Rdnr. 5; *Stock*, in: EZBK, § 24 Rdnr. 21).
- 8 § 24 Abs. 1 Satz 2 erweitert diesen Vorkaufsrechtsfall dahin, dass das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden darf, wenn die Gemeinde einen (nicht notwendig nach § 2 Abs. 1 Satz 2 bekannt gemachten) Aufstellungsbeschluss gefasst hat und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 begonnen hat. Die Regelung setzt also nicht – wie auch der Vergleich mit § 24 Abs. 1 Satz 3 zeigt – **materielle Planreife** des Bebauungsplanentwurfs i. S. d. § 33 Abs. 1 Nr. 2 (dazu § 33 Rdnr. 12 f.) voraus, sondern lässt genügen, dass ein Bebauungsplanentwurf in die öffentliche Auslegung gegeben worden ist, der – wie allerdings über den Wortlaut der Regelung hinaus zu fordern sein wird – Festsetzungen der in § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bezeichneten Art vorsieht.
- 9 Unabhängig von solchen Festsetzungen soll – wenn sich nur die Zwecke des Bebauungsplans insoweit mit der erforderlichen Präzision konkretisieren lassen – als milderes Mittel die Ausübung des Vorkaufsrechts auch dann zulässig sein, wenn – für diese Zwecke – die Enteignung zulässig wäre (*Krautzberger*, in: BKL, § 24 Rdnr. 24).
- 1.3.2 **Umlegungsgebiet**
- 10 Das Vorkaufsrecht nach § 24 besteht ferner «in einem Umlegungsgebiet» (§ 24 Abs. 1 Nr. 2). Die Existenz eines Umlegungsgebiets setzt einen (wirksamen) **Umlegungsschluss** (§ 47) voraus, der nach § 50 Abs. 1 – ggf. auch in der Alternative des § 50 Abs. 1 Satz 2 – bekannt gemacht worden sein muss.
- 1.3.3 **Sanierungsgebiet, städtebaulicher Entwicklungsbereich**
- 11 Nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 besteht ein allgemeines Vorkaufsrecht des Weiteren «in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet» – also unter der Voraussetzung und im Geltungsbereich einer (wirksamen) **Sanierungssatzung** nach § 142 – und in einem – ebenfalls förmlich, d. h. nach § 165 Abs. 3 durch gemeindlichen Beschluss festgelegten – städtebaulichen Entwicklungsbereich.

- 1.3.4 **Stadtumbauesatzung, Erhaltungssatzung**
- Des Weiteren erstreckt § 24 Abs. 1 Nr. 4 das allgemeine Vorkaufsrecht auch auf den Geltungsbereich (wirksamer) Satzungen zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaues (§§ 171 a ff.) und Erhaltungssatzungen nach § 172.

1.3.5 Flächennutzungsplan

Ein gesetzliches Vorkaufsrecht besteht ferner im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich (dazu § 35 Rdnr. 1 f.) handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) oder als Wohngebiet (vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BauNVO) dargestellt ist (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5). Von **Fläche** spricht das Gesetz, um auch in diesem Zusammenhang klarzustellen, dass das Vorkaufsrecht sich ggf. nur auf Teile eines Buchgrundstücks erstrecken kann.

Das Vorkaufsrecht umfasst nur **unbebaute** Flächen. Bebaut ist eine Fläche dann, wenn sich auf ihr eine – bauplanungsrechtlich relevante – bauliche Anlage i. S. d. § 29 Abs. 1 befindet, und zwar auch dann, wenn die Bebauung (unbeschadet ihrer bauplanungsrechtlichen Relevanz) nur als geringfügig erscheint (BVerwG, Urt. v. 24. 10. 1996 – 4 C 1. 96 – *0541* zu § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG). Dabei wird der Begriff der baulichen Anlage in einem **gleichsam natürlichen Sinne** zu verwenden sein, also nicht die sonstigen in § 29 Abs. 1 genannten Vorhaben und auch nicht (nur) fiktive bauliche Anlagen nach Landesbauordnungsrecht umfassen (so auch *W. Schröder*, in: Schröder, § 25 Rdnr. 4).

Als unbebaut werden in diesem Zusammenhang auch Grundstücke anzusehen sein, auf denen sich zwar eine Bebauung befindet, die aber weder förmell noch materiell bestandsgeschützt ist und die auch nicht in einer Weise baulaufsichtlich geduldet wird, die erwarten lässt, dass sie auf Dauer Bestand haben werde; insoweit sind dieselben Maßstäbe heranzuziehen wie bei § 34 Abs. 1 (dazu § 34 Rdnr. 5; eher enger wohl in der Tendenz BVerwG, Urt. v. 24. 10. 1996 – 4 C 1. 96 – *0541*, das neben fehlendem **Bestandsschutz** verlangt, dass die Bausubstanz «aufgegeben» sein muss und unter keinem denkbaren Gesichtspunkt mehr nutzbar sein darf).

§ 24 Abs. 1 Satz 3 erweitert den Anwendungsbereich dieses Vorkaufsrechts auf diejenigen Fälle, in denen die Gemeinde hinsichtlich des Flächennutzungsplans einen öffentlich bekannt gemachten (§ 2 Abs. 1 Satz 2) **Aufstellungsbeschluss** gefasst hat und der Flächennutzungsplanentwurf, der entsprechende Nutzungen vorsieht, in einer § 33 Abs. 1 Nr. 2 vergleichbaren Weise **materielle Planreife** (dazu § 33 Rdnr. 12 f.) erlangt hat. Ausreichend sein kann auch eine materielle **Teilplanreife** (dazu § 33 Rdnr. 14).

1.3.6 Wohnbaugebiete

§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 sieht ein Vorkaufsrecht vor in Gebieten, die nach § 30, § 33 oder § 34 **vorwiegend mit Wohngebäuden** bebaubar, aber (noch) unbebaut sind. Zum Begriff «unbebaut» s. oben § 24 Rdnr. 14 f. Erfasst von der Vorschrift werden sowohl qualifiziert i. S. d. § 30 Abs. 1 als auch einfach i. S. d. § 30 Abs. 3 als Kleinsiedlungs- (§ 2 BauNVO), reines (§ 3 BauNVO), allgemeines (§ 4 BauNVO) oder besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO) beplante oder solchen Gebieten entsprechende faktische Baugebiete i. S. d. § 34 Abs. 2. Wegen § 12 Abs. 3 Satz 2 Halbs. 2 erfasst das Vorkaufsrecht indessen nicht Gebiete im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Von der Art der Nutzung nicht (mehr) erfasst, weil jedenfalls nicht für

eine überwiegende Wohnnutzung bestimmt oder faktisch offen, sind Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) und Mischgebiete (§ 6 BauNVO, zu diesen ebenso W. Schröder, in: Schröder, § 24 Rdnr. 18 b). Sind die Flächen nach § 34 Abs. 1 zu beurteilen, kommt es – unabhängig davon, welche Nutzungen ansonsten in dem fraglichen Umfang noch vorhanden bzw. zulässig sind – ausschließlich darauf an, dass diesen gegenüber die (mögliche) Wohnnutzung überwiegt.

- 18 Die Vorkaufsrechtsvarianten nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 i. V. m. Satz 3 und nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 stehen **gleichberechtigt nebeneinander**, die aktuell zulässige bauplanungsrechtliche Nutzbarkeit verdrängt also nicht gewissermaßen einen eine Wohnnutzung erst vorbereitenden Flächennutzungsplanentwurf als Anknüpfungspunkt für das Vorkaufsrecht nach Nr. 5. Dieses kann vielmehr beispielsweise auch dann ausgeübt werden, wenn das Grundstück derzeit Mischgebietscharakter aufweist, indessen der Flächennutzungsplanentwurf eine Wohnbebauung vorsieht (wie hier Gaentzsch, Bau-recht 93, 1994, § 24 BauGB Rdnr. 3; Bussé, Das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, BayVBl. 1993, 193/199). Diese Auffassung findet ihre Rechtfertigung darin, dass der Gesetzgeber – wenn er gar den planreifen Flächennutzungsplanentwurf für die Ausübung des Vorkaufsrechts genügen lässt – als «Mobilisierungszeit» den für die Umsetzung dieses planreifen Flächennutzungsplanentwurfs in einen mindestens ebenfalls planreifen Bebauungsplanentwurf erforderlichen Zeitraum in Kauf nimmt, insofern kann es aber keinen Unterschied machen, ob bereits ein – i. S. d. Anpassung an den neuen Flächennutzungsplan änderungsbedürftiger – Bebauungsplan vorhanden ist oder nicht.

1.3.7 Überschwemmungsgebiete

- 19 Endlich sieht § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 ein Vorkaufsrecht in Gebieten vor, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten. Da das Vorkaufsrecht ein Instrument zur Verwirklichung städtebaulicher, nicht aber (spezifisch) wasserwirtschaftlicher Zielsetzungen ist, kann es im Kontext des BauGB für das Vorliegen eines Gebiets im Sinne dieser Vorschrift **nicht auf den Begriff des Überschwemmungsgebiets im wasserrechtlichen Sinn** ankommen (so aber mit dem gleichzeitigen Bemühen einer restriktiven Interpretation W. Schröder, in: Schröder, § 24 Rdnr. 18 f.). Vielmehr handelt es sich um solche Gebiete, die aufgrund städtebaurechtlicher Regelungen, namentlich entsprechender Festsetzungen in Bebauungsplänen, aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind (Stock, in: EZBK, § 24 Rdnr. 44 a f).

- 20 Das Vorkaufsrecht entsteht mit dem Wirksamwerden der einschlägigen Festsetzung des Bebauungsplans (Stock, in: EZBK, § 24 Rdnr. 44 b a. E.). Es bezieht sich auf bebaute und unbebaute Grundstücke (Stock, in: EZBK, § 24 Rdnr. 44 d).

2. Wohl der Allgemeinheit

- 21 Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein (§ 24 Abs. 3 Satz 1). Gerechtfertigt ist die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit auch dann, wenn die Voraussetzungen für eine Enteignung (die immer nur als Ultima Ratio in Betracht kommt) nicht vorliegen, aber im Hinblick auf eine bestimmte gemeindliche Aufgabe **überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit** angestrebt werden. Wenn dies der Fall ist, lässt sich nicht abstrakt generell, sondern nur einzelfallbezogen beurteilen (BVerwG, Beschl. v. 15.2.1990 – 4 B 245.89 – 08/70). Wird – beispielsweise – ein Grundstück bereits entsprechend den planerischen

Vorgaben bzw. Zielsetzungen der Gemeinde genutzt, so wird die Ausübung des Vorkaufsrechts auch dann nicht durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, wenn der Erwerber Nutzungsänderungsabsichten geäußert hat (BVerwG, Beschl. v. 29.6.1993 – 4 B 100.93 – 07/08). Allein ein langer Zeitraum seit der Inkraftsetzung einer Sanierungsatzung reicht für die Annahme noch nicht aus, die Ausübung des Vorkaufsrechts könne nicht (mehr) dem Wohl der Allgemeinheit dienen (BVerwG, Beschl. v. 15.3.1995 – 4 B 33.95 – 06/24; ebenso für lange Dauer des Planungsverfahren bei einem auf Flächennutzungsplan beruhenden Vorkaufsrecht HessVGH, Beschl. v. 20.6.2003 – 3 UE 371/03 – 28/03). Die Ausübung des Vorkaufsrechts kann auch dadurch gerechtfertigt sein, dass die umfangreichen und aufwändigen städtebaulichen Umstrukturierungsmaßnahmen besser durch die Gemeinde als durch einen Privaten durchgeführt werden (HessVGH, Urt. v. 24.2.2005 – 3 UE 231/04 – 28/33; Konversionsfläche).

Vom Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein kann auch die Ausübung des Vorkaufsrechts zur Beschaffung von **Tausch- oder Ersatzland** (Stock, in: EZBK, § 24 Rdnr. 69; W. Schröder, in: Schröder, § 24 Rdnr. 19), soweit zwischen den betroffenen Flächen **Zweckidentität** besteht (dafür Krautzberger, in: BKL, § 24 Rdnr. 23; insgesamt enger [nur im Rahmen von Umlegungs- und Sanierungszwecken] Gaentzsch, BauGB, § 24 Rdnr. 18; Pietow, in: BK, § 24 Rdnr. 24). Der verfolgte Gemeinwohlzweck muss nicht mit einer etwa vorhandenen Festsetzung in einem Bebauungsplan übereinstimmen (OVG Nds, Beschl. v. 27.5.2008 – 1 ME 77/08 – 3005).

Beim Vorkaufsrecht im Geltungsbereich von **Erhaltungssatzungen** ist Voraussetzung für die Ausübung, dass konkrete Tatsachen vorliegen, welche die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstücksgeschäft die mit der Erhaltungssatzung verfolgten Ziele beeinträchtigt (Pietow, in: BK, § 24 Rdnr. 26; Krautzberger, in: BKL, § 24 Rdnr. 25).

Die Ausübung des Vorkaufsrechts stellt eine **Ermessensentscheidung** dar, bei der das Vorliegen der Ausübungsvoraussetzungen nicht ohne Weiteres auch zur Rechtmäßigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts führt. Beispielsweise kann im Rahmen dieser Ermessensentscheidung als eine Frage des allgemeinen Wohls zu berücksichtigen sein, dass der Käufer das Grundstück für religiös motivierte Jugendarbeit und Sozialarbeit erworben hat (BVerwG, Beschl. v. 26.4.1993 – 4 B 31.93 – 07/19). Für Verfahrensmängel ist diese Ermessensentscheidung ihrer Natur nach «anfällig»; eine fehlende oder unzureichende Angabe des Verwendungszwecks (§ 24 Abs. 3 Satz 2) kann z. B. eine solche Ermessensentscheidung ggf. gleichsam «infiltrieren» (Pietow, in: BK, § 24 Rdnr. 28).

3. Angabe des Verwendungszwecks

Die von § 24 Abs. 3 Satz 2 geforderte Angabe des Verwendungszwecks ist eine bloße Ordnungsvorschrift. Jedoch trifft im Zweifel die Gemeinde eine Darlegungs- (und damit wohl auch **materielle Beweislast**) dafür, dass die die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigenden Zwecke vorliegen (s. statt aller Pietow, in: BK, § 24 Rdnr. 28; enger für § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 – Darlegungslast des Käufers annehmend – Gaentzsch, BauGB, § 24 Rdnr. 18 a. E.).

§ 25 Besonderes Vorkaufsrecht

(1) Die Gemeinde kann

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;

2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

²Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(2) § 24 Abs. 2 und 3 Satz 1 ist anzuwenden. ²Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

ANMERKUNGEN:

Übersicht

	Rdnr.
1. Anwendungsbereich	1
1.1 Allgemeines	1
1.2 Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	4
1.3 Bei In-Betracht-Ziehen städtebaulicher Maßnahmen	7
2. Verfahren	11
3. Wohl der Allgemeinheit	12
4. Angabe des Verwendungszwecks	14

1. Anwendungsbereich

1.1 Allgemeines

1 Das besondere oder auch **Satzungsvorkaufsrecht** nach § 25 besteht nicht kraft Gesetzes, sondern wird von der Gemeinde durch – besondere – Satzung begründet. Eine solche Satzung kann rechtmäßig nur ergehen, wenn es in ihrem Geltungsbereich eines gemeindlichen Grunderwerbs an Flächen bedarf, um die mit der Bauleitplanung beabsichtigte städtebauliche Entwicklung mindestens zu erleichtern (BVerwG, Beschl. v. 15.2.2000 – 4 B 10.00 – ⁰³⁷¹ im Anschluss an VGH BaWü, Urt. v. 27.10.1999 – 8 S 1281/99 – ¹⁹¹²).

2 Die Satzung kann nur Verkaufsfälle erfassen, die nach ihrem Inkrafttreten abgeschlossen worden sind (BVerwG, Beschl. v. 14.4.1994 – 4 B 70.94 – ⁰⁶⁶⁷), es sei denn, die Satzung würde nach Fehlerheilung gem. § 214 Abs. 4 rückwirkend in Kraft gesetzt (Pactow, in: BK, § 25 Rdnr. 12; a. A. Stock, in: EZBK, § 25 Rdnr. 26). Gegen die Satzung können Grundstückseigentümer in ihrem Geltungsbereich Rechtsschutz im Wege der Normenkontrolle nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO in Anspruch nehmen (OVG Saar, Beschl. v. 21.8.1996 – 2 N 1/96 – ³⁷⁸⁸).

3 Das Vorkaufsrecht erstreckt sich – mit Unterschieden in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 – auf Grundstücke, wobei wie in § 24 Rechte nach dem WEG und Erbbaurechte ausgenommen sind (§ 25 Abs. 2 Satz 1, § 24 Abs. 2).

1.2 Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 kann die Gemeinde zunächst durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans begründen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob es sich um einen i. S. d. § 30 Abs. 1 qualifizierten oder um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 handelt; es kann auch ein (wirksam) nach § 173 BAuG übergeleiteter Plan sein. Jedoch scheidet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wegen § 12 Abs. 3 Satz 2 Halbs. 2 aus. Voraussetzung für die Inkraftsetzung der Satzung ist ein **wirksamer Bebauungsplan**: die Satzung kann folglich frühestens gleichzeitig mit dem Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden. Erweist sich der Bebauungsplan als unwirksam oder wird er aufgehoben, wird damit auch der Vorkaufsrechtssatzung der rechtliche Boden entzogen und sie wird – unbeschadet dessen, dass ihre (deklaratorische) Aufhebung dann praktisch sinnvoll ist – unwirksam; eine **„Umdeutung“** in eine Satzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 kommt – wegen der unterschiedlichen Erlässervoraussetzungen und des (auch darum) unterschiedlichen Erlässermessens – **nicht** in Betracht.

In ihrem Geltungsbereich – der mit demjenigen des Bebauungsplans nicht identisch sein muss, lediglich nicht (soweit die Satzung [nur] auf § 25 Abs. 1 Nr. 1 gestützt wird) darüber hinausreichen darf – erfasst die Satzung mit dem durch sie begründeten Vorkaufsrecht zunächst nur Grundstücke, für die nicht bereits ein allgemeines (gesetzliches) Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 besteht; dass die Satzung ggf. auch solche Grundstücke in ihren Geltungsbereich einbezieht, ist indessen unschädlich (Pactow, in: BK, § 25 Rdnr. 2); darauf, welche Nutzung für die fraglichen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt ist, kommt es folglich für das Bestehen des Satzungsvorkaufsrechts nicht an.

Das Satzungsvorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 erfasst lediglich **unbebaute** Grundstücke; vgl. dazu § 24 Rdnr. 14 f.

1.3 Bei In-Betracht-Ziehen städtebaulicher Maßnahmen

Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 kann die Gemeinde durch Satzung ein Vorkaufsrecht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begründen in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Der Begriff der städtebaulichen Maßnahme ist weit zu interpretieren. **Städtebauliche Maßnahmen** können namentlich alle Arten von städtebaulichen Planungen und Konzeptionen sein, unabhängig von ihrer Rechtsqualität, also auch informelle Planungskonzepte (vgl. etwa Pactow, in: BK, § 25 Rdnr. 4; Kruitzberger, in: BKL, § 25 Rdnr. 7; VGH BaWü, Urt. v. 8.8.1990 – 3 S 132/90 – ²⁰⁷⁸; Rahmenplan zur Stadtkernsanierung), aber auch die beabsichtigte Aufstellung eines Bebauungsplans, die Vorbereitung einer noch nicht förmlich eingeleiteten Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme ebenso wie (zunächst) mehr im Tatsächlichen liegende Schritte, beispielsweise die Erschließung eines Gebiets, dessen Überplanung noch nicht in Angriff genommen worden ist. Solche städtebaulichen Maßnahmen müssen überdies noch nicht konkret eingeleitet, sondern nur in Betracht gezogen werden. Auch der Begriff des In-Betracht-Ziehens ist weit auszulegen (Pactow, in: BK, § 25 Rdnr. 5) und erfordert nur eine gleichsam rudimentäre Konkretisierung der städtebaulichen Absichten (in diesem Sinne auch OVG NW, Urt. v. 28.7.1997 – 10a D 31/97.NE – ³⁴⁸⁰), wobei indessen die Ausübungsvoraussetzung des Wohls der Allgemeinheit ein – weitere – Konkretisierung forderndes Korrektiv darstellt.

- 8 Die in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen müssen – wie die satzungsrechtliche Begründung des Vorkaufsrechts selbst – einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen, was freilich – wie etwa bei der Veränderungssperre – nicht dazu führen darf, dass die nur perspektivisch in Betracht gezogene, also zukünftige städtebauliche Maßnahme bereits im Rahmen der Rechtmäßigkeitsprüfung der Satzung bzw. der Ausübung des Vorkaufsrechts tiefscharf geprüft werden dürfte oder gar müsste; es genügt, wenn die städtebauliche Maßnahme dem Grunde nach konzeptuell möglich ist (in diesem Sinne auch OVG NW, Urt. v. 28.7.1997 – 10a D 31/97.NE – ³⁴⁸⁰; demgegenüber eher tendenziell enger W. Schröder, in: Schröder, § 25 Rdnr. 6).
- 9 Das Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 wird dadurch begründet, dass die Gemeinde durch die Satzung – sei es durch Text, sei es durch Zeichnung (wie etwa eine Karte) – Flächen bezeichnet, an denen ihr das Vorkaufsrecht an Grundstücken zustehen soll. Diese Flächen müssen nicht bereits parzellenscharf diejenigen Grundstücke bezeichnen, an denen die Gemeinde künftig das Vorkaufsrecht ausüben beabsichtigt (was bei dem insoweit erforderlichen Stand der städtebaulichen Erwägungen regelmäßig auch noch gar nicht möglich ist), sondern kann sich durchaus auf das gesamte (ebenefalls nicht parzellenscharf abzugrenzende) Gebiet erstrecken, das für die städtebauliche Maßnahme in Betracht gezogen wird (*Gaentzsch*, BauGB, § 25 Rdnr. 6). Allerdings muss die Gemeinde insoweit die Verhältnismäßigkeitsrelation zwischen Maßnahme und bezeichneten Flächen wahren (*Paetow*, in: BK, § 25 Rdnr. 6), wobei auch eine Rolle spielen kann, in welchem Umfang die Gemeinde in diesem Umfang bereits über eigenen Grundbesitz verfügt.
- 10 Die Satzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 erfasst bebaute und unbebaute Grundstücke. Auf den bauplanungsrechtlichen Status der Flächen kommt es – grundsätzlich – nicht an.
2. Verfahren
- 11 Nach § 25 Abs. 1 Satz 2 ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden, d. h. für die Vorkaufssatzung gelten dieselben Bekanntmachungsvorschriften wie für die Veränderungssperre. Weitere verfahrensrechtliche Regelungen trifft das BauGB für die Satzung nicht. Insbesondere schreibt es – da nicht auf § 2a verwiesen wird – keine Begründung vor, wenngleich es für die Gemeinde fraglos zweckmäßig ist, in geeigneter Weise – namentlich bei der Satzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 – die der Satzung zugrunde liegende städtebauliche Motivation zu dokumentieren (in diesem Sinne etwa auch *Krautzbeger*, in: BKL, § 25 Rdnr. 8), da sie insoweit im Zweifel ohnehin eine Darlegungslast trifft. Die Vorkaufssatzung unterliegt keiner formalisierten präventiven aufsichtsbehördlichen Überprüfung. Wird sie in den Fällen des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 mit einem Bebauungsplan – gewissermaßen in einer Urkunde – verbunden, ändert dies an dieser Rechtslage nichts (a. A. *Krautzbeger*, in: BKL, § 25 Rdnr. 10), unbeschadet dessen, dass das Inkrafttreten der Satzung durch dasjenige des Bebauungsplans bedingt ist.
3. Wohl der Allgemeinheit
- 12 Auch in den Fällen des Satzungsvorkaufsrechts ist dessen Ausübung daran gebunden, dass es durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist (§ 25 Abs. 2 Satz 1, § 24 Abs. 3 Satz 1); vgl. insoweit zunächst § 24 Rdnr. 21 ff. Für das die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigende Wohl der Allgemeinheit genügen allgemein-generell gehal-

tene Bodenverwerbsabsichten nicht (*Paetow*, in: BK, § 25 Rdnr. 10; *Krautzbeger*, in: BKL, § 25 Rdnr. 12), sondern es ist ein – gleichsam – spezifisches Interesse an der jeweiligen Fläche erforderlich. Im Rahmen der Beurteilung der Gemeinwohlvoraussetzung kann – erneut – der Eigenlandanteil der Gemeinde eine Rolle spielen (*Krautzbeger*, in: BKL, § 25 Rdnr. 12).

Das Wohl der Allgemeinheit kann die Ausübung des Vorkaufsrechts auch zur Beschaffung von Austausch- oder Ersatzland rechtfertigen (*Gaentzsch*, BauGB, § 25 Rdnr. 3; W. Schröder, in: Schröder, § 25 Rdnr. 18). Bei der Ausübung des Satzungsvorkaufsrechts zur Baulückenschließung liegen die Gemeinwohlvoraussetzungen dann vor, wenn der Tatbestand des § 175 Abs. 2 erfüllt ist mit der Maßgabe, dass die Bebauung (da keine zeitige Baupflicht begründet wird) nicht «alsbald» erforderlich sein muss (*Krautzbeger*, in: BKL, § 25 Rdnr. 11). Wird ein unbebautes Grundstück in einem Gebiet, für das die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat bzw. in dem sie (andere) städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, entsprechend den gemeindlichen Planungsvorstellungen genutzt, so wird die Ausübung des Vorkaufsrechts (auch) nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 selbst dann nicht durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, wenn der Erwerber Nutzungsänderungsabsichten geäußert hat (BVerwG, Beschl. v. 29.6.1993 – 4 B 100/93 – ⁰⁷⁰⁸).

4. Angabe des Verwendungszwecks

Die Verpflichtung zur Angabe des Verwendungszwecks (s. dazu zunächst § 24 Rdnr. 25) ist durch § 25 Abs. 2 Satz 2 – insbesondere auf die Fälle des Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 zielfend – insofern gelockert, als dieser nur anzugeben ist, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist, wobei «soweit» dahin zu verstehen ist, dass es immerhin einer ansatzweisen Charakterisierung der städtebaulichen Zielsetzung bedarf, derentwegen die Gemeinde auf das fragliche Grundstück konkret im Wege des Vorkaufsrechts zugreift.

§ 26

Ausschluss des Vorkaufsrechts

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn

1. der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person verkauft, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist,
2. das Grundstück
 - a) von einem öffentlichen Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes oder
 - b) von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge gekauft wird,
3. auf dem Grundstück Vorhaben errichtet werden sollen, für die ein in § 38 genanntes Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist, oder
4. das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Mängel oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist.

ANMERKUNGEN:

Übersicht

	Rdnr.
1. Allgemeines	1
2. Die Ausschlussbestände im Einzelnen	2
2.1 Verwandtschaft und Schwägerschaft	2
2.2 Öffentlicher Bedarfsträger	3
2.3 Privilegierte Fachplanung	6
2.4 Plankonforme Bebauung	7

1. Allgemeines

1 Die Ausschlussbestände des § 26 vertypen Fälle, in denen kraft Gesetzes die Ausübung des Vorkaufrechts ausgeschlossen ist, weil der Gesetzgeber die von den einzelnen Tatbeständen geschützten Interessen als so gewichtig ansieht, dass sie ausnahmslos ausschließen, dass das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufrechts rechtfertigen könnte.

2. Die Ausschlussbestände im Einzelnen

2.1 Verwandtschaft und Schwägerschaft

2 Nach § 26 Nr. 1 sind Grundstücksverkäufe unter **Ehegatten** sowie unter bestimmten **Verwandten** und **Schwägern** von der Ausübung des Vorkaufrechts ausgeschlossen; die einzelnen Verwandtschafts- und Schwägerschaftsgrade richten sich nach den einschlägigen familienrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Bei Geschäften unter Ehegatten bzw. unter Schwägern muss die (ggf. die Schwägerschaft vermittelnde) **Ehe** zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufrechts bestehen, um den Ausschlussbestand greifen zu lassen. Der Ausschlussbestand entfällt nicht bereits während eines Ehescheidungsverfahrens, sondern erst mit rechtskräftiger Scheidung der Ehe (W. Schröder, in: Schröder, § 26 Rdnr. 3).

2.2 Öffentlicher Bedarfsträger

3 Nach § 26 Nr. 2 Buchst. a ist das Vorkaufrecht ausgeschlossen, wenn das Grundstück von einem öffentlichen Bedarfsträger für Zwecke der **Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei** oder des **Zivilschutzes** gekauft wird. **Öffentlich** ist der Bedarfsträger nur, wenn er ein Rechtsträger des öffentlichen Rechts ist; die Regelung läuft deshalb seit der Postprivatisierung hinsichtlich der Zwecke des Post- und Fernmeldewesens leer (so auch Roer, Die Nachfolgeunternehmen von Bahn und Post in der Bauleitplanung. Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, Bd. 167, 1996, S. 32).

4 Der öffentliche Bedarfsträger muss – sofern sich dies nicht bereits aus dem Kaufvertrag ergibt – der Gemeinde im Zweifel darlegen, zu welchen der genannten öffentlichen Zwecke er das Grundstück erwirbt.

5 § 26 Nr. 2 Buchst. b begünstigt in derselben Weise den Kauf von Grundstücken durch **Kirchen und Religionsgesellschaften** des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge. Um in den Genuss dieser Privilegierung zu gelangen, muss die Vereinigung den Status einer Kirche oder Religionsgesellschaft öffentlichen Rechts i. S. d. Art. 4 GG i. V. m. Art. 137 WRV und Art. 140 WRV mindestens überhaupt erreichen können, während Art. 4 GG auch unterhalb dieser Schwelle – dann im Rah-

men der Abwägung bei der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufrechts – gebietet, religiöse Motivationen zu würdigen. Die Zwecke des Gottesdienstes und der Seelsorge sind weit zu interpretieren und umfassen damit ggf. auch karitative Betätigungsfelder, wie Jugend- und Sozialarbeit (zum Ganzen BVerwG, Beschl. v. 26. 4. 1993 – 4 B 31.93 – 079). Das zu erwerbende Grundstück muss aber diesen Zwecken unmittelbar dienen; nicht geschützt ist daher beispielsweise eine allgemeine kirchliche Bodenbevorratungspolitik (W. Schröder, in: Schröder, § 26 Rdnr. 5).

