

FNP-Änderung Nr. 23/1 im Bereich „Dammühle“

Teil A:	Begründung
----------------	-------------------

Teil B:	Planteil
---------	----------

Entwurf der Abwägung und des Feststellungsbeschlusses
--

Mai 2013

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen.....	1
1.1	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens	1
1.2	Verfahren	2
1.2.1	Vorabstimmung	2
1.2.2	Frühzeitige Beteiligungsverfahren	3
1.3	Räumliche Lage und Geltungsbereich	4
1.4	Übergeordnete räumliche Planungen	5
1.4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM)	5
1.4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
1.4.3	Umweltbericht	8

Abbildungen

Abbildung 1:	Plangebiet auf TK25 - unmaßstäblich	1
Abbildung 2:	Geltungsbereich auf Luftbildbasis	4
Abbildung 3:	RPM-2010 – Ausschnitt.	5
Abbildung 4:	FNP 1984 vor der Änderung – Ausschnitt.....	6
Abbildung 5:	FNP nach der Änderung – Ausschnitt.....	6

Teil B:Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

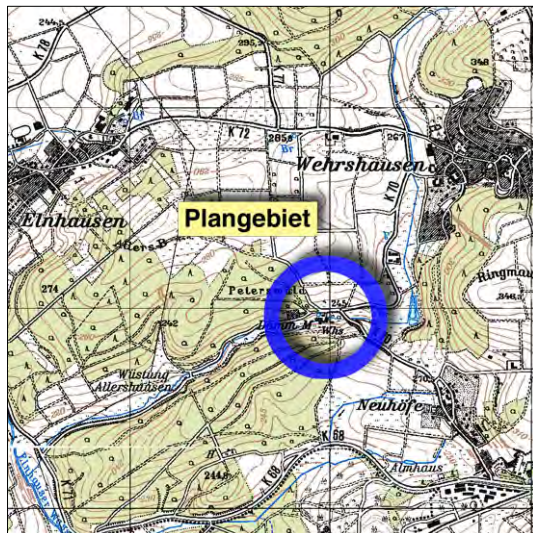


Abbildung 1: Plangebiet auf TK25 - unmaßstäblich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Marburg hat in ihrer Sitzung am 28.09.2007 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23/4 „Dammühle“ und zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Das südwestlich von Wehrshausen gelegene Hotel-Restaurant umfasst ein historisch gewachsenes Areal, welches auf Basis einer ehemaligen Nutzung als Mühle (erstmal erwähnt im Jahr 1380) im Außenbereich am Wehrshäuser Bach gelegen entstanden ist. Das Traditionsunternehmen stellt heute sowohl regional als auch überregional ein bedeutendes Aus-

flugs-/Erholungsziel dar und umfasst eine Vielzahl von Angeboten:

- Hotel mit 26 Zimmern,
- überregional bekanntes Restaurant,
- Biergarten für ca. 300 Personen,
- Tagungsräumlichkeiten,
- Kinderspielplatz,
- Boulebahn,
- Waldlehrpfad.

Der Bau- und Nutzungskomplex hat sich um die im Kern noch z.T. bestehende historische Mühlenbebauung sukzessive, durch Erweiterungen, An- und Umbauten, bis zu seinem heutigen Erscheinungsbild, entwickelt.

Auch für die Zukunft ist der weitere Ausbau der Vielfalt und der Qualität des Angebotes beabsichtigt.

Folgende Maßnahmen wurden im Vorgriff auf den Bebauungsplan von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Marburg genehmigt und sind bereits ausgeführt:

- Errichtung einer Kleingarage (4 Stellplätze) für Hotelgäste, östlich an das Hotelareal angrenzend,
- Asphaltierung des bestehenden Hotelgästeparkplatzes in der unmittelbaren Umgebung der Kleingarage.

Die Umsetzung der unten genannten Baumaßnahmen ist mittel- bis langfristig beabsichtigt:

- Anlage einer Garten-/ Parklandschaft mit Pavillons, Schwimmteich und Kapelle innerhalb der südlichen Grünfläche,
- Errichtung eines Heizwerks, östlich an die bestehende Bebauung angrenzend,
- bauliche Erweiterung des Hotels im Bereich des nordexponierten Hangs südlich an den Hauptgebäudekomplex anschließend,
- Errichtung von zwei Nebengebäuden (Geräteschuppen, Garage) im Bereich des östlichen Parkplatzes,
- Erweiterung der nördlichen Parkplätze,
- Erweiterung der bestehenden temporär genutzten Aufstellfläche für Zelte (als wasserdurchlässige Wiesenfläche), westlich an den Biergarten angrenzend,
- Errichtung eines Schankraums als Ergänzung des Gastronomiebetriebs im Bereich des ehemaligen Minigolfplatzes.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird somit ein über Jahrhunderte gewachsenes Areal, welches sich sehr gut in die hessische Kulturlandschaft eingliedert und dessen Bewirtschaftung, wie auch Gebäudeteile, weitgehend einer historischen Nutzung entsprechen bzw. diese erlebbar machen, planungsrechtlich gesichert und durch die begrenzten Erweiterungen für die Zukunft gestärkt. Die Planung ist insofern auch im öffentlichen Interesse.

Zum Ausgleich der durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe, werden landwirtschaftlich genutzte Flächen südwestlich der Dammühle herangezogen. Hier werden wegbegeleitende Feldhecken und Flurobstreihen sowie auf einer ackerbaulich genutzten Teilfläche im feuchten Talgrund eine Krautflur entwickelt.

1.2 Verfahren

1.2.1 Vorabstimmung

In einer Vor-Ort-Besprechung am 03.05.2007, unter Teilnahme von Vertretern der Fachbereiche 61 (Stadtplanung) und 67 (Stadtgrün, Umwelt und Natur) der Stadtverwaltung Marburg, wurde festgestellt, dass die bislang bereits erfolgten Erweiterungen der Dammühle, in Verbindung mit den oben beschriebenen geplanten Erweiterungen, in der Summe einer übergreifenden städtebaulichen / planungsrechtlichen Ordnung mittels der verbindlichen Bauleitplanung bedürfen.

Am 11.11.2008 fand in der Stadtverwaltung Marburg ein Scopingtermin, unter Teilnahme von Vertretern der Fachbereiche Stadtplanung, Untere Wasserbehörde, Untere Naturschutzbehörde und Kreisverwaltung - Abteilung Ländlicher Raum, statt. Im Rahmen dessen wurden die Wesentlichen Ziele der Bauleitplanung vorgestellt und diskutiert. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass keine, dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehenden fachlichen Gründe bestehen. Die Erforderlichkeit zusätzlicher Gutachten im Bauleitplanverfahren wurde verneint, die Durchführung einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches wurde als ausreichend angesehen.

1.2.2 Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Im Zeitraum vom 16.11.2009 bis einschließlich 16.12.2009 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB statt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sowie der zwischenzeitlich stattgefundenen Abstimmungsterminen wurden folgende Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen:

- Zur funktionalen Ergänzung des Hotel-/ Gastronomiebetriebs soll auf dem Gelände des ehemaligen Minigolfplatzes im Nordwesten ein Schank- und Speiseraum entstehen. Die "Sonderbaufläche - Ausflugslokal/ Hotel" (S-AH) wird daher in diesen Bereich hinein ausgedehnt.
- Darüber hinaus werden auch, analog zu den Hotelstellplätzen im zentralen Bereich, die für den Gastronomiebetrieb erforderlichen Parkplatzflächen im Nordosten durch die Darstellung der "Sonderbaufläche - Ausflugslokal/ Hotel" (S-AH) planungsrechtlich gesichert.

Neben diesen im wesentlichen die Erweiterung der Sonderbauflächen betreffenden Inhalte beziehen sich die Themen der anderen Stellungnahme/ Abstimmungsterminen inhaltlich vorwiegend auf die Bebauungsplanebene und wurden auch dort berücksichtigt. Daher wird an dieser Stelle auf das parallel stattfindende Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 23/4 „Dammühle“ verwiesen.

1.3 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Geltungsbereich auf Luftbildbasis.

Das Plangebiet liegt westlich der Stadt Marburg und südwestlich des Stadtteils Wehrshausen an der K 70 „Wehrshausen-Neuhöfe“. Es umfasst das solitär gelegene Gelände der Dammühle im Wehrshäuser Bachtal mit Grünflächen, Freizeiteinrichtungen, Gehölzbeständen, Parkplätzen, Zuwegungen und Flächen des Gastronomiebetriebs. Das historisch gewachsene Areal ist in die Agrarlandschaft und die Hangwälder um das Bachtal eingebettet.

Im Norden, Osten und Süden des Plangebietes schließen sich agrarisch genutzte Flächen an, welche sich in einem schmalen Streifen auch nach Westen, in Form eines als Grünland genutzten Bachtals, erstrecken. Nordwestlich und südwestlich des Plangebietes sind Waldgebiete vorhanden.

Die Dammühle ist nach Osten über die K 70 "Wehrshausen-Neuhöfe" an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die historische Dammühle ist über die „Dammühlenstraße“ als Westverlängerung der K70, in Form eines unbefestigten Waldweges, ebenfalls nach Westen angebunden.

Die Größe des Geltungsbereichs liegt bei rd. 3,8 ha.

1.4 Übergeordnete räumliche Planungen

1.4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)



Abbildung 3: RPM-2010 – Ausschnitt.

Die Stadt Marburg ist gem. RPM 2010 als „Oberzentrum“ im Strukturraumtyp „Ordnungsraum“ eingestuft.

„Oberzentren sind in Mittelhessen Städte mit im Ansatz großstädtischem Charakter und Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen mit zum Teil landesweiter, nationaler oder sogar internationaler Bedeutung.“¹

"Der Ordnungsraum muss seiner Verbindungsfunktion zwischen Verdichtungsraum und ländlichem Raum gerecht werden. Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sollen so gesteuert werden, dass deren Dynamik nicht zu Lasten der Lebensqualität geht."²

Nach dem RPM 2010 unterliegt das Plangebiet den Zielen bzw. Grundsätzen „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet“ und „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“.

"In den "Vorranggebieten Regionaler Grünzug" hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen."³ "Vorhaben, die der Freiraumerholung der Allgemeinheit dienen und die Funktionen des Vorranggebiets Regionaler Grünzug nicht beeinträchtigen, sind zulässig."⁴ Die Dammühle als regionales und überregionales Ausflugsziel, welches sich als historisch gewachsenes Areal sehr gut in die Landschaft einfügt und die Freiraumfunktionen wie Frischluft- und Immissionsschutz nicht wesentlich beeinträchtigt, erfüllt die Forderung nach einer wohnungsnahen Erholung der Bevölkerung.

In "Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft" soll den *"gebietsspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege (soll) ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern."*⁵ Die Sicherung des historischen, sich an den naturräumlichen Gegebenheiten orientierenden Bestandes sowie die begrenzte Erweiterung innerhalb des kleinen Areals verbunden mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie den Ausgleichsmaßnahmen widersprechen in ihrer Gesamtheit nicht wesentlich den vorgegebenen Erhaltungs- und Entwicklungsgrundsätzen.

¹ aus: RPM 2010, 4.3-5 (Z)

² aus: RPM 2010, 4.1-3 (G)

³ aus: RPM 2010, 6.1.2-1 (Z) (K)

⁴ aus: RPM 2010, 6.1.2-3 (Z)

⁵ aus: RPM 2010, 6.1.1-2 (G) (K)

In den „Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft“ wird *„dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung“ „ein besonderes Gewicht“* beigemessen.⁶ Diese Flächen sind grundsätzlich auch für kleinflächige Erweiterungen von Freiflächennutzungen und Siedlungen vorgesehen, wobei im vorliegenden Fall die Flächen bereits überwiegend einer Nutzung unterliegen und lediglich eine Bestandsübernahme erfolgt.

*„In den „Vorranggebieten für die Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen“. „Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.“*⁷ Das Vorranggebiet betrifft jedoch nur einen geringen, überwiegend bereits als Parkplatz genutzten Bereich der Planfläche, weshalb hier nicht von raumordnerisch relevanten Abweichung auszugehen ist.

Bei der Dammühle handelt es sich um einen, auf Grundlage einer historischen Mühlenutzung im Außenbereich, gewachsenen Hotel- / Gastronomiebetrieb. Auf Grund der geringen Größe liegt er unterhalb der maßstabsbedingten Darstellungsgrenze des Regionalplans.

Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.

1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

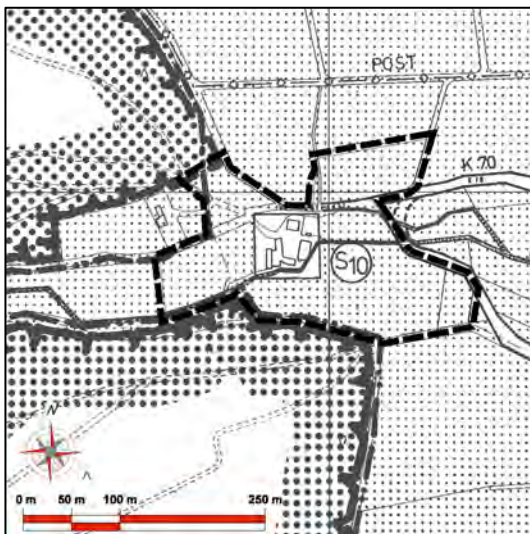


Abbildung 4: FNP 1984 vor der Änderung – Ausschnitt.

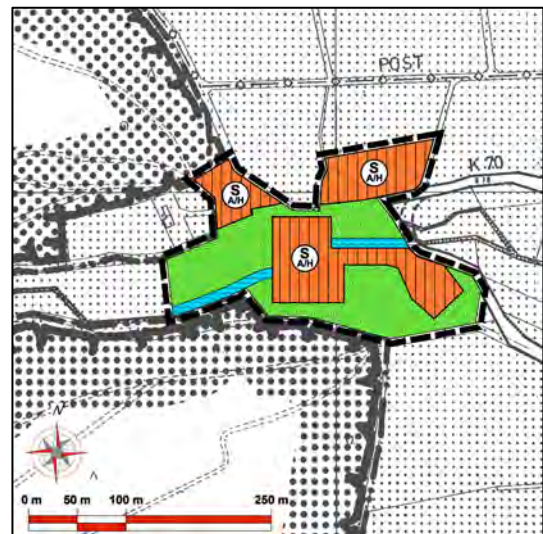


Abbildung 5: FNP nach der Änderung – Ausschnitt.

Der FNP der Stadt Marburg (Stand 1984) stellt große Bereiche des Plangebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar. Nur der Kernbereich der Dammühle, in einem engeren Ausschnitt um die Gebäude herum, ist als „Sonderbaufläche, S₁₀“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. „Flächen für Wald“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB sind nord- und südwestlich des Plangebietes dargestellt.

Auch außerhalb der als „Sonderbaufläche“ und innerhalb der als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Bereiche, sind Anlagen des Hotel-Restaurants Dammühle vor-

⁶ aus: RPM 2010, 6.3-2 (G) (K)

⁷ aus: RPM 2010, 6.3-1 (Z) (K)

handen. Hierzu gehören die Parkplatzflächen im Nordosten und Osten sowie die zum Gastronomiebetrieb zugehörigen Freiflächen im Westen und Nordwesten der Wohn- und Hotelgebäude. Einige der zukünftig geplanten Baumaßnahmen, wie z. B. die Hotel-erweiterung im Süden, liegen ebenfalls außerhalb der bestehenden "Sonderbaufläche".

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die parallel betriebene Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23/4 „Dammühle“ ist daher die vorliegende Änderung des FNP erforderlich.

Ziel dieser FNP-Änderung ist die Anpassung der "Sonderbauflächen" an die bestehenden, funktional zusammengehörenden Hotel- und Gastronomieanlagen sowie die zukünftig geplanten, geringflächigen Erweiterungen.

Demnach werden die bestehenden Hotel- und Gastronomiegebäude inkl. der erforderlichen Flächen für Nebenanlagen und Gäste-/ Angestelltenparkplätze zusammengefasst und durch folgende Erweiterungen ergänzt:

Errichtung eines Heizwerks im Osten des Areals, bauliche Erweiterung des Hotels in südliche Richtung, Errichtung von zwei Nebengebäuden (Geräteschuppen, Garage), Erweiterung der bestehenden Gästeparkplatzflächen im Norden sowie Errichtung eines Funktionsgebäudes zur Bewirtung (Schank- und Speiseraum) im Bereich des ehemaligen Minigolfplatzes.

Die im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Marburg bereits genehmigten baulichen Anlagen (Kleingarage für Hotelgäste, Asphaltierung des bestehenden Hotelgästeparkplatzes) liegen ebenfalls innerhalb der Sonderbauflächen. Die Zweckbestimmung der „Sonderbauflächen“ wird – analog zum Bebauungsplan – mit „Ausflugslokal / Hotel“ (S – AH) definiert.

Darüber hinaus werden die vorhandenen „Wasserflächen“ (nachrichtlich, wie bereits im FNP 1984 erfolgt) sowie die zum Betrieb gehörenden und unmittelbar angrenzenden privaten Grünflächen dargestellt. Letztere umfassen die betrieblichen Freiflächennutzungen wie eine temporäre Zeltstellfläche und einen bestehenden Bolz- und Spielplatz im Westen sowie eine ebenfalls bereits als solche genutzte Freizeitwiese im Osten, welche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB in der Kategorie "Grünflächen - Parkanlage" zusammengefasst werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, die sich an das unmittelbare Dammühlen-Gelände anschließen bzw. planextern am Wehrshäuser Bach liegen, entsprechen dem Begriff der "Landwirtschaft". Eine Änderung des FNP ist hierfür nicht erforderlich, da die entsprechenden Flächen als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt sind.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

1.4.3 Umweltbericht

Zum jetzigen Zeitpunkt wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 23/4 „Dammühle“, verwiesen, welcher parallel aufgestellt wird. Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB wird der Umweltbericht in die Begründung integriert.

Auf Bebauungsplanebene weist der Umweltbericht einen höheren Detaillierungsgrad auf, so dass die Erfassung und Bewertung evtl. Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene der Flächennutzungsplanung zu diesem Planungszeitpunkt ausreichend ist.