

# **Marktflecken Weilmünster**



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhof Essershausen“**

### **Städtebauliche Begründung**

## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht.....	3
2.1	Vorhabenplanung.....	4
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen .....	5
3.1	Ziele der Raumordnung.....	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Städtebaulicher Fachbeitrag im Rahmen der Dorfentwicklung Weilmünster .....	6
4	Festsetzungen.....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.1.1	Mischgebiet .....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen .....	7
4.3	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	8
5	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange .....	8
5.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung .....	8
5.1.1	Gewässerschutz.....	8
5.1.2	Erschließung, Brandschutz.....	8
5.2	Verkehr.....	8
5.3	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	9
5.4	Denkmalschutz.....	9
6	Bodenordnung .....	9

Weilmünster und Wetzlar, August 2017

Planbearbeitung:



KuBuS architektur+stadtplanung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

## 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Der Bahnhof in Essershausen (ehemalige Weiltalbahn) ist seit 1970 Privateigentum. Die Eigentümer nutzen das Gebäude zum Wohnen und Arbeiten. Anbauten an das unter Denkmalschutz stehende Bahnhofsgebäude sind nicht möglich.

Eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Nebengebäudes abgesetzt vom Bahnhofsgebäude wurde im Zuge einer Bauvoranfrage abschlägig beschieden. Der Bahnhof liegt außerhalb der bebauten Ortslage, ein Bebauungsplan besteht nicht. Aus diesen Gründen wird die geplante Maßnahme als Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt, eine Genehmigung wurde nicht in Aussicht gestellt.

Geplant ist ein Nebengebäude mit Garage, Lagerräumen und Atelier/Werkstatt. Es ist gegenüber den Gebäuden des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs in der Brückenstraße angeordnet.

Sachlich und nach den örtlichen Verhältnissen spricht nichts gegen das Vorhaben:

- auf der gegenüberliegenden Straßenseite besteht ein größerer Gebäudekomplex (ehem. Landwirtschaftsbetrieb),
- die Zufahrtsstraße ist ausgebaut und die Erschließung vorhanden,
- das Bahnhofsgrundstück ist bebaut und genutzt. Das Bahnhofsgebäude unterliegt als Einzeldenkmal dem Denkmalschutz (Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen),
- das letzte Gebäude der Ortslage ist vom Bahnhofsgrundstück nur ca. 30 m entfernt. Die Trennung zwischen Innen- und Außenbereich resultiert allein aus der ehemaligen Bahntrasse, die auch zukünftig dauerhaft von Bebauung freizuhalten ist.

Aus städtebaulicher Sicht werden das Vorhaben und die Planung begrüßt, da auf diese Weise das Kulturdenkmal Bahnhof dauerhaft einer Nutzung zugeführt werden und damit dessen Erhalt auf Dauer gesichert werden kann. Die ergänzende Bebauung stört den Charakter des Bahnhofs nicht. Das neue Gebäude wird abgesetzt vom Bahnhofsgebäude Richtung Ortslage gegenüber den ehemaligen Landwirtschaftsgebäuden errichtet werden. Standort für das neue Gebäude ist ein Teil der als Nutzgarten (Grabeland) genutzten Grundstücksfreiflächen.

Eine allgemeine Siedlungsentwicklung und großzügige Bebauung ist wegen der örtlichen Verhältnisse nicht vorgesehen. Nach intensiven Abstimmungen zwischen Vorhabenträger, Genehmigungsbehörde und Gemeinde hat die Gemeindevertretung dem Antrag der Eigentümer zugestimmt und die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