2.3 Privilegierte Fachplanung

§ 26 Nr. 3 «verlängert» gewissermaßen den Vorrang des Fachplanungsrechts aus § 38 in das Vorkaufrecht; vgl. insoweit zunächst die Erläuterungen dazu. Den bereits mit fachplanerischen Anlagen «belegten» Grundstücken stellt das Gesetz diejenigen gleich, für die eines der in § 38 angesprochenen Verfahren eingeleitet ist. Soweit es sich – wie bei den Planfeststellungsverfahren – um Antragsverfahren handelt, ist das Verfahren mit Antragstellung, ggf. Einreichung der Planunterlagen bei der Anhebungsbehörde (vgl. § 72 Abs. 1 Satz 1 VwVfG) eingeleitet.

2.4 Plankonforme Bebauung

Schließlich ist das Vorkaufrecht nach § 26 Nr. 4 ausgeschlossen, wenn das Grundstück zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufrechts (OVG Saar, Beschl. v. 14. 4. 2003 – 1 Q 16/03 – 377j) bereits plankonform (was nicht die Übereinstimmung mit in den Bebauungsplan über § 9 Abs. 4 integrierten bauordnungsrechtlichen Regelungen voraussetzt: OVG Saar, Beschl. v. 14. 4. 2003 – 1 Q 16/03 – 377j) oder in Übereinstimmung mit den Intentionen der in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahme (vgl. § 25 Rdnr. 7 ff.) bebaut ist; unbebaute Grundstücke werden von der Regelung nach deren unzweideutigen Wortlaut nicht erfasst, was nicht ausschließt, dass bei solchen Grundstücken vergleichbare Erwägungen im Zuge der Gemeinwohlprüfung bzw. der Erntensensbetätigung bei der Ausübung des Vorkaufrechts anzustellen sind.

Hinsichtlich des Vorkaufrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 (Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172) muss die Vorschrift ihrem Sinn und Zweck gemäß nicht auf die derzeitige, sondern auf die vom Käufer beabsichtigte künftige Nutzung abstellend ausgelegt werden, da (nur) diese als Gefährdung der mit der Erhaltungssatzung verfolgten Zwecke in Betracht kommt (Pachow, in: BK, § 26 Rdnr. 11).

Weitere Voraussetzung für den Ausschluss plankonform genutzter Grundstücke vom Vorkaufrecht ist aber, dass die bauliche Anlage auf dem Grundstück **keine Mängel oder Mängel** i. S. d. § 177 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 aufweist.

§ 27

Abwendung des Vorkaufrechts

(1) Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 hierzu verpflichtet.² Weist eine auf dem

Grundstück befindliche bauliche Anlage Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf, kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er diese Missstände oder Mängel binnen angemessener Frist beseitigen kann und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 zur Beseitigung verpflichtet.³ Die Gemeinde hat die Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 auf Antrag des Käufers um zwei Monate zu verlängern, wenn der Käufer vor Ablauf dieser Frist glaubhaft macht, dass er in der Lage ist, die in Satz 1 oder 2 genannten Voraussetzungen zu erfüllen.

- (2) Ein Abwendungsrecht besteht nicht
1. in den Fällen des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und
 2. in einem Umlegungsgebiet, wenn das Grundstück für Zwecke der Umlegung (§ 45) benötigt wird.

ANMERKUNGEN:

Übersicht	Rdnr.
1. Anwendungsbereich	1
2. Voraussetzungen	4
2.1 Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit des Verwendungszwecks	4
2.2 Verpflichtung des Käufers	5
3. Verfahren	7
3.1 Frist und Fristverlängerung	7
3.2 Rechtsschutz	9

1. Anwendungsbereich

- 1 § 27 stellt eine systematisch notwendige Entscheidung zu § 26 dar: Während § 26 die Ausübung des Vorkaufsrechts überall dort ausschließt, wo – nach einer typisierenden Bewertung des Gesetzgebers – abstrakt-generell das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht rechtfertigen kann bzw. soll, regelt § 27 konkret-individuell diejenigen Fälle, in welchen gewissermaßen «subjektiv» die Ausübung des Vorkaufsrechts deshalb nicht gerechtfertigt ist, weil der mit diesem Zugriff auf das Grundstück verfolgte städtebauliche Zweck auch auf andere Weise – nämlich durch den Käufer als den zukünftigen Grundstückseigentümer selbst – erreicht werden kann. Aus diesem systematischen Ansatz ergeben sich zwanglos die aus der Abwendungsmöglichkeit durch § 27 Abs. 2 ausgenommenen Fälle des § 24 Abs. 1 Nr. 1 (§ 27 Abs. 2 Nr. 1) und der für Zwecke der Umlegung benötigten Grundstücke (Nr. 2).

- 2 In den Fällen des § 27 Abs. 2 Nr. 1 ist das Vorkaufsrecht als gewissermaßen güterbeschaftungsartiger Vorgang für öffentliche Zwecke ausgestaltet, die zwar nicht zwingend, wohl aber regelmäßig nur durch einen öffentlichen Rechtsträger, jedenfalls aber unter (vollständiger) Beseitigung der Privatnutzigkeit erfüllt werden können. Schon von daher kommt eine Abwendung – mindestens in aller Regel – nicht in Betracht. Soweit ggf. der öffentliche Zweck auch durch einen Privaten – und zwar gerade durch den Käufer – erfüllt werden kann und soll, ist dies ggf. im Rahmen der Beurteilung des rechtfertigenden Gemeinwohls bzw. bei der Ausübung des Ermessens bei der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu berücksichtigen.

- 3 In den Fällen des § 27 Abs. 2 Nr. 2 wird das Grundstück für Zwecke der Umlegung entweder benötigt, wenn es sich um Flächen nach § 55 Abs. 2 und 5 handelt (*Gaentzsch*, BauGB, § 27 Rdnr. 5) oder um Flächen, die für eine Realzuteilung an «Alt-

eigentümer» bzw. für die Herstellung brauchbarer Grundstückszuschnitte erforderlich sind (*Paeiou*, in: BK, § 27 Rdnr. 9; *W. Schröder*, in: *Schröder*, § 27 Rdnr. 15, jeweils unter Berufung auf BT-Drs. 10/5111, S. 5). Auch hier kommt eine Abwendung durch den Käufer – jedenfalls in aller Regel – ganz offenkundig nicht in Betracht.

2. Voraussetzungen

2.1 Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit des Verwendungszwecks

Soweit die städtebauliche Zielsetzung, die mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgt wird, auch durch den Käufer soll erfüllt werden können, muss sie hinreichend bestimmt oder doch bestimmbar sein (§ 27 Abs. 1 Satz 1). Das ist bei Festsetzungen eines (rechtsverbindlichen) Bebauungsplans unproblematisch, auch, wenn «städtebauliche Maßnahmen» i. S. d. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ein Bebauungsplan ist, der Planreife i. S. d. § 33 erlangt hat. Im Übrigen kann der Konkretisierungsgrad der städtebaulichen Maßnahme sowie der mit ihr verfolgten Zwecke und Ziele im Rahmen des letztgenannten Vorkaufsrechts noch (so) gering sein, dass – mangels «Verpflichtungsfähigkeit» – ein Abwendungsrecht ausscheidet (*Paeiou*, in: BK, § 27 Rdnr. 2), ohne dass dies aber bereits die Ausübung des Vorkaufsrechts hindert (*Krautzberger*, in: BKL, § 27 Rdnr. 2), da der an der Abwendung gehinderte Käufer durch den «Privatisierungszwang» aufgrund § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 Satz 2 hinreichend geschützt ist (*W. Schröder*, in: *Schröder*, § 27 Rdnr. 4).

2.2 Verpflichtung des Käufers

Der Käufer muss sich gegenüber der Gemeinde verpflichten, das Grundstück binnen 5 angemessener Frist plan- bzw. «maßnahmekonform» zu nutzen (§ 27 Abs. 1 Satz 1) bzw. die Missstände oder Mängel binnen angemessener Frist zu beseitigen (Satz 2). Die Wirksamkeit einer solchen Verpflichtungserklärung setzt zunächst die **Leistungsfähigkeit des Käufers** voraus, die dieser ggf. gegenüber der Gemeinde nachzuweisen hat bzw. deren Sicherung – auch durch eine Überragungsverpflichtung bei Nichterfüllung (*Gaentzsch*, BauGB, § 27 Rdnr. 3) – die Gemeinde ggf. verlangen kann. Die Angemessenheit der Frist hängt von den Umständen des Einzelfalles, bei Vorkaufsrechten nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 naturgemäß auch davon ab, welche Zeiträume noch erforderlich sind, bis die angestrebte «maßnahmekonforme» Nutzung nicht nur mit der gebotenen Sicherheit feststeht, sondern auch baurechtlich in vollem Umfang zulässig i. S. d. realen Verwirklichungsfähigkeit ist.

Die **Verpflichtungserklärung** des Käufers gegenüber der Gemeinde ist eine einseitige, empfangs- (aber nicht annahme-)bedürftige Willenserklärung des Käufers (*Stöck*, in: EZBK, § 27 Rdnr. 14 m. w. N), deren Wirksamkeitsrisiko dieser trägt. Das schließt nicht aus, dass – was praktisch häufig zweckmäßig sein wird – stattdessen ein **Abwendungsvertrag** geschlossen wird (*Paeiou*, in: BK, § 27 Rdnr. 1, wohl auch *Krautzberger*, in: BKL, § 27 Rdnr. 3 [Vertrag «in der Regel»]; a. A. *Gaentzsch*, BauGB, § 27 Rdnr. 3; nur durch Vertrag).

3. Verfahren

3.1 Frist und Fristverlängerung

Die erforderliche Verpflichtungserklärung muss der Käufer – grundsätzlich – binnen 7 der Frist des § 28 Abs. 2 Satz 1 gegenüber der Gemeinde abgeben; auschlaggebend

für die Fristwahrung ist der Zugang bei der Gemeinde. Die Erklärung kann indessen bereits vor Beginn dieser Frist abgegeben, ein Abwendungsvertrag entsprechend zuvor wirksam abgeschlossen werden.

- 8 Die Gemeinde muss die Frist indessen nach § 27 Abs. 1 Satz 3 auf Antrag des Käufers um zwei Monate verlängern, wenn der Käufer vor Fristablauf – auch insoweit kommt es auf den Zugang des Antrags bei der Gemeinde an – seine Leistungsfähigkeit zur Erfüllung von Verpflichtungen aus Satz 1 oder 2 glaubhaft macht. Glaubhaftmachen bedeutet weniger als beweisen, sondern nur überwiegend wahrscheinlich machen; der Begriff ist hier wie in § 294 ZPO zu verstehen, einschließlich der Möglichkeit der Glaubhaftmachung durch eidesstattliche Versicherung (§ 294 Abs. 1 ZPO).

3.2 Rechtsschutz

- 9 In Gestalt der Fristen nach § 28 Abs. 2 Satz 1, § 27 Abs. 1 (einschließlich der Verlängerungsmöglichkeit nach Satz 3) überlagern sich die speziellen Regelungen des BauGB und der Verwaltungsgerichtsordnung. Das wirft die Frage auf, in welchem Verhältnis zueinander hier die Fristensystematik des Vorkaufsrechts einerseits und des Widerspruchsverfahrens nach §§ 68 ff. VwGO andererseits stehen. Dabei wird davon auszugehen sein, dass beide unabhängig voneinander sind, weil sie unterschiedliche Ausschnitte aus den materiellen Voraussetzungen des Vorkaufsrechts betreffen (so mindestens auch im Ansatz wohl W. Schröder, in: Schröder, § 27 Rdnr. 11 ff.), d. h. § 27 gegenüber §§ 68 ff. VwGO lex specialis ist mit der Folge, dass die Abwendungsbedingung nicht im Widerspruchsverfahren, sondern nur auf dem durch § 27 eröffneten Wege geltend gemacht werden kann, woran – wiederum – nicht eine etwaige Unanfechtbarkeit des Ausübungsbescheides hindert, da dessen Rechtswirkungen – auch ohne förmliche Aufhebung – mit Wirksamkeit der Verpflichtungserklärung entfallen (zu Letzterem *Pactow*, in: BK, § 27 Rdnr. 5).

- 10 Dementsprechend kann (entgegen *Krautzberger*, in: BKL, § 27 Rdnr. 7) dem Käufer auch bei Versagung der Fristverlängerung kein Wahlrecht zwischen einem Widerspruch gegen den Ausübungsbescheid und einem solchen wegen der Verweigerung der Fristverlängerung zustehen; eine solche Erwägung scheitert schon an § 44 a VwGO, selbst wenn man die Verweigerung der Fristverlängerung als Verfahrensfehler des Ausübungsbescheides sähe. Bei dem hier gewählten Ansatz ist vielmehr gegen die für rechtswidrig gehaltene Verweigerung der Fristverlängerung isoliert vorzugehen, weil es sich jedenfalls um keine Verfahrenshandlung i. S. d. § 44 a VwGO handelt, denn sie hat auf die Rechtmäßigkeit des Ausübungsbescheides keinen Einfluss.

§ 27a Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter

- (1) ¹Die Gemeinde kann
1. das ihr zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn das im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts zu erwerbende Grundstück für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung oder die Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf genutzt werden soll und der Dritte in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu bebauen, und sich hierzu verpflichtet, oder
 2. das ihr nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines öffentlichen Bedarfs- oder Erschließungsträgers sowie das ihr nach

§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers ausüben, wenn der Träger einverstanden ist.
²In den Fällen der Nummer 1 hat die Gemeinde bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten die Frist, in der das Grundstück für den vorgesehenen Zweck zu verwenden ist, zu bezeichnen.

(2) ¹Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kaufvertrag zwischen dem Begünstigten und dem Verkäufer zustande. ²Die Gemeinde haftet für die Verpflichtung aus dem Kaufvertrag neben dem Begünstigten als Gesamtschuldnerin.

(3) ¹Für den von dem Begünstigten zu zahlenden Betrag und das Verfahren gilt § 28 Abs. 2 bis 4 entsprechend. ²Kommt der Begünstigte seiner Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 nicht nach, soll die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 102 die Übertragung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Bauwilligen verlangen, der dazu in der Lage ist und sich verpflichtet, die Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist durchzuführen. ³Für die Entscheidung und das Verfahren gelten die Vorschriften des Fünften Teils über die Rückenteignung entsprechend. ⁴Die Haftung der Gemeinde nach § 28 Abs. 3 Satz 7 bleibt unberührt.

ANMERKUNGEN:

Übersicht	Rdnr.
1. Voraussetzungen	1
1.1 Wohnraumförderung	1
1.2 Öffentlicher Bedarfs-, Entwicklungs-, Sanierungs- oder Erschließungsträger	3
2. Ausübung und Rechtsfolgen	5

1. Voraussetzungen

1.1 Wohnraumförderung

§ 27 a Abs. 1 Satz 1 sieht zunächst in Nr. 1 ein Vorkaufsrecht zugunsten Dritter für bestimmte Fälle des Wohnungsbaus vor, nämlich wenn das zu erwerbende Grundstück im Wege des Vorkaufsrechts für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung (vgl. insoweit §§ 1 und 9 WoFG) oder die Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 8 (dazu § 9 Rdnr. 36 f.) genutzt werden soll.

Der Dritte, zu dessen Gunsten die Gemeinde das ihr (nach anderen Rechtsvorschriften) zustehende Vorkaufsrecht ausüben will, muss in der Lage sein, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu bebauen und sich hierzu verpflichten. Bei der Bemessung dieser **Verwendungsfrist** muss – weil die Gemeinde etwa in den Fällen des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 wegen § 24 Abs. 1 Satz 3 bereits auf der Grundlage eines erst «planreifen» Flächennutzungsplans zugreifen darf – Zeit für die Vorbereitung der (verbindlichen) Bauleitplanung, für die Planung selbst und ggf. für Verhandlungen mit einem investitionsbereiten Dritten gelassen werden. Kommt die Gemeinde dieser Verpflichtung nicht nach, muss sie dem Verkäufer den Unterschied zwischen Verkehrswert und ursprünglich vereinbartem Kaufpreis zahlen (§ 27 a Abs. 3 Satz 4 i. V. m. § 28 Abs. 3 Satz 7).

- 1.2 Öffentlicher Bedarfs-, Entwicklungs-, Sanierungs- oder Erschließungsträger
- 3 § 27 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 sieht auch in den dort aufgezählten Fällen die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter vor, die dort abschließend benannt sind. Insbesondere kann danach das Vorkaufsrecht nicht zugunsten eines privaten Bedarfs- oder Erschließungsträgers (in den Fällen des § 24 Abs. 1 Nr. 1) ausgeübt werden.
- 4 Die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten des Dritten setzt – weil er (neben der Gemeinde) für die Erfüllung der kaufvertraglichen Pflichten haftet (§ 27 Abs. 2 Satz 2) – voraus, dass dieser Begünstigte einverstanden ist. Nach dem Wortlaut des Gesetzes kommt es dabei nur auf das – ggf. auch konkludente, etwa durch Gebrauchsmachen von der Begünstigung zum Ausdruck gelangende – tatsächliche Einverständnis an, nicht auf etwaige (gar formalisierte) Erklärungen.
2. Ausübung und Rechtsfolgen
- 5 Die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten des Drittbegünstigten ist eine gemeindliche Ermessensentscheidung. Ein Rechtsanspruch steht einem potenziellen Interessenten nicht zu (*Pactum, in: BK, § 27 a Rdnr. 12*).
- 6 Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Vertrag zwischen dem Dritten und dem Verkäufer zustande; der Dritte muss also ggf. die Übereignung des Grundstücks aus dem Kaufvertrag auf dem Zivilrechtsweg durchzusetzen suchen.

§ 28

Verfahren und Entschädigung

- (1) Der Verkäufer hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Niebhausbauung oder das Niebhausbauung des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts.
- (2) Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden. Die §§ 463, 464 Abs. 2, §§ 465 bis 468 und 471 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind anzuwenden. Nach Mitteilung des Kaufvertrags ist auf Ersuchen der Gemeinde zur Sicherung ihres Anspruchs auf Übereignung des Grundstücks eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen; die Gemeinde trägt die Kosten der Eintragung der Vormerkung und ihrer Löschung. Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar. Bei einem Eigentumserwerb auf Grund der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte. Wird die Gemeinde nach Ausübung des Vorkaufsrechts im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen, kann sie das Grundbuchamt ersuchen, eine zur Sicherung des Übereignungsanspruchs des Käufers im Grundbuch eingetragene Vormerkung zu löschen; sie darf das Ersuchen nur stellen, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts für den Käufer unanfechtbar ist.
- (3) Abweichend von Absatz 2 Satz 2 kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer

dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. In diesem Falle ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 349 und 351 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Tritt der Verkäufer vom Vertrag zurück, trägt die Gemeinde die Kosten des Vertrags auf der Grundlage des Verkehrswertes. Tritt der Verkäufer vom Vertrag nicht zurück, erlischt nach Ablauf der Rücktrittsfrist nach Satz 2 die Pflicht des Verkäufers aus dem Kaufvertrag, der Gemeinde das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen. In diesem Falle geht das Eigentum an dem Grundstück auf die Gemeinde über, wenn auf Ersuchen der Gemeinde der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen ist. Führt die Gemeinde das Grundstück nicht innerhalb einer angemessenen Frist dem mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgten Zweck zu, hat sie dem Verkäufer einen Betrag in Höhe des Unterschieds zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert zu zahlen. § 44 Abs. 3 Satz 2 und 3, § 43 Abs. 2 Satz 1 sowie die §§ 121 und 122 sind entsprechend anzuwenden.

(4) In den Fällen des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bestimmt die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach den Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Fünftens Teils, wenn der Erwerb des Grundstücks für die Durchführung des Bebauungsplans erforderlich ist und es nach dem festgesetzten Verwendungszweck geeignet werden könnte. Mit der Unanfechtbarkeit des Bescheids über die Ausübung des Vorkaufsrechts erlischt die Pflicht des Verkäufers aus dem Kaufvertrag, der Gemeinde das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen. In diesem Falle geht das Eigentum an dem Grundstück auf die Gemeinde über, wenn auf Ersuchen der Gemeinde der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen ist.

(5) Die Gemeinde kann für das Gemeindegebiet oder für sämtliche Grundstücke einer Gemarkung auf die Ausübung der ihr nach diesem Abschnitt zustehenden Rechte verzichten. Sie kann den Verzicht jederzeit für zukünftig abzuschließende Kaufverträge widerrufen. Der Verzicht und sein Widerruf sind ortsüblich bekannt zu machen. Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt den Wortlaut ihrer Erklärung mit. Hat die Gemeinde auf die Ausübung ihrer Rechte verzichtet, bedarf es eines Zeugnisses nach Absatz 1 Satz 3 nicht, soweit nicht ein Widerruf erklärt ist.

(6) Hat die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausgeübt und sind einem Dritten dadurch Vermögensnachteile entstanden, hat sie dafür Entschädigung zu leisten, soweit dem Dritten ein vertragliches Recht zum Erwerb des Grundstücks zustand, bevor ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde auf Grund dieses Gesetzes oder solcher landesrechtlicher Vorschriften, die durch § 186 des Bundesgesetzes aufgehoben worden sind, begründet worden ist. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünftens Teils sind entsprechend anzuwenden. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

ANMERKUNGEN:

Übersicht	Rdnr.
1. Mitteilungspflicht	1
2. Grundbuchssperre	7
3. Ausübung des Vorkaufsrechts	11
3.1 Ausübungsfrist	11
3.2 Adressat	13
3.3 Rechtsfolgen	15

4.	Preislimitiertes Vorkaufsrecht.	18
5.	Vorkaufsrecht zum Entschädigungswert.	25
6.	Vorkaufsrechtsverzicht.	30
7.	Entschädigung älterer Erwerbsrechte.	33

1. Mitteilungspflicht

1 Nach § 28 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 hat der Verkäufer der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen, soweit nicht – vgl. Halbs. 2 – der Käufer diese Verpflichtung gegenüber der Gemeinde erfüllt. Die Mitteilungspflicht erstreckt sich grundsätzlich auf den **gesamten Inhalt** des Kaufvertrags, jedenfalls insoweit, als er für die gemeindliche Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts erforderlich ist. Dabei kann die Mitteilung an die Gemeinde gleichsam **gestuft** erfolgen, zunächst über die schlichte Tatsache des Verkaufs, erst anschließend – sofern die Gemeinde aufgrund der «Anstoßwirkung» dieser (Teil-)Information die Ausübung des Vorkaufsrechts in Betracht zieht – über den weiteren Inhalt des Vertrags; dann ist freilich die Mitteilungspflicht, wenn die Gemeinde die Ausübung des Vorkaufsrechts in Betracht zieht, auch erst mit dem zweiten Schritt erfüllt (*Gaentzsch*, BauGB, § 28 Rdnr. 2).

2 Zwar kann das Vorkaufsrecht schon vor der Wirksamkeit des Kaufvertrags ausgeübt werden, allerdings mit der Folge, dass dann die Wirksamkeit der Ausübungserklärung durch diejenige des Vertrags aufschiebend bedingt ist (BGH, Urt. v. 15.5.1998 – V ZR 89/97 – ¹⁵⁶⁷; im Anschluss daran OVG LSA, Beschl. v. 23.7.2001 – A 2 S 671/99 – ³⁸⁶⁹; dazu *Leinenbach*, Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts vor Wirksamkeit des Grundstückskaufvertrages, LKV 2002, 168). Deshalb muss die Mitteilung auch Informationen darüber enthalten, ob etwa **noch erforderliche Genehmigungen** erteilt sind (*Pactow*, in: BK, § 28 Rdnr. 8; *W. Schröder*, in: Schröder, § 28 Rdnr. 2).

3 Die Mitteilungspflicht besteht **gegenüber der Gemeinde**. Daraus folgt aber nicht, dass ihr bereits dann und dadurch genügt wäre, dass ihr der Inhalt des Kaufvertrags auf irgend eine beliebige Weise bekannt würde. Die Vorlage eines Grundstückskaufvertrags im Zusammenhang mit einer anderweitigen Bearbeitung des Vertrags an eine nicht zur **Ausübung des Vorkaufsrechts befugte Dienststelle** der Gemeinde ist vielmehr keine Mitteilung i. S. d. § 28 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1, wenn nicht zugleich auf das **Vorkaufsrecht** und den weiteren Zweck der Vorlage **hingewiesen** wird (BGH, Urt. v. 26.1.1973 – V ZR 2/71 – ¹⁷³³). Wer innerhalb der Gemeinde zuständig ist, richtet sich nach den insoweit geltenden allgemeinen kommunalrechtlichen Grundsätzen.

4 Eine **Form** für die Mitteilung gegenüber der Gemeinde schreibt das Gesetz nicht vor, auch wenn sich Schriftform – und auf der Seite der Gemeinde Aktenkundigkeit – empfehlen. Ebenso sagt das Gesetz nichts darüber, wie die Mitteilung des Näheren ausgestaltet ist; daher kommt sowohl eine – freilich mit den erforderlichen Inhalten ausgestattete – Mitteilung über den maßgeblichen Vertragsinhalt in Betracht als auch die – in der Praxis mindestens häufigere – Übermittlung des Vertrags selbst.

5 Die Mitteilung gegenüber der Gemeinde hat **unverzüglich** – also ohne schulhaftes Zögern (§ 121 Abs. 1 Satz 1 BGB) – zu erfolgen. Eine zurechenbare Verzögerung der Mitteilung kann den Verkäufer schadensersatzpflichtig machen, etwa gegenüber einem zwischenzeitlich gutgläubig erwerbenden Dritten (*Pactow*, in: BK, § 28 Rdnr. 9). Im Übrigen führt das Unterbleiben der Mitteilung gegenüber der Gemeinde lediglich dazu, dass die Ausübungsfrist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 nicht läuft. Erfährt die Gemeinde

auf andere Weise als durch die Mitteilung des Käufers (oder die sie ersetzende des Verkäufers) von dem Inhalt des Kaufvertrags, hindert die fehlende Mitteilung die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht (*Pactow*, in: BK, § 28 Rdnr. 9). Andererseits wird die Ausübungsfrist nur in Lauf gesetzt, wenn die Ertelung zunächst noch fehlender Genehmigungen von einer Kaufvertragspartei der Gemeinde mitgeteilt wird; allein dadurch, dass die Gemeinde aus sonstigen Umständen auf das Vorliegen der Genehmigungen schließen könnte, wird der Fristlauf nicht ausgelöst (OVG Nds, Beschl. v. 27.5.2008 – 1 ME 77/08 – ³⁰⁰⁵).

Daneben löst die Mitteilung des Kaufvertrags die Möglichkeit der Gemeinde aus, bereits vor Ausübung des Vorkaufsrechts zur Sicherung ihres – aufschiebend bedingten – Überlegungsanspruchs nach § 28 Abs. 2 Satz 3 Halbs. 1 eine **Vormerkung** in das Grundbuch eintragen zu lassen, wofür sie (Halbs. 2) ebenso wie für ihre etwaige Lösung die Kosten trägt. Die Eintragung bedarf allein eines Ersuchens der Gemeinde, also keiner Bewilligung des Verkäufers.

2. Grundbuchsperre

Solange über die Ausübung eines – dem Grunde nach bestehenden – Vorkaufsrechts nicht entschieden ist, besteht eine Grundbuchsperre gegenüber dem durch den Kaufvertrag angestrebten Eigentumsübergang. Das Grundbuchamt darf vielmehr bei Kaufverträgen den Käufer in das Grundbuch als Eigentümer nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist (§ 28 Abs. 1 Satz 2). Dieser Nachweis erfolgt – jedenfalls regelmäßig – durch die Vorlage eines Zeugnisses der Gemeinde, dass ein Vorkaufsrecht nicht besteht bzw. nicht ausgeübt wird (Satz 3), eines sog. **Negativattests**. Dabei kann das Grundbuchamt die Vorlage eines Zeugnisses der Gemeinde nicht verlangen, wenn sich bereits aus dem zu vollziehenden notariellen Vertrag ergibt, dass ein Vorkaufsfall nicht vorliegt (BGH, Beschl. v. 24.11.1978 – V ZB 14/78 – ¹⁶⁹²), etwa wenn es sich schon um keinen Kaufvertrag handelt.

Das Zeugnis stellt einen – feststellenden, ggf. wegen seiner Verzichtswirkung (§ 28 Abs. 1 Satz 4) rechtsgestaltenden – **Verwaltungsakt** dar. Die damit einhergehende materielle Verzichtswirkung schließt die Möglichkeit der Rücknahme oder des Widerrufs nach dem §§ 48 f. VwVfG entsprechenden Landesverwaltungsverfahrensrecht aus (*Gaentzsch*, BauGB, § 28 Rdnr. 19).

Liegen die Voraussetzungen für die Ertelung des **Negativattests** vor, hat der antragstellende Beteiligte [nämlich des Grundstücksgeschäfts] darauf einen Rechtsanspruch, und zwar auch darauf, dass das Zeugnis unverzüglich erteilt wird. Insoweit besteht eine entsprechende – haftungsanktionierte – **Amtspflicht** der Gemeinde.

Die Ertelung des Zeugnisses ist eine Amtshandlung der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich, für welche sie ggf. **Kosten** erheben darf (dazu näher BayVGH, Urt. v. 15.5.1995 – 14 B 90.320 – ²⁴⁹⁰).

3. Ausübung des Vorkaufsrechts

3.1 Ausübungsfrist

Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags ausübt werden (§ 28 Abs. 2 Satz 1). Dabei handelt es sich um eine **Ereignisfrist**, bei

deren Berechnung der Tag des Ereignisses – des Eingangs der Mitteilung bei der Gemeinde – nicht mizählt.

- 12 Da die Frist aufgrund der gesetzlichen Regelung der Gemeinde ungeschmälert zur Verfügung stehen muss, damit die Gemeinde angemessen – ggf. auch unter Einschaltung gemeindlicher Beschlussgremien – prüfen und entscheiden kann, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll, wird sie nur durch eine (nach den oben § 28 Rdnr. 1 ff. dargestellten Grundsätzen) vollständige Mitteilung in Lauf gesetzt.

