

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/0645/2005 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 01.11.2005	<b>TOP</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>		
<b><u>Dezernat:</u></b>	II	
<b><u>Fachdienst:</u></b>	61.1 - Stadtplanung	
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	Markus Klöck	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

**Bauleitplanung der Stadt Marburg;  
Altstadtsanierung: Sanierungsgebiet 'Nördliche Altstadt';  
Offenlage der Sanierungsbebauungspläne Nr. 1/S 66, 1/S 69, 1/S 70 und 1/S 71  
für die Bereiche unterer Steinweg / Pilgrimstein und Ketzerbach / Am Weinberg**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Sanierungsbebauungspläne Nr. 1/S 66, 1/S 69, 1/S 70 und 1/S 71 im Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ werden als Grundlage für die Offenlage gem. § 3 u. 4 BauGB beschlossen. Für die Sanierungsbebauungspläne muss keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

## **Begründung:**

### **Verfahrensstand, Planungsanlass und -erfordernis**

Nach der bereits am 24.07.1972 erfolgten Festsetzung des Sanierungsgebiets mit den drei Teilbereichen "Nördliche Altstadt", "Nordwestliche Oberstadt" und "Weidenhausen" hat die Stadtverordnetenversammlung am 25.01.1985 die Aufnahme vorbereitender Untersuchungen für den Bereich "Nördliche Altstadt" beschlossen. Eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Nördliche Altstadt" kam durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.10.1986 zustande.

Bis Ende 1987 wurden von der Freien Planungsgruppe Berlin (FPB) Vorbereitende Untersuchungen sowie ein Rahmenplan des Sanierungsgebiets vorgestellt und in einem Rahmenplan zusammengefasst; diese wurden inhaltlich bis Januar 1993 fortgeschrieben. Neben sanierungs- und bauleitplanerischen Untersuchungen wurden auch verschiedene Konzeptionen zur Straßenraumgestaltung in Abstimmung mit der Bevölkerung erarbeitet, die allerdings nicht umgesetzt wurden.

Die zwischenzeitlich erarbeiteten Folgeuntersuchungen des Sanierungsbüros und der Stadtplanungsabteilung betrafen in erster Linie die Sanierungsbedürftigkeit der Gebäudesubstanz und deren zeitliche Maßnahmenumsetzung. Erst im Juni 1996 wurde vor dem Hintergrund der Notwendigkeit einer konkreten Bauleitplanung bzw. Sanierungsumsetzung eine aktualisierte Bestandsaufnahme und -analyse weiterbearbeitet.

Zunächst prioritär bearbeitet wurden hierbei 4 der insgesamt 12 Sanierungsbebauungspläne, die aufgrund ihrer städtebaulichen Wichtigkeit, den Erfordernissen der Qualitätsverbesserung der baulichen und gebäudetechnischen Struktur und der Sicherung sowie Fortentwicklung von Grün- und Freiflächenpotentialen hervortraten:

Der Bebauungsplan 1/S 66 im Bereich unterer Steinweg und Pilgrimstein,

der Bebauungsplan 1/S 69 im Bereich „Östliche Ketzerbach“,

der Bebauungsplan 1/S 70 im Bereich „Mittlere Ketzerbach/Zwischenhausen“ und

der Bebauungsplan 1/S 71 im Bereich "Westliche Ketzerbach".

In der inhaltlichen Diskussion zur Umsetzung ist die Altstadtsanierung z. T. weit vorangeschritten, auf formeller Ebene ist die unter Ziff. 4 des vorgenannten Paragraphen angesprochene Bauleitplanung, d. h. qualifizierte Bebauungspläne, die die städtebaulichen Ziele der -Altstadtsanierung rechtsverbindlich für jeden Bauherren vorschreiben, nicht abgeschlossen. Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 11.10.1986, dessen Aktualisierung vom 17.12.1997 und der Bürger- und Trägerbeteiligung im Sommer 2000 steht nun die Offenlage von vier Bebauungsplänen an. Diese Phase der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger soll nunmehr im November/Dezember 2005 erfolgen. Ein Abschluss der Bauleitplanverfahren ist bis Mitte Juli 2006 geplant.

## **Ziel und Zweck der Planung**

Altstadtsanierung in Marburg steht seit Anfang der 70er Jahre in der Diskussion; viele der Sanierungsziele, die damals mit der Bevölkerung gemeinsam entwickelt wurden, haben beinahe zeitlosen Bestand. Die städtebaulichen, denkmalpflegerischen und sozialplanerischen Erfolge haben die Sanierungspraxis weit über die Stadtgrenzen hinaus beispielhaft werden lassen.

Mit dem absehbaren Auslaufen der Sanierung (Weidenhausen und Nordwestliche Oberstadt), der Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele (Oberstadtaufzug, Aufzug Parkhaus Pilgrimstein, Anbindung an Marburg-Mitte, Sicherung der Einzelhandelsinteressen, usw.), die über die Altstadtgrenzen hinweg Perspektiven und Chancen aufzeigen, wird jedoch der zukünftige Erwartungs- und Umsetzungsdruck an die Altstadt nicht abnehmen. Gerade der Wandel im Umfeld von Wirtschaftsgefüge, Sozial- und Wohnstruktur zeitigt einerseits die Stadtplanung zu flexiblen, Variationen einräumenden Zielvorstellungen, andererseits muss in einigen Bereichen eine eher stringente, weisende bauleitplanerische Funktion erfolgen, die Belange von Aufenthaltsqualität, Kräftigung von heterogenen Wohn- und Handelsstrukturen sowie Auflagen von Denkmalschutz und verkehrspanerische Vorstellungen berücksichtigt. Auch die städtebauliche Inwertsetzung des Bereichs Elisabethstraße samt der beabsichtigten fußläufigen Vernetzung ist in diesem Zusammenhang zu sehen.

## **Umweltprüfung**

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau -, das am 20. Juli 2004 in Kraft getreten ist, ist die Umweltprüfung (EG-Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen von bestimmten Programme und Plänen) für die Bauleitplanung eingeführt worden.

Gleichzeitig bestimmen die §§ 233 und 244 im Baugesetzbuch hierfür die Übergangbestimmungen.

Im vorliegenden Fall der 4 Sanierungsbebauungspläne muss keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden, da das Verfahren vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist (aktualisierter Aufstellungsbeschluss: 17.12.1997; die Bürgerbeteiligung fand vom 28.06. – 11.08.2000 statt) und vor dem 20. Juli 2006 durch die Öffentliche Bekanntmachung abgeschlossen werden soll (§§ 233 Abs. 1 i. V. m. 244 Abs. 1, 2 BauGB). Daher ist der Satzungsbeschluss für April oder Mai 2006 anzustreben.

Aus den vorliegenden Bebauungsplänen mit den darin umgesetzten Sanierungszielen ergeben sich keine negativen Auswirkungen im Sinne grünordnerischer oder naturräumlicher Art; sie schreiben vielmehr die Bestandssicherung und deren behutsame Weiterentwicklung bauleitplanerisch fort. Eine Umweltprüfung würde aufgrund der Bestandssituation und der grünordnerischen Aufwertung keine Qualitätssteigerung mit sich bringen bzw. würde nach § 14b (2) UVP-Gesetz „voraussichtlich keine erhebliche Umweltauswirkung“ haben.

Gegenüber der ersten Verfahrensrunde (Bürger- und Trägerbeteiligung) ist unter Beachtung der dort erfolgten Rückmeldungen zu erwarten, dass die nun erfolgende Offenlage keine gravierenden Anregungen erbringen wird.

## **Planung**

Aufgrund der heterogenen kleinteiligen Bebauungs- und Nutzungsstruktur erforderte der Planungsprozess eine intensive Bestandsaufnahme und -analyse mit kritischer Aktualisierung und Diskussion vorhandener Planungskonzeptionen.

Die gewachsene städtebauliche Struktur gilt es unter maßgeblicher Berücksichtigung der bauleitplanerischen Umsetzung der Sanierungsziele, des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Belange der Grünordnung behutsam fortzuentwickeln.

Die Sanierungsbebauungspläne sind neben dem Rahmenplan und den Vorbereitenden Untersuchungen zur Nordstadt, den Planungskonzepten des Bahnhofareals, dem Rahmenplan Marbach und dem Verkehrsentwicklungsplan auch als ein Baustein der übergreifenden, nachhaltigen Stadtentwicklung zu verstehen.

## **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die interessante städtebauliche wie architektonisch-denkmalpflegerische Struktur, die sich in stark differierender Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen, Dachformen und -stellungen, Fassadenabwicklung und weiteren signifikanten Merkmalen der Nördlichen Altstadt äußert, soll insgesamt gesichert und ggf. behutsam ergänzt werden.

Hierzu gehört insbesondere die Orientierung an der historisch gewachsenen geschlossenen Bebauung mit ihren linearen Raumkanten sowie die Anerkennung der symmetrischen Raumbezüge der Ketzerbach als direkt vorgelagerter Straßenbereich zur Elisabethkirche.

Die in den einzelnen Bebauungsplänen teils in Nutzungsschablonen, teils in Tabellen angefügten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch exakte Berechnungen der Gebäudekubatur in Bezug zum historischen Bestand erhoben worden. Sie berücksichtigen somit auch die Rauminhalte der Dachgeschosse in Relation zu den historischen Dachneigungen und -formen. Somit wird selbst bei einem Verlust historischer Bausubstanz bei Beibehaltung architektonischer Neugestaltungsoptionen eine wirksame Einfügungsverpflichtung seitens Bauherrn und Bauausführenden angestrebt.

Die Art der baulichen Nutzung regelt hier ebenso die eigentliche Struktur der Abfolge zwischen wohnlicher und gewerblicher Nutzung. Der Schutz der Wohnfunktion in den Obergeschossen gilt seit Mitte der 70er Jahre als wichtiges Ziel der Marburger Sanierung. Einerseits wird eine Belebung der Altstadt durch ansässige Wohnbevölkerung auch außerhalb üblicher Geschäftszeiten erreicht, zum anderen dient dies auch als Faktor, dem nahversorgenden Handel und Gewerbe höhere Kaufkraft zuzuordnen.

In der Vergangenheit wurde unter Verweis auf die Sanierungsziele und deren Anspruch an eine ausgewogene Sozialstruktur eine strikte Reglementierung der gewerblichen Flächen ausschließlich auf die Erdgeschosse angewandt, hiervon soll nunmehr allerdings in Teilbereichen abgewichen werden.

Erweiterte **Möglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung im 1. OG** sind in definierten Bereichen akzeptabel, sofern sie durch die stadträumliche und gebäudespezifische Struktur gerechtfertigt erscheinen. Dies ist gewährleistet z. B. im gesamten Bereich rund um die Kreuzung Ketzerbach, Elisabethstraße, Pilgrimstein und Deutschhausstraße: dort ist eine Eignung aufgrund der vorhandenen Konzentration tertiärer Nutzungen infolge hoher Fußgängerfrequenz/Kaufkraft (Einkaufsachse Bahnhofstraße - Elisabethstraße - Steinweg - Oberstadt) und der die Wohnnutzung einschränkenden hohen Verkehrsbelastung nachweisbar. In den westlichen Bereichen der Ketzerbach, vornehmlich auf deren Südseite (Ketzerbach 27-52), ist die seit je her beinahe rein wohnlich genutzte Gebäudestruktur als auch deren räumliches Abrücken vom eigentlichen Straßenraum maßgebend für eine Nichtausweisung der gewerblichen Obergeschossnutzung.

Die differenzierte Festsetzung gewerblicher Nutzung des 1. Obergeschosse basiert auf der Anwendung des § 6 BauNVO i. V. mit § 1 (7) BauNVO.

Die **Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften** sowie Vergnügungsstätten wird im Wesentlichen durch den „einfachen“ Bebauungsplan zur Steuerung „gastronomischer Betriebe“ (Inkrafttreten am 29.05.1998) geregelt. Im Hinblick auf die Öffnung der ersten Obergeschosse für gewerbliche Nutzungen erfährt der weiterhin geltende „einfache“ Bebauungsplan eine ergänzende, differenzierende Regelung für die nachfolgenden Teilbereiche; die übrigen Festsetzungen des „einfachen“ Bebauungsplans zur Steuerung „gastronomischer Betriebe“ werden hierdurch nicht ersetzt, sondern ergänzt und konkretisiert.

Eine räumlich deckungsgleiche Festsetzung wird auch für die Ausweitung der „**gastronomischen Betriebe**“ (Schank- und Speisewirtschaften) getroffen. Hintergrund ist die derzeit zu starre räumliche Ausweisung des Gebietstyps 3 (gemischt genutzte Gebiete) gegenüber den von gastronomischen Betrieben frei zu haltenden Wohnbereichen (Gebietstyp 1, wohndominierte Gebiete). Eine parzellenscharfe Trennung mitten auf der Ketzerbach-Nordseite ist planungsrechtlich fragwürdig und auch den Beteiligten vor Ort schwer vermittelbar. Hinzutritt die durch die boulevardartige Umgestaltung des Straßenraums mit ihren breiten Gehwegen und Aufenthaltsflächen entstehende Möglichkeit zur Außenbestuhlung – insbesondere nutzbar auf der besonnten Nordseite. Demnach gibt es künftig eine Zulässigkeit gastronomischer Nutzungen auch für den nordwestlichen Bereich der Ketzerbach (Hausnummern 30-61), die Südseite (Hausnummern 29-52) bleibt hingegen dem Gebietstyp 1 zugehörig.

Um die Wohnnutzung im 1. Obergeschoss und somit die Sozialstruktur dennoch zu stärken, wird eine Inanspruchnahme gastronomischer Nutzungen von maximal 40 % der Hauptnutzfläche als Obergrenze festgesetzt. Aus Erfahrung wird dies vorzugsweise eher seltener der Gastraumfläche, als vielmehr den Küchen-, Lager- und Sanitärnutzungen zur Verfügung gestellt.

## **Umgestaltung der Ketzerbach**

An der grundsätzlichen Frage einer Straßenraumumgestaltung der Ketzerbach wurde sich in der Vergangenheit schon des öfteren versucht. Im Jahre 2003 wurde – u. a. angeregt durch die positiven Ergebnisse des Wettbewerbs zur Aufwertung des Umfelds der Elisabethkirche - ein neuer Anlauf genommen, die Umgestaltung der Ketzerbach durch die Entwicklung von drei städtebaulichen Szenarien des Planungsbüros „scape“ zu thematisieren.

Die verschiedenen Varianten wurden umfassend in verschiedenen Beteiligungsebenen, sowohl in der Öffentlichkeit, den politischen Gremien und Beiräten wie auch allen zuständigen Fachdiensten der Verwaltung vorgestellt und stets gemäß den abgewogenen

Stellungnahmen aktualisiert und verfeinert. Das Ergebnis dieses Prozesses wurde in der Vorlage vom 22.7.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung zugunsten der Variante 3 „Boulevard“ zur weiteren Realisierung beschlossen.

Die in den vorliegenden Bebauungsplänen wiedergegebene Ausbaukonzeption stellt die im Zusammenhang mit den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen notwendige planungsrechtliche Grundlage für die Umgestaltung dar.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

### Anlagen

Begründung mit folgenden Plänen:

- Zusammenfassung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden vorgebrachten Stellungnahmen
- „Städtebauliche und Freiflächenbestandspläne“
- Plan „Landschafts- und Freiraumplanerische Situation“
- Bebauungspläne 1/S 66, 1/S 69, 1/S 70 und 1/S 71
- Übersichtsplan „Umgestaltung der Ketzerbach“

<b>FD 61</b>	<b>FB 6</b>	

