

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/1611/2012 Status: öffentlich Datum: 04.09.2012	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Bernd Nützel	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

**Bauleitplanung der Stadt Marburg
Öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 23/1 und des
Bebauungsplanes Nr. 23/4 Dammühle, Stadtteile Wehrshausen und Einhausen**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1.1 Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wird für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 23/1 „Dammühle“ beschlossen.
- 1.2 Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 23/1 wird entsprechend der Kennzeichnung im Übersichtsplan verändert.
- 2.1 Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wird für den Bebauungsplan Nr. 23/4 „Dammühle“ beschlossen.
- 2.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23/4 „Dammühle“ wird entsprechend der Kennzeichnung im Übersichtsplan erweitert. Es kommt ein externer Geltungsbereich für den naturschutzrechtlichen Ausgleich hinzu.

Begründung

Das ursprünglich als Ausflugslokal mit Biergarten bekannte Anwesen hat bereits in jüngster Vergangenheit verschiedene bauliche Veränderungen und Erweiterungen am Gebäudebestand und in den Freiflächen erfahren. Das Nutzungsangebot umfasst heute u. a. einen Restaurant- und Hotelbetrieb mit 26 Betten, Tagungsräumlichkeiten und einen Biergarten (mit Spielplatz) für 300 Gäste. Die vorhandenen Stellplätze sind hierfür und für die Naherholungssuchenden, die nicht die „Dammühle“ besuchen wollen, ausreichend.

Alle bisher erfolgten baulichen Maßnahmen für dieses Außenbereichsvorhaben konnten gemäß § 35 BauGB noch als angemessene Erweiterung eines Gewerbebetriebes zugelassen werden. Aufgrund des Umfangs weiterer Planungsabsichten und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

Hierfür hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg am 28. September 2007 den jeweiligen Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss gefasst. Im Zeitraum vom 16. November bis einschließlich des 16. Dezember 2009 hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit den Vorentwürfen stattgefunden.

Vorentwurf zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Im Vorentwurf hat die Flächennutzungsplan-Änderung das geplante Areal der Dammühle aus Gaststätte, Hotel und entsprechenden Nebenanlagen als Sonderbaufläche Ausflugslokal/Hotel dargestellt. Die umliegenden nutzungsbezogenen Freiflächen (Biergarten, Spielwiese/-platz, Bachlauf usw.) sind als Grünfläche einbezogen.

Daraus ist im Vorentwurf des Bebauungsplans das Sondergebiet – Ausflugslokal/Hotel entwickelt worden.

Im SO-Gebiet sind enge, auf das Vorhaben bezogene Baugrenzen mit 2 unterschiedlichen Höhenentwicklungen festgesetzt. Die denkmalschutzrechtliche Gesamtanlage, die teilweise die Gebäudesubstanz umfasst, sowie die Einzeldenkmale sind eingetragen.

Die Grünfläche ist als private Grünfläche entsprechend ihrer Nutzung durch die Zweckbestimmungen Parkanlage, Biergarten mit Zeltaustellfläche, Spiel- und Bolzplatz inhaltlich und räumlich konkretisiert worden. Dabei ist auch der Minigolfplatz mit berücksichtigt worden.

Die bestehenden Stellplätze und Wirtschaftswege sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung aufgenommen worden. Direkt im nördlichen Anschluss ist eine unbefestigte Bedarfsparkplatzfläche (als Stellplatz auf einer bestehenden, nicht zu verändernden Grünlandfläche), für 2-3 größere Veranstaltungen im Jahr neu hinzugekommen.

Ergänzend ist im Übergang zu den Waldflächen im Westen bestehender Wald mit einbezogen worden. Alle Wasserflächen ebenso.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist im Umweltbericht ermittelt und dargestellt worden. Dazu ist auch ein 2. Geltungsbereich notwendig geworden. Dieser naturschutzrechtliche Ausgleich hat noch Eingriffe umfasst, die nicht alleine durch die Bauleitplanung bedingt sind. Er beinhaltet auch noch den nicht umgesetzten Ausgleich aus sogenannten, schon realisierten „Alteingriffen“.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme, die auf ein Votum des Naturschutzbeirates basiert, auf erheblichen Überarbeitungsbedarf insbesondere bei der Ausgleichsplanung und dem Artenschutz hingewiesen.

Der Denkmalbeirat formuliert in seiner Sitzung am 08.12.2009 Kritikpunkte an der Planung zum Hotelneubau. Er spricht sich für eine Auflösung in Einzelbaukörper, für Alternativen in der Dachform und für eine reduzierte Geschossigkeit aus.

Letzteres empfiehlt der Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 01.12.2009 ebenfalls und sieht zusätzlich die Positionierung des Hotelneubaus zum Gebäudeensemble als nicht gelungen an.

Der Ortsbeirat Wehrshausen hat dem Vorhaben in seiner Sitzung am 12.11.2009 zugestimmt. Aufgrund des sehr geringen Flächenanteils in der Gemarkung Einhausen (2 Grundstücke, siehe Seite 3 und 4 der Begründung) wird der Ortsbeirat Einhausen im Rahmen der Offenlage beteiligt.

Entwurf zur Offenlage

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung ist gegenüber dem Vorentwurf um die hinzugekommenen Sondergebietsflächen (siehe unten) auf den Flurstücken 39/7 (Flur 11, Einhausen), 58/5, 62 tlw. und 124 tlw. (alle Flur 2, Wehrshausen) erweitert worden.

In dem Entwurf des Bebauungsplans sind gegenüber dem Vorentwurf unterschiedliche Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen worden.

Im Bereich der geplanten Hotelerweiterung wurde das Baufenster geringfügig modifiziert, so dass auch an der östlichen Flanke eine bauliche Verbindung zum Baubestand möglich ist. Für diesen Erweiterungsbereich wird die zulässige Gebäudehöhe auf die Höhe der Bestandsbebauung begrenzt. Die genaue architektonische Ausgestaltung bleibt dem späteren Bauantrag vorbehalten, da die genaue Investitionsentscheidung für den Neubau nicht mehr kurzfristig getroffen wird.

Der ehemalige Minigolfplatz im Nordwesten wird nun ebenfalls als Sondergebiet festgesetzt, da hier zur funktionalen Ergänzung des Hotel-/Gastronomiebetriebes ein eingeschossiger Schank- und Speiseraum errichtet werden soll.

Die bestehenden Stellplätze inkl. deren Erweiterungsflächen im Nordosten und Nordwesten werden als Sondergebiet mit der ergänzenden Festsetzung als Stellplatzflächen umgewidmet, um so klarzustellen, dass es sich nicht um öffentliche Parkplätze, sondern um dem Betrieb der „Dammühle“ zugeordnete Stellplätze handelt.

Die „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - N“ innerhalb des Sondergebiets im Südosten wird an den bestehenden und genehmigten Geräteschuppen angepasst. In diesem Zuge wurde auch das davon teilweise betroffene Flurstück 49/4 in den Geltungsbereich neu einbezogen.

Zur Kreisstraße sowie zum Wirtschaftsweg im Osten (Flur 2, Wehrshausen) erfolgt die Festsetzung eines Zufahrtsverbotes, ergänzt durch eine dichte Anpflanzung. Damit soll klargestellt werden, dass im Kurvenbereich der Kreisstraße keine Stellplatzzufahrt erfolgen soll. Dies ist in Abstimmung mit HessenMobil (vormals ASV) erfolgt. Die „Dammühlenstraße“ wird als Straßenverkehrsfläche und nicht mehr als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgeschrieben, da sie neben der Zufahrt zur „Dammühle“ auch eine öffentliche Funktion erfüllt (Naherholung).

Die Grundstücksfreiflächen westlich und östlich des Gebäudebestands („Private Grünflächen“) werden unter der Zweckbestimmung „Gastronomie - G“ zusammengefasst, um größere Gestaltungsspielräume zu sichern.

Die Waldflächen im Nordosten werden mangels Planungserfordernis aus dem Geltungsbereich herausgenommen und die Waldfläche im Südwesten wird den „Privaten Grünflächen“ zugeordnet. Hierdurch wird klargestellt, dass in diesem Bereich aus Verkehrssicherungsgründen vorrangig nicht Wald, sondern begrünte Grundstücksfreiflächen erhalten und entwickelt werden sollen, wobei Baumbestände (auch Wald) nicht ausgeschlossen sind.

Dies hat zusammen mit der Planung „Ausbau, Umgestaltung und Renaturierung des Wehrshäuser Bach“ (hierzu ist am 22.02.2012 eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt worden) auch zu einer anderen Ausgleichsplanung geführt. Die den Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffenden Planungsbestandteile wurden inhaltlich übernommen und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entsprechend angepasst. Die Ausgleichsmaßnahmen sind nun flächenmäßig auch in einem externen Geltungsbereich (Teilgeltungsbereich 2 - Flur 12; Flurstück 115/1 tlw., Gemarkung Einhausen und Flur 1, Flurstück 26 tlw., Gemarkung Wehrshausen) und im Planbereich selbst (Teilgeltungsbereich 1 - Flur 2, Flurstücke 26/2, 27/1 tlw. und 29/2 tlw., Gemarkung Wehrshausen) aufgenommen worden.

Aufgrund zwischenzeitlicher Regelungen mit der Unteren Naturschutzbehörde sind die Ausgleichsmaßnahmen für die „Alteingriffe“ (siehe oben) mittlerweile umgesetzt. Sie sind nicht mehr Gegenstand dieser Bauleitplanung. Das führt zu einer Reduzierung der Ausgleichsfläche, insbesondere im externen Geltungsbereich.

Die neue Ausgleichskonzeption ist dem Naturschutzbeirat am 23.08.2012 vorgestellt worden. Er hat grundsätzlich zugestimmt.

Bestandteil dieser Bauleitplanung ist ein städtebaulicher Vertrag, der den Vorhabenträger zur Übernahme aller anfallenden Kosten verpflichtet.

Alles Weitere kann den beiliegenden Anlagen entnommen werden.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen (gesondert gedruckt)

- Übersichtslageplan zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 23/1
- Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 23/1 mit Begründung
- Übersichtslageplan zum Bebauungsplanes Nr. 23/4
- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23/4 mit Begründung und Umweltbericht

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		
B			

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