3.2 Adressat

- 13 Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt **gegenüber dem Verkäufer**. Ihm gegenüber (aber auch nur ihm gegenüber) muss auch die Zwei-Monats-Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts gewahrt sein. Die Erklärung der Ausübung gegenüber Dritten – etwa einem (insoweit) nicht empfangsberechtigten Notar oder gegenüber dem Käufer – genügt dafür nicht.

- 14 Jedoch empfiehlt es sich zumindest, die Ausübung des Vorkaufsrechts auch dem Käufer in geeigneter Weise bekannt zu geben (so auch z. B. *Krautzberger*, in: BKL, § 28 Rdnr. 21; *Gaentzsch*, BauGB, § 28 Rdnr. 24). Denn zum einen kann auch der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts anfechten (BVerwG, Beschl. v. 25.5.1982 – 4 B 98.82 – ¹¹⁷⁵; BVerwG, Beschl. v. 15.2.2000 – 4 B 10.00 – ⁰³⁷¹ im Anschluss an VGH BaWü, Urt. v. 27.10.1999 – 8 S 1281/99 – ¹⁹¹²; auch die öffentliche Hand), zum anderen hängen Rechtsfolgen der Ausübung des Vorkaufsrechts (vgl. § 28 Abs. 2 Satz 6 Halbs. 2) davon ab, dass die Ausübung auch gegenüber dem Käufer unanfechtbar ist. Ficht der Käufer die – rechtmäßige – Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde an, stehen dem Verkäufer gegen die Gemeinde keine Entschädigungsansprüche aus enteignendem Eingriff wegen verspäteter Erlangung des Kaufpreises zu (BGH, Urt. v. 5.5.1988 – III ZR 105/87 – ¹⁶¹⁶). Macht der Käufer von seinen zivilrechtlichen Möglichkeiten gegenüber dem Verkäufer keinen Gebrauch und wird er deshalb – bei einem nur auf eine Teilfläche bezogenen Vorkaufsrechtsgebrauch – Eigentümer des Restgrundstücks, besteht keine Notwendigkeit, ihm einen Erstreckungsanspruch gegen den Vorkaufsberechtigten einzuräumen (BVerwG, Beschl. v. 17.10.2001 – 4 B 68.01 – ⁰²⁹⁸).

3.3 Rechtsfolgen

- 15 Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt **durch Verwaltungsakt**. Damit hat der Gesetzgeber die frühere Kontroverse (vgl. etwa BGH, Urt. v. 26.1.1973 – V ZR 2/71 – ¹⁷³³ zur Gegenmeinung) um die Rechtsnatur des Vorkaufsrechts entschieden. Dies hat zur Folge, dass gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts Widerspruch und Anfechtungsklage **zu den Verwaltungsgerichten** eröffnet sind, außer in den Fällen des § 28 Abs. 3 (§ 217 Abs. 1 Satz 1). Demgegenüber verbleibt es hinsichtlich der (Kauf)vertraglichen Beziehungen selbst dabei, dass diese sich nach Zivilrecht richten; die Gemeinde muss also – grundsätzlich – den Zivilrechtsweg beschreiben, wenn sie aus dem Vertrag, in den sie durch die Ausübung des Vorkaufsrechts eintritt, den ihr dann zustehenden Eigentumserwerb durchsetzen will.

- 16 Auf das Vorkaufsrecht finden §§ 463, 464 Abs. 2, §§ 465 bis 468 und 471 BGB Anwendung. Von besonderer praktischer Bedeutung ist § 465 BGB, welcher einen vertraglich vereinbarten Rücktritt für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts ausschließt (dazu schon BGH, Urt. v. 11.2.1977 – V ZR 40/75 – ¹⁷⁰³).

Das – nicht übertragbare (§ 28 Abs. 2 Satz 4, vgl. aber das Vorkaufsrecht zugunsten Dritter in § 27a) – Vorkaufsrecht verdrängt nach Satz 5 rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte. Nach Satz 6 kann die Gemeinde – ist die Ausübung des Vorkaufsrechts für den Käufer unanfechtbar (Halbs. 2) – die Löschung einer zu dessen Gunsten eingetragenen Vormerkung verlangen.

4. Preislimitiertes Vorkaufsrecht

§ 28 Abs. 3 enthält ein auf den Verkehrswert preislimitiertes Vorkaufsrecht, d. h. die Gemeinde tritt in den ursprünglichen Kaufvertrag als neue Käuferin nicht zu dem darin vereinbarten Kaufpreis ein, sondern zum Verkehrswert (§ 194).

Voraussetzung für die Ausübung dieses Vorkaufsrechts ist, dass der vereinbarte Kaufpreis **den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet**. Diese gesetzliche Anforderung geht auf die mit Unwägbarkeiten einhergehende Bestimmung des Verkehrswerts zurück: Zwar gibt es immer nur einen «richtigen» Verkehrswert, jedoch gibt es eine Vielzahl mindestens diskutabler Verfahrenswisen, den «richtigen» Verkehrswert zu ermitteln. Der Sinn und Zweck des auf den Verkehrswert preislimitierten Vorkaufsrechts besteht indessen (u. a.) in einer Dämpfung der Bodenpreise dadurch, dass der Handel mit (künftigen) Bauland zu spekulativ überhöhten Preisen behindert wird, die es zugleich den Gemeinden häufig nicht ermöglichen würden, zu den – überhöhten – Preisen das Vorkaufsrecht auszuüben. Diese Zielsetzung verlangt aber erkennbar von den Marktbeteiligten nicht, dass sie – gleichsam auf den Pfennig – bei ihren vertraglichen Vereinbarungen den «richtigen» Verkehrswert trafen, vielmehr genügt insoweit – gewissermaßen – die zutreffende Größenordnung, muss also – anders ausgedrückt – anhand der legitimen Marktfaktoren plausibel gemacht werden können, weshalb (ohne spekulative Beimischung) das fragliche Grundstück zu diesem in einer gewissen Bandbreite um den «richtigen» Verkehrswert liegenden Preis ver- und gekauft werden soll (vgl. auch BVerwG, Urt. v. 24.11.1978 – 4 C 56.76 – ¹²⁶⁴; BVerwG, Urt. v. 21.8.1981 – 4 C 16.78 – ¹¹⁹⁶).

Die Gemeinde **kann** unter den genannten Voraussetzungen von dem preislimitierten Vorkaufsrecht Gebrauch machen, muss es allerdings nicht. Ihr steht also ein **Wahlrecht** zu dahin, ob sie in den Vertrag zum vereinbarten Preis oder zum Verkehrswert eintreten will. Entscheidet sich die Gemeinde für das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert, kann im Streitfall das Gericht den seinerseits festgestellten Verkehrswert für die Beteiligten verbindlich neu bestimmen (OLG Frankfurt a. M., Urt. v. 25.9.1997 – 1 U (Baul.) 8/96 – ³⁹⁵⁹).

Übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert aus, hat der Verkäufer ein **Rücktrittsrecht** (§ 28 Abs. 3 Satz 2), auf das die §§ 346 bis 349 und 351 BGB anwendbar sind (§ 28 Abs. 3 Satz 3). Von diesem Rücktrittsrecht kann der Verkäufer binnen **eines Monats nach Unanfechtbarkeit** des Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts Gebrauch machen. Die Frist ist eine **Ereignisfrist**, sodass bei ihrer Berechnung der Tag des sie auslösenden Ereignisses – der Eintritt der Unanfechtbarkeit – nicht mizählt, wobei Unanfechtbarkeit in jeder Richtung – also auch gegenüber dem Käufer – eingetreten sein muss. Gewahrt wird die Frist nur, wenn die Rücktrittserklärung vor ihrem Ablauf der Gemeinde zugeht.

Tritt der Verkäufer vom Vertrag zurück, trägt die Gemeinde die **Vertragskosten** auf der Grundlage des Verkehrswerts (§ 28 Abs. 3 Satz 4), d. h. die Vertragsparteien müssen diejenigen Vertragskosten – etwa für notarielle Beurkundung – selbst tragen, die sich

aus dem von ihnen vereinbarten, den Verkehrswert übersteigenden Kaufpreis ergeben. Zu den Vertragskosten kann auch die Vergütung eines vom Verkäufer beauftragten Maklers gehören, die der Käufer im Kaufvertrag übernommen hat (BGH, Urt. v. 15. 10. 1981 – III ZR 86/80 – ¹⁶⁶⁵).

23 Tritt der Verkäufer nicht (fristgerecht) zurück, ergeben sich die in § 28 Abs. 3 Satz 5 und 6 beschriebenen Rechtsfolgen.

24 Die Gemeinde muss das Grundstück innerhalb einer **angemessenen Frist** zweckgerecht verwenden; zur Angemessenheit der Frist s. § 27 a Rdnr. 2.

5. Vorkaufsrecht zum Entschädigungswert

25 Die Ausübung des Vorkaufsrechts führt grundsätzlich dazu, dass die Gemeinde mit allen Rechten und Pflichten in die vertragliche Stellung des bisherigen Käufers eintritt, nämlich dem Verkäufer auch den vom (ursprünglichen) Käufer mit diesem vereinbarten Preis zu bezahlen hat (§ 28 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 464 Abs. 2 BGB). Davon macht § 28 Abs. 4 eine – spezialgesetzlich vorgehende – Ausnahme für den Fall des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1. In diesen Fällen muss die Gemeinde lediglich denjenigen Betrag als Kaufpreis bezahlen, den sie zu zahlen hätte, wenn das Grundstück enteignet würde.

26 Dafür stellt das Gesetz zwei besondere – weitere – Voraussetzungen auf. Einmal muss der Erwerb des Grundstücks für die Durchführung des Bebauungsplans erforderlich sein; ferner muss es nach dem festgesetzten Verwendungszweck enteignet werden können. Dabei deckt sich das erstgenannte Kriterium (wohl weitgehend) mit den Anforderungen schon für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 3 Satz 1, während sich das zweite Kriterium – auf den ersten Blick – lediglich darauf bezieht, dass nach dem festgesetzten Verwendungszweck – und nicht etwa auch: in der konkreten Situation – enteignet werden könnte. Indessen muss aus dem systematischen Zusammenhang der Regelung entnommen werden, dass für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 28 Abs. 4 die **Voraussetzungen der Enteignung vorliegen müssen**; andernfalls kann der Zugriff der Gemeinde auf das Grundstück nämlich zu einem geringeren als dem vereinbarten Wert mit Blick auf die Eigentumsgewährleistung nicht gerechtfertigt werden (a. A. aber die ganz h. M.: BGH, Urt. v. 11. 10. 2007 – III ZR 298/06 – ¹⁵³⁹; *Pactow*, in: BK, § 28 Rdnr. 39; *Stöck*, in: EZBK, § 28 Rdnr. 81; *Roos*, in: KK, § 28 Rdnr. 77; *Gaentzsch*, BauGB, § 28 Rdnr. 11; wie hier *Bräcker*, in: GBR, Rdnr. 2564; s. *Gronemeyer*, in: PK, § 28 Rdnr. 22).

27 Aufgrund des spezialgesetzlichen Vorrangs des § 28 Abs. 4 hat die Gemeinde **kein Wahlrecht**, ob sie von diesem Vorkaufsrecht zum Entschädigungswert Gebrauch machen oder in den Vertrag zu den darin vereinbarten Konditionen eintreten will (*Pactow*, in: BK, § 28 Rdnr. 42; *Krautzberger*, in: BKL, § 28 Rdnr. 16; *Gaentzsch*, BauGB, § 28 Rdnr. 12). Das kann – bei einer Verbriefung unter Verkehrswert – auch dazu führen, dass die Gemeinde einen höheren als den vertraglich vereinbarten Kaufpreis zahlen muss.

28 Bei Ausübung des Vorkaufsrechts zum Entschädigungswert ist der jeweilige Betrag in entsprechender Anwendung des § 99 Abs. 3 mit 2 % über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB jährlich zu verzinsen. Die **Verzinsung** beginnt, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts angefochten wird, mit dem Zeitpunkt der ersten gerichtlichen Entscheidung, ergibt keine gerichtliche Entscheidung oder wird der Bescheid über die

Ausübung des Vorkaufsrechts unanfechtbar, mit dem Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Bescheids (BGH, Urt. v. 10. 7. 1986 – III ZR 44/85 – ¹⁶⁶⁸).

29 Während ansonsten bei der Ausübung des Vorkaufsrechts die Gemeinde lediglich in die Rechtsstellung des bisherigen Käufers eintritt, führt die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Entschädigungswert zum Erlöschen der Verpflichtung des Verkäufers, (nummehr) der Gemeinde das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen (§ 28 Abs. 4 Satz 2). Dies hat zur Folge, dass die Gemeinde sich zur Begründung des Eigentums und zur Durchsetzung ihres Überweisungsanspruches nicht mehr auf den Vertrag stützen kann, sondern das Eigentum – nach § 28 Abs. 4 Satz 3 – kraft Gesetzes übergeht. Entsprechend sieht § 28 Abs. 4 Satz 4 einen – einem Grundbuchberichtigungsanspruch ähnelnden – Eintragungsanspruch vor, der nur von einem gemeindlichen Ersuchen an das Grundbuchamt, nicht indessen von einer Bewilligung des Verkäufers/Eigentümers abhängt.

6. Vorkaufsrechtsverzicht

30 Nach § 28 Abs. 5 Satz 1 kann die Gemeinde durch – öffentlich bekannt zu machenden (Satz 3) – Verzicht im Vorhinein auf die Ausübung des Vorkaufsrechts in einem näher zu bestimmenden Umfang verzichten. Bei dem Verzicht handelt es sich nach – soweit ersichtlich – einheitlicher Meinung um einen **Verwaltungsakt** in Gestalt der **Allgemeinverfügung** (so etwa *Pactow*, in: BK, § 28 Rdnr. 46; *Gaentzsch*, BauGB, § 28 Rdnr. 21), obwohl es sich um eine auf eine unbestimmte Zahl zukünftiger Fälle gerichtete Regelung handelt. Entsprechendes gilt für den – weil nur zukünftige Verträge erfassenden – freien Widerruf (§ 28 Abs. 5 Satz 2).

31 Der Verzicht kann sich nur – entgegen – auf das gesamte Gemeindegebiet oder auf (eine) einzelne Gemarkung(en) erstrecken, nicht hingegen z. B. auf bestimmte Bebauungsplangebiete. Jedoch ist eine gegenständliche Beschränkung des Verzichts möglich (zu beidem *Gaentzsch*, BauGB, § 28 Rdnr. 18).

32 Die Gemeinde hat dem **Grundbuchamt** den Wortlaut ihrer Erklärung **mitzuteilen** (§ 28 Abs. 5 Satz 4). Die Mitteilung hat lediglich «verwaltungsinterne» Bedeutung, um sicherzustellen, dass die mit dem Verzicht angestrebte vereinfachende Wirkung auch beim Grundbuchamt eintritt; sie ist aber **keine Wirksamkeitsvoraussetzung** für den Verzicht. Soweit der Verzicht reicht, entfällt die Verpflichtung zur Vorlage des Negativattests nach § 28 Abs. 1 Satz 3, die mit dem Widerruf – im Anfechtungsfall: unabhängig von dessen Unanfechtbarkeit – wieder entsteht.

7. Entschädigung älterer Erwerbsrechte

33 § 28 Abs. 6 zieht die notwendige entschädigungsrechtliche Konsequenz aus der in Abs. 2 Satz 5 geregelten Verdängung «älterer» rechtsgeschäftlicher Erwerbstitel durch das gemeindliche Vorkaufsrecht. Die dadurch Dritten entstehenden Vermögensnachteile werden nach Enteignungsgrundsätzen entschädigt. «Begründer» i. S. d. Regelung ist das Vorkaufsrecht mit dem Vorliegen seiner gesetzlichen Voraussetzungen (*Pactow*, in: BK, § 28 Rdnr. 50).

34 Zur Frage der Entschädigung bei Eigentümerwechsel zwischen Eintreten enteignungsrechtlicher Vorwirkungen eines Bebauungsplans und Ausübung des Vorkaufsrechts s. BGH, Beschl. v. 25. 11. 1991 – III ZR 65/91 – ¹⁵⁹⁵.

Niederschrift

Sitzung des Ortsbeirats Marbach (öffentlich)

Sitzungstermin:	25.09.2018
Sitzungsbeginn:	19:30 Uhr
Sitzungsende:	21:15 Uhr
Ort, Raum:	Anbau Bürgerhaus, Emil.-v.-Behring-Str. 51, 35041 Marburg

Anwesende

Reguläre Mitglieder

Jürgen Muth – Ortsvorsteher
Dr. Barbara Fröhlich – stellvertr. Ortsvorsteherin
Ursula Schneider – Schriftführerin
Helmut Inerle - entschuldigt -
Manfred Inerle
Dr. Gabriela Laufenberg - entschuldigt -
Frank Scheer
Jörg Weiershäuser - entschuldigt -
Wilfried Wüst

Sonstige

Oberhessische Presse

Gäste

- Marbacher Bürger
- Ortsteilbürger und Ketzerbacher
-

Protokoll:

zu 1 Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und Genehmigung der Tagesordnung

Ortsvorsteher Jürgen Muth eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Die form- und fristgerechte Einladung zur heutigen Sitzung stellt Herr Muth fest. Anwesend sind 6 Mitglieder des Ortsbeirat Marbach und somit beschlussfähig. Es werden keine Einwände gegen diese Feststellung erhoben.

zu 2 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 29.08.2018

Da die Niederschrift der letzten Sitzung vom 29.08.2018 noch nicht vorliegt, wird die Genehmigung auf die nächste Sitzung verschoben.

zu 3 Text

Es liegen keine Anträge zur Tagesordnung vor, sie gilt somit als genehmigt.

zu 4 Verkehrssituation Marbach, Ketzerbach, Oberer Rotenberg

Aus der regen Diskussion wird festgehalten:

- Eine erneute Verkehrszählung muss gemacht werden.
 - Eine Entlastungsstraße muss im Westen (Richtung Niederweimar) geschaffen werden.
 - Es wird eine gemeinsame Sitzung mit den Ortsbeiräten der Nordstädte angestrebt.
 - Ein neues bzw. anderes Verkehrskonzept müssen angestrebt werden.
 - Eine Messung der Stickoxidwerte in der Ketzerbach und dem Marbacher Weg soll zeitnah veranlasst werden.
 - Gespräch mit Pharmaserv
-

zu 5 Stellungnahme des Ortsbeirates zum geplanten Baugebiet Oberer Rotenberg

Beschluss:

Der Ortsbeirat lehnt zum jetzigen Zeitpunkt die vorgeschlagene Bebauung des Oberen Rotenberges ab. Weder die Verkehrs-, Abwasser-, und Frischluftproblematik zeigt bis heute einen Klärungsansatz.

Abstimmungsergebnis:

Ja	6
Nein	0
Enthaltung	0

Dem Ortsbeirat liegt die Resolution Marbacher Bürger vor, welche dem Protokoll als Anlage beigelegt ist.

Beschluss:

Der Ortsbeirat schließt sich der Resolution der Marbacher Bürger an.

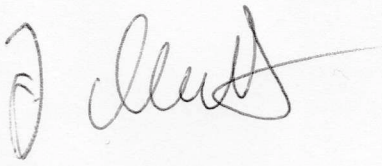
Abstimmungsergebnis:

Ja	6
Nein	0
Enthaltung	0

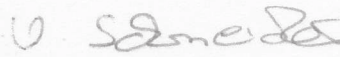
zu 7 Verschiedenes

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Marburg, 25.09.2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Muth', with a long horizontal stroke extending to the right.

Jürgen Muth
Ortsvorsteher

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'U. Schneider', with a stylized, cursive script.

Ursula Schneider
Schriftführerin

Von: Peter Hauswaldt

Gesendet: Montag, 17. September 2018 15:12

An: juka-muth@t-online.de; barbara_froehlich@t-online.de; inerle@iesy.net; m.inerle@gmx.de; jusch5@web.de; laufenbe@staff.uni-marburg.de; joerg.weiershaeuser@t-online.de; wuest-wilfried@freenet.de; Scheer.marburg@gmail.com

Betreff: Nächste Ortsbeiratssitzung, Stellungnahmen und Protokolle

Sehr geehrter Herr Muth, sehr geehrter Ortsbeirat Marbach,

der OBR Ockershausen hat in seiner Sitzung zum 18.9.18 auf der Tagesordnung als TOP 5 aufgeführt: Mögliche Bebauung „Hasenkopf“ - Positionierung des OBR, Vorbereitung von Beschlüssen hierzu.

Ich gehe davon aus, dass der OBR Marbach einen analogen TOP auf seiner Tagesordnung am 4. Dienstag im Monat, also am 25.9.18, bezüglich einer möglichen Bebauung am Oberen Rotenberg/Höhenweg stehen haben wird, weil die Stadtverordnetenversammlung ja lt. OB Spies im Nov. darüber beschließen soll, wo **zuerst** zu bauen wäre. Bevorzugt am Engelsberg-Bereich Rotenberg/Höhenweg oder am Hasenkopf?

Eine klare Positionierung unseres Marbacher Ortsbeirates wird demzufolge von verschiedenen Seiten erwartet.

Insbesondere eine Positionierung dazu, ob und wie der Ortsbeirat **frühere Marbacher Ansichten zur "Siedlungserweiterung" mit "ca. 12 Einfamilienhäusern"** weiterverfolgt oder ob er eine Marbacher "Siedlungserweiterung" mit rd. 200 Wohnungen, davon 60 im Sozialen Wohnungsbau, im westlichen oberen Teil von Marbach haben möchte.

Wobei "Siedlungserweiterung" mit der sog. "Standortanalyse" in der letztgenannten Größenordnung bisher **ohne** erkennbare **konkrete Vorentwürfe zur Sozialraumgestaltung und zur technischen Infrastruktur** auf der umzuwandelnden landwirtschaftlichen Fläche (bis auf evtl. einen Lebensmittelmarkt auf dem Areal der Gärtnerei Philips) beschrieben ist. Neben Angaben zu vielen siedlungsrelevanten Faktoren, insbesondere Verkehr und Klima, **fehlen** auch Angaben zu konkreten **maximalen Bauhöhen über dem Marbacher Höhenrücken**.

Gleichwohl soll solche unklare "Siedlungserweiterung" die vorwiegende Entscheidungsgrundlage für die Stadtverordnetenversammlung zum Start der zu beschließenden Bauleitplanung abgeben.

Oder **lehnt auch** der Ortsbeirat einen Bauleitplanungsbeschluss zumindest zum derzeitigen Zeitpunkt ab, **wie das viele Marbacher Einwohner und Marburger Bürger sogar grundsätzlich wünschen?**

Damit Marbacher Bewohner die Entscheidungsgrundlagen des Ortsbeirates nachvollziehen können, bitte ich um Mitteilung, wann und wo die fortlaufenden Protokolle zu den öffentlichen Ortsbeiratssitzungen dieses und des letzten Jahres einzusehen sind.

Dabei insbesondere das Protokoll über die öffentliche Ortsbeiratssitzung vom Mittwoch dem 29. August über die "Ergebnisse des Stadtteilspaziergangs vom 18.08.2018". Hierin sind die dokumentierten Diskussionsbeiträge von Ortsbeiratsmitgliedern sowie Bürgerinnen und Bürgern aus Marbach am 29.8.18. für die weitere Meinungsbildung und die Bewertung der Ortspolitik von besonderem Interesse.

Bitte geben Sie mir noch einen Hinweis, wann Ihre Tagesordnung für die nächste Sitzung (25.9.18 ?) in den Sitzungskalender der Stadt eingestellt sein wird.

Mit Dank im voraus
und freundlichen Grüßen



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Anlage 13

auszugsweise, Volltext unter
[https://www.marburg.sitzung-online.de/public/to020?
TOLFDNR=1018485&SILFDNR=1001412](https://www.marburg.sitzung-online.de/public/to020?TOLFDNR=1018485&SILFDNR=1001412)
zur StVV vom 26.09.2025, Ö10, Ö11, Unterlage Nr. 7

Der Oberer Rotenberg 70 in Marburg als Nahversorgungsstandort

Verträglichkeitsgutachten zur
Ansiedlung eines
Verbrauchermarkts



Endbericht

Im Auftrag der WERNER Projektentwicklung GmbH
Hamburg, 23.11.2021



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Der Oberer Rotenberg 70 in Marburg als Nahversorgungsstandort

Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Verbrauchermarkts

Projektnummer: 21DLP3069

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling/Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag der

WERNER Projektentwicklung GmbH

Dalbergstraße 7

36037 Fulda

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	4
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	9
3	Rahmendaten des Makrostandorts	11
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	11
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	13
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	15
4.1	Methodische Vorbemerkungen	15
4.2	Wettbewerb im Raum	15
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	17
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	19
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	20
5.1	Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet	20
5.2	Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet	22
5.3	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und der Streulage direkt außerhalb des Einzugsgebiets	24
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	34
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	34

6.2	Wirkungsprognose	36
6.2.1	Vorbemerkungen	36
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	37
7	Bewertung des Vorhabens	40
7.1	Zu den Bewertungskriterien	40
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	41
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	42
7.4	Zur städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts	46
7.5	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	47
8	Fazit	50



Abbildung 3: Blick auf das Vorhabenareal von Süden (2)

Ferner sollen im **unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes Wohngebiete mit bis zu 95 Wohneinheiten entstehen**, was weiteres Nachfragepotenzial für den künftigen Verbrauchermarkt induziert.

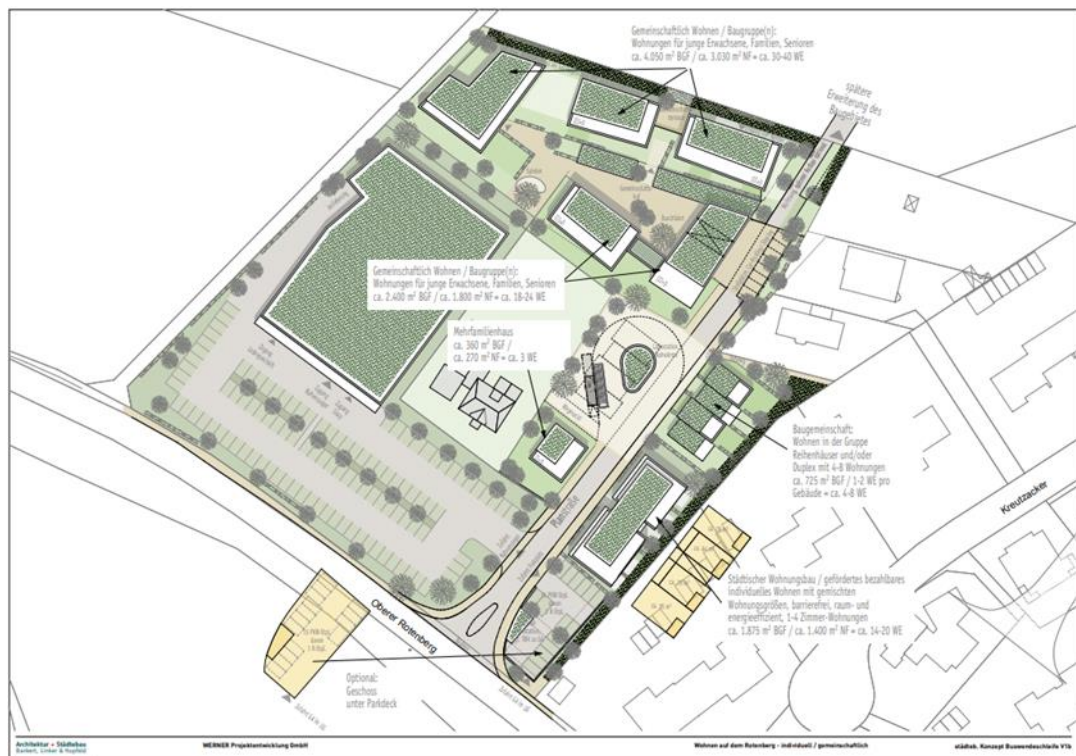


Abbildung 4: Geplante Wohnbebauung im Umfeld des Vorhabenstandorts

Das **Standortumfeld** weist eine heterogen geprägte Nutzungsstruktur auf:

- Im **Norden** befinden sich vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen, wobei der Nordosten vom dichter besiedelten Stadtteil Marbach mit aufgelockerter Wohnbebauung eingenommen wird. Es dominiert dort klar die Wohnfunktion.

- Im **Osten** liegen kleinere Ausläufer Marbachs, ehe der Dammelsberg eine naturräumliche Barriere darstellt. Dahinter beginnt mit dem Stadtteil Oberstadt der Kernbereich des Oberzentrums Marburg, in welchem sich der handelsrelevante zentrale Versorgungsbereich und ebenfalls Wohnbebauung befinden.
- Im **Süden** grenzt eine Kompostanlage an, hinter welcher vorerst Ackerflächen liegen. Dahinter befinden sich weitere Wohngebiete des Stadtteils Ockershausen.
- Im **Westen** erstrecken sich ebenfalls vorerst Ackerflächen, ehe die strukturell locker bebauten Wohngebiete des kleineren Stadtteils Wehrshausen auftreten.

Nennenswerte Einzelhandels- oder Komplementärnutzungen sind im unmittelbaren Standortumfeld nicht auszumachen.

Nach dem **kommunalen Einzelhandelskonzept** (Masterplan Einzelhandelsentwicklung) der Universitätsstadt Marburg aus dem Jahr 2009 ist der Vorhabenstandort weder Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, noch eines ausgewiesenen Nebenzentrums. **Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich befindet sich mit der Innenstadt Marburg in rd. 2,5 km östlicher Entfernung.** Folglich stellt der Vorhabenstandort einen **Standort in Streulage** dar.

falsch !



Abbildung 5: Blick vom Vorhabenstandort in Richtung Norden

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Marburg übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus ist das eigene Filialnetz von tegut zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den betriebstypähnlichen Verbrauchermärkten sowie weiteren Lebensmittel-Supermärkten als auch discountorientierten Anbietern, die in einer ähnlichen Größenordnung hinsichtlich der Verkaufsfläche (oder größer) agieren.