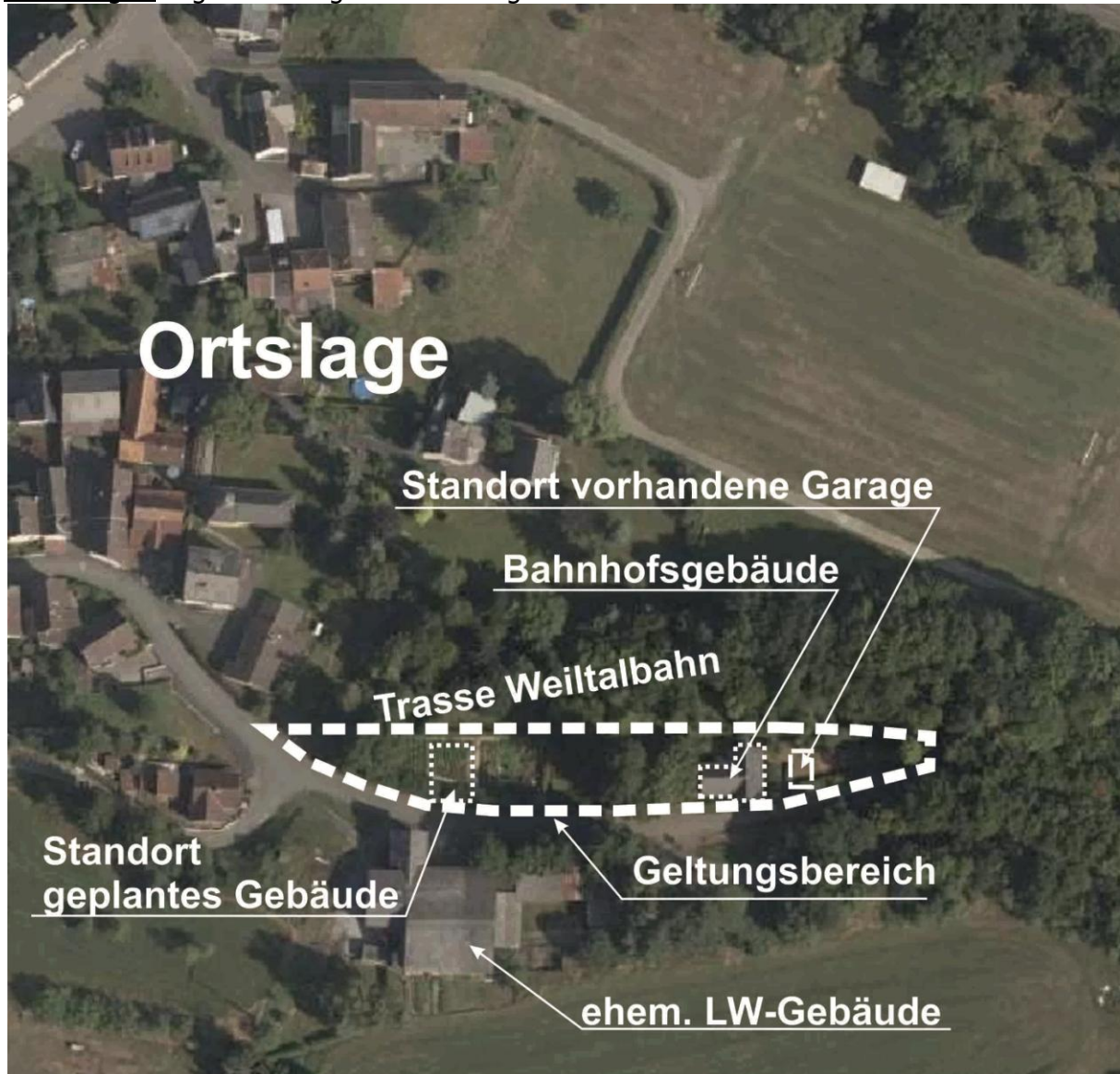
## 2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Das Plangebiet umfasst die zum Bahnhof Essershausen gehörenden Grundstücke 79/1 und 79/3 in der Flur 1. Es liegt im Süden der Trasse der ehemaligen Weiltalbahn (Flurstück 79/4). Die umliegenden Grundstücke und Flächen sind dem Siedlungsbereich zugeordnet und dementsprechend im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen das Bahnhofsgebäude und ein kleines Nebengebäude (Garage). Die Gebäude stehen im östlichen Teil des Plangebiets. Große Grundstücks-teile sind Freiflächen, die als Gartenland mit hohem Nutzgartenanteil genutzt sind. Unmittelbar westlich neben dem Bahnhofsgebäude stehen Gehölze und größere Bäume.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets und angrenzende Strukturen



Bildquelle: Geoportal Hessen

## 2.1 Vorhabenplanung

Die Planung (Stand: Juli 2017, Architekturbüro Stephan Radu, Wolfenhausen) sieht ein zweigeschossiges Gebäude vor. Im Kellergeschoss Garage und Technikräume, im Erdgeschoss Lagerräume mit einer lichten Höhe bis zu 3,40 zur dauerhaften Aufbewahrung von Kunstwerken des Vorhabenträgers. Im Obergeschoss ist ein Atelier geplant. Das Gebäude erhält ein nach Norden ansteigendes Pultdach um für das Atelier die notwendigen Belichtungsflächen bauen zu können. Die Grundfläche beträgt ca. 10 m x 10 m.

Der Baukörper wird in Massivbauweise (Putzfassade) mit einem Dach in Holzkonstruktion ausgeführt, Fenster werden in Holz konstruiert. Die Außenwirkung des Gebäudes soll zurückhaltend bleiben und nicht als prägender Solitär wirken. Die eingesetzten Materialien

werden naturnah gehalten. In der Gebäudetechnik ist die Verwendung regenerativer Energien Zielsetzung.

Die Stellung und die Gestaltung des Gebäudes abgesetzt vom historischen Bahnhof tragen dem Denkmalstatus des Bahnhofs Rechnung. Die vorhandenen Großbäume und Gehölze trennen Neubau und Altbau. In Gegenlage zu den großvolumigen Gebäuden des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs (Hofanlage Brückenstraße 26) wird der Neubau in die bestehenden Strukturen der Ortslage eingefügt.

### **3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen**

Auslösendes Vorhaben ist der geplante Bau eines Nebengebäudes im westlichen Teil des Grundstücks in Gegenlage zu den ehemaligen Landwirtschaftsgebäuden. Seitens der Baugenehmigungsbehörde konnte eine Zulassung des Vorhabens nicht in Aussicht gestellt werden weil der betroffene Grundstücksteil dem Außenbereich nach dem Baugesetzbuch zugeordnet ist. Das Vorhaben ist nach den Genehmigungsgrundsätzen des § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig, eine Zuordnung zum unbeplanten Innenbereich ist, bedingt durch die besondere örtliche Situation südlich der ehemaligen Bahntrasse, nicht möglich.

Städtebaulich und funktional besteht gleichwohl eine enge Anbindung an die Ortslage, das nächste Wohnhaus (Brückenstraße 24) ist von der Grundstücksgrenze nur ca. 30 m entfernt, vom Standort des geplanten Gebäudes ca. 45 m. Die ehemalige Hofanlage (Brückenstraße 26) ist, ebenso wie das Bahnhofsgrundstück, über die endausgebaute Brückenstraße an die Ortslage angebunden. Allein der in der Örtlichkeit noch vorhandene Damm der ehemaligen Weiltalbahn stellt eine erkennbare Trennlinie dar, die die Zuordnung des Vorhabengebiets zum Außenbereich begründet.

Funktionale Gegebenheiten mit der vorhandenen Erschließung, den Gebäuden der ehemaligen Hofanlage (Wohnnutzung) und die im Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungsentwicklung (geplante Wohnbaufläche im südlichen Anschluss) stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist eine dauerhafte Nutzung des unter Denkmalschutz stehenden Bahnhofsgebäudes zur Wahrung der kulturgeschichtlichen Identität des Ortes ausdrücklich erwünscht.

Das Bahnhofsgebäude ist möglichst originalgetreu zu erhalten, Aufstockungen und Anbauten sind auch aus denkmalrechtlichen Gründen nicht zulässig. Die geplante Errichtung eines Funktionsgebäudes trägt durch Lage und Ausformung dem baugeschichtlichen Wert des Bahnhofsgebäudes Rechnung. Das Vorhaben ist der Ortsbebauung angegliedert und der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Hofanlage Brückenstraße 26) untergeordnet.

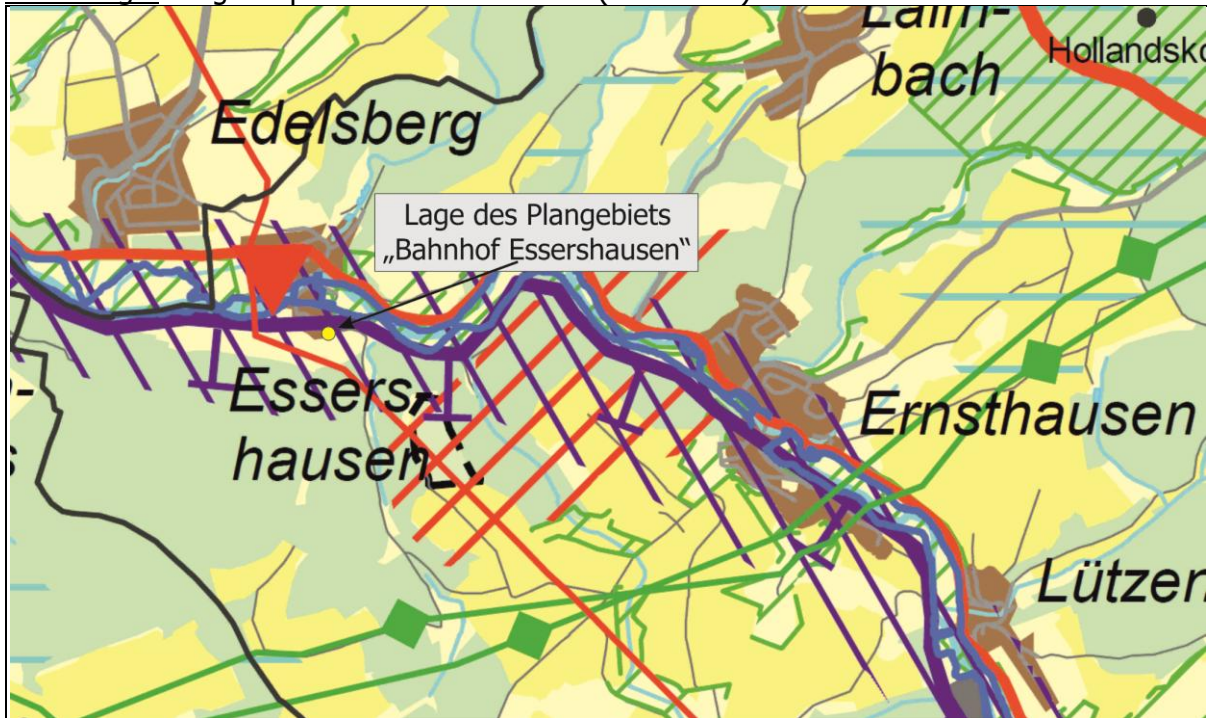
Aus den genannten Umständen ergibt sich das Erfordernis zur planungsrechtlichen Erfassung des Vorhabens. Auf Antrag der Eigentümer wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

#### **3.1 Ziele der Raumordnung**

Nach den Darstellungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 liegt das Plangebiet innerhalb von *Vorranggebiet Siedlung-Bestand*. Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.



Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010 (Ausschnitt)



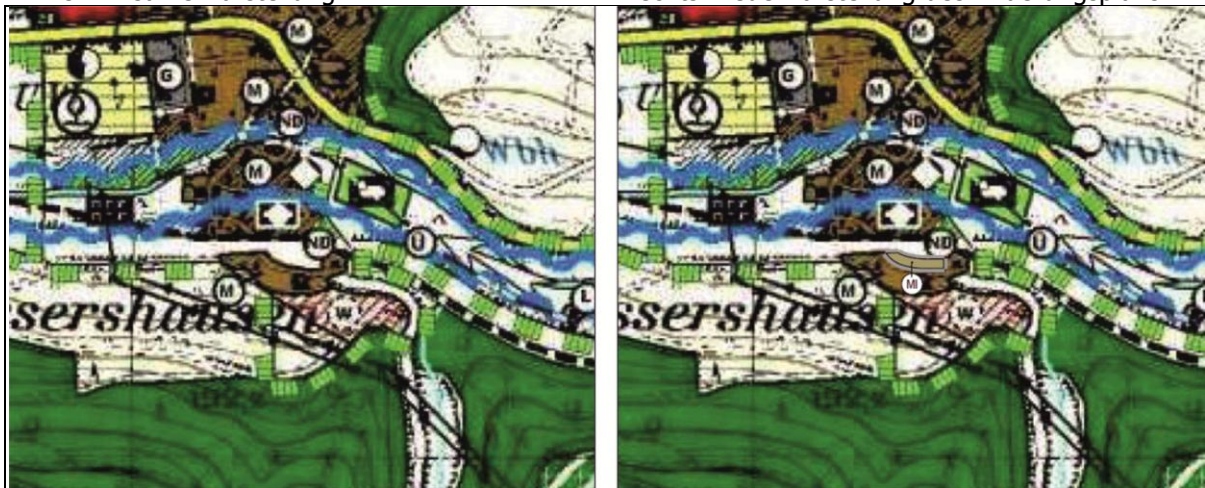
### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Planbereich „Weißfläche“ dar. Für die Zuordnung zu den Mischbauflächen in Essershausen wird zur Wahrung des Entwicklungsgebots parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Abbildung 4: Flächennutzungsplan Weilmünster (Ausschnitt)

