

und



Planungsbüro Thannberger-Wittenberg

Gesprächsvermerk

Projekt: **Umnutzung des ehemaligen Natursteinwerks Villmar**
Teilnehmer: Fr. Wagner u. Hr. Waldeck (RP Gießen); Hr. Geissler (LK KBA), Hr. Lübke (LK UNB), Hr. Zell (LK UWB); Hr. Bgm. Rubróder u. Hr. Buchhofer (Gem. Villmar); Hr. Merz (Micon Verwaltungs GmbH); Hr. Geisler (Planungsbüro)
Ort und Datum: Rathaus Gemeinde Villmar, 18.02.2019
Zeit 10:00 h bis 12:30 h (einschl. Ortsbesichtigung)

Gegenstand der Besprechung war die Erläuterung der Planungsabsicht von Hr. Merz (Flächeneigentümer und Vertreter der Micon Verwaltungs GmbH), das rd. 1,7 ha große Quartier des ehemaligen Natursteinwerks Villmar (nachfolgend Planfläche genannt) umzunutzen und mittels Bebauungsplan entsprechend planungsrechtlich abzusichern.

Für die Besprechung wurden allen Gesprächsteilnehmern im Vorfeld des Termins folgende Planungsgrundlagen (Stand: 19.11.2018) zugestellt:

- Textteil mit Planungsgrundlagen zur Umnutzung des ehemaligen Natursteinwerks Villmar
- Kartenteil mit Karte 1 bis 3 (Planungsgrundlagen sowie Gestaltungs-/Umnutzungsideen)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Villmar stellt die Planfläche als gewerbliche Baufläche dar. Die Planfläche ist planungsrechtlich bisher nicht durch einen Bebauungsplan abgesichert.

Fr. Wagner erläutert den Status Quo der Planfläche aus regionalplanerischer Sicht wie folgt:

Das Betriebsgelände des ehemaligen Natursteinwerks von Villmar wird im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) aufgrund seiner Kleinflächigkeit und abgesetzten Lage nicht als Bestand festgelegt, sondern dem Freiraum (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) zugeordnet. Unmittelbar im Westen und Norden des Plangebietes schließt sich ein Vorranggebiet für Forstwirtschaft an. Im Osten wird der Planbereich von der Bahntrasse und daran anschließend von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft (hier: FFH-Gebiet) sowie dem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (festgesetztes Überschwemmungsgebiet) begrenzt.

Entsprechend der Zielbestimmung Ziff. 5.1-2 RPM 2010 sind splitterhafte Siedlungsentwicklungen und disperse Siedlungsstrukturen auszuschließen. Aufgrund der vom

Cölbe / Marburg, den 01.03.2019

Verteiler: Teilnehmer gem. o.g. Liste

Unterschrift

und



Gesprächsvermerk

Projekt: **Umnutzung des ehemaligen Natursteinwerks Villmar**
Teilnehmer: Fr. Wagner u. Hr. Waldeck (RP Gießen); Hr. Geissler (LK KBA), Hr. Lübke (LK UNB), Hr. Zell (LK UWB); Hr. Bgm. Rubróder u. Hr. Buchhofer (Gem. Villmar); Hr. Merz (Micon Verwaltungs GmbH); Hr. Geissler (Planungsbüro)
Ort und Datum: Rathaus Gemeinde Villmar, 18.02.2019
Zeit 10:00 h bis 12:30 h (einschl. Ortsbesichtigung)

Siedlungskörper deutlich abgegrenzten Lage des Plangebietes widerspricht eine Überplanung des ehemaligen Natursteinwerks zunächst dem Ziel der Raumordnung. Da es sich allerdings um keine neue Nutzung im Außenbereich, sondern vielmehr um die Nachnutzung eines gewerblich geprägten Bereiches handelt, könnte aus regionalplanerischer Sicht einer Überplanung als Gewerbegebiet, die sich ausschließlich auf das bestehende Betriebsgelände bezieht, zugestimmt werden. Dies auch aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Bereichs durch das Lahn-Marmor-Museum im Süden des Betriebsgeländes. Einer gemäß der Planungsidee vom 19.11.2018 angedachten, teilweisen Überplanung als Mischgebiet, die auch eine Wohnnutzung ermöglichen würde, kann jedoch aufgrund des o.g. Ziels 5.1-2 RPM 2010 nicht zugestimmt werden.

Fazit: Hinsichtlich der planungsrechtlichen Absicherung bzgl. einer gewerblichen (Folge-)Nutzung im Bereich der Betriebsfläche des ehem. Natursteinwerks Villmar kann (auch) aus Sicht der Bauleitplanung nur zugestimmt werden bei Ausweisung eines „Gewerbegebietes“. Dies entspricht auch den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung, im FNP ist der betreffende Bereich – entsprechend der bisherigen Nutzung – als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Insbesondere aufgrund der abgesetzten Lage des Standortes kann der Ausweisung eines Mischgebietes, in dem Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, nicht zugestimmt werden.

Hr. Geissler (KBA) erläuterte die Thematik der Betriebswohnungen gemäß den Vorgaben der BauNVO und der HBO. Demnach sind Betriebswohnungen nur mit entsprechenden Nachweisen im Rahmen der Bauantragstellung. Dabei kann die Größe der Wohnung lt. HBO bis zu 50% der Betriebsfläche ausmachen.

Cölbe / Marburg, den 01.03.2019

Verteiler: Teilnehmer gem. o.g. Liste

Unterschrift

und



Gesprächsvermerk

Projekt: **Umnutzung des ehemaligen Natursteinwerks Villmar**
Teilnehmer: Fr. Wagner u. Hr. Waldeck (RP Gießen); Hr. Geissler (LK KBA), Hr. Lübke (LK UNB), Hr. Zell (LK UWB); Hr. Bgm. Rubröder u. Hr. Buchhofer (Gem. Villmar); Hr. Merz (Micon Verwaltungs GmbH); Hr. Geisler (Planungsbüro)
Ort und Datum: Rathaus Gemeinde Villmar, 18.02.2019
Zeit 10:00 h bis 12:30 h (einschl. Ortsbesichtigung)

Seitens des RP und des LK wird auf eine sog. **Fremdkörperfestsetzung (gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO)** für die bereits vorhandenen Wohnhäuser im südlichen Teil des Plangebietes (unter Wahrung der zweckbestimmten Gebietskategorie „Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO“) hingewiesen. Dies würde die Flurstücke 149/7 teilweise, 148 und 149/1 betreffen, wobei die beiden letztgenannten nicht im Eigentum von Hr. Merz stehen. Ob die Fremdgrundstücke 148 und 149/1 (Wohnnutzung im planungsrechtlichen Außenbereich), die bisher lediglich im kommunalen FNP als Gewerbefläche dargestellt sind, jedoch nicht zum Betrieb des ehemaligen Natursteinwerks gehörten, in die bauleitplanerische Überplanung aufgenommen werden, liegt in der Entscheidung des/der Eigentümer sowie der Gemeinde Villmar (im Rahmen ihrer Planungshoheit).

Fazit: Die tatsächliche Genehmigungslage bzgl. des bestehenden Wohnhauses im Bereich der zu überplanenden Betriebsfläche (und ggf. des weiteren Wohnhauses) ist daher nochmals – in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsicht – zu überprüfen. Voraussetzung für eine „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO ist, dass die vorhandenen Anlagen baurechtlich genehmigt sind.

Wortlaut des § 1 Abs. 10 BauNVO: „¹Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. ²Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. ³Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. ⁴Die Sätze 1 bis 3 gelten auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen.“

Cölbe / Marburg, den 01.03.2019

Verteiler: Teilnehmer gem. o.g. Liste

Unterschrift

und



Gesprächsvermerk

Projekt: **Umnutzung des ehemaligen Natursteinwerks Villmar**
Teilnehmer: Fr. Wagner u. Hr. Waldeck (RP Gießen); Hr. Geissler (LK KBA), Hr. Lübke (LK UNB), Hr. Zell (LK UWB); Hr. Bgm. Rubróder u. Hr. Buchhofer (Gem. Villmar); Hr. Merz (Micon Verwaltungs GmbH); Hr. Geisler (Planungsbüro)
Ort und Datum: Rathaus Gemeinde Villmar, 18.02.2019
Zeit 10:00 h bis 12:30 h (einschl. Ortsbesichtigung)

Wasserrecht und Brandschutz (Hr. Waldeck und Hr. Zell):

Folgende Belange wurden vorgebracht und sind im Zuge der Umnutzung zu prüfen und mit den Fachbehörden abzustimmen:

1. Eventuelle Entnahmerechte und Einleiterlaubnisse als auch Nutzung von Wasser aus der Lahn. In diesem Zusammenhang wurde diskutiert, ob es einen Kanal zur Lahn gibt, der hier ggf. Wasser zur Nutzung aufnimmt oder Oberflächenwasser in der Lahn abschlägt.
2. Es ist zwingend ein Trennsystem vorzuhalten, welches mit Zisternen und Einleiterlaubnis in die Lahn für Regenwasser zu bewerkstelligen ist. Hierzu gibt es wohl bereits große vorhandene Behälter bzw. Zisternen im Planbereich, die genutzt werden könnten. Dies gilt es zu prüfen.
3. Der Brandschutz könnte so auch ggf. mit den Zisternen (nur mit Notüberlauf) bewerkstelligt werden. Auf Höhe des Bahnhofes gibt es für die allgemeine Löschwasserversorgung eine 50m³ Zisterne. Der Hydrant in der Leitung bringt ca. 450 l/min. Löschwasser darüber hinaus ist vom Investor bereit zu stellen. Wichtig ist auch die Entfernung der Zisterne in Betracht zu ziehen. Hier wird zu prüfen sein, wie die Auflagen des Kreises sind, wenn ein B-Plan aufgestellt wird.
4. Es ist zu prüfen ob es noch 3 aufgestellte Öltanks im Plangebiet des ehemaligen Natursteinwerkes gibt. (fachgerechte Entsorgung oder Umnutzung?!)
5. Gem. Rücksprache von Hr. Merz mit der Gemeinde gibt es wohl auf dem ehemaligen Betriebsgelände keine Altlasten. (gem. Altlastenkataster der Gemeinde Villmar).
6. Die UWB wies auf hydrogeologische Probleme hin, wonach die gewerbliche Umnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes des Natursteinwerkes ausgerichtet werden müsste. Eventuelle

Cölbe / Marburg, den 01.03.2019

Verteiler: Teilnehmer gem. o.g. Liste

Unterschrift

und



Gesprächsvermerk

Projekt: **Umnutzung des ehemaligen Natursteinwerks Villmar**
Teilnehmer: Fr. Wagner u. Hr. Waldeck (RP Gießen); Hr. Geissler (LK KBA), Hr. Lübke (LK UNB), Hr. Zell (LK UWB); Hr. Bgm. Rubróder u. Hr. Buchhofer (Gem. Villmar); Hr. Merz (Micon Verwaltungs GmbH); Hr. Geisler (Planungsbüro)
Ort und Datum: Rathaus Gemeinde Villmar, 18.02.2019
Zeit 10:00 h bis 12:30 h (einschl. Ortsbesichtigung)

Maßnahmen / Auflagen sind mit der Fachbehörde im Rahmen von Umnutzungs- bzw. Bauanträgen abzustimmen.

Naturschutz (Hr. Lübke, UNB des LK):

Hr. Lübke stellte fest, dass aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsanteils im Plangebiet, die zukünftigen Eingriffe keinen übermäßigen Kompensationsbedarf erzeugen würden. Gleichwohl sind die Belange des Artenschutzes und des Naturschutzes zu berücksichtigen. Durch die Lage des Plangebietes an Natura 2000 – Flächen (FFH-Gebiet „Lahntal und seine Hänge – 5515-303“ und VSG „Steinbrüche in Mittelhessen – 5414-450“) sowie am LSG „Auenverbund Lahn-Dill“ sind etwaige negative Beeinträchtigungen dieser Bereiche durch die zukünftige Umnutzung auszuschließen. Die erforderlichen fachlichen Untersuchungen ergeben sich im Detail aus dem Umnutzungskonzept, welches im Rahmen einer Bauleitplanung konkret aufzustellen ist. Die naturschutzfachlichen Untersuchungen sind mit den Naturschutzbehörden (UNB und ONB) abzustimmen.

Ausblick für die Umsetzung des Planungs-/Umnutzungsvorhabens im Bereich des ehemaligen Natursteinwerks Villmar:

Es wurde sich einvernehmlich darauf verständigt, dass auf Grundlage der Gesprächsergebnisse die Aufstellung eines Bebauungsplanes begrüßt wird.

Beginn und Durchführung des Verfahrens sind zwischen der Gemeinde Villmar und der Micon Verwaltungs GmbH (vertreten durch Hr. Merz) abzustimmen.

Cölbe / Marburg, den 01.03.2019

Verteiler: Teilnehmer gem. o.g. Liste

Unterschrift