



Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0279/2009 Status: öffentlich Datum: 27.04.2009	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	I und II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Markus Klöck	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2/1, 1. Änderung, Gebiet Furtstraße - Städtebauliche Neustrukturierung im Bereich Bahnhofstraße / Rosenstraße

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich wird ein Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/1, 1. Änderung, Gebiet Furtstraße, gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans soll in einem Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Begründung:

Anlass und Ziel

Bedingt durch die Verlagerung von Teilen der Holding der Deutschen Vermögensberatung AG von Frankfurt am Main nach Marburg und die Errichtung eines Kommunikations- und Informationszentrums ist eine Änderung des Bebauungsplans 2/1 aufgrund der Anpassung hinsichtlich seiner städtebaulichen Struktur und Dichtewerte unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Gewässer- und Landschaftsschutz erforderlich.

Geltungsbereich, Lage, städtebauliche Struktur und Erschließung

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans umfasst den Stadtbereich, der von der Bahnhofstraße, Rosenstraße und dem Ufersaum der Lahn umschlossen wird (siehe Übersichtsplan). Laut Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet (M), im gültigen Bebauungsplan 2/1 zwischen der Bahnhof- und Furtstraße als Kerngebiet (MK) und zwischen Rosen- und Furtstraße als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Daher liegt bereits heute in der bauleitplanerischen Ausrichtung, aber

auch im Bestand vor Ort, der Schwerpunkt auf Nutzungen wie Dienstleistungen, Gewerbe und Einzelhandel. Die Wohnnutzung ist nur untergeordnet vorhanden.

Die Fläche liegt innerhalb des festgelegten Sanierungsgebiets „Nordstadt/Bahnhofsquartier“. Bei der inhaltlichen Weiterentwicklung kann auf die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitung des Sanierungsgebiets zurückgegriffen werden. In die planerische Entwicklung einfließen sollen zudem die Ergebnisse des Rahmenplans Nordstadt und der Lahnstudie. Derzeit ist dieser Abschnitt der Nordstadt als Gemengelage mit einem hohen Anteil an Zweckbauten der Nachkriegszeit mit wenigen Kulturdenkmälern nach HDSchG § 2 geprägt. Zudem sind in den Zwischenzonen von Bahnhof- und Furtstraße ein- bis zweigeschossige Erweiterungsbauten mit ergänzenden Raumpotentialen für die Gebäude der Bahnhofstraße vorzufinden, allerdings mit z. T. mangelhafter Architektursprache, Mängeln bei der inneren Erschließung und in der Bausubstanz. Nachteilig wirkt hier auch der hohe Versiegelungsgrad mit fast gänzlich fehlenden Grün- und Freiflächen.

Nähert man sich dem zu überplanenden Bereich vom Bahnhof her, stellt sich – nachdem die Hochstraße der B 3a den Blick auf die Stadt wieder frei gegeben hat – eine Entréesituation mit unterschiedlichen baulichen Qualitäten dar: zur Linken das denkmalgeschützte Gründerzeitgebäude Bahnhofstraße 21, zur Rechten die eher belanglose Fassade des in den 50er Jahren neu errichteten Geschäftshauses Bahnhofstraße 26. Anstelle dieser Gebäudefront wäre eine Verbesserung der Raumkante durchaus erstrebenswert.

Gesehen werden muss eine Neustrukturierung auch vor dem Hintergrund der Umbauarbeiten am Bahnhof und dem Bahnhofsvorplatz; somit ergeben sich durch die Abfolge dieser Bausteine einer überarbeiteten Städteingangssituation nach Marburg wesentliche Akzentverbesserungen in der Annäherung auch zur Elisabethkirche mit ihrem neu gestalteten Umfeld und der historischen Altstadt.