links wirksame Darstellung

rechts: neue Darstellung des Änderungsplans



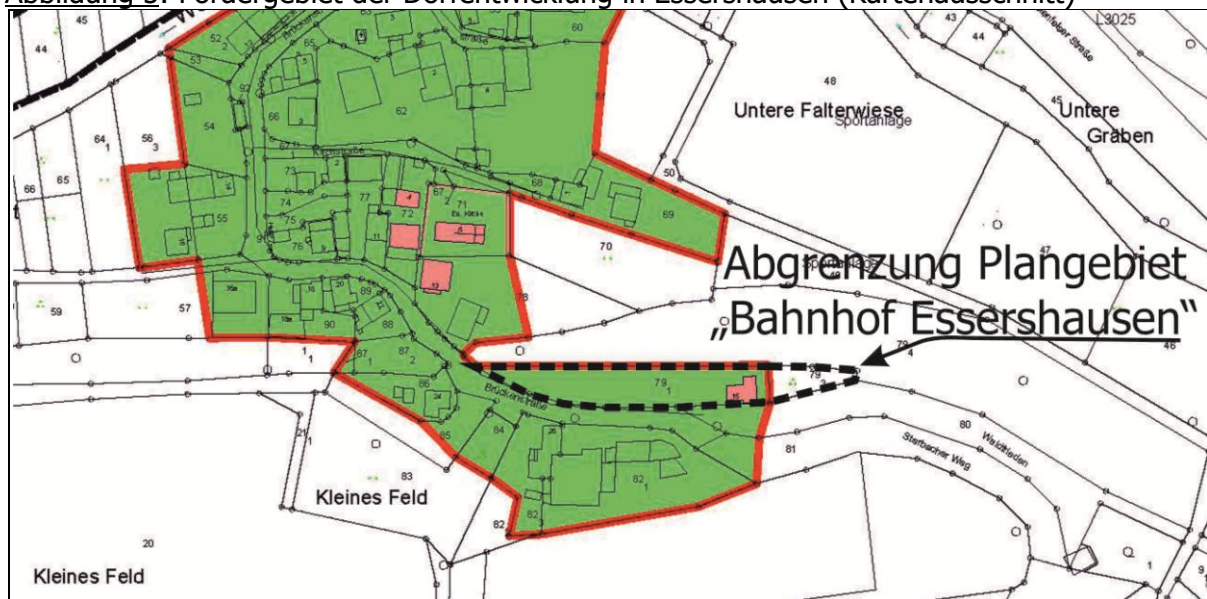
### 3.3 Städtebaulicher Fachbeitrag im Rahmen der Dorfentwicklung Weilmünster

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

Das Förderprogramm zielt auf eine Dorfentwicklung ab, die alle Ortsteile einbezieht. Das Plangebiet liegt zum weit überwiegenden Teil innerhalb im städtebaulichen Fachbeitrag abgegrenzten Fördergebiet für Essershausen (vgl. Abb. 5, grün unterlegt: Fördergebiet). Ledig-

lich das kleine Grundstück im Osten, bebaut mit einem Garagengebäude und Teil des ehemaligen Bahnhofsgeländes, ist von der Fördergebietsgrenze nicht mehr erfasst.

Abbildung 5: Fördergebiet der Dorfentwicklung in Essershausen (Kartenausschnitt)



## 4 Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

#### 4.1.1 Mischgebiet

Als Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend den örtlichen Strukturen und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Damit ist der übergreifende Gebietscharakter erfasst. Konkretisiert werden die für das Neubauvorhaben im westlichen Baufenster (Vorhabengebiet) zulässigen Nutzungen über die textlichen Festsetzungen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Der besonderen örtlichen Situation Rechnung tragend, werden im Planbereich 2 Baufenster ausgewiesen, mit denen die prägenden Gebäude erfasst sind: im östlichen Grundstücksteil das historische Bahnhofsgebäude (Kennzeichnung D für Kulturelles Einzeldenkmal), im westlichen Teil die für die Neubebauung gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu bebauende Fläche.

Das Baufenster um das Bahnhofsgebäude folgt nicht exakt den Außenwänden. In die überbaubare Fläche einbezogen ist z.B. die vorhandene befestigte Freifläche vor dem Eingang an der Rückseite. Sie ist auch rechnerischer Bestandteil der zulässigen Grundfläche und fällt nicht unter die Bestimmungen zu den Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Grundstücke im Plangebiet bilden eine Nutzungseinheit und sind zusammen rd. 1.700 qm groß. Eine mischgebietstypische Grundflächenzahl entspräche nicht den besonderen Rahmenbedingungen, so dass für die definierten Baufenster jeweils eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt wird, die auf die vorhandenen bzw. geplanten Gebäude abgestellt sind.

Rechnerisch entsprechen die überbaubaren Flächen zusammen einer Grundflächenzahl von 0,15. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird

Für das Baufenster des Bahnhofsgebäudes wird in Übernahme des Vorhandenen noch die Geschossigkeit festgelegt. Weitere Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Etwaige bauliche Maßnahmen an dem Gebäude unterliegen dem Denkmalschutzrecht, so dass eine stärkere Veränderung des Hauses in Kubatur und Gestaltung nicht möglich ist.

Neben der zulässigen Grundfläche wird für das Baufenster des neuen Vorhaben die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei festgelegt, ergänzend eine maximale Firsthöhe, bezogen auf den festgelegten Geländepunkt an der Nordostecke des Baufensters.

Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind im Sinne des § 23 BauNVO allgemein in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung dürfen diese Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu 50 v.H. überschreiten. Dies entspricht einer Gesamtfläche für Nebenanlagen und andere in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen von insgesamt 130 qm. Damit kann z.B. vom Bahnhofsgebäude bis zum Baufenster für den Neubau ein 2 m breiter Weg angelegt werden. Zu den Nebenanlagen gehören beispielsweise auch Sitzplätze, Beeteinfassungen, Gewächshäuser u.dgl. Im konkreten Fall besteht kein Bedarf, über diese im Verhältnis kleine Fläche hinaus definierte Größenordnungen für Nebenanlagen zuzulassen. Das Gelände ist seit langem durch die historische Nutzung anthropogen überformt, so dass kein Anlass für Flächenbegrenzungen von Nebenanlagen gesehen wird.

### **4.3 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Das vorhandene Garagengebäude wird als solches in die Planung übernommen.

## **5 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

### **5.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung**

#### **5.1.1 Gewässerschutz**

##### **Gewässer, Grundwasser**

Offene Gewässer oder Grundwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

##### **Altflächen, Bodenschutz**

Informationen über vorhandene schädliche Bodenverunreinigungen oder Altflächen liegen nicht vor.

#### **5.1.2 Erschließung, Brandschutz**

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsflächen / Erschließungsmaßnahmen erforderlich. In der Vorhabenplanung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung die notwendigen Erschließungsmaßnahmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und die erforderlichen Genehmigungen / Erlaubnisse einzuholen.

### **5.2 Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Brückenstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Das Vorhaben lässt keine Zunahme des Individualverkehrs erwarten, Nutzungen für einen größeren Bedarf in der Andienung im öffentlichen Nahverkehr werden nicht angesiedelt.



### **5.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft**

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs erarbeitet.

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.

### **5.4 Denkmalschutz**

Das Bahnhofsgebäude ist Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen. Zu der Anlage gehören die Flurstücke 79/1 und 79/3, auf dem das Nebengebäude (Garage) steht. Maßnahmen an den Gebäuden unterliegen den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (Erhaltungspflicht im Rahmen des Zumutbaren).

## **6 Bodenordnung**

Die in einem Vorhabengebiet liegenden Grundstücke werden durch die Eigentümer / Vorhabenträger gegebenenfalls vereinigt bzw. neu geordnet. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich.