

Niederschrift

Sitzung des Ortsbeirats Dagobertshausen (öffentlich)

Sitzungstermin:	Dienstag, d. 07. November 2023
Sitzungsbeginn:	19.00 Uhr
Sitzungsende:	20.40 Uhr
Ort, Raum:	Bürgerhaus Wehrshausen (Saal), Wehrshäuser Str. 2, 35041 Marburg

Anwesende

Reguläre Mitglieder

Peter Reckling – Ortsvorsteher
Philippe Mund – stellv. Ortsvorsteher
Ute Göbel-Lehnert – Schriftführerin

Sonstige

Vertreter der Oberhessischen Presse

Gäste bzw. Bürger/innen

6 Bürger/innen (siehe Anlage 1 – bitte nicht veröffentlichen!)

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

Der Ortsvorsteher begrüßt die anwesenden Bürger/innen und den Pressevertreter, stellt die Beschlussfähigkeit fest und nach Abfrage zugleich die Genehmigung der Tagesordnung.

zu 2 Beschlussfassung der Niederschriften der OBR-Sitzung am 26.09.2023 und der gemeinsamen OBR-Sitzung der westlichen Stadtteile zu Move 35 am 10.10.2023

Das Protokoll vom 26.09.2023 wird – nach Verlesen des Beschlusses zu TOP 3 Bauantrag zur „Umnutzung einer Verkaufsstätte zu einer Produktionsstätte mit Verkaufsraum und Gaststätte“ (Dagobertshäuser Str.6)“ – ohne Änderung genehmigt. Die Niederschrift der gemeinsamen OBR-Sitzung zu MoVe35 am 10.10.23 (MZH Elnhausen) wird genehmigt.

zu 3 Sanierung Gesamtanlage Im Dorfe 7 (Hof Mengel), hier: Nutzungsänderung von Hotel zum Boardinghouse/Tektur

Auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen präsentiert der Ortsvorsteher wesentliche Eckdaten zur Änderung des Bauvorhabens, die an den 2021 genehmigten

Bauantrag mit Sanierung der Gesamtanlage – Sanierungs- und Neubaumaßnahmen von sechs Gebäuden incl. Kernsanierung des historischen Herrenhauses – anknüpfen:

- Verzicht auf vorgesehenen Hotel-/Restaurantbetrieb und Konferenzbereiche
- Neues Nutzungskonzept umfasst ausschließlich ein Boardinghouse, Apartments mit eigenständigem Wohnen für einen längeren Zeitraum; kurzfristige Vermietungen bei möglichen Leerständen
- 36 vollmöblierte Wohnungen mit Küchenzeile/Dusche/WC (jeweils 45 bis 70 m²), für ca. 70 bis 90 Langzeitgäste
- Gemeinschaftsräume, Kaminzimmer und Salon (im Herrenhaus/Erdgeschoss)
- Balkonanlage anstelle des ursprünglich vorgesehenen Wintergartens
- Zielgruppen: eigene Mitarbeiter (Vila Vita, DVAG), Görzhausen/Behring Standort
- Parkplatzkapazitäten (insb. Großparkplatz) mit Berechnungsgrundlage

Während der Aussprache wird das veränderte Bauvorhaben als eine Maßnahme gewürdigt, die vom Ortsbeirat mehrfach geäußerten Einwände, aufzugreifen. Zugleich werden kritische Punkte hervorgehoben wie beispielsweise die Parkplatzproblematik, die geringen Grenzabstände zur Straße oder das fehlende Gesamtkonzept. Daher wird der zeitnahe Beginn der städtebaulichen Rahmenplanung als wichtig erachtet (OBR-Antrag vom 04.07.2023).

Nach Einsichtnahme in den Bauantrag und ausführlicher Beratung trägt der Ortbeirat den nachfolgenden Beschluss vor:

Beschluss zur Sanierung Gesamtanlage Im Dorfe 7 (Hof Mengel), hier: Nutzungsänderung von Hotel zum Boardinghouse/Tektur - 63 – Az.: BTB 064/2023

Der Ortsbeirat erhebt keine Einwände gegen die Umwandlung der ursprünglichen Genehmigung zu einem Boardinghouse.

Abstimmung:

Stimmzahl		
2	1	0
Ja	Nein	Enthaltung

x	Zustimmung
	Ablehnung

Begründung:

Der Ortsbeirat würdigt diese Änderung als Maßnahme der Bauherren, die 2019 vom OBR geäußerten Bedenken – OBR-Beschluss vom 31.10.2019, TOP 3 - aufzugreifen und auf die Einrichtung von gastronomischen und Event- Räumlichkeiten zu verzichten.

Der OBR geht davon aus, dass die Bewohner*innen bzw. Gäste zur Einhaltung der Parkregelungen im Ort angehalten werden und von Seiten der Ordnungsbehörde schnell und konsequent Falschparken geahndet wird. Die Betreiber sollten darüber hinaus bewirken, dass der Großparkplatz als zugeordneter Parkraum genutzt wird. Nur die Zulieferung und der kurzfristige Halt zum Be- und Entladen sollen auf dem Gelände des Mengel Hofes erlaubt werden (mit Ausnahme der Behindertenparkplätze).

Der OBR erneuert in diesem Zusammenhang den Wunsch, die Straßenverkehrsführung für Fußgänger im Bereich des Mengel Hofes so zu verändern, dass eine (relativ) ungefährdete Wegführung auf einem Bürgersteig eingerichtet wird. Dabei ist klar, dass dies aus Gründen der engen Bebauung nur möglich zu sein scheint, wenn es im Bereich des Herrenhauses des Mengel Hofes eine Querung der Straßenseite notwendig wird. Dazu bedarf es der Abstimmung mit den Eigentümern, dass im vorderen Bereich des Mengel Hofes ein Bürgersteig gebaut wird und dazu die bestehende Ziegelstein-Mauer versetzt werden müsste (siehe dazu die anliegende Skizze mit Foto-Bearbeitung).

Als Minderheitsvotum wird ausgeführt:

Durch die erfolgte Verdichtung der rund um das Hofgut und die Reitsportanlage angesiedelten Gewerbe-, Restaurations- und Freizeitbetriebe wurde die Belastungsgrenze für den Stadtteil bereits überschritten. Die Nutzungsänderung zum Boardinghouse stellt

einen weiteren kritischen Eingriff in die örtliche Infrastruktur dar. Zudem fehlen ein standortverträgliches Gesamtkonzept incl. valider Besucherzahlen, um die Gewerbeentwicklung als Ganzes und neue Bauvorhaben beurteilen zu können. Diese Erwartung wurde mehrfach an die Betreiber und die Universitätsstadt Marburg herangetragen.

Das historische Dorfgebiet mit ehemals landwirtschaftlicher Prägung durch Hofstellen und Wohnbebauung wird durch das Bauvorhaben abermals zurückgedrängt und verstärkt die Veränderung des Gebietscharakters. Ein Boardingkomplex dieses Ausmaßes – sechs Gebäude mit 36 Wohnungen für bis zu 90 Personen (20%iger Zuwachs in Relation zur Einwohnerzahl) – ist für den kleinen Stadtteil und am beabsichtigten Standort mit einer engen und kurvigen Kreisstraßenführung überdimensioniert. Die Nutzungsänderung konkretisiert nicht, welche Zielgruppen vorgesehen sind. Die überwiegende Nutzung soll zwar eigenständiges und „dauerhaftes Wohnen“ sein (hotelähnliche Serviceleistungen sind nicht aufgeführt), jedoch könnten „mögliche Leerstände mit kurzzeitigen Vermietungen“ ausgeglichen werden. Es bleibt offen, wie stark der Boardingkomplex ausgelastet sein wird (eine Bedarfsanalyse liegt nicht vor) und ob dieser in Kombination mit Veranstaltungen der Event- und Kulturszene vermietet, womit ein weiterer Baustein des Eventtourismus geschaffen würde. In Punkto Verkehrs- und Parkplatzsituation wird auf die Ausführungen zum Beschluss des Bauantrages zur „Umnutzung einer Verkaufsstätte zu einer Produktionsstätte mit Verkaufsraum und Gaststätte“ (Dagobertshäuser Str. 6) verwiesen.

zu 4 50 Jahre Gebietsreform (2024) – Teilnahme an den Feierlichkeiten (01.07.2024)

- a. Marburger 8 und Mammutwanderweg
- b. Gemeinsame Ausstellung
- c. Marburger Abend Spezial (Stadtteile)
- d. Gesprächsformat 50 Jahre Gebietsreform

Evtl. Beitrag zu „Dagobertshäuser – Mischung aus historischem (s. Chronik) und Nutzung des Ortsnamens als markanten Beitrag“ (Herr Wachendorff erklärt Bereitschaft zur Mitwirkung).

zu 5 Verschiedenes

- a. Haushaltplan 2024 – Keine Anträge
- b. Verkehrssicherheit Dagobertshäuser Str. – Bericht von Herrn Mund über Ortsbegehung am 28.09.2023 mit Ortsbeirat, Straßenverkehrsbehörde, Bauamt, Initiatorin der Unterschriftenliste und Anliegerfamilie Will zwecks Erörterung der Möglichkeiten des Umbaus der Dagobertshäuser Straße. Ein Gesprächsvermerk liegt hierzu vor.
- c. Aufstellen des Adventsbaums Im Dorfe: Samstag, 02.12.2023
- d. Putz-Aktion Dagobertshäuser: Dank an alle Beteiligten, insbes. auch die Kinder
- e. Landtagswahlen: Dank an Wahlvorstand und Beisitzer / nächste Wahl: EU-Parlament 09.06.2024
- f. Laternenumzug: Sonntag, 10.11.2023, 17.00 Uhr – Treffpunkt Spielplatz
- g. Hinweise bez. Unrat auf Glascontainer (evtl. Schild aufstellen) und Grünbelag an Glasscheiben/Bushaltestelle (Reinigung) – OV kontaktiert Stadt zwecks Abhilfe

Marburg, 13.11.2023

Peter Reckling
Ortsvorsteher

Ute Göbel-Lehnert
Schriftführerin

Anhang

Anwesenheitsliste
Skizze Bürgersteig-Änderung (Vorschlag)



Im Dorfe 7 / 14:

Versetzen der Backsteinmauer von Im Dorfe 7 um 1 1/2 Meter, damit eine direkte Überquerung der Fahrbahn im Bereich der 2. Einfahrt für Fußgänger erfolgen kann