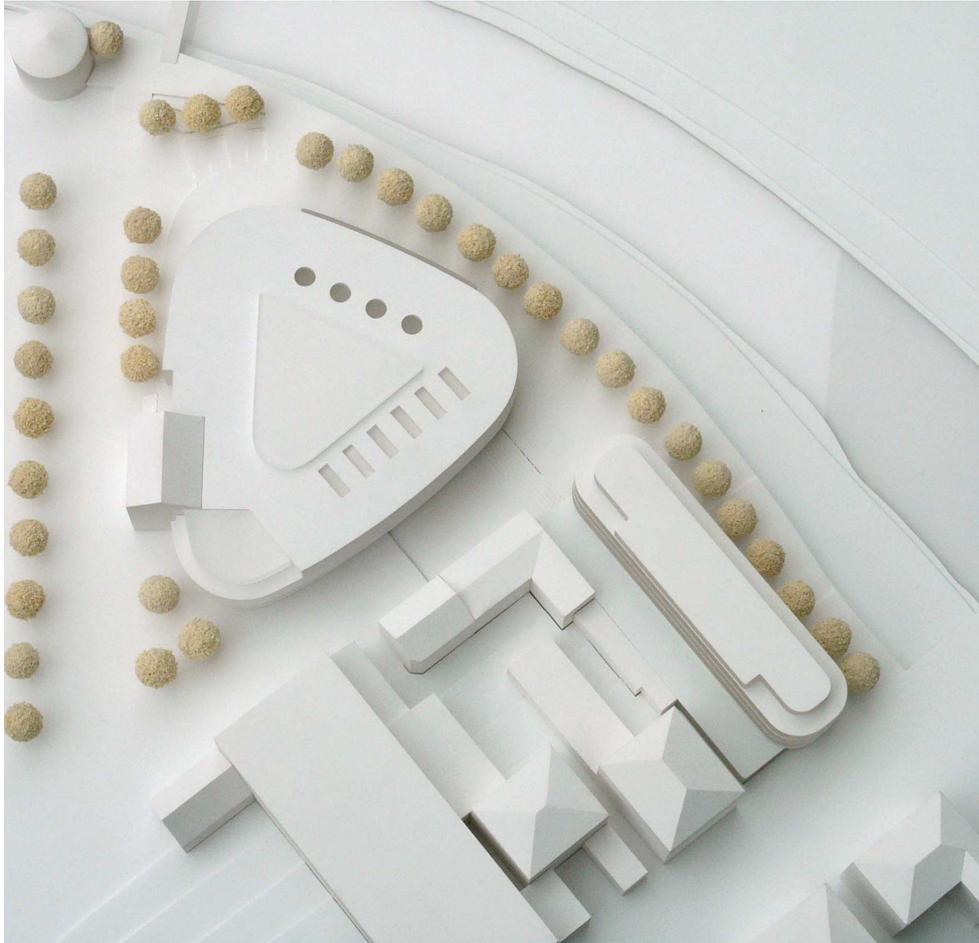
Unter Denkmalschutz stehen die Gebäude Bahnhofstraße 22 und Rosenstraße 9 (Einzelkulturdenkmal). Allesamt sind sie durch eine gründerzeitliche Formensprache mit neuzeitlichen Überformungen geprägt. Sie bieten einen guten Anhalt für Neu- und Ergänzungsbauten hinsichtlich Geschossigkeit, First- und Traufhöhen (Maß der baulichen Nutzung).

Zugleich muss für die fußläufige Verbindung zwischen Bahnhofstraße und dem Bereich Afföller eine Optimierung erfolgen: die vorhandene „Rosenbrücke“ ist noch zu wenig mit dem übrigen Fuß- und Radwegesystem vernetzt. Daher erscheint eine lahnseitige Erschließung bis zu dieser Lahnüberquerung sinnvoll.

Planung

Die unattraktive Erschließung des Gebietes „Rosenpark“, die reizvolle Lage der Grundstücke an der Lahn und der Wunsch des Bauherrn weitere Gebäude in diesem Gebiet mit der Schwerpunktnutzung Dienstleistung und Kommunikation zu errichten, bedingen eine städtebauliche Neugliederung und Neuerschließung des Areals nordwestlich der Bahnhofstraße. Umgesetzt wird dies, in dem eine neue private Erschließung in Form einer Promenadenstraße geplant ist, an der sowohl das neue Verwaltungsgebäude der Deutschen Vermögensberatung als auch das Kommunikations- und Informationszentrum der DVAG angebunden wird. Öffentliche Nutzungsansprüche an das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sollen im geänderten Bebauungsplan festgesetzt werden. So muss eine Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Rosenbrücke erreicht werden.

Den Gebäuden vorgelagert sind jeweils platzartige Erweiterungen der Alleenstraße. Im Weiteren wird auch das Vila Vita Hotel über diese Straße erreicht. Die Straße ist als Einbahnstraße von der Bahnhofstraße in Richtung Rosenstraße geplant.



Um diese für das Gebiet verträglichen Neubauintentionen auch bauleitplanerisch abzusichern, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans 2/1 erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung, d. h. eine Anhebung der Dichtewerte. Wünschenswert ist eine Herausnahme der nicht strukturbildenden Bausubstanz in den (Block)Innenbereichen, hier sollen über Abrissgebote neue Frei- und Grünflächen entstehen, die auch wieder Aussichten auf die z. T. versperrten denkmalgeschützten Gebäude freigeben.

Die Planung sieht zwei Gebäude vor:

1. Das Kommunikations- und Informationszentrum der Deutschen Vermögensberatung auf dem Innenbereich Rosenstraße/Furtstraße und
2. das neue Verwaltungsgebäude der Deutschen Vermögensberatung auf den jetzigen in den 50er und 60er Jahren bebauten Grundstücken parallel zur Lahn.

zu 1.

Das Kommunikations- und Informationszentrum ist als 3-geschossiges Gebäude mit einer verglasten Eingangshalle geplant. Es beherbergt sowohl das Museum der Deutschen Vermögensberatung als auch verschiedene Konferenz- und Tagungsräume.

In das architektonische Konzept eingebunden ist das Haus „May“ (Rosenstraße 9), welches in der Denkmalliste als Kulturdenkmal eingetragen ist. Unter Beibehaltung der historischen Dachform und Eindeckung ist vorgesehen, das Haus „May“ um ein verglastes Stockwerk zu erhöhen.

Ebenfalls ist geplant, die in diesem Bereich stehende Linde, welche als erhaltenswerter Baum im Bebauungsplan festgeschrieben ist, zu fällen. Ersatzpflanzungen erfolgen durch die großzügige Allee sowie einer artgleichen Bepflanzung im Museumsgarten. Im Zuge der Straßenplanung wird die Rampe zur Rosenbrücke zurückgebaut. Sie entsteht neu in Verlängerung der Alleenstraße und bleibt weiterhin behindertengerecht.



zu 2.

Das Verwaltungsgebäude der Deutschen Vermögensberatung ist parallel zur Lahn als 4-geschossiges Gebäude mit einem zurückversetzten Staffelgeschoss geplant. Der Neubau nimmt in Trauf- und Firsthöhe Bezug auf das gegenüberliegende Gebäude der Bahnhofstraße 21 auf.

Die Erdgeschossnutzung ist in Form von Cafés, Läden und Restaurants vorgesehen. Die Obergeschosse nehmen die verschiedenen Bürofunktionen der Deutschen Vermögensberatung auf. Der erdgeschossige Baukörper im rückwärtigen Bereich schließt an die vorhandene zum Teil ein- bis zweigeschossige Grenzbebauung des Nachbargrundstückes an.

Die Bebauung soll die Einfahrt in die Stadt an der „Elisabethbrücke“ (Bahnhofsbrücke) neu definieren und gleichzeitig Blickbeziehungen von der Bahnhofstraße zum Rosenpark eröffnen, da die Bebauung von der jetzigen Gebäudevorderkante abrückt und einen Einblick in Richtung Rosenpark Café ermöglicht.

Zusammen mit dem Neubau und der Umgestaltung des Alten- und Pflegeheims in der Lahnstraße 8 ergibt sich somit eine völlig neu entwickelte Raumkante zur Lahn und als Städteingangssituation.

Um eine Anpassung an das „Weichbild“ der dahinter sichtbaren Altstadt und eine teilweise Verbesserung des Erscheinungsbilds des gründerzeitlichen, aber leider negativ überformten Fassadenbilds (Werbeanlagen, Fassaden- und Fenstergestaltung, Dacheindeckungen) der Bahnhofstraße zu erreichen, sollen im Bebauungsplan Anforderungen an die Materialwahl und weitere Gestaltungsaspekte festgesetzt werden.

Im Zuge der Konzipierung der Neubauten sollen hochwertige Energiestandards verfolgt werden.

Egon Vaupel
Oberbürgermeister

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen
Übersichtsplan

Beteiligung an der Vorlage durch:

FB 6	FD 61		

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