

# **Marktflecken Weilmünster**



## **Ortsteil Essershausen Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich „Bahnhof Essershausen“**

### **Städtebauliche Begründung**

## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches .....	3
3	Geänderte Darstellungen .....	4
4	Ziele der Raumordnung.....	4
5	Städtebauliche Alternativenprüfung .....	5
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange .....	6
6.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Bodenschutz .....	6
6.2	Verkehr, Erschließung .....	6
6.3	Bergrecht .....	6
6.4	Naturschutz.....	7
6.5	Denkmalschutz.....	7

Weilmünster und Wetzlar, Januar 2018

Planbearbeitung:



KuBuS architektur+stadtplanung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

## **1 Anlass, Grundlagen, Ziele**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Essershausen, die in diesem Bereich durch Wohnen (ehemalige landwirtschaftliche Betriebe) und offene Landschaft geprägt ist.

Der Bahnhof in Essershausen (ehemalige Weitalbahn) ist seit 1970 Privateigentum. Die Eigentümer nutzen das Gebäude zum Wohnen und Arbeiten. Anbauten an das unter Denkmalschutz stehende Bahnhofsgebäude sind nicht möglich. Geplant ist die Errichtung von einem Nebengebäude (Garage, Lagerräume, Atelier) im Bereich der bisher gärtnerisch genutzten Freifläche. Das Gelände liegt im planungsrechtlichen Außenbereich.

Grundlage für die Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung ist der wirksame Flächennutzungsplan des Marktfleckens Weilmünster. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als „Weißfläche“ dargestellt.

Gemäß § 8(2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes des Marktfleckens Weilmünster entsprechen nicht den Inhalten des in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die vorhandene, tatsächliche Nutzung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes als Wohnhaus sowie die beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters zur Errichtung eines Lagergebäudes mit Garage und Atelier sind nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert.

Aus städtebaulicher Sicht sind das Vorhaben und die Planung wünschenswert, da auf diese Weise das Kulturdenkmal Bahnhof dauerhaft einer Nutzung zugeführt werden und damit dessen Erhalt auf Dauer gesichert werden kann.

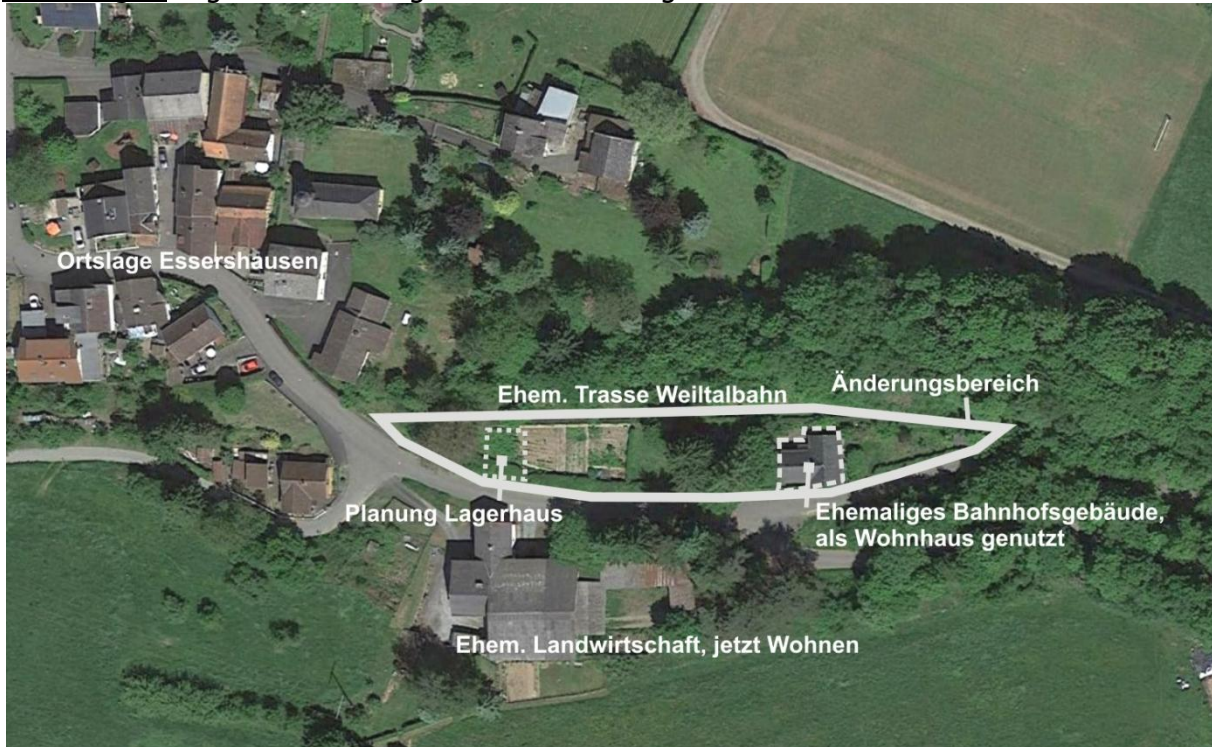
## **2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung des Weilmünsterer Ortsteils Essershausen und umfasst die zum ehemaligen Bahnhof Essershausen gehörenden Grundstücke 79/1 und 79/3 in der Flur 1. Er liegt im Süden der Trasse der ehemaligen Weitalbahn (Flurstück 79/4). Die südlich anschließenden Flächen sind dem Siedlungsbereich zugeordnet und dementsprechend im Flächennutzungsplan bereits als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Planbereich ist über die Brückenstraße erschlossen. Im Norden liegt die gehölzbestandene Trasse der ehemaligen Weitalbahn. Nach Osten schließen Wald und die Weitalaue an. Im Süden liegen bebaute Grundstücke, anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland).

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktfleckens Weilmünster ist der Bereich als „Weißfläche“ dargestellt. Der zur Neubebauung vorgesehene Planbereich ist bisher nicht als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches und angrenzende Strukturen



### 3 Geänderte Darstellungen

Analog zu den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhof Essershausen“ und den umgebenden Strukturen wird eine Fläche „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird auf die Festsetzung eines Baugebietes gem. BauNVO verzichtet. Stattdessen werden die konkret zulässigen Nutzungen explizit aufgeführt.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes entspricht die neue Darstellung einer gemischten Baufläche der Darstellung der städtebaulichen Entwicklung –in den *Grundzügen*– und umfasst sachlich die nach dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen.

### 4 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 und dem Regionalplan Mittelhessen 2010 verankert.

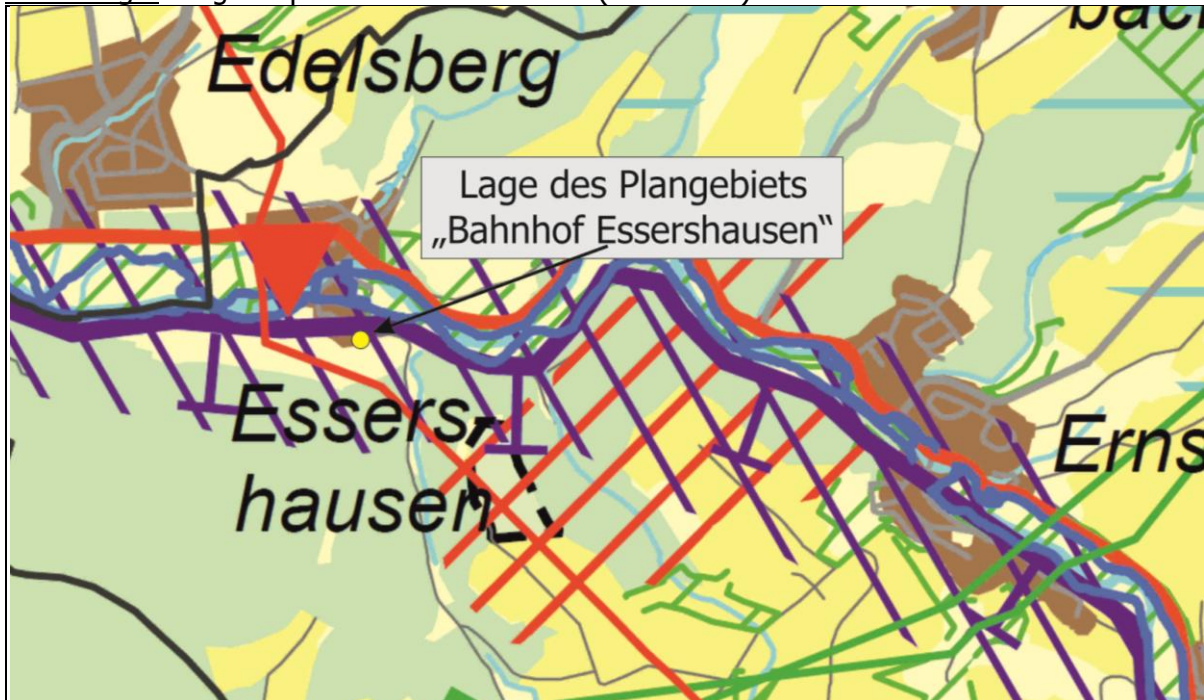
Abbildung 2: Landesentwicklungsplan Hessen (2000) (Ausschnitt):



Die gesamte Gemarkung von Essershausen liegt innerhalb eines Bereiches für ökologisch bedeutsame Freiräume (Verbundräume).

Diese sind in der Regionalplanung näher zu definieren und erforderlichenfalls mit der Darstellung geeigneter Schutzflächen zu belegen.

Abbildung 3: Regionalplan Mittelhessen 2010 (Ausschnitt)



Nach den Darstellungen des gültigen Regionalplan Mittelhessen (genehmigt durch die Hessische Landesregierung am 13.12.2010, bekannt gemacht am 28.02.2011) liegt der Änderungsbereich im Vorranggebiet Siedlung Bestand.

Die ausgewiesenen *Vorranggebiete Siedlung Bestand* (Ziel 5.2-1) umfassen die bestehenden Siedlungen.... sowie die ergänzenden Grünflächen.

Nach den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Oberen Landesplanungsbehörde, der Oberen Naturschutzbehörde, der Oberen Landwirtschaftsbehörde und der Oberen Forstbehörde, werden keine Bedenken gegen die vorliegende Planung geäußert.

Die Flächennutzungsplanänderung mit dem Ziel der Darstellung einer Gemischten Baufläche dient der Nachverdichtung und entspricht damit dem Ziel 5.2-5 des RPM 2010 und ist im Sinne des § 1 Absatz 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

## 5 Städtebauliche Alternativenprüfung

Die vorliegende Planung umfasst die unter Denkmalschutz stehenden Flächen des ehemaligen Bahnhofsgebäudes einschließlich umgebender Freiflächen. Das ehemalige Bahnhofsgebäude wird seit Jahren als Wohnhaus genutzt, der Erhalt des Kulturdenkmals ist damit nachhaltig gesichert. Die Eigentümer benötigen Räume für die Einlagerung eigener, z.T. großer Kunstwerke und ein Atelier/Werkstatt. Die benötigten Räume können weder im bestehenden Bahnhofsgebäude untergebracht werden noch sind aus denkmalrechtlichen Gründen entsprechende Anbauten möglich. Eine Alternative zu der Planung besteht nicht.

## **6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

### **6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Bodenschutz**

#### **Gewässer, Grundwasser**

Offene Gewässer, deren Gewässerrandstreifen, festgestellte Überschwemmungsgebiete oder Grundwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### **Altflächen, Bodenschutz**

##### Nachsorgender Bodenschutz

Informationen über vorhandene schädliche Bodenverunreinigungen oder Altflächen liegen nicht vor. In der Altflächendatei des Landes Hessen (AFD) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstigen Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Im Planungsraum befinden sich keine entsprechenden Flächen.

##### Vorsorgender Bodenschutz

Grundsätzliche Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes sind u.a.:

- sparsamer und schonender Umgang mit Boden (Standortalternativen),
- Bodenbetrachtung anhand natürlicher Bodenfunktionen, Vorbelastung, Nutzungshistorie...,
- Betrachtung Erosionsgefährdungspotential,
- Beschränkung Bodeneingriffe auf das notwendige Maß,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur.

Mit der vorliegenden Planung werden die Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes beachtet und mittels geeigneter Festsetzungen Rechnung getragen.

Wie bereits erläutert besteht aufgrund der konkreten Vorhabenplanung zu dem Standort keine Alternative. Es handelt sich nicht um eine Angebotsplanung, sondern um ein konkretes Vorhaben, welches nur an diesem Standort zweckentsprechend realisiert werden kann und dem Ziel der baulichen Nachverdichtung dient.

Der für den Neubau in Anspruch genommene Bereich wird seit vielen Jahren gärtnerisch genutzt. Die Inanspruchnahme von bisher unversiegelter Fläche für den geplanten Neubau wird auf das notwendige Maß durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche und die Festsetzung eines engen Baufensters auf ein Mindestmaß reduziert.

Den Maßgaben des vorsorgenden Bodenschutzes wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

### **6.2 Verkehr, Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Brückenstraße an das örtliche Straßennetz und weiter an die L 3025 angeschlossen. Mit der Planung ist keine Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Der Änderungsbereich ist voll erschlossen. Mit der vorliegenden Planung werden keine neuen Erschließungsflächen / Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

### **6.3 Bergrecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von drei Bergwerksfeldern (1 erschlossen, 2 angezeigt). In den beiden angezeigten Feldern ist Bergbau umgegangen, laut den vorliegenden Unterlagen außerhalb des Plangebietes.

## **6.4 Naturschutz**

Zu der Flächennutzungsplanänderung wird ein Umweltbericht erarbeitet unter Einbeziehung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs.1 BauGB).

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen sind nicht betroffen. Ausgewiesene Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete) sind von der Planung nicht berührt.

## **6.5 Denkmalschutz**

Das Bahnhofsgebäude ist in dem Denkmalverzeichnis als Einzelkulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen aufgelistet (Ehemaliges Stationsgebäude des kleinen Landbahnhofs an der 1891 eröffneten Weitalstrecke).

Zu der dem denkmalgeschützten Gebäude gehört auch die umgebende Freifläche (Flurstücke 79/1 und 79/3), die teils als Grünfläche, teils als Garten genutzt wird.

Von der zeichnerischen Darstellung wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung abgesehen, da es sich um ein Einzeldenkmal handelt und nicht um eine Mehrheit baulicher Anlagen gem. § 5 Abs. 4 BauGB.