Nachfolgende Karte zeigt die überörtlichen Angebotsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels ab einer Verkaufsfläche von rd. 400 qm und darüber hinaus. Diese üben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets aus. Somit stellt die Karte die Wettbewerbssituation bezüglich des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels dar. Dieser ist zu entnehmen, dass innerhalb der Stadt Marburg insbesondere östlich des Vorhabenstandorts ein dicht ausgebautes Netz an unterschiedlichen Betriebstypen bezüglich des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfs besteht. Der nächstgelegene strukturprägende Lebensmittelbetrieb befindet sich mit einem Rewe-Verbrauchermarkt in rd. 2 km östlicher Entfernung zum Vorhabenstandort und somit innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt von Marburg. In unmittelbarer Nähe befinden sich die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl sowie ein tegut-Verbrauchermarkt. Im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs befinden sich innerhalb des Erlenring Centers noch ein Rewe-Verbrauchermarkt sowie ein Aldi-Lebensmitteldiscounter. Folgt man dem Steinweg in Richtung Norden ist ein weiterer tegut-Verbrauchermarkt am Ketzerbach angesiedelt. Die Wettbewerbssituation innerhalb des ZVB ist als intensiv zu bewerten. Allerdings befinden sich die

falsch: dies ist
ReWe Wilhelmsplatz
Edeka Ockershausen
schon in 1,5 km,
Ortskern Marbach in
1,1 km

Betriebe des strukturprägenden Einzelhandels im ZVB Innenstadt allesamt in mindestens 2 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Darüber hinaus konzentriert sich der Großteil der Nahversorgung in Form einer Nord-Süd-Achse entlang der Bundesstraße B 3 bzw. den Hauptverkehrsachsen der Stadt. Die östlich und westlich dieser Hauptachse liegenden Wohngebiete und Stadtteile verzeichnen hingegen keinen strukturprägenden Lebensmittelanbieter, was die Relevanz des Ansiedlungsvorhabens zur Sicherung der Nah- und Grundversorgung der westlichen Stadtteile unterstreicht.

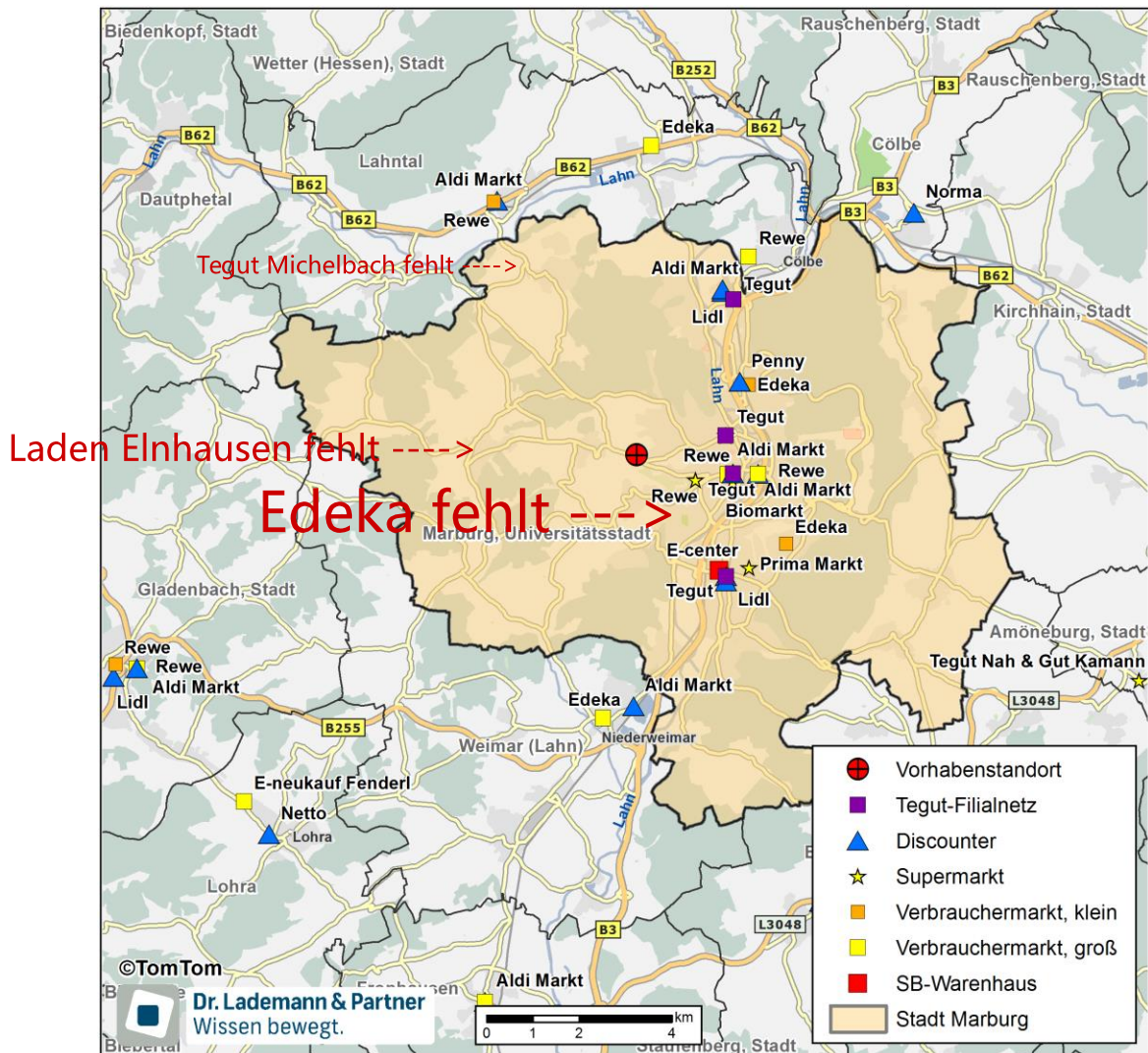


Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Außerhalb der Stadt Marburg weisen die Gemeinden Lahntal im Norden (rd. 8,5 km) und Weimar im Süden (rd. 7 km) mit jeweils einem Verbrauchermarkt und einem Lebensmitteldiscounter keinen dichten, jedoch einen ausreichenden Handelsbesatz im periodischen Bedarf auf. Unmittelbar westlich des Stadtgebiets von Marburg findet sich aufgrund der geringen Siedlungsdichte kein strukturprägender Nahversorger, während die im Südwesten gelegene Stadt Gladenbach (rd. 16 km) mit zwei

Verbrauchermärkten sowie zwei Lebensmitteldiscountern ein ausgebautes Warensortiment im nahversorgungsrelevanten Bedarf bietet.

Die nächstgelegenen tegut-Märkte befinden sich innerhalb des Stadtgebiet Marburgs im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als auch außerhalb dessen in rd. 3 km östlicher, 3,5 km nordöstlicher, 4,5 km südlicher und 7 km nördlicher Entfernung zum Vorhabenstandort.

Insgesamt ist somit von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Allerdings ist im westlichen Stadtgebiet aufgrund der geringen Siedlungsdichte heute noch kein strukturprägendes Angebot bezüglich des nahversorgungsrelevanten Bedarfs vorhanden. Dies unterstreicht die Relevanz zur fußläufigen bzw. verbrauchernahen Versorgung der umliegenden Wohngebiete und Stadtteile.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Angebotsdichte in der östlich gelegenen Innenstadt erstreckt sich das Einzugsgebiet des Vorhabens im Wesentlichen auf die westlichen Wohngebiete Marburgs. Hierunter fallen unter anderem die Stadtteile Marbach, Wehrshausen, Dagobertshausen, Dilschhausen und Einhausen Neuhöfe. Nachfolgende Karte veranschaulicht die genaue Abgrenzung des prospektiven Einzugsgebiets des Ansiedlungsvorhabens.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im September 2021 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet⁵ des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche von

rd. 315 qm (ohne aperiodische Randsortimente)

vorgehalten. Diese befinden sich vollständig in Streulage.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Streulage	6	315
Einzugsgebiet	6	315

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die Verkaufsflächendichte innerhalb des Einzugsgebiets beträgt rd. 38 qm/1.000 Einwohner und liegt damit sehr deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner). Dies deutet auf einen quantitativ niedrigen Besatz an Verkaufsfläche und eine entspannte Wettbewerbssituation hin. Dies unterstreicht die Relevanz der angestrebten tegut-Ansiedlung zur Sicherung der Nahversorgung im prospektiven Einzugsgebiet.

⁵ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst im Wesentlichen die westlichen Wohngebiete und Stadtteile Marburgs.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) im Untersuchungsgebiet:

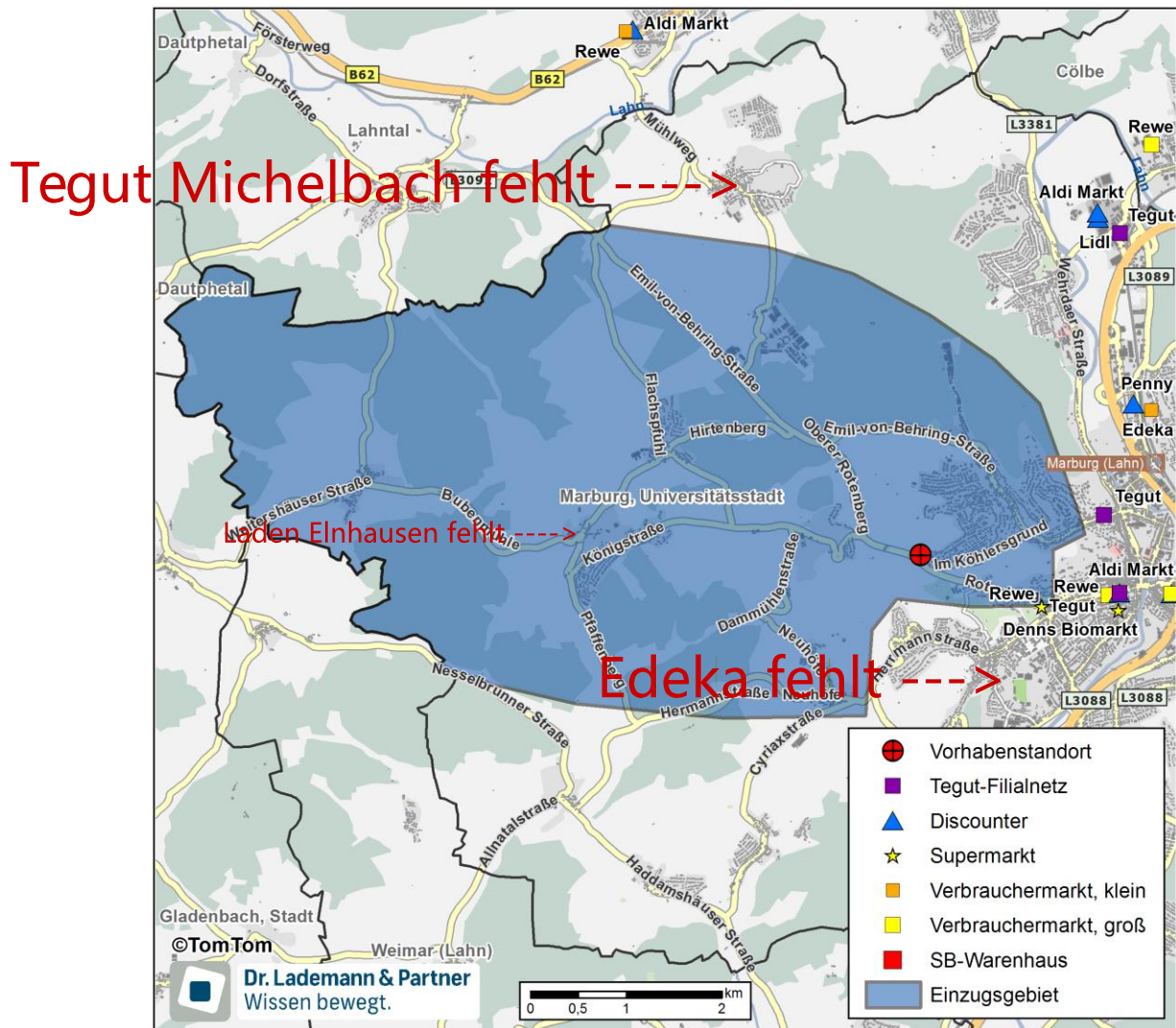


Abbildung 13: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Wie der Karte zu entnehmen ist, befinden sich keine strukturprägenden Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 400 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

Bezüglich des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs finden sich ein Lebensmittelgeschäft (frischmarkt Piskin mit weniger als 200 qm Verkaufsfläche) sowie vereinzelt Bäckereien, Apotheken als auch ein Tankstellenshop innerhalb des Einzugsgebiets.



Abbildung 14: frischmarkt Piskin, Elnhausen, Am Denkmal 4

Alle weiteren strukturprägenden Lebensmittelbetriebe und potenziellen Wettbewerber des Vorhabens befinden sich außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets. Diese liegen entweder innerhalb des ZVB Innenstadt von Marburg oder als Solitärstandorte in integrierter Lage im Siedlungsgefüge mit räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort bzw. zum prospektiven Einzugsgebiet. Somit verzeichnet die Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe einen quantitativ niedrigen Besatz an Verkaufsflächen des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfs.

5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der Brutto-Umsatz bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 2,3 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Streulage	315	2,3
Einzugsgebiet	315	2,3

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 7.400 € je qm Verkaufsfläche. Dieser Wert ergibt sich aus dem hohen Anteil kleinflächiger Betriebe in Form von Bäckereien und Apotheken innerhalb des Einzugsgebiets. Erfahrungsgemäß verzeichnen diese eine deutliche höhere Flächenproduktivität im Vergleich zu Betrieben mit einer größeren Verkaufsflächenzahl.

Daraus resultiert eine **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 9 % für das Einzugsgebiet, die auf deutliche Kaufkraftabflüsse hindeutet. Dies hängt erneut mit dem quantitativ niedrigen Verkaufsflächenbesatz bezüglich des nahversorgungsrelevanten Bedarfs im Einzugsgebiet zusammen. Die Kaufkraftabflüsse stellen eine logische Konsequenz des fehlenden Angebots hinsichtlich strukturprägender Lebensmittelbetriebe im Einzugsgebiet dar. Folglich sind die Einwohner der betroffenen Stadtteile dazu gezwungen, außerhalb dessen ihre Einkäufe im periodischen Bedarfsbereich zu erledigen. Dies unterstreicht die Relevanz der Ansiedlung des teguts am Oberer Rotenberg 70 in Marburg zur Sicherung der Grundversorgung der umliegenden Wohngebiete und Stadtteile.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 315 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 2,3 Mio. € Umsatz generiert. Der quantitativ niedrige Verkaufsflächenbesatz bezüglich des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs sowie die daraus resultierenden niedrige Zentralitätskennziffer unterstreichen die Relevanz des Vorhabens zur Sicherung der Grundversorgung der umliegenden Wohngebiete und Stadtteile.

7.4 Zur städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landes- und regionalplanerischen Vorgaben in Hessen sind großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu bestehenden Siedlungsgebieten (städttebauliches und siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) zulässig.

Der Vorhabenstandort befindet sich westlich des Kernstadtgebiets von Marburg am Oberer Rotenberg 70 und schmiegt sich an die Wohnbebauung des Stadtteils Marbach am westlichen Siedlungsrand an. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts aus dem westlichen Kernstadtgebiet ist somit gegeben. Zudem sollen im Zuge der Vorhabenumsetzung zusätzlich bis zu 95 Wohneinheiten um das Vorhabenareal entstehen, wodurch eine weitere Einbettung in die Siedlungsstrukturen erfolgen würde.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt perspektivisch über eine eigene Bushaltestelle am Standort, die von zwei Linien angefahren wird. Darüber hinaus sind die fußläufige Anbindung sowie die Erreichung mit dem Fahrrad aus den Wohngebieten des nordöstlich angrenzenden Stadtteils Marbach gegeben. Auch einzelne Bereiche der Wohngebiete im westlich liegenden Stadtteil Wehrshausen liegen noch in einer fußläufigen Erreichbarkeit von 1.000 Metern räumlicher Nähe zum Oberer Rotenberg 70. Demnach ist die Anbindung des Vorhabenstandortes im modal-split als gut einzustufen.

Der Standort ist daher im Zuge der Gesamtrealisierung als städtebaulich integriert zu bezeichnen.

Nach den Zielen der Landes- und Regionalplanung sind Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel auf die im Regionalplan ausgewiesenen *Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung* (RPM 2010, 5.4-6) zu lenken, die in der kartographischen Darstellung des Regionalplans Mittelhessens flächenscharf dargestellt sind. Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist für die Fläche des Vorhabenstandorts ein *Vorranggebiet für Siedlung Planung* aus. Folglich erfüllt das Vorhabenareal die landesplanerischen (LEP 2020, Z 6-3) als auch der regionalplanerischen Vorgaben (RPM 2010, 5.4-6) und entspricht somit dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.

Darüber hinaus ist der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt mit rd. 2,5 km zu weit vom Vorhabenstandort entfernt, als dass die fußläufige Nahversorgung der westlichen Stadtteile und Wohngebiete Marburgs alleinig durch den ZVB getragen werden könnte. Dies unterstreicht die wichtige Funktion des Vorhabens bezüglich der verbrauchernahen Versorgung mit Waren des nahversorgungsrelevanten Sortiments der umliegenden Stadtteile und Wohngebiete.

8 Fazit

In der Stadt Marburg, Ortsteil Marbach ist am Standort Oberer Rotenberg 70 (ehemalige Gärtnerei) der Neubau eines tegut-Verbrauchermarkts mit rd. 1.500 qm Verkaufsfläche geplant. Zudem sollen am Vorhabenstandort neben Wohnbebauung (kurzfristig zw. 69 bis 95 WE) zwei Dienstleistungsflächen realisiert werden. Es ist beabsichtigt, den Vollsortimenter, welcher die Grundversorgung der Marburger Stadtteile Marbach, Wehrshausen, Dagobertshausen, Dilschhausen und Einhausen Neuhöfe sichern soll, über einen Bebauungsplan mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zu realisieren.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Prüfungsmaßstab war damit § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Mittelhessen (LEP 2020, RPM 2010, DS 77a: Prüfschemata) und den Masterplan Einzelhandelsentwicklung für die Universitätsstadt Marburg (2009) zu berücksichtigen.

Zusammenfassend lässt sich in der Bewertung des Vorhabens Folgendes festhalten:

Die endogenen sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung zusätzliche Impulse für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Marburg. Trotz des stetigen Einwohnerwachstums fällt das Kaufkraftniveau gegenüber dem Landkreis sowie dem Bundesland unterdurchschnittlich aus. Dies wurde bei der Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 315 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 2,3 Mio. € Umsatz generiert. Der quantitativ niedrige Verkaufsflächenbesatz bezüglich des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs sowie die daraus resultierenden niedrige Zentralitätskennziffer unterstreichen die Relevanz des Vorhabens zur Sicherung der Grundversorgung der umliegenden Wohngebiete und Stadtteile.

Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, die ein zukünftiges Wachstum andeutet, kann eine Einwohnerzahl im prospektiven Einzugsgebiet bis zum Jahr 2023 von rd. 8.500 Personen erwartet werden. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 51,4 Mio. € belaufen, wovon rd. 27,8 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf entfallen.

Für das Vorhaben ist von einem **prospektiven Marktanteil** innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 11 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 6,3 Mio. €, davon rd. 6,0 Mio. € im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Ansiedlung des tegut-Verbrauchermarkts am Oberer Rotenberg 70 in Marburg erreichen innerhalb des Einzugsgebiets nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 9,2 %..

Da sich der Umsatz des Vorhabens maßgeblich aus der **Rückholung von bisherigen Kaufkraftabflüssen** speist, wurden die Standorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets gesondert betrachtet. Hier sind die höchsten Umsatzumverteilungsquoten mit rd. 8 bis 9 % im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich in der Innenstadt von Marburg (hier nur strukturprägende Betriebe) zu erwarten. Faktisch werden die Wirkungen außerhalb des Einzugsgebiets gleichwohl geringer ausfallen, da noch mehr Standorte betroffen sein werden und sich die Vorhabenwirkungen auf „mehr Schultern“ verteilen werden.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs können nach gründlicher Prüfung und Gegenüberstellung der einfließenden Faktoren und Begebenheiten ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Dem **Beeinträchtungsverbot** wird das Vorhaben damit gerecht.

Darüber hinaus wird das Vorhaben dem **Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot** gerecht. Das **städtebauliche und siedlungsstrukturelle Integrationsgebot** wird ebenfalls erfüllt. Folglich ist der künftige tegut-Verbrauchermarkt prospektiv funktional richtig verortet.

Das Vorhaben ist mit der projektierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.500 qm unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der landes- und regionalplanerischen Bestimmungen als auch den Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Marburg aus dem Jahr 2009 verträglich und zulässig.

Hamburg, 23.11.2021

Sandra Emmerling

Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

WERNER Projektentwicklung GmbH
Herrn Klaus Diegelmann
Geschäftsführer
Dalbergstrasse 7
36037 Fulda

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 4656-6432
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 7. Juni 2024

Stellungnahme Bauleitplanung Oberer Rotenberg 70 in Marburg

Sehr geehrter Herr Diegelmann,

Sie haben uns um eine Antwort zu einer Stellungnahme gebeten, die im Rahmen der Bauleitplanung für Ihr Vorhaben am Standort Oberer Rotenberg in Marburg eingegangen ist:

„Nahversorgung über großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter an gemeinsamem Standort für mehrere Dörfer/Siedlungen ist überhaupt nicht mehr zeitgemäß und auch nicht angepasst an Bedürfnisse der Bevölkerung. Hochgradig sinnvoll und im Kommen sind hingegen kleine wohnungsnahe Einheiten des Typus Teegut-Theo in jedem Dorf bzw. in jeder Siedlung mit Erreichbarkeit mit max. 800 m Wegstrecke bzw. max. 50 m Höhenunterschied.

Hierzu bieten sich städtische Flächen weiter innerhalb Marbachs, innerhalb Wehrshausens ggf. in Höhenlagen Ockershausens usw. an.“

Das Konzept tegut-teo ist sicherlich eine sinnvolle Ergänzung der Nahversorgung in sehr ländlichen Gebieten. Gleichwohl verfügt ein teo-Markt nach Firmenangaben nur über rd. 950 Artikel. Zum Vergleich: ein durchschnittlicher Verbrauchermarkt hält ein Angebot von rd. 15.000 Artikeln¹ vor. Das teo-Angebot deckt somit nur den absoluten Grundbedarf und kann großflächige Einzelhandelsbetriebe ganz klar nicht ersetzen. Um einen großflächigen Betrieb tragfähig betreiben zu können ist allerdings ein gewisses Kundenpotenzial erforderlich, das in der Regel nicht in jedem Dorf/ jeder Siedlung vorhanden ist.

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Uwe Seidel
Boris Böhm

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 50/739/00370

¹ Quelle: EHI Retail Institute.



Die angestrebte Verkaufsflächendimensionierung erscheint vor dem Hintergrund des stetigen Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel nachvollziehbar und branchenüblich. Um den gestiegenen Anforderungen der Kunden gerecht zu werden und die internen Betriebsabläufe zu optimieren. Dies ist i.d.R. mit größeren Verkaufsflächen verbunden, da sich die ökonomische Tragfähigkeit einzelner Anbieter langfristig nur sicherstellen lässt, wenn diese zeitgemäß dimensioniert sind.

Der Anpassungsdruck für die Verkaufsfläche hat verschiedene Ursachen:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf.
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegane Produkte etc. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt insbesondere bei Vollsortimentern, aber zunehmend auch bei den Discounter die Erwartungshaltung der Verbraucher an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), was ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.
- Aber auch im konventionellen Bereich sind erhebliche Produktdifferenzierungen und -innovationen zu beobachten. Getragen durch die Werbung, erwarten die Konsumenten daher insbesondere von einem Vollsortimenter ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.
- Um die Betriebsabläufe zu optimieren, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen.
- Aufgrund des Sortimentsausbaus der Lebensmitteldiscounter sind die Super- und Verbrauchermärkte einem immer stärkeren Konkurrenz- und Anpassungsdruck ausgesetzt. Um sich als Vollsortimenter entsprechend positionieren zu können und sich gegenüber dem Angebot von



Lebensmitteldiscountern entscheidend abzuheben, ist der Flächenbedarf der modernen Verbrauchermärkte zuletzt deutlich angestiegen.

„Die Studie zum Marktpotential/Bedarfsanalyse aus den Planungsunterlagen (Teil 9 - Verträglichkeitsgutachten) hat den großen EDEKA-Markt Pinschmidt in Ockershausen gänzlich übersehen. Er fehlt sowohl in Abbildung 11 als auch im Text. Entsprechend ist auch die Aussage auf Seite 7, „Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich befindet sich mit der Innenstadt Marburg in rd. 2,5 km östlicher Entfernung“ falsch. Pinschmidt ist vom Philipps-Gelände gerade einmal 1,5 km Luftlinie oder 2,1 km Straße mit gerade einmal zwei meistens grünen Ampeln entfernt. Bis zum Getränkemarkt ist es noch 200 m, bis zu Bäcker und Apotheke in Ockershausen 350 m kürzer. All dies wird von Google-Maps zuverlässig angezeigt.“

Der Edeka-Markt hat tatsächlich in der Darstellung innerhalb des Gutachtens gefehlt. Er war im Datensatz von Trade Dimensions, den wir für die über den Untersuchungsraum hinausgehenden Betriebe verwenden, nicht enthalten. Dies hat allerdings keine Auswirkungen auf das Ergebnis, da sich daraus keine andere Abgrenzung des Einzugsgebiets ergeben würde und er sich auch nicht innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens am Standort Oberer Rotenberg befindet. Innerhalb des Einzugsgebiets wurde eine umfassende Vor-Ort-Erhebung durchgeführt.

Auch ist die Aussage weiterhin nicht falsch, dass der nächste gelegene zentrale Versorgungsbereich die Innenstadt ist, da der Standort rund um Edeka Pinschmidt im Masterplan zur Einzelhandelsentwicklung in der Universitätsstadt Marburg nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist.

Lüge !

„Des Weiteren wird die Höhenlage außer Acht gelassen. Die gesamte untere Marbach wird nicht 100 Höhenmeter den Berg hochfahren, sondern bei Teegut in der Ketzerbach, Penny im Afföller oder Edeka in der Alten Kassler Straße einkaufen. Dagobertshausen fährt komplett ampelfrei zu Aldi und Rewe in Sterzhausen.“

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Marburg übertragen. Dabei fließen umfassende Echteinzugsgebietsdaten ein, die uns in knapp 40 Jahren Beratungstätigkeit von Handelsunternehmen, Betreibern und Investoren vertraulich für unsere Arbeiten zur Verfügung gestellt wurden. Zudem liegen uns aus



der jüngeren Vergangenheit die Befragungsergebnisse mehrerer Tausend Haushalte sowohl in städtischen als auch ländlichen Regionen Deutschlands zu ihrem Einkaufsverhalten vor, sodass die Abgrenzung des Einzugsgebiets auch nachfrageseitig empirisch fundiert erfolgte.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Dies entspricht den üblichen gutachterlichen Abgrenzungskriterien. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Verbraucher in der Regel auf mehrere Nahversorgungsbetriebe orientiert sind und nicht nur einem Markt „zugeordnet“ werden können, sodass unsere Abgrenzung des Einzugsgebiets nicht in Frage zu stellen ist.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Hinweisen behilflich zu sein. Für Rückfragen und Anregungen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Sandra Emmerling

gez. Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH

Bebauungsplan Nr. 24/9 „Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Supermarkt“ der Stadt Marburg

Falschaussagen, insbesondere zu Bedarf und Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes, in den offengelegten und am 26.09.2025 beschlossenen Planungsunterlagen download unter <https://www.marburg.sitzung-online.de/public/to020?TOLFDNR=1018485&SILFDNR=1001412>

Zusammengestellt von A. Matusch, Stand 17.11.2025

Inhalt

1.	Fehlende Konformität mit übergeordneter Planung.....	1
1.1	Zeichnerische Festsetzungen.....	1
1.2	Textliche Festsetzungen Regionalplan und Landesentwicklungsplan	3
1.3	Zentralitätsgebot	6
1.3.1	Bündelung der Angebote der Daseinsfürsorge und der Güterversorgung	6
1.3.2	Kaufkraft im grundversorgten Nahbereich.....	6
1.4	Beeinträchtigungsverbot	8
1.4.1	Umsatzverlagerungen und Kaufkraftverluste	8
1.4.2	Verschädigungen und Gefährdungen.....	9
1.4.3	Erfolgte Fördermaßnahmen	9
1.5	Verletzung weiterer Ziele des Regionalplan RPM2010	10
1.6	Verstoß gegen weitere Ziele der Raumordnung	10
2.	Lügen in der Begründung zum Bebauungsplan.....	11
3.	Falsche Inhalte des Umweltberichtes.....	15
4.	Fehlerhafte Darstellung des Verfahrens, vorzeitige, teilweise illegale Tätigkeit auf dem Gelände.....	18

1. Fehlende Konformität mit übergeordneter Planung

Als raumbedeutsames Vorhaben hat für den geplanten großflächigen Einzelhandel eine Raumverträglichkeitsprüfung nach § 15 ROG zu erfolgen. Diese erfolgte im Rahmen der TÖB-Beteiligung durch das RP. Indes wurden niemals vollständige Unterlagen, sondern sogar grob fehlerhafte Unterlagen vorgelegt, die falsche Tatbestände und Sachverhalte widerspiegeln. So konnte die Raumordnungsbehörde auch nur zu einem falschen Prüfungsergebnis kommen. Unter den vorliegenden Umständen ist die Prüfung als nicht erfolgt anzusehen und kann ggf. auf Antrag des Projektierers wiederholt werden. Da nach der hier ermittelten Sachlage Ziele der Raumordnung entgegenstehen, kann die Raumordnungsbehörde der Stadt Marburg die weitere Planung des Einzelhandelsvorhabens oder gar das Inkraftsetzen des Bebauungsplans nach § 12 I ROG unbefristet untersagen.

1.1 Zeichnerische Festsetzungen

Die 19.877 m² Gärtneriegelände liegen nur teilweise im Vorranggebiet Siedlung Planung des hier gültigen und unstrittig einschlägigen Regionalplan 2010. Im damaligen, wie im aktuell vor der zweiten Offenlage stehendem Aufstellungsverfahren waren diese Flächen hochgradig umstritten, konfliktbehaftet und ohnehin nicht für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Die Linienstrichstärke im gültigen Regionalplan entspricht 10 m. Die Grenzen der dort festgelegten Siedlungsfläche ergeben sich zudem aufgrund der Deckungsungleichheit mit konkreten geographischen Merkmalen, nämlich der Straße „Am Rotenberg“, des Wirtschaftsweges am Westrand des Plangebietes und der Bestandsbebauung im Osten zu denen jeweils die Siedlungsfläche einen Abstand von mindestens 35 m, 20 m bzw. 12 m lässt. (Zur Schärfe / Unschärfe von Gebietsgrenzen in Regionalplänen siehe Albrecht/Zschiegner UPR 2016, Heft 5 S. 171-180,

Abschnitt 1.). Neben „Vorranggebiet Siedlung Planung“ und wie korrekt in der Begründung zum B-Plan erwähnt „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ ist im westlichen Bereich des Plangebietes wo Supermarkt und Parkplatz vorgesehen sind, „Regionaler Grünzug“ definiert. Von den 19.877 m² Gärtneriegelände entfallen mindestens 8500 m² und höchstens 10.200 (bei 1700 m² Unschärfe) auf zugleich Vorbehaltsfläche Landwirtschaft und Regionaler Grünzug. Lt. Planung sollen davon nur 1.728 m² Grünfläche innerhalb des Gärtneriegeländes verbleiben. Nur 9.460 m² bis 11.160 m² sind Siedlungsfläche. Von den 7692 m² Sonderbaufläche für Supermarkt nebst Parkplatz liegen nur 723 m² bis 1377 m² im regionalplanerischen Siedlungsgebiet.

Erst ein Blick in den Textteil des RPM2010 offenbart, dass mit dem Planzeichen „Regionaler Grünzug“ immer ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ gemeint ist. Es gelten die Ziele 6.1.2-1 bis -3. Darin ist klar geregelt: *„Die Errichtung baulicher Anlagen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglicht, ist unzulässig.“* Für Ausnahmen nach 6.1.2-2 müssen das *„Überwiegen anderer Gründe des Wohls der Allgemeinheit“* und die Unberührtheit der *„Grundzüge der Planung“* dargelegt werden, sowie der Ausgleich der betroffenen Funktionen mit der Oberen Landesplanungsbehörde abgestimmt werden. Sämtliche drei Punkte treffen nicht zu. Insbesondere wurde nur der Ausgleich für Eingriffe in Vegetation, Landschaftsbild und Boden in den offen- und dem RP vorgelegten Unterlagen dargelegt, nicht aber der Ausgleich für Eingriffe im Bereich des Artenschutzes. Es fehlt jeglicher Ausgleich für den Verlust an landwirtschaftlicher Fläche und Naherholungsfunktion. Letzterer tat die frühere Unzugänglichkeit des Gebietes infolge Umzäunung (wie auf S. 26 des Umweltberichtes unterstellt) keinen Abbruch. Die Erholungsfunktion des Gärtneriegeländes mit dichtem Baum- und Strauchbewuchs lag in der Möglichkeit des Entlanggehens, Betrachtens, der vom Gebiet ausgehenden Ruhe und Ästhetik im Nahbereich, des Sichtschutzes gegenüber der benachbarten Bebauung und der Straße, der Funktion als Staubfänger, der Ökosystemdienstleistung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, welche ausgehend von diesem Rückzugsraum auch den begehbaren Raum bevölkern. Die

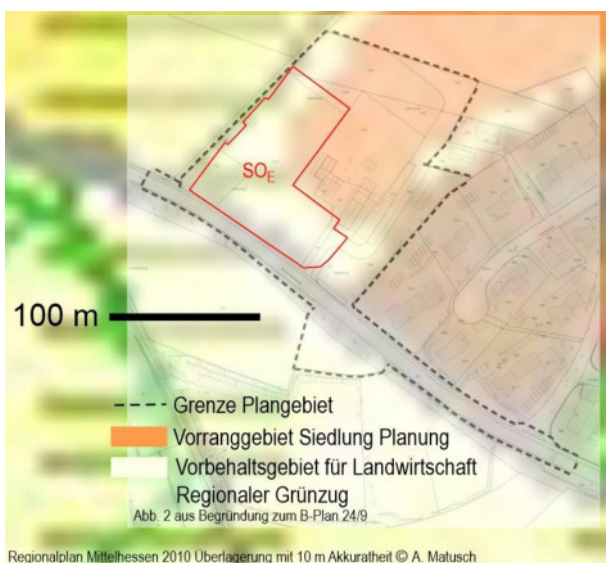


Abb. 8 Das geplante Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ liegt zu 82% bis 91% im „Vorranggebiet regionaler Grünzug“.

Planungen der Eingriffe in den Boden und in den Niederschlagswasserhaushalt wurden vom RP als unvollständig gerügt. Die Bodenbilanz wird einen Überschuss von 8.000 m³ Aushub aufweisen. Von insgesamt 8.414 m² zugelassener Gebäudegrundfläche sollen in den Gebieten WA und MI zumindest 4.228 m² unterkellert werden. Der Boden über dem Untergrund wurde mit 1,9 m Mächtigkeit angegeben. Bei Maximalausnutzung gibt der Bebauungsplan genauso gut einen vollständigen Bodenabtrag aus allen nicht überbaubaren Flächen her. Für den Parkplatz sind Nivellierungsarbeiten zu erwarten. Der Verbleib des möglicherweise mit längst verbotenen Pestiziden kontaminierten Bodens ist nicht geklärt, ebenso soll mit allfälligen Altölrückständen und Reifenabrieb vom Großparkplatz kontaminiertes Niederschlagswasser

nach derzeitigem Plan über ein Versickerungsbecken von ca. 500 m² Fläche ins Grundwasser verklappt werden, s.u. Insofern besteht kein Raum für eine Ausnahme. Als Ausgleich für den Verlust der Freiraumfunktionen wird insbesondere die Zurücknahme eines Vorranggebietes Siedlung Planung und Ausweisung als Vorranggebiet Regionaler Grünzug an anderer Stelle empfohlen, was hier nicht der Fall ist.

1.2 Textliche Festsetzungen Regionalplan und Landesentwicklungsplan

Nun wurden in der Begründung lediglich die zeichnerischen Festlegungen des Regionalplans und die generelle Zulässigkeit von Einzelhandel in Vorranggebieten Siedlung abgeprüft. Komplette Außen vor blieben und nur als „Darüber hinaus...zu berücksichtigen“ geführt wurden aber die textlichen Festsetzungen zum zentralörtlichen System und speziell nur zu großflächigem Einzelhandel, der Abschnitte 5 und 6 des Landesentwicklungsplans LEP2020, des Abschnitt 5.4 des alten und 5.3 des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans Mittelhessen. Das Verträglichkeits-GA zitiert diese zwar richtig, prüft das Vorhaben aber ausschließlich auf der Ebene des Mittelbereiches und nicht in der Funktion als Grundversorger für den Nahbereich. Der Standort wird nicht als bestenfalls teilentegrierte Außenbereichs- und Randlage angesprochen. Die umgebenden Einrichtungen der Daseinsfürsorge und Versorgung auf Ebene der Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) werden nicht identifiziert. Die nicht-motorisierte Erreichbarkeit wird nicht kleinmaßstäblich untersucht. Damit wird die für die Zentralitäts-, Integrations-, Kongruenzgebote und das Beeinträchtigungsverbot maßgebliche Kaufkraft des Nahbereichs erheblich überschätzt. Insbesondere wurde die Beeinträchtigung nur auf Ebene des Mittelbereichs abgeprüft. Benachbarte Nahversorger in den zentralen Ortsteilen der Grundzentren und in integrierten Versorgungslagen wurde zwar genannt, um die gemutmaßte Unterversorgung des Bereichs darzulegen, aber nicht ihre Beeinträchtigung abgeprüft.

Zunächst wesentlich stellte das RP wiederholt – so auch schon mit Schreiben vom 20.11.2019 auf eine Nachfrage des BUND – klar, dass die Festlegungen des geltenden RPM2010 und nicht vorzeitig des in Aufstellung befindlichen RPM2020 hier einschlägig seien, so auch das Verträglichkeits-GA. Unstrittig liegt mit 1500 m² Verkaufsfläche, deutlich über 800 m² und über 1200 m² Geschossfläche Großflächigkeit des geplanten Einzelhandels vor. Der Standort Gärtnereigelände liegt in ausgesprochener Randlage im Außenbereich, wie auch auf S. 22 Z. 1 vom Projektierer eingeräumt. Er ist fußläufig außerordentlich schlecht erreichbar und wird von den ÖPNV nur im Stundentakt durch die Linie 16 angefahren. Die Erreichbarkeit mit ÖPNV steht bereits im Wortlaut von Ziel 5.4.-6 und die fußläufige Erreichbarkeit in den Begründungen zu Zielen 5.4-3 und 5.4-6, die „*wohnnahe Grundversorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten*“ ist Grundsatz 5.4-1. Erschwerend kommt hier hinzu, dass sowohl der Fußweg entlang Nachbarhaus Kreuzacker Nr. 13 nach Osten heraus zum Grundstück Kreuzacker Nr. 5, als auch der Fußweg aus der Nordostecke des Gebietes heraus Richtung Wiese vor existierenden oder geplanten Zäunen enden.

Die Eigentümer der anschließenden Privatgrundstücke untersagen kategorisch die Nutzung ihrer Grundstücke durch Fußgänger. Der Eigentümer der rückwärtigen Wiese hatte bereits vor einigen Jahren schon einmal 2 m hohe Baugitterstabzäune aufgestellt, weil ihm zu viele Fußgänger seine Wiese zertrampelten. Die Eigentümergemeinschaft von Kreuzacker Nr. 5 hat bereits einen soliden Zaun beauftragt. Der Fußweg in die Ortslage Marbach verlängert sich so bereits um 140 m, gemessen ab exakt als „Windfang“ verzeichnetem Supermarkteingang. Ein Durchgang für Fußgänger vom Supermarkt in Richtung Wehrshausen nach Westen wurde nicht eingeplant, es sind durchgehend Parkplätze, zu erhaltendes Gebüsch als private Grünfläche und „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ auf dem sonst mit Details überfrachteten Plan festgelegt. Der Fußweg nach Wehrshausen verlängert sich um unnötige 120 m. In einer älteren Planungsvariante war dieser Fußweg noch vorgesehen, vgl. Abb. 17 (S. 58 Begr.). Diese Feinheiten sind von Belang, denn das RP ist von einem Orientierungswert für den fußläufig grundversorgten Bereich von 1.000 m echter Wegstrecke (nicht Luftlinie) ausgegangen. Dies ist auch die Definition in Bundestagsdrucksache 18/3950 vom 05.02.2015.

Nach altem RPM2010 ist hier jedweder großflächiger Einzelhandel, auch solcher der Grundversorgung, klar unzulässig, es sei denn, es handelt sich um „Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind“ (Ziel 5.4-6, Satz 3). Gemeint ist generell die Nichteignung der Art des Vorhabens, wie z.B. Gartenhandel mit Baumschule mit großem Flächenbedarf. Gemeint ist nicht, dass der Projektierer im Einzelfall vorgibt, keine ihm zusagende innerstädtische Immobilie finden zu können.

Verkehr solle sich gerade nicht in bestehend Siedlungsgebiete verlagern (Ziel 5.4-6, Satz 2). Das bedeutet, es besteht eine Befreiungslage und ein Zielabweichungsverfahren wäre erforderlich. Erst der neue RPM2020 sieht mit der Randlagenklausel (Ziel 5.3-3) eine Ausnahme vor. In Frage kommt allenfalls ein Warensortiment der Grundversorgung, d.h. Randsortimente, die nicht der Grundversorgung dienen, haben sich auf unter 10% zu beschränken. Bereits dies trifft für das in der Begründung (S. 45-48) detailliert beschriebenen Vorhaben nicht zu. Kaum jemand deckt seinen elementaren Alltagsbedarf bei Tegut, da ihn ein Einkauf hier regelmäßig doppelt so teuer zu stehen kommt wie bei Aldi, Lidl, Penny, Norma und noch ca. 50% teurer wie bei Rewe, Edeka, oder Nahkauf. Wie korrekt beschrieben, ist ein Grundbedarf aus 950 unterschiedlichen Warenartikeln zu decken, aber nicht aus 15.000 wie vorgesehen. Es handelt sich um Luxusartikel des aperiodischen Bedarfs.

Das mit dem Oberbegriff „zentraler Ort“ im ROG vorbereitete zentralörtliche System wird im Landesentwicklungsplan (LEP) begrifflich ausdifferenziert. Die Hierarchie unterscheidet Ober- Mittel- und Grundzentren (Unterzentren und Kleinzentren) als zentrale Orte. Anhaltspunkt hierfür ist z.B. die Existenz einer Hochschule, einer weiterführenden Schule bzw. einer Grundschule bzw. KiTA. In der Einzelhandelsversorgung unterscheiden LEP und Regionalpläne nunmehr Kern- bzw. Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren, zentrale Ortsteile der Grundzentren (= örtliche Zentren) und integrierte Versorgungslagen. Der Oberbegriffe für diese drei Zentralitätsstufen sind „zentrale Versorgungsbereiche“ oder „Versorgungskerne“ bzw. Geschäftszentren. Der regionalplanerische Begriff eines zentralen Ortsteils umfasst also einen deutlich engeren Raum als der administrative Begriff einer Gemarkung. Verflechtungsbereich wird der auf der jeweiligen Stufe vom nächsterreichbaren Anbieter-Standort versorgte Bereich genannt. Nach Stufen werden unter den Verflechtungsbereichen Nah- Mittel- und Oberbereiche unterschieden. Kaufmännische Einzugsbereiche werden regelmäßig wesentlich größer ausfallen und überlappen sich, Verflechtungsbereiche im zentralörtlichen System überlappen sich nicht. In Bezug auf Lebensmittel ist der Verflechtungsbereich des Nahversorgers der durch ihn als nächstgelegene Möglichkeit grundversorgte Bereich. Kriterium für die Abgrenzung von Verflechtungsbereichen ist auch die Schülersausrichtung. Den Lebensmitteln gleichgestellt sind hier Verbrauchsartikeln des täglichen = periodischen Bedarfs. In dieser Prioritätenabfolge gelten Zentralitäts- (synonym Konzentrations-) und Integrationsgebot und in umgekehrter Abfolge Kongruenzgebot bezüglich der Warensortimente und Beeinträchtigungsverbot.

Als Maßstäbe hierfür sieht der Regionalplan 1) die Kaufkraft des grundversorgten Gebietes, 2) Umsatzverlagerungen und Kaufkraftverluste der zentralen Orte und integrierten Versorgungslagen im weiteren Einzugsbereich 3) Vorschädigungen der Versorgungsfunktion zu 2, 4) erfolgte Fördermaßnahmen zu 2 vor.

Dabei ist das grundversorgte Gebiet deutlich enger zu bemessen als der Einzugsbereich der Konkurrenz Wirkung. Dies sind die klassischen Fragen an ein Marktanalyse-Gutachten.

Sie wurden indes weder im Gutachten, noch in der Begründung beantwortet, sondern grob falsch dargestellt.

Vorab ist zu klären, auf welcher Hierarchiestufe des zentralörtlichen Systems das Vorhaben einzustufen ist. Maßstab hierfür ist gerade nicht die Grundversorgung. Denn selbstverständlich übernehmen auch die Mittel- und Oberzentren Grundversorgungsaufgaben für das fußläufige Umfeld. Ein Vollsortiment von 15.000 Artikeln eines Luxusanbieters ist kristallklar der mittelmittleren Versorgung zuzurechnen. Die EHI

Retail Marktanalyse identifiziert deutschlandweit 17.857 Vollsortimenter, die aber im Mittel nur 5.000 – 8.000 Artikel auf 100 – 400 m² Verkaufsfläche anbieten. Den Lebensmittelmarkt teilen sich zu 44% Discounter, 32% Supermärkte, 11% große Supermärkte, 11% SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte und 2% Sonstige. Dementsprechend handelt es sich hier um einen „großen Supermarkt“ und deutschlandweit sind 4.570 solche zu erwarten. D. h. es kommt ein großer Supermarkt auf 18.400 Einwohner.

Die regionalplanerischen Begriffe werden in der Marktanalyse nun völlig falsch gebraucht und durcheinandergeworfen. Die Aussage auf S. 7 *„Dahinter beginnt mit dem Stadtteil Oberstadt der Kernbereich des Oberzentrums Marburg, in welchem sich der handelsrelevante zentrale Versorgungsbereich und ebenfalls Wohnbebauung befinden“* setzt Verschiedenes gleich. Nicht zum *„nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich“* (vgl. GA, S. 7) sind es 2,5 km, sondern zum Kernstadtbereich des Oberzentrums.

Das Vorliegen der nächstniedrigen Stufen, zentrale Ortsteile als Grundzentren und integrierte Versorgungslagen, werden überhaupt nicht abgeprüft, sind aber gerade entscheidungserheblich. Tabelle 4 auf S. 35 im LEP definiert Anhaltspunkte für das Vorliegen von zentralen Ortsteilen von Grundzentren: Grundschule, Vereine, Apotheke, Kindergarten, Pflegedienst, Bürgerhaus, Sportstätten, Bäcker, Metzger, Stellplatz mobiler Verkaufsstelle, ÖPNV-Erreichbarkeit, Verwaltungsstelle.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche (zentralen Ortsteile) sind Ortskern Marbach in 1,1 km mit Tankstelle, Bäcker, Post, Apotheke, Ärztin, Zahnarzt und einem lange als Lebensmittelmarkt genutztem und weiterhin geeigneten Ladenlokal, der Bereich Wilhelmsplatz mit REWE u.a. in 1,4 km und der Ortskern Ockershausen mit EDEKA u.a. in 1,5 km. Ebensolche zentralen Ortsteile als Zentren der Grundversorgung liegen im weiteren Einzugsgebiet des Tegut-Marktes in Michelbach und Elnhausen. Keinerlei Versorgung besteht in Dilschhausen, Dagobertshausen und Wehrshausen.

Die Innenstadt ist nicht „zentraler Versorgungsbereich“ (c.f. GA S. 45), sondern enthält als zentrale Versorgungsbereiche mehrere Kernbereiche des Einzelhandels die ggf. zu einem sehr langgezogenem Einzigen zusammengefasst werden können, und mehrere zentrale Ortsteile, ggf. auch integrierte Versorgungslagen.

Augenschein vor Ort und Google-Maps können gar nicht so stark ausgeblendet werden, um den Bereich Wilhelmsplatz (Adresse Ockershäuser Allee 5-7) als Streulage bzw. integrierte Versorgungslage abzutun (S. 32, 33 des GA). Die Häufung von Einzelhandel, Hörgeräteakustikern, Apotheke, Ärzten, Rechtsanwälten, Dienstleistern und Gastronomie nebst Sozialamt bei Erreichbarkeit durch 13 unterschiedliche Stadtbuslinien sprechen klar für einen zentralen Ort wenn nicht schon Kernstadtbereich bezüglich Handel und Dienstleistung. Ein Betrugsversatz liegt nahe.

Nicht nur in Text und Karte, sondern auch in der Modellrechnung wurde der nächstgelegene großflächige Lebensmittel-Einzelhandel, Edeka ehemals Pinschmidt, jetzt Onley, in Ockershausen in 1,5 km Entfernung vom geplanten Standort, mit 1.330 m² Grundfläche und 59 Stellplätzen einfach unter den Tisch fallen gelassen. Damit werden die Zahlen und die Analyse unbrauchbar. Die entgegengehaltene Nicht-Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich im „Masterplan zur Einzelhandelsentwicklung“ zieht nicht. Dieser Masterplan datiert erstens von 2009. Zweitens verbirgt sich dahinter eine Marktforschungsstudie eines Beratungsbüros und kein städtisches Planwerk. Nach eigener Auskunft hält die Stadt die Ausweisungen von Bereichen und Gebieten für obsolet. Drittens ist für die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche Teil II Seiten 57-60 einschlägig. Auf der Stufe der Grundzentren/zentralen Ortsteile und der integrierten Versorgungslagen werden überhaupt keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen. Genannt werden nur die Kerngebiete der Innenstadt und das Einkaufszentrum Cappel als Nebenkern, nicht einmal der Kaufpark Wehrda. Auch Extrapolationen von irgendwo in Deutschland gewonnenen Daten erübrigen nicht eine genaue Betrachtung der örtlichen Verhältnisse. Erreichbarkeit im

Flachland lässt sich nicht auf Erreichbarkeit im Bergland übertragen. Einzugsgebiete im Bergland fallen unregelmäßiger aus.

1.3 Zentralitätsgebot

Tatbestandsvoraussetzung für Ziel 5.4-3 des RPM (Zentralitätsgebot)

1.3.1 Bündelung der Angebote der Daseinsfürsorge und der Güterversorgung

Grundgedanke des Zentralitätsgebotes im zentralörtlichen System ist die Zusammenlegung von Wegen im Sinne von „Einmal hin alles drin“. Dabei sind Angebote des Einzelhandels nicht nur untereinander zu bündeln, sondern auch mit solchen der Daseinsfürsorge. Im Nahbereich auf Ebene der Grundzentren sind dies insbesondere Grundschulen, Kindergärten, Arztpraxen, Apotheken, Post, Verwaltungsaußenstellen, Bürgerhäuser. Dazu sind die Wege zu Schulen- und Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Dies wurde sämtlich im Verträglichkeitsgutachten nicht abgeprüft und existiert am geplanten Standort überhaupt nicht. Die nächstgelegene derartige Einrichtung ist der Kindergarten Marbach. Dieser liegt fußläufig Eingang zu Eingang bereits genau 665 m vom geplanten Supermarkt entfernt. Von der Grundschule Marbach zum Supermarkt sind 1.400 m Wegstrecke und 85 Höhenmeter bergauf zu überwinden, von Bürgerhaus Marbach, Post, Apotheke und Arztpraxis 1.690 m und 95 Höhenmeter, von der Grundschule Wehrshausen 1.400 m und 57 Höhenmeter. Es gibt schlicht keinerlei nichtmotorisierte Wege der Daseinsfürsorge und Versorgung, die mit einem Einkauf im geplanten Tegutmarkt zusammengelegt werden können. In Frage kommt höchstens zur Erntezeit der Weg zum Zwetschgen- und Äpfelklauen in der benachbarten Streuobstzeile.

1.3.2 Kaufkraft im grundversorgten Nahbereich

Bereits als Regelvermutung geht der LEP2020 in der Begründung zu Planziffer 6.1 (s. 41 der Lesefassung vom 2021) davon aus, dass ab einer Verkaufsfläche von 2.000 m² das Einzelhandels-vorhaben nicht der Grundversorgung dient. Damit wurden die Vorgaben des VGH Kassel aus dem Urteil 4 C 2000 / 12.N vom 15.09.2015 umgesetzt. Gegenständlich sind 1.500 m² Verkaufsfläche im Sondergebiet und 944 m² Verkaufsfläche im Mischgebiet geplant. Dies ergibt sich aus den speziell für Gewerbe vorgesehenen Teilflächen im Mischgebiet von 1.259 m² Bruttogeschossfläche aus der Tabelle zu Festlegung 6.5.3 in der Begründung (S. 59) und dem Ansatz der Verkaufsfläche bei $\frac{3}{4}$ der Geschossfläche aus BVerwG 4 C 10.04 vom 24.11.2005. Das Gesamtvorhaben ermöglicht 2.444 m² Verkaufsfläche. Sogar 8.740 m² Geschossfläche sind in Sondergebiet und Mischgebiet zulässig. (SO 6.925 m² \times 0,6 = 4.155 m²; MI-1 1.967 m² \times 1,5 = 2.951 m²; MI-2 454 m² \times 1,0 = 454 m²; MI-3 1.476 m² \times 0,8 = 1.181 m²). Nur dann, zur Grundversorgung, ist lt. LEP2020 und RPM2010 ein großflächiger Einzelhandel auch noch in zentralen Ortsteilen der Grundzentren zulässig, wenn zusätzlich die Kaufkraft des versorgten Nahbereichs nachgewiesen werden kann. Auch dies ist nicht der Fall.

Unzulässigerweise wird in der Begründung und im Gutachten der für die Beeinträchtigung von Konkurrenten maßgebliche kaufmännische Einzugsbereich mit dem grundversorgten Bereich (Verflechtungsbereich) gleichgesetzt. Als Kriterium ist hier Ziel 5.4-6 u.a. die Erreichbarkeit zu Fuß, mit ÖPNV oder mit dem Fahrrad zu entnehmen. Erreichbarkeit des Grundversorgers wird von der Bundesregierung kristallklar als maximal 10 min Wegdauer oder weniger als 1.000 m ebene Wegstrecke definiert (BT-Drs. 18/3950). Dieselbe Bundestagdrucksache zitiert Studien des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung und des Thünen-Institutes, die noch von 15 min Wegdauer aber ebenso maximal 1.000 m Fußweg auf ebener Strecke ausgingen. Für Rad und Bus gibt es keine allgemeine Umrechnung. Jedenfalls lassen sich in 15 min mit dem Fahrrad auf ebener Strecke 3 km bewältigen. In bergigem Gelände sind höchstens 50 m Steigung zumutbar, mit 50 m Steigung sind höchstens 2 km in 15 min zu bewältigen. Ein plausibler Ansatz für die Erreichbarkeit mit dem Bus sind maximal 200 m zu Fuß zur Bushaltestelle und maximal 4 Bushaltestellen weiter, sofern nicht schon ein vorbestehender Grundversorger dichter liegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die realen Wege aufgrund sehr schlecht

passierbarer Topographie (Einfriedungen von Hausgrundstücken, Gärten und Weiden, Täler, Gebüsche, Äcker, Steilhänge) typischerweise doppelt so lang ausfallen, wie die Luftlinie. Zusätzlich ist der Supermarkt auf der höchsten Erhebung im Bereich auf 323 m ü NN geplant, während die Talsohlen in Marburg Stadt 180 m ü NN, in Marbach 230 m ü NN, in Ockershausen 195 m ü NN und in Wehrshausen 265 m ü NN erreichen. Da der Abzweig K72 / K80 an der Wehrshäuser Höhe auf 332 m ü NN liegt, ist nach hier eine Bergfahrt aus Wehrshausen höchstens aus 280 m ü NN zumutbar, ebenso aus dem Gebiet Sonnenhang / Europabad, schon 2,8 km – 3,0 km Wegstrecke entfernt. Die Erreichbarkeit mit dem Bus wird unnötig erschwert, dadurch, dass die Bushaltestelle erst in 117 m fußläufigem Abstand vom Supermarkteingang geplant ist. Von einer Bushaldebucht direkt an der K72 wäre der Supermarkteingang in nur 41 m erreichbar. Die Marburger Verhältnisse liegen außerhalb der Vorstellungswelt von Flachländern wie den Gutachtern des Büros Lademann aus Hamburg. Mit diesen zugunsten der Projektierer großzügigen (15 min statt 10 min Wegdauer) Vorgaben gelangt man zum grundversorgten Bereich in **Abb. 9**.

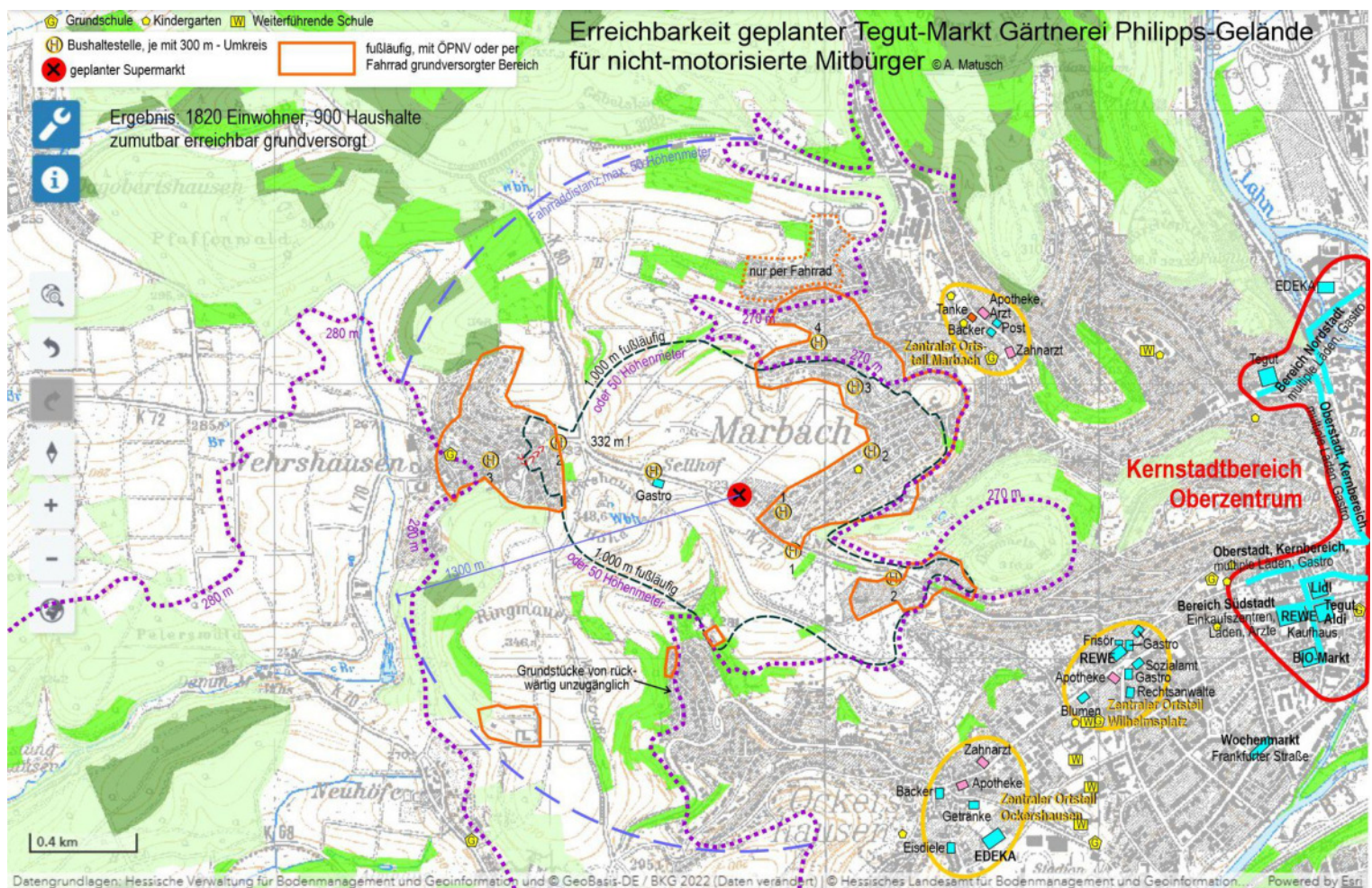


Abb. 9 Nur 1.820 Einwohner und nicht 8.500 werden vom geplanten Supermarkt unmotorisiert grundversorgt.

