

Marktflecken Weilmünster



Ortsteil Laubuseschbach Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Emmershäuser Weg II“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Begründung

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsdarstellung.....	3
3	Planaufstellungsverfahren	4
4	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	5
5	Festsetzungen	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	7
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	8
6.1	Wasserwirtschaft, Altflächen	8
6.2	Verkehr, Erschließung	8
6.3	Umwelt, Naturschutz, Landschaftsschutz	9
6.4	Denkmalschutz	9
6.5	Immissionsschutz	9
7	Bodenordnung	10

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Das Unternehmen Schuster Zerspanungstechnik mit Sitz im Emmershäuser Weg 12 in Laubuseschbach möchte zur Sicherung des Unternehmens bauliche Maßnahmen umsetzen, um Betriebsabläufe zu optimieren und Unternehmensbereiche neu anordnen zu können. Mit den baulichen Veränderungen sind Grundstücksneuordnungen verbunden. Das Vorhaben ist Anlass und Auslöser für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Vorhabenträger haben die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Mit der Aufstellung dessen wird die planungsrechtliche Grundlage für den Erhalt und die Weiterentwicklung des seit langem ansässigen Unternehmens an dem bisherigen Standort geschaffen. Neben dem eigentlichen Bebauungsplan werden ein Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Durchführungsvertrag Bestandteil des Planungsverfahrens.

Die Vorhabenplanung, wie aus dem anliegenden Vorhaben und Erschließungsplan ersichtlich, zielt darauf ab, an die vorhandene Produktionshalle anzubauen, bestehende Gebäude abzurechen und durch neue Produktions- und Lagergebäude zu ersetzen. Mit den Maßnahmen werden Betriebsabläufe optimiert, betriebsbezogener Verkehr im öffentlichen Straßenraum zukünftig vermieden, Arbeitsstätten modernisiert und sicherer gemacht, sowie Sozial- und Aufenthaltsräume neu errichtet.

Das städtebauliche Entwicklungsziel, die Abwanderung ortsansässiger Betriebe an verträglichen Standorten und damit die Entstehung einer innerörtlichen, gewerblichen Brachfläche zu vermeiden, wird mit dem beabsichtigten Vorhaben und der vorliegenden Planung erreicht.

Dafür sind an dem bestehenden Standort betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten. Die Ermöglichung der beabsichtigten Erweiterungen des bestehenden Unternehmens dient der langfristigen betrieblichen Standortsicherung, dem Erhalt von Arbeitsplätzen und damit auch städtebaulich der Vermeidung von Nutzungsbrachen.

Der Umfang der durchzuführenden Maßnahmen ist nicht nach § 34 BauGB als Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu genehmigen weil im näheren Umfeld des Unternehmens keine vergleichbaren, maßstabsbildenden Strukturen vorhanden sind. Hieraus ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsdarstellung

Das Plangebiet umfasst eine bebaute und gewerblich genutzte Grundstücksfläche innerhalb der bebauten Ortslage von Laubuseschbach. Es liegt eingebettet in die gemischt genutzten Strukturen der gewachsenen Ortslage, in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich weitere Handwerks-/Gewerbebetriebe.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,36 ha.

Der Geltungsbereich umfasst das gewerblich genutzte und überwiegend bebaute Flurstück 129/3, Flur 3, in der Gemarkung Laubuseschbach. Südlich an das Plangebiet angrenzend besteht weitere gewerbliche Nutzung (Busunternehmen, KFZ-Betrieb). Die Umgebung ist im Übrigen von gemischter Nutzung geprägt (Wohnen, freie Berufe / Dienstleistungen).

Die verkehrliche Anbindung des Grundstücks ist über den Emmershäuser Weg mit direkter Anbindung an die Laubusstraße (L 3054, Ortsdurchfahrt von Laubuseschbach) und über die die Friedensstraße an die L 3054 sichergestellt.

Auf dem Grundstück sind neben 3 Betriebsgebäuden, davon eines 2-geschossig, eine Garage, ein Produktionsgebäude, ein Technikraum, eine Scheune, ein Trafohäuschen, ein Verbindungsbau sowie das Wohn- und Bürogebäude vorhanden. Die verbleibenden Grundstücksflächen sind überwiegend als Hoffläche für die betriebinternen Abläufe und für Stellplätze mit ihren Zufahrten befestigt. Am nordwestlichen Grundstücksrand und kleinräumig auf dem Grundstück befinden sich begrünte Grundstücksfreiflächen.

Abb. 1: Lage des Plangebietes mit bestehender Bebauung im räumlichen Zusammenhang mit angrenzenden Strukturen



Quelle: Google-earth –bearbeitet

3 Planaufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung erforderlicher Um- und Neubauten auf dem gewerblich genutzten Grundstück und damit der Bestands- und Zukunftssicherung des ortansässigen Betriebes. Zur Erleichterung und Verkürzung von Verfahrens- und Verwaltungsabläufen wird für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet, die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3.600 qm, die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche ($3600 \text{ qm} \cdot \text{GRZ } 0,6 = 2160 \text{ qm}$) liegt weit unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwerts von 20.000 qm, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Vorprüfungen angewendet werden darf.

- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das Unternehmen bedarf keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB
Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens sind erfüllt.

4 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

Das Planungserfordernis zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den bestehenden Gewerbebetrieb ist begründet in den beabsichtigten Umbaumaßnahmen und den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen und Zielsetzungen des Marktfleckens Weilmünster.

Ziele der Raumordnung

Nach den Darstellungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 liegt das Plangebiet innerhalb von *Vorranggebiet Siedlung-Bestand*.

Nach den Zielsetzungen des Regionalplans umfassen die ausgewiesenen *Vorranggebiete Siedlung Bestand* und *Planung* die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes

Flächennutzungsplan

Neben den übergeordneten Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen. Das mit der Planung verfolgte städtebauliche Ziel, der Festsetzung eines Gewerbegebietes weicht insoweit von der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes ab.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB anzupassen.



Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebietes

Städtebaulicher Fachbeitrag im Rahmen der Dorfentwicklung Weilmünster

Der Marktflecken Weilmünster wurde im Jahr 2014 als Förderschwerpunkt in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Hessen aufgenommen.

Das Förderprogramm zielt auf eine Dorfentwicklung, die alle Ortsteile einbezieht. Unter anderem ist die städtebauliche Innenentwicklung einer Flächeninanspruchnahme und damit einer Entwicklung nach außen vorzuziehen. Dieses Ziel wird mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im städtebaulichen Fachbeitrag abgegrenzten Fördergebietes für Laubuseschbach.

Die Lage eines Grundstücks im Fördergebiet ist ein Kriterium für die Bestimmung der Förderfähigkeit einer Maßnahme. Die Maßnahme selbst muss jedoch auch den übrigen Anforderungen aus der Förderrichtlinie und den im Rahmen des städtebaulichen Fachbeitrags aufgestellten Kriterien für eine ortstypische Gestaltung entsprechen, um Fördermittel erhalten zu können. Dies ist mit dem vorliegenden Vorhaben nicht gegeben, da die Vorhabenplanung einen gewerblichen Zweckbau zum Inhalt hat, der die Kriterien der formulierten historischen, ortstypischen Bauweise nicht erfüllt.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Basierend auf der beabsichtigten Fortführung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes und den hierzu erforderlichen Um- und Neuplanungen auf dem Grundstück (vgl. Vorhaben und Erschließungsplan) wird die Art der baulichen Nutzung nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das gesetzliche Nutzungsspektrum erfährt 2 Einschränkungen:

- In Umsetzung des Anpassungsgebots in § 1 Absatz 4 BauGB („Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“) wird der Ausschluss von Verkaufsflächen gemäß den landesplanerischen Bestimmungen (Landesentwicklungsplan Hessen) und den Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen in die Festsetzungen aufgenommen. Von der raumordnerischen Zielsetzung nicht betroffen sind definitionsgemäß gewerblich geprägte Betriebe wie Autohäuser, Baustoffhandel, Agrarhandel usw. Sie beeinträchtigen die Handelsstrukturen in den Innerortslagen in der Regel nicht, würden im Gegenteil dort eher stören.
- Ausgeschlossen werden auch Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe des Rotlichtmilieus

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z), der Firsthöhen ($FH_{max.}$) sowie durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ).

Definitionen

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

Vollgeschoss

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden kann. Der Begriff des Vollgeschosses ist in § 2 Abs. 4 der Hessischen Bauordnung definiert. Danach sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Zur konkreten Planung sind die weiteren Definitionen der HBO zu berücksichtigen, auf die an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen wird.

Überbaubare Grundstücksflächen

Sie sind definiert durch die Festsetzung von Baugrenzen, ergänzend greifen landesrechtliche Abstandsvorschriften (§ 6 HBO).

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 ist an der vorliegenden Objektplanung und den umgebenden dörflichen Strukturen orientiert. Das Vorhaben umfasst den Abriss diverser Bestandsgebäude (Betriebsgebäude B und C, Technik, Trafo – wird versetzt, Scheune, Garage, Wohn- und Bürogebäude –vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan). An deren Stelle sind verschiedene Neubauten geplant (Erweiterung bestehendes Produktionsgebäude, Produktionsgebäude 2, Verbindungsbau, Containerüberdachung).

Die nach der Vorhabenplanung errechnete GRZ beträgt 0,53.

Um für die Planumsetzung und die Unternehmensplanung Spielräume zu erhalten, wird die GRZ mit dem städtebaulich verträglichen Maß von 0,6 festgesetzt.

Um die betriebsinternen Abläufe, Andienung und Anlieferung auf dem Grundstück optimieren zu können, ist eine Ausweitung der befestigten Hofflächen über die bereits bestehenden befestigten Grundstücksflächen hinaus, unverzichtbar.

Aus diesem Grund wird, abweichend von der gesetzlichen Regelung des § 19 (4) BauNVO, festgesetzt, dass die maximal zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Zu den nördlich anschließenden Grundstücken wird ein Abstand von 3 m eingehalten.

Zu den anliegenden Verkehrsflächen werden die Baufluchten aus der Nachbarbebauung aufgegriffen. Zu den südlich angrenzenden Grundstücken besteht teilweise Grenzbebauung. Aus der vorhandenen Situation und den angrenzenden baulichen Strukturen, die des Öfteren Grenzbebauung aufweisen, ist es städtebaulich an diesem Standort vertretbar, dass die Baugrenze unmittelbar entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft.

Für die Neuplanung sind die Abstandsflächen nach Landesrecht zu beachten, bzw. das Einvernehmen für eine Grenzbebauung herzustellen.

Die Festsetzung zweier unterschiedlicher maximal zulässiger Firsthöhen, im östlichen Teil des Plangebietes, unmittelbar entlang des Emmershäuser Weges mit 315m über NN, und im westlichen Teil des Plangebietes mit 317m über NN resultiert aus der Orientierung an der vorhandenen und umgebenden Bebauung (Bestand). Unmittelbar entlang des Emmershäuser Weges schließt 2-geschossige Bebauung an. Zur besseren optischen Einbindung der geplanten Neubauten (Büro- und Sozialbereich) entlang des öffentlichen Straßenzuges sind im östlichen Grundstücksbereich niedrigere Gebäude zulässig, als im westlichen Grundstücksteil. Abgesetzt von öffentlichen Verkehrswegen und einer unmittelbaren Einsehbarkeit wird die maximal zulässige Firsthöhe für diesen Bereich um 2 m heraufgesetzt und damit den baulichen Erfordernisse der Vorhabenplanung Rechnung getragen.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen

Wasserschutzgebiete, Gewässer

Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.

Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt.

Altflächen, Bodenschutz

Hinweise auf Altablagerungen oder Altlasten sind nach der Informationslage der Gemeinde im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt.

6.2 Verkehr, Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bislang über den endausgebauten Emmershäuser Weg und über die endausgebaute Friedensstraße.

Der westlich des Plangebietes verlaufende, ebenfalls ausgebaute Weg (Flst. 135) dient als Zufahrt zu den Stellplätzen für Mitarbeiter und Besucher.

Die Anbindung des Plangebietes für den Individual- und Lieferverkehr an überörtliche Straßen erfolgt über die Friedensstraße an die im Abstand von ca. 100m westlich verlaufende L 3054 (Ortsdurchfahrt).

Mit der vorliegenden Planung und dem beabsichtigten Umbau werden in Zukunft die erforderlichen betriebsinternen Fahrten (z.B. mit Gabelstaplern) auf dem Grundstück erfolgen können. Ein Befahren der öffentlichen Verkehrswege, wie bislang unumgänglich, wird entfallen.

Die Erreichbarkeit des Grundstücks ist auch für Einsatz- und Versorgungsfahrzeuge über die bestehenden beiden Zufahrtsbereiche gesichert.

Innerhalb des Plangebiets sind keine weiteren Erschließungsstraßen oder -wege notwendig. Das innerbetriebliche Rangieren erfolgt auf der Grundstücksfläche.

Die Erschließung ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Neue oder zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

6.3 Umwelt, Naturschutz, Landschaftsschutz

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen sind nicht betroffen. Ausgewiesene Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

Es bestehen auch keine anderen Anhaltspunkte dafür, dass zu der Planung eine Umweltprüfung erforderlich wäre.

Die Planung ermöglicht die Neugestaltung und Neuorganisation von Betriebsabläufen auf einem gewerblich genutzten Grundstück mit entsprechender Bebauung und vorhandener Versiegelung der Grundstücksfreiflächen. Für die geplanten Neu- und Ersatzbauten werden vorhandene Gebäude abgebrochen, so dass lediglich eine grundstücksinterne Umgestaltung erfolgt. Neue Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet, Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

6.4 Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. In den Bebauungsplan ist der Hinweis gem. § 20 HDSchG aufgenommen worden.

6.5 Immissionsschutz

Das Betriebsgrundstück der „Leopold Schuster Zerspanungstechnik GmbH & Co KG“ liegt in einem dörflich strukturierten Gebiet und ist Teil eines gemischten Nutzungsspektrums aus Wohnen, Landwirtschaft, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und gewerblicher Nutzung.

Die baulichen Strukturen weisen tlw. noch auf die früher dominierende landwirtschaftliche Nutzung hin.

Auf dem Grundstück sind unterschiedliche Gebäude vorhanden, worin verschiedene Teilbereiche des Betriebes untergebracht sind. Hieraus resultieren derzeit eine Vielzahl betrieblicher Wege, sowohl innerhalb des Grundstücks als auch über die öffentlichen Straßen, die zu einer Belastung der angrenzenden Grundstücke und deren Bewohner führen.

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung kann der Gesamtbetrieb baulich zusammengefasst werden, betriebsinterne Wege werden minimiert und damit unnötige Lärmemissionen vermieden. Ergänzend werden bei den Neubauten durch Verwendung von Baumaterialien mit schalldämpfenden Eigenschaften die Lärmemissionen reduziert.

Gesetzliche Beurteilungsgrundlagen sind:

- TA Lärm, wonach für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden Immissionsrichtwerte in Dorf- und Mischgebieten von tags L = 60dB (A) und nachts L = 45 dB (A) gelten und
- 16. BImSchV: Immissionsgrenzwerte außerhalb von Gebäuden in Misch- und Dorfgebieten tags L = 64 dB (A), nachts L = 54 dB (A)

Für den bestehenden Betrieb liegt eine Immissionsprognose aus dem Jahre 2008 vor¹.

¹ Schallimmissionsprognose für die Erweiterung der Fa. Schuster in Laubuseschbach, Immissionsprognose Nr. 1614, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 5.2.2008

Diese Untersuchung, die im Zusammenhang mit dem Neubau der Halle im nordwestlichen Grundstücksbereich erarbeitet wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Beurteilungspegel den zur Tages- und Nachtzeit für Mischgebiet geltenden Immissionsrichtwert an allen untersuchten Immissionsorten unterschreiten.

Die geplanten Neubauten, deren Lage aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich sind, führen zu einer räumlichen Verbindung der bereits bestehenden Betriebsgebäude, so dass es hierdurch zu einer deutlichen Reduzierung der betrieblichen Abläufe im Freien kommen wird. Sofern bei den Neubauten schalldämmende Baustoffe eingesetzt werden, ist insgesamt davon auszugehen, dass es infolge der Planung zu keiner Erhöhung der Emissionen kommen wird.

Eine Ausweitung des externen Lieferverkehrs oder der bestehenden Lieferzeiten ist mit der Neuplanung nicht verbunden.

7 Bodenordnung

Das im Geltungsbereich liegende Grundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträger. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden nicht erforderlich.

Weilmünster und Wetzlar, 09.12.2015

Planbearbeitung:



KuBuS architektur+stadtplanung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar