

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/0468/2006 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 27.06.2006	<b>TOP</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>		
<b><u>Dezernat:</u></b>	<b>II</b>	
<b><u>Fachdienst:</u></b>	<b>61 - Stadtplanung</b>	
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	<b>Markus Klöck</b>	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	<b>Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>	

## **Bauleitplanung der Stadt Marburg;**

### **Altstadtsanierung: Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“**

- Bericht über das Ergebnis der Prüfung der während der öffentlichen Auslegungen vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und gem. § 81 Hess. Bauordnung (HBO) zu den Sanierungsbebauungsplänen 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, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und abgewogen. Die Abwägung, die zu den einzelnen Schreiben vorliegt, wird beschlossen.
2. Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurden geprüft und abgewogen. Die Abwägung, die zu den einzelnen Stellungnahmen vorliegt, wird beschlossen.
3. Die Bebauungspläne Nr. 1/S 66, 1/S 69, 1/S 70 und 1/S 71 der Stadt Marburg werden einschließlich der Begründung als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.
4. Die gestalterischen Festsetzungen für die o. g. Bebauungspläne werden gem. § 81 HBO als Gestaltungssatzung für den festgesetzten Geltungsbereich beschlossen. Sie gelten ergänzend zur Bausatzung der Universitätsstadt Marburg über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Marburger Altstadt.

## **Begründung:**

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

Nach der bereits 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 Maßnumen Umsetzung. 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 Ketzlerbach“,

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

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

Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 11.10.1986, dessen Aktualisierung vom 17.12.1997 und der Bürger- und Trägerbeteiligung im Sommer 2000 und der Offenlage vom 19.12.2005-20.01.2006 steht nun die Satzung von vier Bebauungsplänen an.

### **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 verkehrsplanerische 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 Übergangsbestimmungen.

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 abgeschlossen werden soll (§§ 233 Abs. 1 i. V. m. 244 Abs. 1, 2 BauGB).

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.

Ebenso wie die erste Verfahrensrunde (Bürger- und Trägerbeteiligung) hat die Offenlage unter Beachtung der dort erfolgten Rückmeldungen keine gravierenden Anregungen erbracht.

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

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

Die interessante städtebauliche wie architektonisch-denkmalspflegerische 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. Auf Anregung, in besonderen

Einzelfällen auch eine zukünftige Baustruktur durch Baulinien in rückwärtigen Bereichen zu sichern, wurde eingegangen.

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 Fußgängerfrequentierung/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. Obergeschosses 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 zu breiten Gehwegen und Aufenthaltsflächen entstehenden 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 und ab Mai 2006 mit der Umsetzung begonnen.

## Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

### Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung nach § 4 BauGB im Zeitraum vom 19.12.2005 - 20.01.2006 erbrachte folgende Ergebnisse; aufgeführt werden im Folgenden nur die Anregungen, die inhaltliche Einwände oder zusätzliche Erläuterungen aufwiesen:

Behörden und sonstige Träger	Anregungen	Stellungnahme/Abwägung
Hessen-Forst, Forstamt Kirchhain	1/S 69, 1/S 70, 1/S71: In den Plänen „Städtebaulicher und Freiflächen-Bestandsplan“ und in dem Gesamtplan „landschafts- und freiraumplanerische Situation“ ist im Norden des Plangebietes der o. g. Pläne Wald dargestellt. In den jeweiligen Bebauungsplänen sind diese Waldflächen jedoch als Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet. Dies soll in die Signatur „Wald“ umgeändert werden. <i>Kein</i> „Wald“ ist der Bereich ehem. Pilgerfriedhof um die Kirche St. Michael und der Bestand um das Verbindungshaus. Der Abstand zwischen Wald und baulichen Anlagen gem. § 6 Abs. 15 der Hess. Bauordnung muss wegen der zu erwartenden Oberhöhe der vorh. Bäume mind. 27,5 m betragen.	Die Anregungen sind in den zur Satzung stehenden Bebauungsplänen nicht korrigiert worden, da die Bedenken des Forstamts bei 2 Ortsterminen ausgeräumt werden konnten. Das Areal nördlich angrenzend an das Gebäude „Am Weinberg 13“ ist ein nicht mehr gärtnerisch bestelltes Gartengrundstück mit höherem Baumbestand. Ebenso sieht der Flächennutzungsplan für diesen Bereich „Grünfläche“ vor, erst nördlich des Geltungsbereichs der Bebauungspläne 1/S 70 und 1/S 71 ist die Kennzeichnung „Wald“ vorgenommen worden. Die Festsetzung als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern wird beibehalten.  Rechtskräftige Baugenehmigungen aus den 60er und 70er Jahren für Gebäude (z. B. Am Weinberg 13, Wohnheim der Blindenstudienanstalt), deren Lage näher als vom Forstamt gefordert zum Wald, stehen unter Bestandsschutz. <b>Anregung zurückgenommen</b>
Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodenarchäologie	Textpassus einfügen wonach Grabungen oder Tiefbauarbeiten angezeigt werden müssen	Kein direkt bauleitplanerisch umsetzbares Ziel; der Fachdienst Tiefbau als auch die SWM benachrichtigen ohnehin das LfDH bei solchen Vorhaben. Anregung findet als nachrichtliche Übernahme Eingang in den Begründungstext. <b>Anregung berücksichtigt</b>
FD 69, Stadt Marburg (Untere Naturschutzbehörde)	Textpassus einfügen zum Schutz von Fledermäusen und Mauerseglern (Artenschutz)	Wenngleich kein direkt bauleitplanerisch umsetzbares Ziel, werden die Zielsetzungen des Artenschutzes im Begründungstext aufgenommen. Die Bebauungspläne sichern in

		<p>einer Vielzahl von Aspekten, u.a. klaren Angaben und Festsetzungen von Hangterrassierungen, Böschungen, baulichem Bestand usw., wichtige stadtökologische Kriterien. Auch die „Bausatzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Marburger Altstadt“ nimmt z. T. darauf Rücksicht.</p> <p><b>Anregung wurde in den Begründungstext aufgenommen.</b></p>
RP Gießen	<p>Bitte um Prüfung und Abgleich von möglichen Altlasten-Verdachtsstandorten, da im hessischen Altlasten-Informationssystem (ALTIS) nicht alle Standorte erfasst seien</p> <p>Die unter der Rubrik „Hessen-Forst“ geäußerten Änderungswünsche sind erneut genannt (1/S 69, 1/S 70 und 1/S 71)</p>	<p>In Abstimmung mit dem Umweltamt sind die vom RP übermittelten Verdachtsflächen geprüft worden, es besteht keine Veranlassung zur Eintragung in die Bebauungspläne oder zu deren Änderung.</p> <p><b>Anregung wurde geprüft: keine Verdachtsflächen</b></p> <p>Die Bedenken sind im Abstimmung mit dem zuständigen Sachbearbeiter beim Hessen-Forst ausgeräumt worden, es bleibt bei den Festsetzungen des Bebauungsplans (öffentliche Grünfläche statt Wald-Signatur).</p> <p><b>Anregung zurückgenommen (s. o. Hessen-Forst)</b></p>

### Anregungen aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand ebenfalls statt vom 19.12.2005 - 20.01.2006.

Die öffentliche Auslegung und bauleitplanerische Erläuterung der Planung gegenüber den Bürgerinnen und Bürger ergab folgendes Bild:

Bürgerinnen und Bürger	Anregungen	Stellungnahme/Abwägung
Anwohnerin	<p>„Zwischenhausen 19“: die von Eigentümern der Gebäude 19 und 23 gemeinsam genutzte Traufgasse soll eine Überbaubarkeit bis an die Grundstücksgrenze erhalten.</p> <p>Ebenso Sicherung des Wohngebäudes Ketzerbach 38, Hofseite, durch Baulinien.</p> <p>Grenzbebauung sei nur durch Festsetzung von Baulinien möglich, Detailfragen zur Wiedererrichtbarkeit von Gebäudeteilen im Brandfall.</p>	<p>Diese Forderungen sind durch die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung ohnehin gewährleistet – kein Änderungsbedarf.</p> <p><b>Anregung nicht berücksichtigt</b></p> <p>Eine Grenzbebauung kann ohne explizite Eintragung einer Baulinie vollzogen werden. Die Anregungen wurden zwischenzeitlich zwischen der Anwohnerin und dem FD 61 in Teilbereichen umgesetzt bzw. ausgeräumt.</p> <p><b>Anregung im Einzelfall berücksichtigt</b></p>

	<p>Bauliche Umsetzung der Geschos- sigkeitsvorgaben soll mittels Fest- setzung von First- und Traufhöhen erfolgen.</p> <p>Erhaltungsgebot von Kulturdenk- mälern soll eingetragen werden.</p> <p>Kritik an bauleitplanerischem Ver- zicht auf rückwärtige Hofbebau- ung/Anbauten</p> <p>bauleitplanerische Sicherung von vorhandenen Stützmauern, und vorgelagerten Treppenpodesten</p>	<p>Die Festsetzung einer Geschos- sigkeit ist ausreichend, sie muss auch nicht als „zwingend“ festge- legt werden. Die vorhandene Bebauung genießt Bestands- schutz, im unwahrscheinlichen Fall eines Gebäudesverlustes sind u.a. auch architektonische Gestaltungsmöglichkeiten einzu- räumen, die sich ohnehin an den denkmalschützerischen Anforde- rungen an Fassadenhöhe und - ausgestaltung, Dachform und Materialwahl orientieren müssen (s. auch Bausatzung). <b>Anregung nicht berücksichtigt</b></p> <p>Die nachrichtliche Übernahme der „Denkmaltopografie Marburg I“ ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen und findet auch ihren Niederschlag in den Tabel- len zu Art und Maß der baulichen Nutzung in den Plänen. <b>Anregung nicht berücksichtigt</b></p> <p>Die vorhandene Bebauung ge- nießt Bestandsschutz, erst bei einem Gebäudeverlust kommen die Festsetzungen zum tragen. Eine Entfernung von Teilen der rückwärtigen Schuppenstruktu- ren und z. T. nicht genehmigter Anbauten ist umzusetzendes Sanierungsziel (bessere Er- schließung, Belichtung, Belüf- tung, Reduzierung von Brandlas- ten, usw.). Denkmalgeschützte Bestandteile sind bauleitplane- risch gesichert. <b>Anregung nicht berücksichtigt</b></p> <p>Die Bebauungspläne geben sol- che Festsetzungen en detail nicht an, sie unterliegen durch Eigentümerwechsel oder bauli- che Änderungsabsichten kurzfris- tigen Änderungen. <b>Anregung nicht berücksichtigt</b></p>
Anwohner	Ablehnung des vertikalen Fußwe- ges am Weinberg zugunsten der Anwohnerinnen und Anwohner	Geplante fußläufige Vernetzung wird aufgegeben; die Frequentie- rung durch Anwohner dürfte sehr gering sein, Anlieger erwarten Belästigungen, Unterhaltung ist aufgrund der steilen Hanglage problematisch -> rechtfertigt kei- ne Öffnung



		<p>Die Straßenverkehrsbehörde teilte im 1. Beteiligungsverfahren die Kritik an der Öffnung des Weges.</p> <p><b>Anregung berücksichtigt</b></p>
Anwohner	<p>Umgestaltung der Ketzerbach wird unter Gesichtspunkten der Geschäfts- und Handelsstruktur, der Nahversorgung, der Verkehrssituation allgemein kritisiert</p> <p>Ablehnung einer Ausweitung der Gastronomie, flächige wie vertikale Ausdehnung der Nutzung, „kein Bedarf für Flexibilisierung“</p> <p>Kritik an der für die Umgestaltung der Ketzerbach angeblich ausgesetzten Bürgerbeteiligung (Befreiung von der Planfeststellung)</p>	<p>Mit der Umgestaltung der Ketzerbach wird eine nachhaltige Stärkung der vielfältigen Standortvorteile angestrebt. Die nunmehr vollzogene Umsetzung der Planung ist seitens der StVV beschlossen worden und trifft auch in der Ketzerbach unter Anwohnern und Geschäftsleuten auf ein hohes Maß an Zustimmung.</p> <p>Der einfache Bebauungsplan zur Steuerung gastronomischer Betriebe in den Sanierungsgebieten sah bisher eine max. westliche Ausdehnung des Gebietstyps 3 bis auf ca. die Hälfte der Ketzerbach (Höhe tegut) vor, nunmehr ist auf der gesamten Nordseite ein solche Bewirtschaftung samt Nutzung des 1. OG möglich. Zu dieser Entscheidung führten auch konkrete Nachfragen von Gastronomen. Ab den 2. Geschossen aufwärts bleiben diese ausschließlich der Wohnnutzung vorbehalten.</p> <p><b>Anregung nicht berücksichtigt</b></p> <p>Da es sich bei dem Umbau der Ketzerbach um einen Verkehrsraum im Sinne einer Landesstraße (L 3092) handelt, wurde ein Verfahren auf Befreiung von der Planfeststellung gewählt, hierbei ist eine Bürgerbeteiligung nicht explizit vorgesehen. Da aber die Bewohner und Gewerbetreibenden vor Ort in breitem Umfang mitbeteiligt und informiert wurden, ist keinesfalls eine Nichtbeteiligung zu bemängeln.</p> <p><b>Pauschale Kritik an einem anderen Genehmigungsverfahren,</b></p> <p><b>Anregung nicht berücksichtigt</b></p>
Anwohner	<p>Ausweisung eines Baurechts für Flur 36, Flurstück 77/1 und 77/3</p>	<p><i>Die Anregung wurde trotz nicht fristgerechter Eingabe aufgrund früheren Schriftverkehrs mit aufgenommen und abgewogen.</i></p> <p>Eine weitere Verdichtung der Bebauung am Weinberg ist städtebaulich nicht vertretbar, das Flurstück ist zudem nur über eine</p>

		steile und schmale Zuwegung erschließbar. Eine Bebauungsoption stünde in nächster Nähe zu der dort befindlichen Grünstruktur mit z. T. hohem Baumbestand. Somit steht eine Bebauung auch den Zielen des Grünordnungsplans entgegen. Ein vorhandenes Gartenhaus kann ggf. baulich geringfügig erweitert werden. <b>Anregung nicht berücksichtigt</b>
Anwohnerin	Ausweisung eines Baurechts für Flur 36, Flurstück 81	Eine weitere Verdichtung der Bebauung am Weinberg ist städtebaulich nicht vertretbar, das Flurstück ist zudem sehr schmal und würde bei Ausweisung eines Baufensters mit notwendigen Abstandsflächen nach Hess. Bauordnung nicht bebaubar sein. <b>Anregung nicht berücksichtigt</b>

**Fazit:**

Generell erbrachten die Anregungen keine Änderungen in den Grundzügen der Bauleitplanung für die 4 Bebauungspläne.

Teilweise wurden Anregungen als nachrichtliche Übernahmen in die Begründung übernommen, ebenso in Einzelfällen Baulinien ergänzt.

Die Durchwegung der Weinbergs- und Karmelitergasse wurde aufgrund von privaten Einsprüchen der Eigentümer zurückgenommen.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

**Anlagen**

Begründung mit folgenden Plänen:

- 4 „Städtebauliche und Freiflächenbestandspläne“ im Format DIN A 3
- Übersichtspläne
- Plan „Landschafts- und Freiraumplanerische Situation“ im Format DIN A 3
- 4 Bebauungspläne 1/S 66, 1/S 69, 1/S 70 und 1/S 71 im Format DIN A 3
- anonymisierte Schreiben mit Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

FD 61	Fbl 6