Die vorhandene Wohnortnahe Versorgungsstruktur wird durch Abzug von Kaufkraft beeinträchtigt und gefährdet.

Im Ergebnis, nach Abzählen der Häuser und der Bewohner, werden 1.820 Einwohner in 900 Haushalten durch den geplanten Supermarkt grundversorgt, Altersheime nicht mitgezählt. Deutschlandweit setzte der Lebensmitteleinzelhandel im Jahre 2020 166 Mrd. € um, d.h. 38€ pro Woche pro Einwohner. Bei sehr großzügig 50€ pro Person pro Woche für Lebensmittel und periodische Versorgung ergibt sich eine Kaufkraft von 4,78 Mio. € pro Jahr im Gebiet. Da weit über die Hälfte der Haushalte motorisiert sind, werden vor Ort gerade die Grundnahrungsmittel vorzugsweise beim Discounter gekauft, gehobener Bedarf bei Edeka oder Rewe und Tegut wird typischerweise nur aufgesucht, wenn Gäste zu bewirten und raffiniertere Speisen auf den Tisch zu bringen sind. Auch die nichtmotorisierten Mitbürger werden die mit dem Stadtbus sehr gut erreichbaren Aldi- bzw. Lidl-Märkte aufsuchen. Bei deutlicher Überalterung von

Marbach, Wehrshausen, Dagobertshausen genießt ein bedeutender Teil der Bewohner auch häusliche Pflege und „Essen auf Rädern“.

Im deutschlandweiten Mittel verteilt sich die Kaufkraft zu 44% auf Discounter, zu 43% auf Supermärkte und zu 13% auf Sonstige. Es ist mehr als großzügig, wenn man Tegut die Hälfte der Kaufkraft im grundversorgten Verflechtungsbereich zuschreibt. Diese macht gerade einmal 40% des avisierten Umsatzes von 6,0 Mio. € aus. Bereits schon die gesamte Kaufkraft wird vom avisierten Markturnsatz um 20% überschritten. **Damit ist die zur Ansiedlung des Marktes erforderliche Kaufkraft im Grundversorgungsbereich nicht nachgewiesen und bereits das Zentralitätsgebot verletzt** (vgl. Begründung zu Ziel 5.4.-3). Daten zur Kaufkraft, Kaufverhalten und Sozialstruktur sind längst auf Straßenabschnittsebene verfügbar (<https://www.rfs-data.de/marktanalyse-lebensmittel/>). Offenbar wollten die Projektierer hier kein Geld für solche Datensätze ausgeben und haben sich mit einer Billiganalyse begnügt. Dies ist ein klares Indiz dafür, dass dem Supermarkt nur Alibi-Funktion zukommt und es primär um die Befriedigung von Gläubigern, das Abschöpfen von Planungsgewinnen und Projektierer-Margen in Form von reinem Raubbau an der Allgemeinheit, der Vorhabensnachbarschaft und der Natur geht.

In puncto Kaufkraft nennt die **Marktanalyse nur die Kaufkraft vom gesamten Stadtgebiet Marburg. Dies ist kein regionalplanerischer Tatbestand zur Bewertung der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandelsvorhabens**, jedoch bemerkenswert. Sie wird sogar im Vergleich zum bereits als arm verrufenem Landkreis nur als unterdurchschnittlich angegeben (S. 46 der Begründung).

Des Weiteren ist auf S. 46 des GA zu lesen **„Die fußläufige Erreichbarkeit aus dem westlichen Kernstadtgebiet ist gegeben.“**. Dieser Fußweg muss 140 Höhenmeter und 1,9 km Strecke zum Wilhelmsplatz bzw. 2,1 km in die Ketzerbach bzw. 2,4 km zum Rathaus überwinden und dauert bergauf 30 bis 40 Minuten. Es war 9 Jahre lang der Schulweg des Autors (A.M.).

1.4 Beeinträchtigungsverbot

Kriterien für einen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot (Ziel 5.4-7)

1.4.1 Umsatzverlagerungen und Kaufkraftverluste

Darüber hinaus nehmen Obere Landesplanungsbehörde und Regionalversammlung die Überschreitung der Kaufkraft des grundversorgten Bereichs durch den avisierten Umsatz bereits auch als Kriterium für den Abzug von Kaufkraft aus benachbarten zentralen Orte bzw. integrierter Versorgungslagen. Dieses Verhältnis Umsatz zu Kaufkraft wird als Zentralität (-index) bezeichnet. Als Regelvermutung wird schon ab 10% Überschreitung von einer Beeinträchtigung der Versorgungssicherheit dort ausgegangen (vgl. Stellnugnahme des RP vom 18.04.2024 S. 4 Abs. 4). Andere Maßstäbe zur Ermittlung der Umsatzverlagerung aus der Nachbarschaft betrachten auch die dortigen Versorger. Dazu kommt der in der Marktanalyse einzig ermittelte kaufmännische Einzugsbereich von 8.500 Einwohnern ins Spiel.

In Michelbach gewährleistet ein kleiner Lebensmittelmarkt, ebenfalls von Tegut, einzig die Grundversorgung. Dieser ist eindeutig in der etwas nebulösen Formulierung: *„Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 315 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebietes werden rd. 2,3 Mio. € Umsatz generiert“* zu identifizieren, denn die Grundfläche der eingeschossigen Markthalle beträgt 350 m². Angesichts der derzeitigen Schließungswelle bei Tegut ist nur allzu offensichtlich, dass Tegut vorhat, diesen Laden zu schließen. Sie wären mit dem Klammerbeutel gepudert, sich selbst Konkurrenz zu machen. Daher können diese 2,3 Mio. € Umsatz direkt einmal von den für den oberen Rotenberg avisierten 6,3 Mio. € Gesamtumsatz abgezogen werden. 4,0 Mio dürften dann sehr genau die wahre Kaufkraft des grundversorgten Gebietes in Marbach und Wehrshausen widerspiegeln. Somit liegt eine Überschreitung um 50% vor.

Letztlich quantitativ angegeben und gerechnet wurde nur die Umsatzverlagerung vom Rewe am Wilhelmsplatz („Streulage“) und aus der Innenstadt als Ganzes, nicht aber aus den zentralen Orten Ockershausen, Marbach und den integrierten Versorgungslagen Elnhausen (obwohl identifiziert, fotografiert und zum Einzugsgebiet gerechnet). Das Beeinträchtungsverbot wurde somit äußerst unvollständig abgeprüft. Nachgrade grotesk wird der Lebensmittelladen in Elnhausen nur als Beispiel für Unterversorgung angeführt. Während sogar 8-9% Umsatzverlagerung aus dem Innenstadtbereich erwartet werden, soll aus Elnhausen keine Kaufkraft abfließen. Dabei liegt der geplante Standort direkt an der Pendelstrecke der Elnhäuser nach auswärts und zu den Schulen. Lediglich der Pharmastandort und das Lahntal südlich Niederweimar werden aus Elnhausen anders erreicht, sonst ganz Marburg, der Uni- und Klinikuscampus Lahnberge und der Osten über den Rotenberg.

1.4.2 Vorschädigungen und Gefährdungen

Auf S. 22 der Begründung räumen die Projektierer selbst „*bedeutenden Leerstand...*“ ein. Die integrierte Versorgungslage in Michelbach wurde bereits durch den Ausbau des Einzelhandelsschwerpunktes Sterzhausen mit Rewe und Aldi in 2,8 km Entfernung beeinträchtigt. Deswegen wird Michelbach nicht am Rotenberg einkaufen. Auch Dagobertshausen kauft in Sterzhausen ein. Der kleine Lebensmittelladen in Elnhausen mit nur 150 m² Grundfläche –ebenfalls eine integrierte Versorgungslage – wirtschaftet am Existenzminimum. Aktuelle Planungen zum Umbau des Bereichs des Werksteils der Behringwerke südlich der Emil-von Behring Straße (u.a. mit ehemaliger Bibliothek) sehen einen Lebensmittelladen dort vor. Die zentrale Ortslage Marbach ist durch den Wegfall des dortigen Lebensmittelmarktes in der Emil von Behring Straße 37 vor ca. 20 Jahren beschädigt. Aktuelle Bestrebungen zu einer Wiederbelebung würden durch den Tegut am Rotenberg zu nichte gemacht. Der grundversorgte Bereich in der Tallage ist um über 90% größer, da mehr Menschen im Tal wohnen und Luxusvillen eher in die Höhenlagen gestellt werden. Es sind dort die anderen 2.220 Einwohner Marbachs zuzüglich 150 Bewohner von Elsenhöhe, Brunnenröhren, Hausstatt, zuzüglich 1.200 Einwohner im Überschneidungsbereich.

Der Satz S. 44 „*Ferner bestehen keine nennenswerten strukturellen Schwächen in Form von Leerständen oder trading-down-Nutzungen innerhalb dieser [der Innenstadt].*“ Ist an Dreistigkeit nicht mehr zu überbieten. Jedem Marburger tut das Sterben der Oberstadt in der Seele weh. Zuletzt fand es im Wegzug der Philipps-Apotheke – einer absoluten Anker- und Traditionseinrichtung in einem der schönsten historistischen Fachwerkhäuser – einen traurigen Höhepunkt. Jedem Marburger ist bekannt, dass die Hälfte der Ladenlokale in der Oberstadt seit Jahren leer steht, oder mit reinen Alibi-Nutzungen wie der Darbietung von Ausstellungsstücken, oder geförderten Nutzungen belegt ist. Das Siechtum der Oberstadt ist seit Jahrzehnten eines der TOP-Themen in der Stadtverordnetenversammlung und das Kernthema schlechthin der linksliberalen Wählerversammlung „Bürger für Marburg“. Die Gutachter maßen sich indes an „...*vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe...*“ (S. 51) auszuschließen. Wenn ein Gutachten etwas ausschließt hat der Gutachter jegliche Haftung ausgeschlossen.

1.4.3 Erfolgte Fördermaßnahmen

Die Stadt Marburg bezog Fördergelder aus dem IKEK (integrierte kommunale Entwicklungskonzepte) Programm des Landes Hessen, speziell zur Belebung der Dorfkerns der Außenstadtteile, im avisierten Einzugsbereich Dagobertshausen, Elnhausen, Wehrshausen, Michelbach, Dilschhausen. Weiterhin werden aktuell nach Förderzusage 11/2019 Gelder aus dem Städtebauförderprogramm lebendige Zentren abgerufen. Darin geht es speziell unter Punkt 3. den „*fortschreitenden Funktionsverlust des Einzelhandels in der Marburger Oberstadt aufzufangen*“. Im Falle der Realisierung des Tegut-Marktes könnte die Stadt rückzahlungs-pflichtig werden.

Die Stadt Marburg hat über ihren Fachdienst Wirtschaft und ihre kommunale Gesellschaft „Marburger Stadtmarketing e.V.“ spätestens seit 2019 ein Förder-programm zur Behebung des Leerstandes in der

Oberstadt aufgelegt. Unter anderem firmiert es mit den Schlagworten „FreiRAUM“, „VielRAUM“ oder „KreativMall“, fördert Ladenlokale speziell für kurzzeitige Nutzungen für je einen Monat und gewährt einen Mietzuschuss für langfristige Nutzungen über die ersten 5 Jahre. (vgl. Beitrag *„Weitergedreht: Marburg hübscht verwaiste Läden auf“* in der Hessenschau vom 16.04.2023, <https://www.hessenschau.de/tv-sendung/weitergedreht-marburg-huebscht-verwaiste-laeden-auf-video-182066.html> und Darstellungen der Stadt Marburg <https://www.marburg.de/portal/seiten/bunt-kreativ-und-vielseitig-statt-leerstand-dauerhafte-ladennutzung-900003202-23001.html>, [https://www.marburg.de/portal/seiten/vielraum-oeffentlich-\[fd-15-wirtschaft\]-900002975-23001.html](https://www.marburg.de/portal/seiten/vielraum-oeffentlich-[fd-15-wirtschaft]-900002975-23001.html)). Zur Belebung der Oberstadt wurde eigens ein „Oberstadtbüro“ eingerichtet. Somit arbeitet innerhalb der Stadt Marburg die rechte Hand gegen die linke.

1.5 Verletzung weiterer Ziele des Regionalplan RPM2010

Da von den 7692 m² Sonderbaufläche für Supermarkt nebst Parkplatz 6.315 m² bis 6.969 m² nicht im regionalplanerischen Siedlungsgebiet, sondern im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Regionalem Grünzug liegen, ist auch Ziel 5.4-5, das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot verletzt. Der Standort (SO) ist auch nicht einmal teilintegriert (LEP 6-3), weil er weder an ein Bestandswohngebiet, noch an ein bestehendes vorwiegend wohngenutztes Mischgebiet grenzt.

Auch das Warenangebot mit 15.000 Artikeln wird offensichtlich nicht kongruent zum Dargebot im Kernstadtbereich des Oberzentrums Unistraße / Südviertel mit Wochenmarkt und Rewe-Feinkost. Auch die verzweifelten Versuche den Wochenmarkt vor dem Rathaus wiederzubeleben, dürften mit Tegut am Rotenberg vollends scheitern. Die Staffellung des Warensortimentes nach Oberzentrum/ Mittelzentrum – zentraler Ort – integrierte Versorgungslage würde durchbrochen. Damit ist auch Ziel 5.4-4, das Kongruenzgebot verletzt. Schließlich droht mit der Ausweisung von 3.128 m² Mischgebiet zusätzlich zu 7.692 m² Sondergebiet die Bildung einer Einzelhandels-Agglomeration, in die auch die leerstehende Sellhof-Scheune einbezogen werden könnte.

Somit wird gegen die Grundsätze 5.4-1 und -2, sowie die Zeile 5.4-3 bis 5.4-7 und 5.4.9 des RPM2010 verstoßen. Diese Verstöße sind nicht nur formal, sondern führen zu handfesten, im Folgenden näher beschriebenen Konflikten mit den bestehenden Strukturen von Versorgung, Wohnnutzung, Grünraum, Naherholung, Verkehr, Landwirtschaft und dem Netz Natura-2000. Das Vorliegen tatsächlicher Konflikte ist eine gewichtige Tatbestandsvoraussetzung für die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens (vgl. *„Leitlinien der Ministerkonferenz für Raumordnung für die Durchführung von Zielabweichungsverfahren bei Planungen und Vorhaben des großflächigen Einzelhandels.“* Vom 18.12.2020.

Neuer in Aufstellung befindlicher Regionalplan RPM2020

In den neuen Regionalplan wurde zwar eine Klausel für Randlagen aufgenommen. Sie ermöglicht großflächige Einzelhandelsvorhaben dort aber nur, sofern die Grundversorgung am zentralen Ortsteil sichergestellt ist und durch das Vorhaben nicht gefährdet wird. Dies ist nicht der Fall, s.o. Dafür wurden in der Begründung sehr detailliert innenstadtrelevante Sortimente definiert. Das Beeinträchtigungsverbot bleibt vollumfänglich erhalten.

1.6 Verstoß gegen weitere Ziele der Raumordnung

In den als Erwiderung auf Einwendungen des RP ergänzend aufgenommenen Ausführungen unter Nr. 2.7 der Begründung (S. 21, 22) wird das ehemalige Gärtneriegelände als *„innerstädtische Brachflächen“* bezeichnet. Dies ist doppelt falsch. Es handelt sich klar um Außenbereich. Brachfläche ist auch nicht irgendetwas, sondern in § 2 ROG wohldefiniert. Gemeint sind ehemals versiegelte Siedlungs-, Industrie- und Gewerbe-, Verkehrs- oder Sonderflächen genau als Gegenteil zum Freiraum. Nicht mehr bewirtschaftete Acker-, Wald-, Wiesen-, Baumschul- oder Freiluftgärtnerieflächen, sind dem ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystem zuzurechnen. Dieses ist zu schützen und dort sind gerade keine

Einzelhandelsvorhaben einzukonzentrieren (§ 2 II Nr. 2 Sätze 4-7 ROG). Korrekt wäre hier der Begriff Fläche im Freiraum nach aufgegebener gartenbaulicher Nutzung oder Sukzessionsfläche im Außenbereich. Die vollkommen irreführende Bezeichnung als Brachfläche löst nicht die Rechtsfolge Vorzug der Brachflächenentwicklung gegenüber neuer Flächeninanspruchnahme aus.

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich um landwirtschaftliche Fläche.

2. Lügen in der Begründung zum Bebauungsplan

1) S. 6 zu 1.1

Vorgeblich geht es nur um Wohnraumversorgung. - Es geht aber um Grundstücksverwertung.

„Hierzu zählen insbesondere zukunftsfähige Wohnformen für besondere Nachfragegruppen wie barrierefreies Wohnen vor dem Hintergrund des demografischen Wandlungsprozesses, Förderung von Eigentum in Baugruppen oder Baugemeinschaften im urbanen Umfeld sowie in städtebaulich integrierten Lagen.“

– Der Standort auf dem Gipfelpunkt der Kuppe und dazu noch mit Gefälle nach allen Seiten ist weder barrierefrei, noch urban, noch städtebaulich integriert, sondern eine abseitige Außenbereichslage jenseits des Ortsrandes.

2) S. 6 zu 1.2

„Ausgangspunkt für die Entwicklung des Standortes sind die im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Marburg gelisteten potenziellen Wohnstandorte „Oberer Rotenberg/Höhenweg“ im Stadtteil Marbach und „Hasenkopf“ im Stadtteil Stadtwald. Dieses Wohnraumversorgungskonzept wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.11.2015 beschlossen.“

– In diesem 47-seitigen Werk wird der Obere Rotenberg nur im Zusammenhang mit den damals schon längst geschaffenen 37 Wohneinheiten am Elisabethenhof genannt. Das Gärtnereigelände ist dort gerade genau nicht Gegenstand der Planung, weil die Gärtnerei damals auch noch in Betrieb war. Gegenstand der Planung waren damals vielmehr 350 – 400 Wohneinheiten auf den nördlich rückwärtig gelegenen 5,4 ha Wiese im Bereich „Höhenweg“.

3) S. 7

„Zur Versorgung des neuen Stadtquartiers sowie des angrenzenden unterversorgten Quartiers...“

- Das angrenzende Quartier, also die obere Marbach im Bereich Kreutzacker, Höhenweg, Lindenweg, Pappelweg, Ulmenweg, Am Hasenküppel usw. ist nicht unterversorgt und besteht seit 1980 praktisch im jetzigen Ausbauzustand. Die Mehrfamilienhäuser am Kreutzacker sind sogar bereits in den 70er Jahren entstanden. Die Bewohner haben sich dort niedergelassen, weil sie Ruhe, Wohndylle und Nähe zur Natur haben wollen und eben nicht den Rummel um ein Einkaufszentrum. Sie haben 3 zentrale Ortsteile in 1,1 km, 1,4 km und 1,5 km Abstand zur Auswahl mit Lebensmittelmärkten, Ärzten und Apotheken. Der Bereich ist nicht unterversorgt und kein Mensch möchte dort einen Tegut Markt haben. Grundnahrungsmittel werden ohnehin beim Discounter gekauft, insofern ist keinerlei Versorgungs-Mehrwert gegeben.

4) S. 9

„Der Straßenverlauf Oberer Rotenberg ist in Teilabschnitten mit einem einseitig ausgebauten Radweg versehen.“

– Hier besteht keinerlei Radweg, nirgendwo, auch nicht abschnittsweise

5) S. 15

„Der im RPM 2010 festgelegte VRG Regionaler Grünzug ist teilweise bereits durch Nebengebäude vorbelastet, da er auf dem privaten Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei liegt...“

– abgesehen davon, dass es sich hier um semantischen Nonsens handelt, entfallen von den 19.660 m² Gärtnereigelände ca. 9.425 m² auf das Vorranggebiet regionaler Grünzug und hier besteht und bestand ganz genau gar kein Nebengebäude, sondern nur Freilandbeete, Baumschulgehölze, Heckengehölz und Wiese. Einziges Obdach hier ist ein 6 m × 7 m Holzschuppen / Gartenhütte, wie er im Außenbereich selbstverständlich zulässig ist.

6) S. 15

„nur geringe Teile des Plangebiets tatsächlich landwirtschaftlich genutzt“ und S. 20 „Im Bestand werden nur geringe Teile des Plangebiet als landwirtschaftliche Flächen genutzt. In großen Teilen ist das Gebiet bereits bebaut...“

– das Gebiet wurde vollständig landwirtschaftlich genutzt. Gärtnerei, auch einschließlich der Gewächshäuser ist landwirtschaftliche Nutzung! Das Wohnhaus macht 150 m² oder 0,8% der 19.660 m² Grundstücksfläche aus, alles andere, die Nebengebäude 457 m² oder 2,3%, Einfahrt, Parkplatz und Hoffläche 1.060 m² oder 5,4%, die Gewächshäuser 1.972 m² oder 10,0% zählen zur landwirtschaftlichen Nutzung! 99,2% als nur geringen Teil zu bezeichnen ist schon dreist. Selbst 82,5% sind Grünfläche.

7) S. 20

„Baulückenkataster der Universitätsstadt Marburg“

– ist nicht online verfügbar und damit inexistent.

8) S. 20

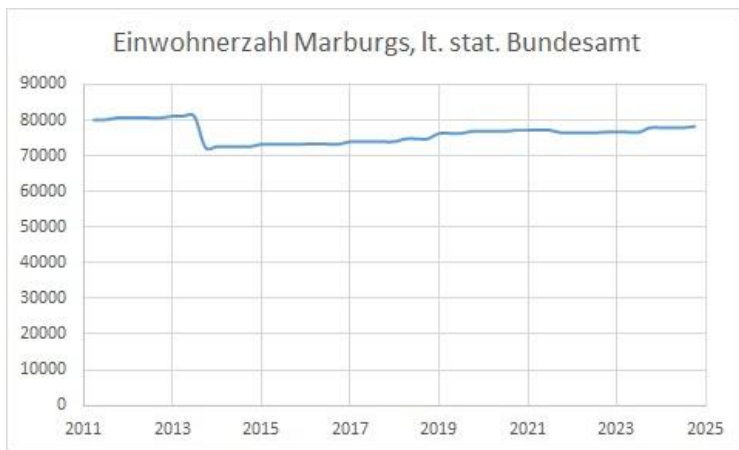
„...die Ausweisung von Wohnbaugebieten gemäß derpotentiellen Wohnstandorte „Oberer Rotenberg/Höhenweg“ im Stadtteil Marbach und „Hasenkopf“ im Stadtteil Stadtwald unausweichlich ist.“

– Ist schon nicht erforderlich und massiv gegen den Willen der Bürger und insbesondere der Vorhabensnachbarschaft.

9) S. 20

„...für die Deckung des stetig wachsenden Wohnraumbedarfs...“, ebenso S. 32 „Aufgrund der stetig steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum“, ebenso S. 46 „Trotz des stetigen Einwohnerwachstums“

– Menschen wachsen nur etwa bis zu ihrem 16. Lebensjahr. Es besteht in Marburg kein Wohnraumbedarf, allenfalls steigen die Ansprüche an Wohnfläche pro Person. Die Einwohnerzahlen steigen seit Beginn 2019 nur noch um 210 Menschen pro Jahr oder 0,27%. Selbstverständlich würde jeder gerne weniger für Alles zahlen, aber es gibt eben eine allgemeine Preissteigerung, Löhne und Sozialleistungen steigen auch, zusammen nennt man dies Inflation. Wesentlich sind aber Ursache und Wirkung verkehrt. Die Einwohnerzahl steigt, solange es Wohnraum und Arbeit/Unterhalt gibt und ist durch den verfügbaren Wohnraum begrenzt.



10) S. 21

„Die Reaktivierung brachliegender Flächen, wie jener der ehemaligen Gärtnerei in Stadtrandlage zur Kernstadt der Universitätsstadt Marburg, stellt eine exemplarische Umsetzung nachhaltiger Flächennutzung dar. Solche brachgefallenen Areale repräsentieren eine wertvolle Ressource für die urbane Entwicklung, deren Wiederverwendung unberührte Naturräume und landwirtschaftliche Flächen schont. Durch die Umnutzung dieser innerstädtischen Brachflächen wird der Zersiedelung entgegengewirkt, was zur Bewahrung natürlicher und agrarischer Gebiete beiträgt.“, ebenso S. 22 „...brachliegende Flächen...“

– „Brachfläche“ ist im ROG ein wohldefinierter Begriff und bezeichnet ausschließlich zuvor versiegelte Flächen. Auf dem Gärtnereigelände waren aber 81,5% der Fläche unversiegelt und 99,2% genau selbst landwirtschaftliche Fläche, sie ist auch nicht innerstädtisch, sondern Außenbereich. (vgl. 3.6)

11) S. 22

„Darüber hinaus werden auch die zukünftig entstehenden Qualitäten des Stadtbausteins (u.a. z.B. Frei- und Erholungsflächen) einen Mehrwert für die angrenzenden Stadtteile und die Bewohnerschaft auslösen.“

– Die massive Verhuzung, Verlärmung und Verkehrs-Vermassung der Wohnidylle und Naherholung bedeuten eine massive Wertminderung für die Nachbarschaft. Die Verkehrszunahme nötigt allen Verkehrsteilnehmern ab, länger im Stau zu stehen. Insbesondere auch die Stadtbusse kommen langsamer voran, weil sie keine separaten Fahrspuren haben. Langsameres Vorankommen der Rettungsdienste schlägt direkt auf Leben und Gesundheit der Menschen durch.

12) S. 22

„Diese Lösung vereint ...Vorteile, indem sie ..., zur Verringerung der Flächenversiegelung beiträgt...“

- Es werden netto 13.577 m² neu versiegelt.

13) S. 30 zu 2.8.7

Die Planung unterstütze die Ziele von MoVe35

– Einerseits ist MoVe35 im Bürgerentscheid krachend gescheitert, andererseits induziert das Vorhaben massiv zusätzlichen Verkehr, da es sich um einen klassischen Mittelversorger für 18.400 Einwohner handelt, jedoch nur für höchstens 8.500 der Supermarkt ohnehin auf dem Weg liegt. Das „einmal hin – alles drin“ – Prinzip wird unterlaufen.

14) S. 32

Es wird behauptet, an den Rahmenplan Marbach anzuknüpfen. Aus dem Rahmenplan Marbach wurden aber durch zusätzliche Prüfaufträge grade die Siedlungserweiterungsflächen herausgenommen. Seitens des Ortsbeirates wurde die Siedlungserweiterung auf eine Zeile mit 12 Einfamilienhäusern begrenzt. Die umfangreiche Bürgerbeteiligung zum Rahmenplan ergab massive Ablehnung jeglicher

Siedlungserweiterung im Bereich Höhenweg. Das Gärtneriegelände war niemals Teil der ohnehin abgelehnten Siedlungserweiterungsflächen.

15) S. 33

„... handelt es sich bei dem westlichen Bereich, der an den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 24/9 „Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Supermarkt“ angrenzt, um ein reines Wohngebiet der jüngeren Siedlungsentwicklungsphasen seit den 1950er Jahren. Innerhalb dieses Wohngebietes besteht der bauliche Bestand hauptsächlich aus drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser mit bis zu 2 Geschosse, im Übergangsbereich zum Oberer Rotenberg vorwiegend drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern“

- Die Nachbarbebauung ist maximal dreigeschossig und in der gesamten oberen Marbach gibt es keine viergeschossige Bebauung.

-

16) S. 36

„Auswirkungen: ...- Beseitigung städtebaulicher Missstände und Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.“

- Ein Gärtneriegelände im Außenbereich nach Betriebsaufgabe ist kein städtebaulicher Missstand. Ein solcher wird durch die bewusste Verlärmung der künftigen Anwohner und die künstliche Konstruktion von Gemengelage gerade neu geschaffen.

17) S. 38

„Diese geplante Nachverdichtung am Siedlungsrand“

- Es handelt sich komplett um reinen Außenbereich und damit Neuausweisung von Bauland. Ein Bauzusammenhang mit Lücken, die verdichtet werden könnten ist nicht ersichtlich.

18) S. 46

„Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ebenfalls ausgeschlossen werden.“

- Tegut betreibt selbst den kleinen Lebensmittelladen in Michelbach und es ist allzu absehbar, dass dieser geschlossen wird, sollte der Obere Rotenberg eröffnet werden. Wie in 3. gezeigt, war die Marktanalyse grob falsch und untersuchte nur die Auswirkung auf der Ebene des Mittelbereichs, nicht aber auf den Nahbereich und die Kaufkraftabflüsse aus benachbarten Nahbereichen, wie Einhausen oder dem alten Ortskern Marbachs.

19) S. 53

*„Wohnprojekte gemeinwohlorientierter Akteur*innen haben eine preisdämpfende Wirkung auf den Wohnungsmarkt, da kein Wohnungseigentum gebildet wird und die Spekulation mit Wohnungseigentum ausgeschlossen sind.“*

- Dies ist dreifach falsch: Gerade Sozialwohnungen gehen nach Ablauf der typischerweise nur 10-jährigen Mietpreisbindung gerne an Großkonzerne wie Vonovia oder die Deutsche Wohnen, in Marburg auch zuletzt in der Schützenstraße zu bestaunen. Sie sind ideales Spekulationsobjekt großer Konzerne. Insbesondere Projektierer können bei Projekten wie vorliegend beachtliche Summen vereinnahmen. Der Ausbau einer Fachwerkscheune zu Wohnungen bietet indes kaum solche Möglichkeiten zum „Mitschneiden“. Staatliche Zuschüsse im Sozialwohnungsbau treiben die Kosten im Bauhauptgewerbe und setzen einen Inflationsreiz. Am in der Kapazität endlichen Grundstücksmarkt konkurrieren solche Projekte direkt mit allen anderen, sind also nicht ausgeklammert.

20) S. 54

„Gemäß textlicher Festsetzung können zu der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO auch Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten privaten Grünflächen (z.B. Entwässerungsmulde und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anteilig hinzugerechnet werden.“

- Außer für Kinderspielplätze und Gemeinschaftseinrichtungen ist eine solche Regelung unzulässig. Private Grünflächen werden definitiv nicht auf das Bauland als Bezugsgröße für die Grundflächenzahl angerechnet, vgl. hierzu BVerwG 4 NB 24/90 vom 24.04.1991 und Birk 5. Aufl. S. 164, Fußnote 578

21) S. 72

Die Flächenbilanz ist komplett falsch und entspricht nicht mehr der Plankarte. Sie entstammt offensichtlich noch der Vorentwurfsphase, als der rückwärtige Teil von MI1 noch als WA3 festgelegt war.

Exaktes Ausmessen der Plankarte ergab:

	Projektierer		m ²	diesseitig	
	m ²	Anteil		Anteil Gesamt	Anteil 19.660 m ² Gärtnereigelände
Allgemeines Wohngebiet	4.681	18%	3.883	15%	20%
Mischgebiet	3.128	12%	3.926	15%	20%
Sondergebiet	7.692	29%	6.976	27%	36%
Öffentliche Verkehrsflächen	6.990	26%	6.763	27%	12%
Öffentliche Grünfläche	2.411	10%	2.431	10%	5%
Private Grünfläche	1.384	5%	1.423	6%	7%
Gesamt	26.286	100%	25.402	100%	100%

3. Falsche Inhalte des Umweltberichtes

- S. 47 *„Das einzige Oberflächengewässer ist ein kleiner Gartenteich auf dem angrenzenden Grundstück“* ist Lüge und *„Es kommen keine Oberflächengewässer im Plangebiet vor“* zumindest irreführend. In den Nachbargärten findet sich genau gar kein Gartenteich, aber zwischen dem Feldweg an der Gärtnerei-Grundstücksgrenze und nordwestlich anliegendem Acker eine 1.030 m² temporäre Wasserfläche, siehe § 30-Biotope.
- S. 18 Das Postulat einer Verkehrsminderung, da Bewohner der westlichen Stadtteile zum Einkaufen nicht mehr in die Innenstadt fahren ist schlichtweg falsch. Menschen fahren selten den Tegut als einzige Adresse einer Tour an. Typischerweise wird das Einkaufen von Lebensmitteln und periodischem Bedarf auf der Strecke von und zu weiteren Zielen wie Arbeit, Bildung, Verwaltung, Gesundheitsfürsorge, Besuch von Bezugspersonen erledigt. Es wird ein enormer Anwohner- und Mitarbeiterverkehr zusätzlich ausgelöst. Zudem sind die avisierten 2444 m² Verkaufs- und Kleingewerbefläche nebst 1.400 m² Tegut mit 15.000 Artikeln auf die Versorgung von 18.400 Menschen (vgl. 3.2) ausgelegt, in den westlichen Stadtteilen leben aber nur 8.500. Die ca. 10.000 Differenz sind Mehrverkehr aus Innenstadtbereichen an die gegenständliche Stadtrandlage. Schließlich wird ein erheblicher Verkehr zur Naherholung ausgelöst, da diese vor Ort nicht mehr möglich sein wird.
- S. 18 *„...kommt es zu keinen Überschreitungen der TA-Lärm, Verkehrslärmschutzverordnung...“* ist ein glattes Falschzitat der „Schalltechnischen Stellungnahme“ es kommt explizit zu beiden, erheblicher passiver Lärmschutz wurde für erforderlich befunden.
- S. 24 *„Höhe von 334,8 m ü NN. Dies entspricht den Bestandsgebäuden der Gärtnerei, so dass die Einfügung in die bestehende Umgebung verbessert wird.“* ist falsch, es handelt sich nur um das Wohnhaus der Gärtnerei mit einem einzigen Vollgeschoss und zweistöckigem Walmdach. Der

langgezogene Riegel M1 wird 4 m tiefer stehen. Optisch werden sich 5 Stockwerke über der Straße erheben. Die angrenzende Bestandsbebauung Am Kreuzacker 11 und 6 ist optisch und real 3-stöckig. M1 wird wie ein mönströser Mauerriegel die gesamte Optik des Ortseingangs verhunzen.

- Zu 2 c) Maßnahmen

V1 widerspricht dem B-Plan, dort ist gerade nicht der Erhalt der Gehölze beidseitig der K72 vorgesehen. Auf der Nordseite kommt alles weg, inklusive der Bäume und Hecken der Privatgärten für den Radweg. Festgelegt ist als Nr. 6 bzw. TF1 nur der Erhalt der Baumreihe im Westen. Der Schutz einer Abstandsfläche von 1,5 m zum Kronentraufbereich der Bäume ist offensichtlich nicht durchführbar, weil der Kronentraufbereich der Alleeabäume jetzt schon an die Fahrbahn heranreicht und sie in etwa 15 Jahren hoffentlich überschirmt. Das haben Alleen so an sich. Das RRB ist ebenfalls innerhalb der 1,5 m bzw. unter der Krone geplant, vgl. 2.2. Die vorgesehene Parkplatzbepflanzung und – Überschirmung wäre so ebenfalls unmöglich.

V2 wurde bereits vom realen Geschehen überholt. Die Abrissarbeiten fanden mitten in der Brut- bzw. Setz- und jeweils Jungenaufzugszeit der Vögel und Fledermäuse statt vom 15.07.2024 bis Oktober 2024.

V3 Die Angabe der Brutzeit der „Vogelarten der Agrarlandschaft vom 01.04.-31.07.“ ist ornithologisch schlicht eine Unverschämtheit. Unsere Mitgeschöpfe werden nicht mit solchen A-Wörtern beschimpft, sondern korrekt als Offenlandarten bzw. Wiesenvogelarten angesprochen. Einige schreiten bereits Ende Februar zur Brut, der Wachtelkönig zieht im August noch seine Jungen groß. Vor Ort befindet sich auch keine Agrarlandschaft, sondern ein hügelig-terrassiertes kleinteiliges Offenland-Mosik.

V4 Ist vollkommen deplatziert und verfehlt das Thema, da von einer Nullbilanz beim Boden ausgegangen wird. Es werden aber 8.400 m³ Überschuss anfallen, die auch nicht als kostbares Gut fachgerecht zu erhalten, sondern voraussichtlich als Sondermüll zu entsorgen sind, da sie von Gärtnerei-Pestiziden durchsetzt sind. Wesentliche Maßnahmen sind 1) der Staubschutz, damit nichts in die Nachbarschaft verweht wird, 2) der Regenschutz, damit die Kontamination nicht herausgewaschen wird und 3) die Schicht- und Abschnittsweise Beprobung, da je nach Kontaminationsgrad unterschiedliche Entsorgungswege eröffnet sind.

V5 „Aushubmaterial und die im Rahmen des Brückenabbruchs entstehenden Abfälle...“ ist offensichtlich ein Textrelikt aus einem Vorgängerprojekt.

V6 Lösungen sind im Rahmen der ÖBB nicht spontan zu entwickeln. Auch für Konflikte, die nur möglicherweise und nicht sicher auftreten sind im Vorfeld Lösungswege schriftlich zu skizzieren, wie in jeder Betriebsanweisung im Arbeitsschutz auch. Amphibienschutzzäune sind in den Wanderungszeiten mindestens allmorgentlich zu kontrollieren.

V7 Temporäre Leitstruktur. Ein Zaun mit Maschenweite 4 cm × 4 cm stellt ein Fledermausfangnetz, aber keine Leitstruktur für Fledermäuse dar.

- V8 Beleuchtungskonzept. Das „Beleuchtungskonzept“ nützt nichts gegen die Autoscheinwerfer der Tausenden von Kunden-PKWs. Diese Lichtemissionen sind nur mit Einhausung in Form eines Parkhauses bzw. einer Tiefgarage in den Griff zu bekommen, einschließlich Abschirmung durch Blendschutzlamellen an den Ausfahrtsbereichen. Dies liegt auch im Interesse der Verkehrssicherheit auf der K72. Außen vor bleiben in V8 auch Bauscheinwerfer.

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung reicht Reduktion von Anzahl und Lichtstärke nicht aus. Wesentlich ist bewegungs-sensorgesteuerte bedarfsweise Beleuchtung, wie sie in China längst Standard und in jedem Baumarkt erhältlich ist. Hier wird solche aber ausschließlich für Wandanstrahlungen unterbreitet.

Wesentlich ist auch, dass die Ansaugöffnungen der Gebäudelüftung im Dunkeln liegen, damit diese nicht zur Todesfalle für Insekten werden.

V9 Es fehlt der Kollisionsschutz für Flugtiere mit dem Straßenverkehr. Hierzu sind durchgehend Alleeebäume so wichtig, s.o.

A1 Baumpflanzungen Hier fehlen verbindlich die Bäume entlang der nördlichen Alleezeile und entsprechende Grünbrücken aus Kletterpflanzen an Rankhilfen über die Einfahrten.

- A2 Die unterbreitete Ersatzmaßnahme auf der städtischen Ökokontofläche Kirchspitze ist offensichtlich nicht verfügbar. Den Unterlagen zum B-Plan, insbesondere 4a „*Bilanzierung Umweltbericht*“ und 4b „*Bestandsplan zum Umweltbericht*“, wie auch zur Ökokontofläche „*Bewertungsschema gemäß HMUELV 2009: Hinweise für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Wald*“ entsprechend macht die Stadt Marburg sich die Kompensationsverordnung Hessen 2018 (KV) als Bewertungsmaßstab zu eigen. Laut Maßnahmenbogen handelt es sich um 66.200 m² 187-227 Jahre alten Eichenwald mit 28% 147-jähriger Buche und 7% Kiefer. Für einen definierten Lebensraumtypus nach FFH-RL und KV Hessen fehlen die notwendigen Charakterarten und Standorteigenschaften, wie auch der Mindestanteil von 70% Eiche. Somit handelt es sich um Mischwald dessen Wert nach KV aus 46 WP/m² für Eiche, 41 WP/m² für Buche und 44 WP/m² für Kiefer zu interpolierten ist, entsprechend 44,46 WP/m². Dies kann dahingestellt bleiben, da die Stadt selbst am 31.03.2025 erklärte, dass die Grundbewertung konstant bleibe „*Eine Grundbewertung ist im vorliegenden Fall entbehrlich, da in die Bestände nicht eingegriffen werden soll.*“. Zudem und korrekt nachvollziehbar unterbreitet die Stadt eine Zusatzbewertung nach Anlage 2 Nr. 2 der KV in Höhe von 8 WP/m² von hier maximal möglichen 10 WP/m². Somit beträgt bereits der Ausgangswert 52,46 WP/m² und maximal ist noch eine Wertsteigerung um 2 WP/m² möglich.

Als Maßnahme ist lediglich die Aufgabe der forstlichen Nutzung unter Beibehaltung der Verkehrssicherung in einem von Besuchern, Spaziergängern, Wanderern hochfrequentierten Bereich vorgesehen. Dies ist wiederum Etikettenschwindel. Die absolut übergriffige Art, wie die Stadt Marburg Verkehrssicherung betreibt, ist weit invasiver und schlimmer als gute forstliche Praxis. Seit Jahrzehnten wird gnadenlos jeder Baum umgesäbelt, der nur ein welkes Blättchen zeigt. Davon zeugte zuletzt in 12/2024 die Fällung einer kerngesunden stadtbildprägenden Winterlinde am Wilhelmsplatz, die ersatzlose Vernichtung von 31 Apfelbäumen aus der Allee am Hasenkopf im Februar 2019, zwischen 2010 und 2013 die Vernichtung der ehrwürdigen Roßkastanie am Forsthof, der Wirkungsstätte Bettina von Arnims, die Vernichtung der Weide vor der Elisabethkirche, die Fällung von 5 über 100-jährigen Eichen im Nordwesteck des Vitos-Geländes 2019, die Vernichtung einer Wildkirsche in 02/2025 im Marbacher Hotzenplotz-Wäldchen (Zwischen Martsacker, Pappelweg und Am Hasenküppel), die Fällung von Eichen am Rabenstein.

Die Stadt ist im Rahmen der Bauleitplanung in der Wahl ihres Bewertungsmaßstabes frei und nicht einmal an die KV-Hessen gebunden. Mit der der Stadt Marburg eigenen Auffassung von Verkehrssicherung und dem Publikumsverkehr als deutliche Beeinträchtigung des Nutzungs- bzw. Lebensraumtypus ist durch das vorgesehene Regime unter keinerlei denkbarem Maßstab eine Aufwertung zu realisieren, die den mit 481.218 WP bezifferten Eingriff ersetzen könnte. Es wäre eine Aufwertung um mindestens 7,3 WP/m² innerhalb von 3 Vegetationsperioden erforderlich. Sollte die Stadt die 8 WP/m² aus der Zusatzbewertung nicht als Ausgangszustand, sondern bereits als Wertzuwachs durch die Maßnahme betrachten, so ist dem keinesfalls zu folgen. Totholzbewohner, Altholzbewohner und die Baumartenzusammensetzung von ausschließlich Laubbäumen im Altholzüberstand können nicht innerhalb von 3 Vegetationsperioden wertgebend verändert werden. Warum „*überwiegend fehlende bis sehr spärliche Begleitflora*“ einen zusätzlichen WP/m² abgeben soll

ist ohnehin nicht nachvollziehbar. Im Natureg-Hessen ist auf der Kirchspitze jedenfalls noch gar keine Maßnahme registriert.

A3 ist nicht zu beanstanden

A_{CEF}4 Ersatzhabitate wurde durch den Lauf der Dinge überholt. Die Fläche SO wurde bereits im Februar 2025 gerodet und im März 2025 gemulcht, ohne dass die Freibrüter-Nisthilfen (z.B. Zweige zu einer Mulde zusammenbinden) gebaut waren. Ein Vorlauf der Maßnahme ist nicht mehr gegeben. Auf der nachträglich durch die UNB festgelegten Fläche hierzu, Flurstück 45, 60 m südlich vom Plangebiet besteht überhaupt noch kein Aufwuchs von Gebüsch. Es handelt sich um einen 13 m × 162 m Ackerstreifen nach Nutzungsaufgabe mit einer Ruderal-Krautschicht. Die real ökologisch aufgewertete Fläche greift glücklicherweise 30% über den grundbuchlichen Zuschnitt auf die Nachbargrundstücke aus, Übergriffigkeit auch hier als grundlegendes Handlungsprinzip der Stadt Marburg.

- Anlage 3 zum Umweltbericht -Sichtbarkeitsanalyse

Dortige Abb. 1 ist offensichtlich Unsinn. Was sollen bitte „*sichtverschattete Bereiche*“ sein. Einschlägig wären hier der Bereich aus denen das Vorhaben sichtbar ist. Offenbar verfügen die Verfasser über keinerlei Ortskenntnisse. Denn aus dem Gros der im 2 Km – Suchraum flächig markierten Bereiche ist das Vorhaben gewiss nicht einsehbar, so aus dem Wald, und den tieferen Lagen Marbachs, Wehrshausens, dem Ludwigsgrund und der Westflanke der Ringmauer. Eine hervorragende Einsehbarkeit ist hingegen vom Hasenkopf aus gegeben.

Dies ist ein Beispiel für einen hier irrelevanten Belang, der das Thema verfehlt. Schwer wiegt hingegen die Verschandelung des Stadt- und Landschaftsbildes in 700 m Umkreis im Bereich der Kuppenlage des Marburger Rückens und für die unmittelbare Vorhabensnachbarschaft.

Abb. 4 in Anlage 3 zum UB zeigt nicht den Blick nach Westen, sondern nach Nordnordost auf den Bereich Sonnenhang, Europabad und dahinter Vogelherd, im Vordergrund jede Menge Glatthafer.

Weitere Fehler im Umweltbericht (UB)

- Der Text S. 16 zu öfftl. Grünflächen passt nicht zur Plankarte, die exzentrische Fläche liegt nicht im Nordwesten, sondern im Nordosten, auf der zentralen Grünfläche sind in der Plankarte keine und nicht vier Baumpflanzungen vorgesehen.
- Der auf Seite 18 erwähnte Saumstreifen zwischen Steinacker und Straßacker von der Nordwestgrenze Richtung Sellhof ist seit spätestens 2019 längst hergestellt und trägt zur ökologischen Wertigkeit des Gebietes bei.
- Eine Befristung der Überwachung der Umweltfolgen auf 5 Jahre ist dem Bau- und Umweltrecht wesensfremd. Sachgerecht sind 30 – 50 Jahre, da die Nutzungen mindestens für diesen Zeithorizont vorgesehen sind. In der hier nicht verbindlichen, aber freiwillig als Maßstab herangezogenen KV Hessen wird über 50 Jahre kompensiert. Die Verjährungsfrist nach BGB beträgt 30 Jahre, etwa im Hinblick auf verdeckte Mängel durch Altlasten.

4. Fehlerhafte Darstellung des Verfahrens, vorzeitige, teilweise illegale Tätigkeit auf dem Gelände

Der Abriss der Vorgeschichte ist in der textlichen Begründung falsch wiedergegeben. Als wesentliches Merkmal dieser Geschichte wurden in den letzten 25 Jahren Begehrlichkeiten auf die gegenständliche Fläche immer wieder planerisch und durch Beschlussfassung des Marbacher Ortsbeirates und der Stadtverordnetenversammlung abgewiesen.

Bereits im Jahre 2001 wurde unter breiter bürgerlicher Mitwirkung der städtebauliche Rahmenplan Marbach für die gesamte Ortslage beschlossen. Hierin war zwar eine Siedlungspotentialfläche eingezeichnet, die aber lediglich 4.100 m² des 19.660 m²-Gärtneriegeländes einschloss (**Abb. 1**). Diese wurde aber in beschlossenen Änderungsanträgen textlich auf eine Bauzeile parallel zum

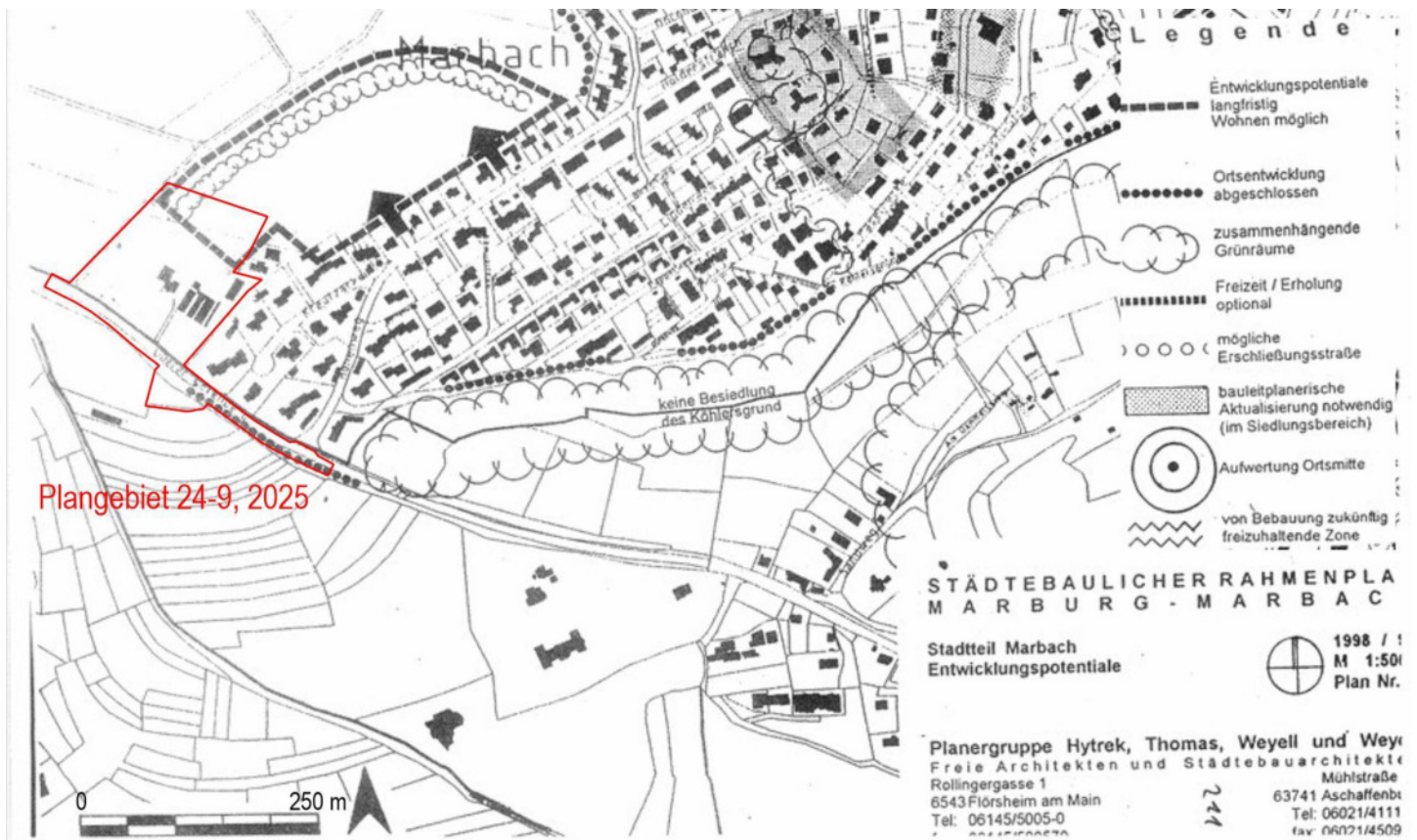


Abb. 20 Mit dem **Rahmenplan Marbach** überschneidet sich das Plangebiet nur auf 4.100 m² des 19.660 m² Gärtneriegeländes. Die Potentialfläche wurde durch angenommene textliche Änderungsanträge auf eine Bauzeile mit 12 Einfamilienhäusern konkretisiert.

Höhenweg mit maximal 12 Bauplätze für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung konkretisiert. Dies manifestierte sich auch in Beschluss und Antrag des Ortsbeirats Marbach vom 18.01.2001. Die Freihaltung der Kuppenlagen von jeglicher Bebauung wurde im Rahmenplan klar als städtebauliches Ziel formuliert. Der Rahmenplan Marbach gilt in seiner Form nach dem zweiten klarstellenden Beschluss der StVV, mit den textlichen Maßgaben. Eine Bebauung des Gärtneriegeländes war niemals Gegenstand des Rahmenplans. Insofern sind die Ausführungen zum Rahmenplan (S. 19, S. 32 oben) grob falsch.

Am 21.12.2001 beschloss die StVV den einfachen B-Plan 24/7 für die gesamte Ortslage Marbach. Die vordere Baulinie aus dem Bestandsplan 24/4 von 1972 wurde erstmals um eine hintere Baulinie ergänzt, ausdrücklich, um die Durchgrünung des Stadtteils zu erhalten und störende Nachverdichtung zu begrenzen.

Am 06.07.2004 informierte der Fachdienst Stadtplanung im Bauausschuss der StVV zum Verfahrensauftritt Landschaftsplan Marburg-Mitte. Die im Rahmenplanungsprozess erarbeitete maximale Ausdehnung der bebauten Ortslage Marbachs und Freihaltung der Kuppenlagen wurde im Folgenden auch in den Landschaftsplan eingearbeitet.

Offenbar 04.2007 trat der Landschaftsplan Marburg-Mitte in kraft. Hier sind lediglich 9.939 m² des 19.660 m² Gärtneriegeländes als bebaubar eingeschlossen (s.u. und **Abb. 6**).

Im unter 1.2 auf S. 6 der Begründung erwähnten Wohnraumversorgungskonzept vom 20.11.2015 (**Abb. 21**) wurden eben gerade nicht potentielle Wohnstandorte „Oberer Rotenberg/Höhenweg“ gelistet,

sondern es heißt dort lediglich „Der Bereich Höhenweg ist bereits im städtebaulichen Rahmenplan Marbach von 2000 erfasst“, zuvor „rahmenplanerischen Überlegungen, z.B. in Marbach“. Auch in der zugehörigen stadtweiten Skizze auf S. 23 ist das Gärtnereigelände genau ausgespart und mit der Bezeichnung „Höhenweg“ 350-400 Wohneinheiten auf der 5,4 ha großen rückwärtigen Wiese nordöstlich im Anschluss an das Plangebiet unterbreitet.

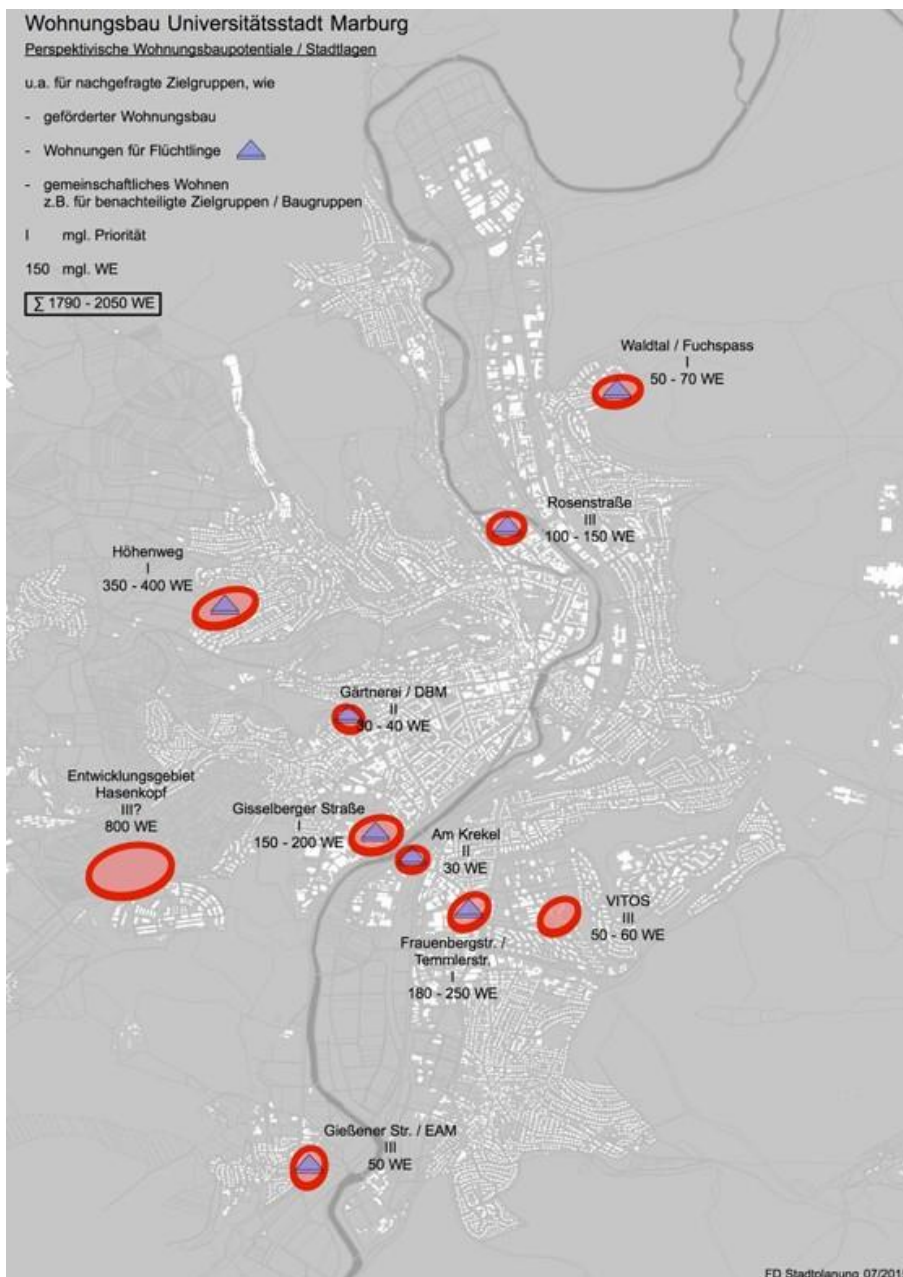


Abb. 21 Wohnraumversorgungskonzept, beschlossen am 20.11.2015. Hier war der Bereich Gärtnereigelände Oberer Rotenberg ausgespart.

Illegale, wilde Rodungen großer Nadelbäume auf dem Gelände fanden schon Anfang 2019 statt, die Lokalpresse berichtete am 21.02.2019.

Die Gewächshäuser wurden ab 15.07.2024 abgerissen, ohne Bauschild und ohne Staubschutz.

Der Alleen-Biotop wurde Februar 2025 zerstört durch Fällung von 25 Fichten auf der nördlichen und 2 Linden auf der südlichen Straßenseite.

Der vordere Grundstücksbereich wurde im März vor 28.03.2025 gemulcht.

A. Metzner

aus: Jahresabschluss GEW 2019

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Anlage 15

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Die Aufgabe der SEG ist es, bebaute und unbebaute Flächen zu erwerben, aufzuarbeiten und zu entwickeln sowie wieder zu veräußern. Im Sinne einer vorausschauenden Stadtentwicklung betreibt die SEG Bodenbevorratung, um für die Universitätsstadt Marburg jederzeit neue Stadtentwicklungsprojekte durchführen zu können.

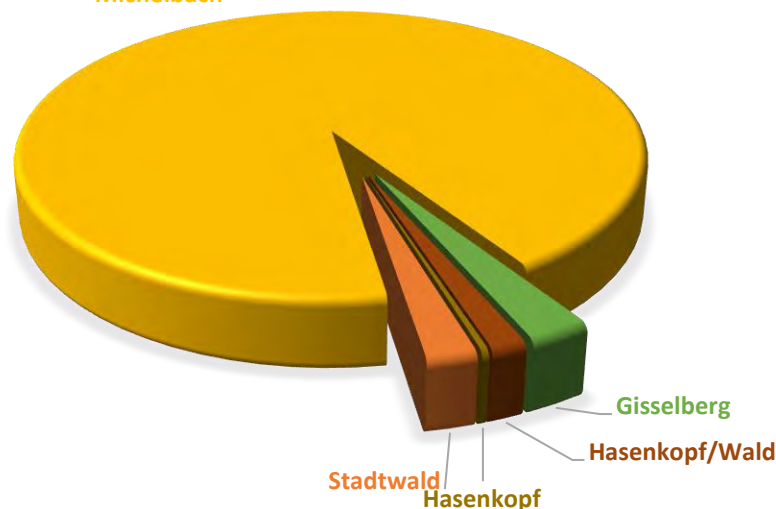
Aufgrund der strukturellen Besonderheiten in unserem Wirtschaftsraum waren in der Vergangenheit Konjunkturerinbrüche in Deutschland in der Geschäftsentwicklung der SEG nur in abgeschwächter Form festzustellen.

Der Grundstücksbestand des Umlaufvermögens der Gesellschaft stellte sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt dar (*getrennter Ausweis Verkehrs-/Ausgleichsflächen):

	Bestand 01.01.2019 m ²	Zu-/ Abgang m ²	Berichtigung m ²	Bestand 31.12.2019 m ²
Stadtwald	20.579	-15.904		4.675
* Verkehrsfläche	4.450			4.450
Michelbach	193.953			193.953
* Ausgleichsfläche	199.826			199.826
Gisselberg	0,00			0,00
* Ausgleichsfläche	11.402			11.402
Hasenkopf/Wald	6.448			6.448
Hasenkopf	1.309			1.309
Gesamt	437.967	-15.904		422.063

Rotenberg Nichts

Michelbach



Im Jahr 2019 wurden im Stadtwald insgesamt 15.904 m² verkauft.

aus Jahresabschluss GEW 2020

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

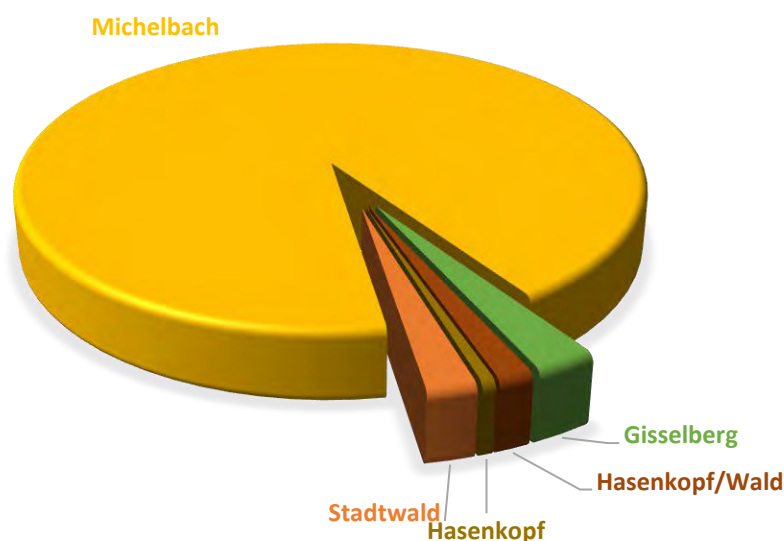
Die Aufgabe der SEG ist es, bebaute und unbebaute Flächen zu erwerben, aufzuarbeiten und zu entwickeln sowie wieder zu veräußern. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung betreibt die SEG Bodenbevorratung, um in Zusammenarbeit mit der Universitätsstadt Marburg Gewerbeflächen und bezahlbares Wohnbauland vorzuhalten und zu erschließen.

Im Zusammenhang mit dem in den 90er Jahren begonnenen Großprojekt der Kasernenkonversion ist die Vermögens- und Kapitalstruktur von Verbindlichkeiten und Verlusten aus der Vermarktung von Restflächen der ehemaligen Tannenbergkaserne geprägt.

Der Grundstücksbestand des Umlaufvermögens der Gesellschaft stellte sich zum 31. Dezember 2020 wie folgt dar (*getrennter Ausweis Verkehrs-/Ausgleichsflächen):

	Bestand 01.01.2020 m ²	Zu-/ Abgang m ²	Berichtigung m ²	Bestand 31.12.2020 m ²
Stadtwald	4.675			4.675
* Verkehrsfläche	4.450			4.450
Michelbach	193.953			193.953
* Ausgleichsfläche	199.826			199.826
Gisselberg	0,00			0,00
* Ausgleichsfläche	11.402			11.402
Hasenkopf/Wald	6.448			6.448
Hasenkopf	1.309	1.191		2.500
Gesamt	422.063	1.191		423.254

Rotenberg Nichts!



Im Jahr 2020 wurden im Bereich „Hasenkopf“ in Ockershausen insgesamt 1.191 m² gekauft.

aus Jahresabschluss GEW 2021

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021**1. Darstellung des Geschäftsverlaufes**

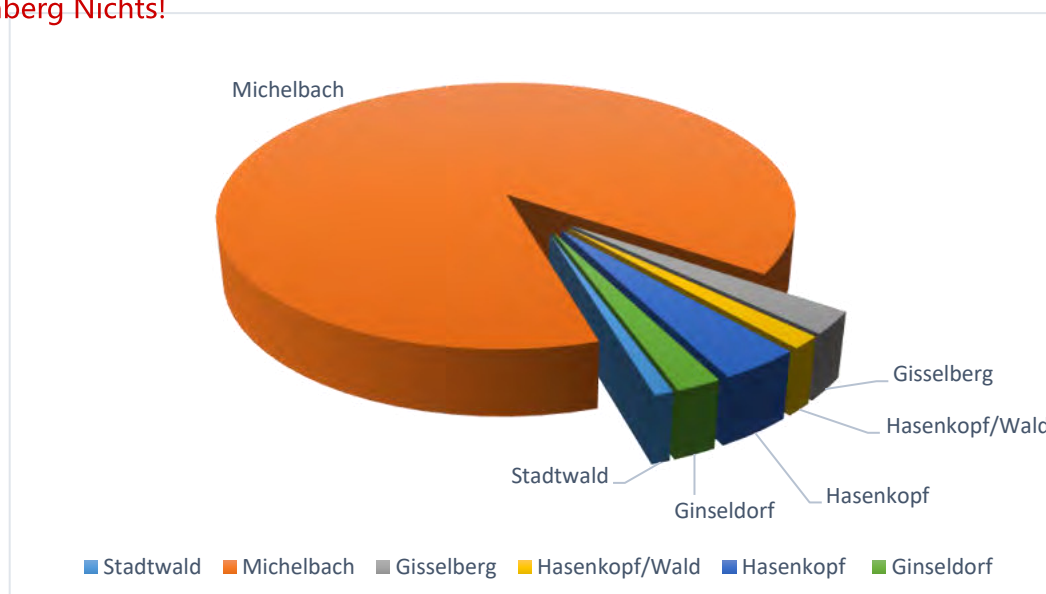
Die Aufgabe der SEG ist es, bebaute und unbebaute Flächen zu erwerben, aufzuarbeiten und zu entwickeln sowie wieder zu veräußern. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung betreibt die SEG Bodenbevorratung, um in Zusammenarbeit mit der Universitätsstadt Marburg Gewerbeflächen und bezahlbares Wohnbauland vorzuhalten und zu erschließen.

Im Zusammenhang mit dem in den 90er Jahren begonnenen Großprojekt der Kasernenkonversion ist die Vermögens- und Kapitalstruktur von Verbindlichkeiten und Verlusten aus der Vermarktung von Restflächen der ehemaligen Tannenbergkaserne geprägt.

Der Grundstücksbestand des Umlaufvermögens der Gesellschaft stellte sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt dar (*getrennter Ausweis Verkehrs-/Ausgleichsflächen):

	Bestand 01.01.2021 m²	Zu-/ Abgang m²	Berichtigung m²	Bestand 31.12.2021 m²
Stadtwald	4.675	- 4.675		0
* Verkehrsfläche	4.450	- 515		3.935
Michelbach	193.953	- 2.197		191.756
* Ausgleichsfläche	199.826			199.826
Gisselberg	0			0
* Ausgleichsfläche	11.402			11.402
Hasenkopf/Wald	6.448			6.448
Hasenkopf	2.500	14.289		16.789
Ginseldorf	0	9.272		9.272
Gesamt	423.254	16.174		439.428

Rotenberg Nichts!



aus Jahresabschluss GEW 2022

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022**1. Darstellung des Geschäftsverlaufes**

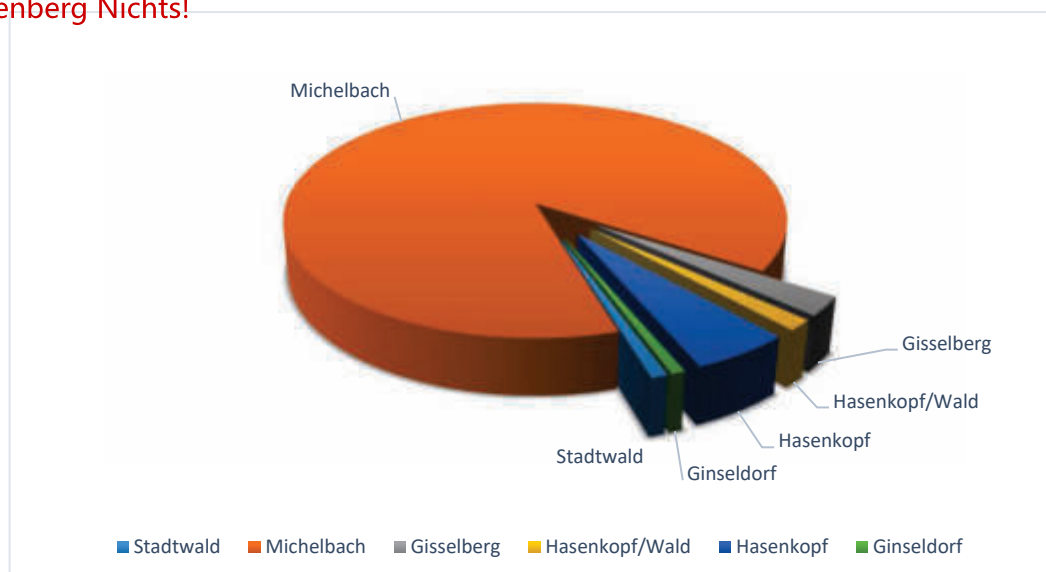
Die Aufgabe der SEG ist es, bebaute und unbebaute Flächen zu erwerben, aufzuarbeiten und zu entwickeln sowie wieder zu veräußern. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung betreibt die SEG Bodenbevorratung, um in Zusammenarbeit mit der Universitätsstadt Marburg Gewerbeflächen und bezahlbares Wohnbauland vorzuhalten und zu erschließen.

Im Zusammenhang mit dem in den 90er Jahren begonnenen Großprojekt der Kasernenkonversion ist die Vermögens- und Kapitalstruktur von Verbindlichkeiten und Verlusten aus der Vermarktung von Restflächen der ehemaligen Tannenbergkaserne geprägt.

Der Grundstücksbestand des Umlaufvermögens der Gesellschaft stellte sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar (*getrennter Ausweis Verkehrs-/Ausgleichsflächen):

	Bestand 01.01.2022 m²	Zu-/ Abgang m²	Berichtigung m²	Bestand 31.12.2022 m²
Stadtwald	0			0
* Verkehrsfläche	3.935			3.935
Michelbach	191.756	- 2.300		189.456
* Ausgleichsfläche	199.826			199.826
Gisselberg	0			0
* Ausgleichsfläche	11.402			11.402
Hasenkopf/Wald	6.448			6.448
Hasenkopf	16.789	7.302		24.091
Ginseldorf	6.737	- 3.390		3.347
* Verkehrsfläche	2.535			2.535
Gesamt	439.428	1.612		441.040

Rotenberg Nichts!



aus: Jahresabschluss GEW 2023

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023**1. Darstellung des Geschäftsverlaufes**

Die Aufgabe der SEG ist es, bebaute und unbebaute Flächen zu erwerben, aufzuarbeiten und zu entwickeln sowie wieder zu veräußern. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung betreibt die SEG Bodenbevorratung, um in Zusammenarbeit mit der Universitätsstadt Marburg Gewerbeflächen und bezahlbares Wohnbauland vorzuhalten und zu erschließen.

Im Zusammenhang mit dem in den 90er Jahren begonnenen Großprojekt der Kasernenkonversion ist die Vermögens- und Kapitalstruktur von Verbindlichkeiten und Verlusten aus der Vermarktung von Restflächen der ehemaligen Tannenbergkaserne geprägt.

Der Grundstücksbestand des Umlaufvermögens der Gesellschaft stellte sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt dar (*getrennter Ausweis Verkehrs-/Ausgleichsflächen):

	Bestand 01.01.2023 m²	Zu-/ Abgang m²	Bestand 31.12.2023 m²
Stadtwald	0		0
* Verkehrsfläche	3.935		3.935
Michelbach	189.456		189.456
* Ausgleichsfläche	199.826		199.826
Gisselberg	0		0
* Ausgleichsfläche	11.402		11.402
Hasenkopf/Wald	6.448		6.448
Hasenkopf	24.091	6.339	30.430
Ginseldorf	3.347	-1.015	2.332
* Verkehrsfläche	2.535		2.535
Gesamt	441.040	5.324	446.364

Rotenberg Nichts!

Im Jahr 2023 wurden im Bereich „Hasenkopf“ in Ockershausen insgesamt 6.339 m² gekauft und im Bereich Ginseldorf 1.015 m² verkauft.

2. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Im Geschäftsjahr 2023 hat die SEG einen Fehlbetrag von 1.075,6 T€ erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung der Zuführung zur Kapitalrücklage von 7.000,0 T€ und des Verlustvortags von 5.141,5 T€ verbleibt ein Eigenkapital von 882,9 T€.

aus: Jahresabschluss GEW 2024

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024**1. Darstellung des Geschäftsverlaufes**

Die Aufgabe der SEG ist es, bebaute und unbebaute Flächen zu erwerben, aufzuarbeiten und zu entwickeln sowie wieder zu veräußern. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung betreibt die SEG Bodenbevorratung, um in Zusammenarbeit mit der Universitätsstadt Marburg Gewerbeflächen und bezahlbares Wohnbauland vorzuhalten und zu erschließen.

Im Zusammenhang mit dem in den 90er Jahren begonnenen Großprojekt der Kasernenkonversion ist die Vermögens- und Kapitalstruktur von Verbindlichkeiten und Verlusten aus der Vermarktung von Restflächen der ehemaligen Tannenbergekaserne geprägt. Die Bilanzstruktur wird zudem durch eine Zuführung in die Kapitalrücklage im Zusammenhang mit dem Erlass eines Betrauungsaktes im Jahr 2022 wesentlich bestimmt.

Der Grundstücksbestand des Umlaufvermögens der Gesellschaft stellte sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt dar (*getrennter Ausweis Verkehrs-/Ausgleichsflächen):

	Bestand 01.01.2024 m ²	Zu-/ Abgang m ²	Bestand 31.12.2024 m ²
Stadtwald	0		0
* Verkehrsfläche	3.935		3.935
Michelbach	189.456	-8.620	180.836
* Ausgleichsfläche	199.826		199.826
Gisselberg	0		0
* Ausgleichsfläche	11.402		11.402
Hasenkopf/Wald	6.448		6.448
Hasenkopf	30.430	8.769	39.199
Ginseldorf	2.332		2.332
* Verkehrsfläche	2.535		2.535
Gesamt	446.364	149	446.513

Rotenberg Nichts!

Im Jahr 2024 wurden im Bereich „Hasenkopf“ in Ockershausen insgesamt 8.769 m² gekauft und im Bereich Michelbach wurden 13.370 m² verkauft, 2.197 m² zurückerworben und durch Vermessung der Verkaufsfläche an Pharnaserv und der Restfläche wurden 2.553 m² korrigiert.

2. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Im Geschäftsjahr 2024 hat die SEG einen Fehlbetrag von 466,9 T€ erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung der Kapitalrücklage von 7.000,0 T€ und des Verlustvortrags von TEUR 6.217,1 T€ verbleibt ein Eigenkapital von 416,0 T€.

I.3 Erläuterungen zum **Wirtschaftsplan 2020**

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Unter dieser Position sind folgende Erträge zusammengefasst:

Vers. Stellplätze	5.800 €
Stadt Marburg (Görzhäuser Weg 2)	14.500 €
PharmaServ	9.700 €

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken

Im kommenden Jahr ist geplant, für den Wohnungs- und Gewerbebau Grundstücke am Stadtwald A 12, in Michelbach – Görzhäuser Hof und Teilflächen in Marburg-Ginseldorf zu veräußern.

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeiten

Der Betrag setzte sich wie folgt zusammen:

Betreuung der HLG in Michelbach:	40.000 €
Marburg800:	53.000 €
Beltershäuser Str.:	45.000 €
Dienstleistungen für die GeWoBau:	40.000 €
Pacht für Fläche Görzhäuser Hof	12.000 €
Gesamt:	190.000 €

Bestandsveränderungen

Die Bestandsminderung setzt sich zusammen aus dem Abgang der geplanten Verkaufsgrundstücke in Höhe von 1.150 T€ und dem Zugang für neu gekaufte Grundstücke in Höhe von 1.810 €.

Sonstige betriebliche Erträge / Zinserträge

Hierunter fallen Zinserträge (10 T€) aus der Aufzinsung von sonstigen Ausleihungen. Außerdem sind hier 30 T€ aus Reservierungsentgelten berücksichtigt (Reservierung wurde nicht in Anspruch genommen).

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Diese Position betrifft im Wesentlichen die laufenden Betriebskosten wie Straßenreinigung, Müllabfuhr, Pflege von Außenanlagen und Versicherungen der noch im Bestand befindlichen Grundstücke.

Grundstücke

Im Jahr 2020 sollen folgende Grundstückskäufe getätigt werden:

Ginseldorf	810.000 € (davon 450.000 € Erschließung)
Rotenberg	450.000 € (davon 20.000 € für Erschließungsplanung)
Hasenkopf	100.000 €
Gisselberg	450.000 €

Im Weiteren 13.000 € für Instandhaltungsmaßnahmen zur Verfügung.

Andere Lieferungen und Leistungen

Für die Entwicklung der Bebauung der Beltershäuser Str. müssen auch Fremdleistungen in Anspruch genommen werden.

Personalaufwand

Die Personalkosten werden sich im Jahr 2020 wesentlich erhöhen, da für die Betreuung des Projekts Marburg800 Personal neu eingestellt werden soll. Eine angenommene Tarifierhöhung ist berücksichtigt.

I.3 Erläuterungen zum **Wirtschaftsplan 2021**

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Unter dieser Position sind folgende Erträge zusammengefasst:

Vers. Stellplätze	5.300 €
Universitätsstadt Marburg (Görzhäuser Weg 2)	14.000 €
PharmaServ	9.700 €

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken

Im Jahr 2021 ist geplant, für den Wohnungsbau Grundstücke in Marburg-Ginseldorf (900 T€) zu veräußern.

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeiten

Der Betrag setzte sich wie folgt zusammen:

Betreuung der HLG in Michelbach:	35.000 €
Marburg800:	80.000 €
Beltershäuser Str.:	45.000 €
Dienstleistungen für die GeWoBau:	50.000 €
Pacht für Fläche Görzhäuser Hof	24.000 €
Gesamt:	234.000 €

Bestandsveränderungen

Die Bestandsminderung setzt sich zusammen aus dem Abgang der geplanten Verkaufsgrundstücke in Höhe von 781 T€ sowie dem Zugang für neu gekaufte Grundstücke und deren Erschließung in Höhe von 1.655 €.

Sonstige betriebliche Erträge / Zinserträge

Hierunter fallen Zinserträge aus der Aufzinsung von sonstigen Ausleihungen.

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Diese Position betrifft im Wesentlichen die laufenden Betriebskosten wie Straßenreinigung, Müllabfuhr und Versicherungen der noch im Bestand befindlichen Grundstücke und Gebäude.

Grundstücke

Im Jahr 2021 sollen folgende **Grundstückskäufe** getätigt werden:

Ginseldorf	725.000 € (davon 400.000 € Erschließung incl. Planung)
Rotenberg	430.000 €
Hasenkopf	500.000 €

Im Weiteren werden 3.000 € für Instandhaltungsmaßnahmen sowie 50.000 € für Planungsleistungen Grundstückskauf Görzhäuser Hof III in Michelbach veranschlagt.

Personalaufwand

Die Personalkosten werden sich im Jahr 2021 weiter erhöhen, da das Projekt „Marburg800“ fortgeführt wird. Eine angenommene Tarifierhöhung ist berücksichtigt.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die geplanten Kosten der Geschäftsbesorgung für die GeWoBau i.H.v. 71 T€ werden sich im Vergleich zum Vorjahr durch eine Aufstockung der Arbeitsleistung erhöhen. Die geplanten sonstigen sächlichen Aufwendungen werden ca. 72.000 € betragen.

I.2 Wirtschaftsplan 2022 – Aufwendungen

	€	€
7. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Hausbewirtschaftung		12.000
Grundstücke		1.422.000
Allgemein	10.000	
Görzhäuser Hof	375.000	
Ginseldorf	817.000	
Rotenberg	20.000	
Hasenkopf	200.000	
Andere Lieferungen und Leistungen	5.000	5.000
8. Personalaufwand		310.000
9. Abschreibungen auf imm. & Sachanlagen		-
10. Sonstige betrieblichen Aufwendungen		140.000
Geschäftsbesorgung und Miete GeWoBau/Stadt	80.000	
Sonstige sächlichen Aufwendungen	60.000	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		73.000
Zinsen für Darlehensverbindlichkeiten	34.000	
Bürgschaftsprovisionen	39.000	
12. Sonstige Steuern (Grundsteuern)		4.000
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-
Aufwendungen gesamt		1.966.000

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Diese Position betrifft im Wesentlichen die laufenden Betriebskosten wie Straßenreinigung, Müllabfuhr und Versicherungen der noch im Bestand befindlichen Grundstücke und Gebäude.

Grundstücke

Im Jahr 2022 sollen Grundstückskäufe am Hasenkopf (200 T€) getätigt werden. Im Weiteren sind folgende Beträge eingeplant:

Instandhaltungsmaßnahmen (Pauschale)	5.000 €
Planungsleistungen (Pauschale)	5.000 €
Erschließung Baugebiet Ginseldorf	817.000 €
Erschließungsmaßnahme Görzhäuser Hof II	175.000 €
Bauleitplanung/Gutachten Görzhäuser Hof III	200.000 €
Erschließungsplanung Oberer Rotenberg	20.000 €

I.2 Wirtschaftsplan 2023 – Aufwendungen

	€	€
7. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Hausbewirtschaftung		12.000
Grundstücke		1.379.000
Allgemein	5.000	
Görzhäuser Hof	212.000	
Hasenkopf	200.000	
Rotenberg	680.000	
Ginseldorf	102.000	
Lahnberge	80.000	
Bodenbevorratung	100.000	
Andere Lieferungen und Leistungen	5.000	5.000
8. Personalaufwand		390.000
9. Abschreibungen auf imm. & Sachanlagen		2.760
10. Sonstige betrieblichen Aufwendungen		140.000
Geschäftsbesorgung und Miete GeWoBau/Stadt	70.000	
Sonstige sächlichen Aufwendungen	70.000	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		140.000
Zinsen für Darlehensverbindlichkeiten	100.000	
Bürgschaftsprovisionen	40.000	
12. Sonstige Steuern (Grundsteuern)		4.000
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-
Aufwendungen gesamt		2.072.760

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Diese Position betrifft im Wesentlichen die laufenden Betriebskosten wie Straßenreinigung, Müllabfuhr und Versicherungen der noch im Bestand befindlichen Grundstücke und Gebäude.

Baugebiete

Im Jahr 2023 sollen Grundstückskäufe am Hasenkopf (200 T€) und oberen Rotenberg (660 T€) durchgeführt werden. Im Weiteren sind folgende Beträge eingeplant:

Instandhaltungsmaßnahmen (Pauschale)	5.000 €
Baustraße/Erschließung + Ausgleich/Ökopunkte Ginseldorf	102.000 €
Verlängerung der Baustraße Zur Hainseite Görzhäuser Hof II	12.000 €
Bauleitplanung/Gutachten Görzhäuser Hof III	200.000 €
Erschließungsplanung Oberer Rotenberg	20.000 €
Grunderwerb Lahnberge	80.000 €
Bodenbevorratung	100.000 €

Baugebiete

Im Jahr 2024 sollen Grundstückskäufe am Hasenkopf (200 T€) und oberen Rotenberg (680 T€) durchgeführt werden. Im Weiteren sind folgende Beträge eingeplant:

Instandhaltungsmaßnahmen (Pauschale)	5.000 €
Verlängerung der Baustraße Zur Hainseite Görzhäuser Hof II	612.500 €
Bauleitplanung/Gutachten Görzhäuser Hof III	150.000 €
Grunderwerb Hasenkopf	200.000 €
Grunderwerb, Erschließungsplanung, Abbruchkosten	
Oberer Rotenberg	810.000 €
Ausgleich/Ökopunkte Ginseldorf	75.000 €
Grunderwerb Lahnberge	20.000 €
Bodenbevorratung	500.000 €
Gesamt:	2.372.500 €

Personalaufwand

Die Personalkosten betragen im Jahr 2024 rund 430 T€. Seit dem 1. Oktober 2023 ist eine neue Stelle für die Bereiche Rechnungswesen und Bodenbevorratung besetzt worden. Ab April entfällt eine Stelle für Marburg800 (siehe Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeiten). Darüber hinaus wird die im TVÖD vereinbarte Tarifierhöhung zum 1. März 2024 umgesetzt.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die geplanten Kosten der Geschäftsbesorgung und Miete für die GeWoBau werden sich auf ca. 70 T€ belaufen. Die geplanten sonstigen sächlichen Aufwendungen werden ebenfalls ca. 70 T€ betragen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Mit der zusätzlichen Kapitalausstattung durch den Gesellschafter i.H.v. 7 Mio. € konnten in 2022-2023 Geldmarktkredite i.H.v. 2.350 T€ abgelöst werden. Dadurch konnte angesichts der Vervielfachung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt ein Anstieg der Zinsaufwendungen auf das Doppelte von 2022 begrenzt werden. Durch Zinsen bei den beiden CHF-Darlehen (3,0 Mio. € und 3,5 Mio. €) ist im Jahr 2024 mit Aufwendungen i.H.v. 202 T€ zu rechnen. Hinzu kommen ggf. zu erwartende Kursveränderungen. Sollte seitens des Gesellschafters in 2024 eine entsprechende zusätzliche Ausgleichszahlung auf Basis des Betrauungsakts erfolgen, wäre eine Tilgung der CHF-Kredite und damit eine vollständige Entschuldung der SEG zu prüfen.

Steuern vom Einkommen und sonstige Steuern

Auf Grund des Verlustvortrages sind keine Steuern vom Einkommen gerechnet. Für die Grundsteuer ist ein Betrag von 4 T€ berücksichtigt.

Baugebiete

Im Jahr 2025 sollen Grundstückskäufe am Hasenkopf (200 T€) und für die Bodenbevorratung (500 T€) durchgeführt werden. Im Weiteren sind folgende Beträge eingeplant:

Instandhaltungsmaßnahmen (Pauschale)	5.000 €
Nebenkosten Grundstückstausch Görzhäuser Hof II	25.000 €
Bauleitplanung/Gutachten Görzhäuser Hof III	250.000 €
Grunderwerb Hasenkopf	200.000 €
Erschließungskosten Oberer Rotenberg	1.000.000 €
Ausgleich/Ökopunkte Ginseldorf	75.000 €
Vorbereitung Lahnberge	20.000 €
Vermarktung Industriegebiet Spiegelshecke	3.000 €
<u>Bodenbevorratung</u>	<u>500.000 €</u>
Gesamt:	2.078.000 €

Personalaufwand

Die Personalkosten betragen im Jahr 2025 voraussichtlich rund 394 T€. Dabei wird eine Tarifierhöhung von rund 4% unterstellt. Im Vergleich zum Vorjahr sinken die Personalkosten dennoch, da die Stelle für Marburg800 ab April 2024 entfallen ist.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die geplanten Kosten der Geschäftsbesorgung und Miete für die GeWoBau werden sich auf ca. 42,5 T€ reduzieren (2024: 70 T€), da die Aufgaben des Rechnungswesens nun, bis auf die Bereitstellung von Infrastruktur sowie einer Urlaubsvertretung, komplett bei der SEG selbst umgesetzt werden. Die geplanten sonstigen sächlichen Aufwendungen werden ca. 78,3 T€ betragen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Mit der zusätzlichen Kapitalausstattung durch die Gesellschafterin i.H.v. 7 Mio. € in 2022 und 1,5 Mio. € in 2024 konnte der 3,0 Mio. CHF-Kredit in 2024 abgelöst werden. Dadurch konnten anfallende Zinsen sowie die Auswirkungen von Kursschwankungen erheblich reduziert werden. Durch Zinsen des fortbestehenden 3,5 Mio. CHF-Kredits ist im Jahr 2025 mit Aufwendungen i.H.V. 95 T€ zu rechnen. Hinzu kommen ggf. zu erwartende Kursveränderungen. Für die Monate Mai bis Juli wird mit einer Kreditaufnahme von 1 Mio. € gerechnet, die erneut getilgt werden soll, sobald ein zinsfreier Kredit der Gesellschafterin über 1,5 Mio. € zur Verfügung steht. Diesen erwarteten Zinsaufwendungen stehen erwartete Zinserträge i.H.V. 8 T€ durch Tagesgeld in den Monaten Januar bis April gegenüber. Darüberhinaus ist für den Kreditrahmenvertrag mit einer Bereitstellungsprovision von rund 24 T€ sowie mit einer Bürgschaftsprovision der Gesellschafterin i.H.V. 22,5 T€ zu rechnen.

Steuern vom Einkommen und sonstige Steuern

Auf Grund des Verlustvortrages sind keine Steuern vom Einkommen gerechnet. Für die Grundsteuer ist ein Betrag von 4 T€ berücksichtigt.