

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/2410/2013 Status: öffentlich Datum: 10.06.2013	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	61 - Stadtplanung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Bernd Nützel	
	Magistrat Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 23/1 und Bebauungsplan Nr. 23/4 "Dammühle",
Stadtteile Wehrshausen und Einhausen**

**- Bericht über die Ergebnisse der Prüfung der während der öffentl. Auslegung und der
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen
Stellungnahmen**

- Zustimmungsbeschluss FNP-Änderung Nr. 23/1

- Satzungsbeschluss B.-Plan Nr. 23/4

- Beschluss über die gestalterischen Festsetzungen des B.-Plans Nr. 23/4

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1) Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen wurden mit nachstehendem Ergebnis geprüft:
 - a) Die unter den Nummern 3,5, 6 und 8 angeführten Stellungnahmen werden berücksichtigt.
 - b) Die unter den Nummern 1, 2 und 4 angeführten Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt.
 - c) Die unter der Nummer 7 angeführte Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt.
- 2) Der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 23/1 „Dammühle“ wird zugestimmt.
- 3) Der Bebauungsplan Nr. 23/4 „Dammühle“ wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 4) Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23/4 „Dammühle“ werden gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO) und § 9 BauGB für diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Begründung:

Das südwestlich von Wehrshausen gelegene Hotel-Restaurant „Dammühle“ umfasst ein historisch gewachsenes Areal, welches auf Basis einer ehemaligen Nutzung als Mühle (erstmals erwähnt im Jahr 1380) im Außenbereich am Wehrshäuser Bach gelegen entstanden ist. Das Traditionsunternehmen stellt heute sowohl regional als auch überregional ein bedeutendes Ausflugs- und Erholungsziel dar. Die „Dammühle“ hat sich um die im Kern noch z. T. bestehende historische Mühlenbebauung sukzessive durch Erweiterungen, An- und Umbauten bis zu seinem heutigen Erscheinungsbild entwickelt.

Diese bisherigen Entwicklungen konnten gemäß § 35 BauGB noch als angemessene Ergänzungen der „Dammühle“ zugelassen werden. Die nun angedachten Erweiterungsabsichten können nur - um die städtebauliche Ordnung zu sichern - über eine Bauleitplanung genehmigungsfähig gemacht werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg am 28.09.2007 den jeweiligen Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung bzw. den Bebauungsplan gefasst.

Im Zeitraum vom 16.11. bis einschließlich 16.12.2009 hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit den Vorentwürfen stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung der Entwürfe wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2012 bis einschließlich 09.01.2013 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.11. bis einschließlich 12. 12.2012.

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

Der Bebauungsplan entwickelt daraus das Sondergebiet Ausflugslokal/Hotel. Im SO-Gebiet sind enge, auf das Vorhaben bezogene Baugrenzen mit zwei unterschiedlichen Höhenentwicklungen festgesetzt worden. Die genaue architektonische Ausgestaltung bleibt dem späteren Bauantrag vorbehalten, da die genaue Investitionsentscheidung für den Neubau nicht kurzfristig getroffen wird.

Der ehemalige Minigolfplatz im Nordwesten sowie die bestehenden Stellplätze und deren Erweiterungsflächen im Norden werden ebenfalls als Sondergebiet 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 Zeltaufstellfläche, Spiel- und Bolzplatz inhaltlich und räumlich konkretisiert worden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist im Umweltbericht ermittelt und dargestellt worden. Dazu ist ein 2. Geltungsbereich notwendig geworden.

Der Ortsbeirat Wehrshausen hat der Planung in seiner Sitzung am 29.11.2012 zugestimmt. Der Ortsbeirat von Einhausen ebenfalls am 29.11.2012.

Ergebnis der Prüfung der während der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 23/1 und zum Bebauungsplan Nr. 23/4 „Dammühle“.

Wenn es nicht anders in der nachfolgenden Tabelle vermerkt ist, beziehen sich die Stellungnahmen auf beide Bauleitpläne.

<p>1) Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 21.12.2012 zur Flächennutzungsplan-Änderung und zum Bebauungsplan</p> <p><i>Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen beziehen sich inhaltlich nur auf die Bebauungsplanung inkl. Umweltprüfung und werden dort im Rahmen der Abwägung gewürdigt.</i> <i>Auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf, da keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen wurden.</i></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Begründung erwähnten, neu vorgesehenen Nutzungen „Schwimmteich“ und „Kapelle“ nicht im Planteil enthalten sind. Sie sollten dort aufgenommen und entsprechend festgesetzt werden.</p>	<p>.</p> <p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die zitierten Nutzungsbeispiele, die in der Begründung zum Bebauungsplan genannt sind, dienen der beispielhaften Erläuterung der untergeordneten bzw. dienenden Nutzungen, die innerhalb der festgesetzten Hauptnutzung „Grünfläche - Parkanlage“ zulässig sind. Eine Übernahme in die Festsetzungen ist nicht erforderlich, da aus der Rechtssystematik klar ist, dass eine festgesetzte „Grünfläche – Parkanlage“ auch überwiegend diesem Bild entsprechen muss und bauliche Anlagen sich in Bezug auf ihre Funktion, ihr Erscheinungsbild und auf ihre Anzahl der Hauptnutzung deutlich unterordnen müssen.</p>
<p>Die auf S. 19 enthaltenen Ausführungen zu Gebäudebrütern seien zu pauschal. Eine artenschutzrechtliche Einzelfallprüfung sei erforderlich und die vorgesehenen Schutzzeiträume seien an die Brutzeiträume anzupassen. Ein Verweis auf den Punkt 4.7 im Artenschutz sei sinnvoll.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die betreffende Textpassage wird durch den unter Pkt. 4.7 der Begründung enthaltenen Hinweis auf die Erforderlichkeit einer artenschutzrechtlich erforderlichen Einzelfallprüfung im Vorfeld von Baumaßnahmen ersetzt und um einen Verweis auf die nach § 39 Abs. 5 BNatSchG geschützten Brutzeiträume ergänzt.</p>
<p>Der vorgesehene Bauerngarten kann nicht als Ausgleich anerkannt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Der Bauerngarten wurde entsprechend seines Biotoppunkte-Zielwertes nach Kompensationsverordnung in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz eingestellt. Dass der Garten auch ein bereicherndes Gestaltungselement im Gesamtkontext übernehmen wird, steht dem zu bilanzierenden funktionalen Mehr-Wert gegenüber dem Ist-Zustand der Fläche nicht entgegen.</p>
<p>Die in der Begründung angeführte Anzahl und Typen der Nisthilfen sind zu konkretisieren.</p>	<p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Der Hinweis zur Anbringung von Nisthilfen bezieht sich auf den Gartenrotschwanz und dient der aktiven Artförderung nach Ziff. 6.1 C der Artenschutzrechtlichen Einzelprüfung. Da im Zuge der erfolgten Kartierung eine (1) besetzte Bruthöhle im Bereich der Flurobstreihe zwischen Parkplatz und Kreisstraße erfasst wurde, wurde eine Artenschutzrechtliche Einzelprüfung durchgeführt. Darin wird u. a. ausgeführt, dass</p>

	<p>aufgrund der geringen Spezifität in der Nestwahl eine Fülle von nutzbaren Brutortangeboten im Plangebiet vorhanden sind. Der bekannte Brutstandort ist im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt. Insofern ist keine zwingende Notwendigkeit gegeben einen Mindeststandard durch eine Anzahl anzubringender Nisthilfen festzusetzen.</p> <p>Als geeignete Nisthilfen für den Gartenrotschwanz werden Meisenkästen mit hoch-ovalem Einflugloch in den o. g. Hinweis aufgenommen.</p>
<p>Die in der Biotopbilanzierung im Umweltbericht angesetzte Bestandsnutzung Acker wäre zu niedrig angesetzt, da die Ackernutzung seit längerem nicht mehr existent sei.</p>	<p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die betreffende Fläche wurde nach ihrer letzten rechtmäßigen Nutzung - nämlich als Acker- in die Bestandsbilanz nach Kompensationsverordnung aufgenommen. Dies war bereits im Bestands- und Konfliktplan zur Umweltprüfung für diese Fläche als Texthinweis vermerkt.</p>
<p>2) Kreisausschuss Stellungnahme vom 05.12.2012 zur Flächennutzungsplan-Änderung und zum Bebauungsplan</p> <p><i>Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen beziehen sich inhaltlich nur auf die Bebauungsplanung inkl. Umweltprüfung und werden dort im Rahmen der Abwägung gewürdigt.</i></p> <p><i>Auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf, da keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen wurden.</i></p> <p>Es wird angeregt, dass die geplante Heckenpflanzung auf der neuen Streuobstwiese (A 1) keinen Versatz zu der Hecke auf der östlich angrenzenden, neu geplanten Stellplatzfläche aufweist. Der Hecke sollte ein Krautsaum vorgelagert und die Wuchshöhe auf max. 5 m begrenzt werden, um die nördlich angrenzenden Ackerflächen in ihrer Nutzung nicht zu beeinträchtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Planungsziel ist die Entwicklung einer standortgerechten Feldhecke als Abschluss zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dabei ist ein linearer Verlauf, ohne Versatz zur Hecke nördlich des geplanten Parkplatzes nicht möglich. Die erforderlichen Grenzabstände gemäß §§ 38 ff. Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) sind zu beachten. Damit ist sichergestellt, dass die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt wird.</p>
<p>Es soll sichergestellt werden, dass durch die Umwandlung der intensiv-Wiese in extensiv-Wiese (Ausgleichsmaßnahmen A 2) keine Beeinträchtigung für die östlich angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grünlandflächen aufwirft.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Durch die Umwandlung geschieht keine Beeinträchtigung der oberhalb liegenden Grünlandflächen (Flurstücke 29/2, 29/3).</p>

<p>Gegen die geplante Maßnahme A 4 bestehen Bedenken, da hier ein 8 m breiter Streifen von einer bereits heute relativ schmalen Ackerfläche abgetrennt werden soll. Diese Umwandlung in eine dauerhafte Pflegefläche wäre gemäß Kompensationsverordnung nicht zulässig.</p>	<p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Auf dem festgesetzten wegbegleitenden 8 m breiten Streifen sollen Flurobstgehölze und Feldhecken gepflanzt werden. Dabei handelt es sich um kulturlandschaftstypische Elemente, die zur Bereicherung der Agrarlandschaft etabliert werden sollen. Insofern können die geäußerten Bedenken nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die Planung ist zulässig, da die Kompensationsverordnung im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen nicht zwingend zu berücksichtigen ist, da nach § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz (ausschließlich) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.</p>
<p>3) Hessen Forst Kirchhain Stellungnahme vom 13.12.2012 zur Flächennutzungsplan-Änderung und zum Bebauungsplan</p> <p><i>Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen beziehen sich inhaltlich nur auf die Bebauungsplanung inkl. Umweltprüfung und werden dort im Rahmen der Abwägung gewürdigt.</i> <i>Auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf, da keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen wurden.</i></p> <p>Der in der Begründung zum Bebauungsplan in Betracht gezogenen Rodung von Waldrändern wird nicht zugestimmt. Dies wird damit begründet, dass die Bebauungsplanung geplante bzw. bestehende Gebäude einen unzureichenden Abstand zu den angrenzenden Waldbeständen aufweisen. Es bestünde die Gefahr durch umstürzende Bäume der Beschädigung der Gebäude. Damit verbunden wäre ein viel gravierenderes Verletzungsrisiko von Menschen. Das könnte auch durch eine ordnungsgemäße Durchführung der Verkehrssicherungsmaßnahmen nicht komplett ausgeschlossen werden. Weiterhin würde durch einen unzureichenden Waldabstand die ökologisch weiteren Funktionen nicht gewährleistet werden.</p>	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt. In den angesprochenen Hinweis auf S. 26 der Begründung wird der Passus bzgl. „in Betracht zu ziehender Rodungsmaßnahmen“ gestrichen, da diese durch die zuständige Forstbehörde genehmigt werden müssen und nicht der Anschein erweckt werden soll, als wäre diese Genehmigung damit quasi vorweggenommen.</p> <p>Die „Dammühle“ grenzt an mehreren Seiten an Wald im Sinne des Forstgesetzes an. Darüber hinaus grenzen öffentliche Straßen- und Wanderwege sowie Wirtschaftswege an. Die Waldränder im Plangebiet sind daher bereits umfangreich durch Verkehrssicherungspflichten belegt.</p> <p>Bereits in der Stellungnahme von Hessen Forst zum frühzeitigen Verfahrensdurchgang (vom 16.06.2009) wurde auf eine im Vorfeld der Bauleitplanung dazu erfolgte Vorbesprechung hingewiesen. Darin wurde festgestellt, dass sich infolge der Nutzungsintensivierung die Verkehrssicherungspflichten voraussichtlich erhöhen werden. Eine Zustimmung der Unterschreitung des sicherheitsrelevanten Abstandes von Gebäuden zum Waldrand unter 30 m könne nur erfolgen, wenn der Bauherr auf Grundlage einer privatrechtlichen Vereinbarung die Kosten für die Mehraufwendungen (ca. 300 Euro pro</p>

	<p>Jahr für die Observation zzgl. anfallender Hieb- und Sicherungsmaßnahmen) übernimmt. Die Bereitschaft hierzu wurde vom Vorhabenträger bestätigt.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag zu dieser Bauleitplanung wird zudem vereinbart, dass die o. g. privatrechtliche Vereinbarung bis zur Beantragung einer neuen Hochbaumaßnahme abgeschlossen sein muss.</p>
<p>4) Regierungspräsidium Gießen Getrennte Stellungnahmen vom 10.12.2012 zur Flächennutzungsplan-Änderung und zum Bebauungsplan</p> <p><i>Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen beziehen sich inhaltlich nur auf die Bebauungsplanung inkl. Umweltprüfung und werden dort im Rahmen der Abwägung gewürdigt.</i></p> <p><i>Auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf, da keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen wurden.</i></p> <p><u>Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz</u> <u>Kommunales Abwasser, Gewässergüte</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeiten hier jeweils bei der Unteren Wasserbehörde liegen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Untere Wasserbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 05.12.2012 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Bedenken zur Planung geäußert.</p>
<p><u>Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz</u></p> <p>Im Altflächen-Informationen-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) sind für den Planungsbereich keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Da diese Erfassung noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen zu den Altlasten einzuholen.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Der Stadt Marburg liegen ebenfalls keine Hinweise oder Erkenntnisse über Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstigen Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen vor.</p>
<p><u>Obere Forstbehörde</u> Es wird noch einmal auf die Stellungnahme vom 16.12.2009 verwiesen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass schon im Bebauungsplan auf den notwendigen forstwirtschaftlichen Ausgleich (Ersatzaufforstung) einzugehen sei, da vorhandene Waldflächen als private Grünflächen ausgewiesen werden.</p>	<p>Der Hinweise werden nicht berücksichtigt. In der Stellungnahme vom 16.12.2009 wurde die Einschätzung geäußert, dass auf dem Flurstück 49/5 vorgelagerte Gehölzbestände den eigentlichen Waldrand bilden und als „Wald“ festzusetzen seien. Dies träfe ebenfalls für die im Südwesten festgesetzte Wasserfläche zu. Diese Einschätzung wird nur z. T. geteilt, da nur im Südwesten einzelne Baumstandorte des Waldrandes spornartig bis an den bestehenden Steg über den Wehrshäuser Bach in das Flst. 49/5 ragen. Dieser Teil des Flurstücks 49/5 ist bodenordnerisch der Gesamt-Grünfläche zugeordnet</p>

	<p>worden, da dieser Teil der Gesamtanlage ist. Diese Festsetzung der Fläche als „Grünfläche – Parkanlage“ steht inhaltlich nicht im Konflikt mit dem Waldstatus, da zu einer Parkanlage auch Bereiche zählen, die durch einen dichten Gehölzbestand geprägt sind. Der forstrechtliche Status als Wald wird daher nicht in Frage gestellt.</p> <p>Im Bereich der festgesetzten Wasserfläche ragt vorrangig die Waldtraufe bis in die Wasserfläche hinein. Ausschlaggebend für die zeichnerische Festlegung der Nutzungsabgrenzung im Bebauungsplan ist ein virtueller Schnitt in einer Höhe von ca. 1 m über Grund und nicht die Vogelperspektive. Insofern erfolgte die Festsetzung als Wasserfläche. Zusätzlich begründet ist die südliche Abgrenzung der Wasserfläche auch aus ihrem Status als Gewässerparzellengrenze im Liegenschaftskataster.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die neue Baufläche im Bereich der ehem. Minigolf-Anlage (Flurstück 39/7 und 58/5) sich im Gefahrenbereich des angrenzenden Waldes befindet bzw. möglicherweise Waldflächen beansprucht würden.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Die „Dammühle“ grenzt an mehreren Seiten an Wald im Sinne des Forstgesetzes an. Darüber hinaus grenzen öffentliche Straßen- und Wanderwege sowie Wirtschaftswege an. Die Waldränder im Plangebiet sind daher bereits umfangreich durch Verkehrssicherungspflichten belegt. Bereits in der Stellungnahme von Hessen Forst zum frühzeitigen Verfahrensdurchgang (16.12.2009) wurde auf eine im Vorfeld der Bauleitplanung dazu erfolgte Vorbesprechung hingewiesen (s. Stellungnahme zu Hessen Forst).</p> <p>Auf dem neu als „Sondergebiet“ festgesetzten Bereich im Nordwesten (Flurstücke 39/7 und 58/5, ehem. Minigolfanlage) soll der planungsrechtliche Rahmen für die Errichtung eines Funktionsgebäudes zur Gästebewirtung definiert werden. Das Wohnen ist in diesem Bereich unzulässig. Bislange diente dieser Bereich als Minigolfplatz auch schon dem temporären Aufenthalt von Menschen, so dass auch bislang schon der angrenzende Waldrand einer Verkehrssicherungspflicht unterlag. Durch den Bebauungsplan wird daher diesbezüglich keine neue Situation geschaffen.</p>
<p>5) Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Marburg Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 03.12.2012</p> <p>Es wird noch einmal auf die Stellungnahme vom 09.12.2009 verwiesen. Mit Verweis auf den geringen Abstand von 10 m des bestehenden Geräteschuppens zur K 70 wird in diesem Fall eine generelle 10 m breite Bauverbotszone gefordert. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass bei Baumanpflanzungen entlang der klassifizierten</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme vom 09.12.2009 wurden wie folgt erfüllt: Die reduzierte Bauverbotszone von 10 m wurde in die Planzeichnung aufgenommen.</p>

Straße darauf zu achten ist, dass diese gemäß der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesystem (RPS) den entsprechenden Abstand halten.

- Die geforderte Zufahrtserlaubnis zwischen Hessen Mobil und der „Dammühle“ (Frau Becker) zur bestehenden Hotelparkplatzzufahrt wurde zwischenzeitlich abgeschlossen.
- Die geforderten Sichtdreiecke gemäß RAS-K-1 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte) wurden in die Planzeichnung aufgenommen. Ergänzend dazu wurde darauf hingewiesen, dass diese erforderlichen Sichtfelder von Sichtbehinderungen, wie Bewuchs oder Grundstückseinfriedungen, freizuhalten sind.
- Die Zustimmung zur nördlichen Parkplatzerweiterung wurde unter der Voraussetzung erteilt, dass der östlich tangierende Wirtschaftsweg, der im Kurvenbereich auf die Kreisstraße trifft, nicht als Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz genutzt wird. Diese Forderung wurde durch die Festsetzung eines „Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt“ sowie durch die Festsetzung eines dichten Gehölzriegels zwischen Parkplatz und dem Wirtschaftsweg (Flurstück 103/1) umgesetzt.
- Die Zufahrt von der Kreisstraße zu den Gastronomie-Stellplatzflächen soll hinsichtlich der vorhandenen Beschilderung (Sackgasse) überprüft und geändert werden, da dort auch ein weiterführender Wirtschaftsweg einmündet. Darüber hinaus soll im Einmündungsbereich der Zufahrt in die Kreisstraße eine entsprechende Mittelmarkierung angebracht werden, um eine geordnete Aufstellung des ausfahrenden Verkehrs sicherzustellen. Diese Punkte werden durch die zuständige Verkehrsbehörde geprüft und umgesetzt. In den städtebaulichen Vertrag wird eine Regelung zur Übernahme evtl. entstehender Kosten durch den Vorhabenträger aufgenommen.
- Entlang der Fahrbahnränder der Kreisstraße, mit Ausnahme der vorhandenen Zufahrten, wurde in der Planzeichnung ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.
- Der Hinweis, dass die bestehenden Straßenentwässerungseinrichtungen nicht durch bauliche Maßnahmen und Pflanzungen beeinträchtigt werden dürfen, entspricht der gesetzlichen Anforderung des § 47 Hess. Straßengesetz (HStrG) in Verbindung mit der RAS-Ew (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Entwässerung) und bedarf daher keiner weiteren Regelung.

	<p>Auf die Planurkunde wird ein entsprechend lautender Hinweis auf die „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhalte-systeme (RPS)“ aufgenommen. Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.</p>
<p>6) Deutsche Telekom Getrennte Stellungnahmen vom 29.11.2012 zur Flächennutzungsplan-Änderung und zum Bebauungsplan</p> <p><i>Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen beziehen sich inhaltlich nur auf die Bebauungsplanung inkl. Umweltprüfung und werden dort im Rahmen der Abwägung gewürdigt.</i></p> <p><i>Auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf, da keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen wurden.</i></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich sich eine oberirdische Telekommunikationslinie der Telekom befindet. Der Bestand und der Betrieb dieser Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Verlauf der Telekommunikationslinien ist in de Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Veränderungen sind nicht geplant.</p>
<p>7) Bauverwaltung der Universitätsstadt Marburg Stellungnahme vom 15.11.2012 zur Flächennutzungsplan-Änderung und zum Bebauungsplan</p> <p><i>Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen beziehen sich inhaltlich nur auf die Bebauungsplanung inkl. Umweltprüfung und werden dort im Rahmen der Abwägung gewürdigt.</i></p> <p><i>Auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf, da keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen wurden.</i></p> <p>Es sollte geprüft werden, ob zur Absicherung der gesicherten Erschließung des Hauses Nr. 2 (Flurstück 39/3) die Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes auf der Stellplatzfläche zu deren Gunsten angeraten ist.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Anbindung des zur Rede stehenden Grundstücks Haus-Nr. 2 (Flst. 39/2) erfolgt nicht über das Flurstück 39/7, sondern über die im südlichen Teil als Stellplatz genutzte Parzelle 58/5 und die außerhalb des Bebauungsplans angrenzende Parzelle 39/2.</p>

8) EON Mitte

Stellungnahme vom 03.12.2013 zur Flächennutzungsplan-Änderung und zum Bebauungsplan

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen beziehen sich inhaltlich nur auf die Bebauungsplanung inkl. Umweltprüfung und werden dort im Rahmen der Abwägung gewürdigt.

Auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf, da keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich eine 1-KV-Freileitung zur Versorgung des gesamten Anwesens „Dammühle“ im Planungsbereich befindet. Sobald die nächsten Planungsschritte zur Realisierung der baulichen Erweiterung des Hotelkomplexes vorgenommen werden sollen, wird um weitere Abstimmung gebeten, um ggf. einen Ersatz der Freileitung durch Erdkabel vorzusehen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Hinweis betrifft die Ausführungsebene und wird dort berücksichtigt. Auf der Planurkunde befindet sich ein Hinweis auf die Erforderlichkeit einer direkten Abstimmung von Pflanz- und Bauarbeiten im Bereich von Leitungen mit dem jeweiligen Versorgungsträger.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen hat in seinem Schreiben vom 19.11.2012 grundsätzliche Bedenken an der Planung geäußert. Mit E-Mail vom 04.03.2013 hat es die Bedenken mit dem Verweis darauf, dass es grundsätzlich sinnvoll erscheint, die Situation an der „Dammühle“ bauleitplanerisch zu ordnen, wieder zurückgestellt.

Bestandteil dieser Bauleitplanung ist ein städtebaulicher Vertrag, der den Vorhabenträger zur Übernahme aller anfallenden Kosten verpflichtet. Nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung bedarf die Flächennutzungsplan-Änderung der Genehmigung des Regierungspräsidiums in Gießen. Erst danach werden durch die öffentliche Bekanntmachung die Bauleitpläne rechtswirksam bzw. rechtskräftig.

Alles Weitere kann den beiliegenden Anlagen entnommen werden.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen (gesondert gedruckt)

- Einwenderschreiben
- 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		

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