

# **Marktflecken Weilmünster**



**Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich  
„Auf Stein“**

**Städtebauliche Begründung**

## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	4
3	Geänderte Darstellungen .....	5
4	Ziele der Raumordnung.....	6
5	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen .....	6
5.1	Städtebauliche Alternativenprüfung .....	7
6	Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange .....	7
6.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung .....	7
6.1.1	Gewässerschutz.....	7
6.1.2	Erschließung, Brandschutz.....	8
6.2	Verkehr .....	8
6.3	Immissionsschutz.....	8
6.4	Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege .....	9

Weilmünster und Wetzlar, Juni 2021

Planbearbeitung:



KuBuS planung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

## 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Die größten und bedeutendsten Gewerbeflächen des Marktfleckens Weilmünster liegen nord-östlich der Kerngemeinde in kurzer Entfernung zur Bundesstraße B 456. Die Gewerbeflächen liegen beiderseits der L 3054 (Nassauer Straße). Die Flächen sind vergleichsweise eben und bieten günstige Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Unternehmen. Andere Bereiche im Gemeindegebiet sind deutlich weniger günstig an wichtige Straßen angebunden. Auch die topografische Situation im Gemeindegebiet birgt wenig Möglichkeiten für gewerbliche Entwicklungen in anderen Teilen des Gemeindegebiets.

Grundlage für die inzwischen weitgehend abgeschlossene gewerbliche Entwicklung sind die Bebauungspläne „Links der Nassauer Straße - Auf der Muckenkauf“ und „Auf Stein“.

Die nutzbaren Flächen in den Gewerbegebieten sind belegt. Im Bereich „Auf der Muckenkauf“ wurden zuletzt große Anstrengungen unternommen, auch topografisch ungünstige Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Damit sollte der Ansiedlungsbedarf auf die Bestandsgebiete konzentriert werden um weitere Gebietsausweisungen minimieren bzw. zeitlich schieben zu können.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedentlich auch Überlegungen angestellt, im Bereich entlang der Nassauer Straße (L 3054) zusätzliche Flächen zur Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete auszuweisen.

Der Bebauungsplan „Auf Stein“ datiert aus dem Jahr 1970. Mit 3 Planänderungen in den Jahren 1973, 1974 und 1985 wurden geringfügige Anpassungen innerhalb des Gesamtgebiets vorgenommen.

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend kann eine im Eigentum der Gemeinde stehende Fläche in von ca. 1,1 ha mobilisiert werden. Das Grundstück ist an die Erschließungsstraße angebunden und kann für gewerbliche Neuansiedlungen genutzt werden.

Im westlichen Teil des Gewerbegebiets haben Unternehmen Grundstücke in ihre Betriebsfläche einbezogen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Auf Stein“ liegen. Unabhängig von baurechtlichen Genehmigungsfragen dokumentiert dieser Sachverhalt den Flächenbedarf der Unternehmen. Eine zwischen den betroffenen Grundstücken liegende Fläche (ca. 1,8 ha) bietet zusätzliche Optionen für Betriebserweiterungen im Bestand des Gewerbegebiets, ein entsprechender Bedarf wurde bereits bekundet.

Andere Grundstücke wurden in die Freiflächennutzung des ausgewiesenen Baugebiets einbezogen. Diese Flächen sind als Bestandteil des neu zu gestaltenden Gebietsabschlusses vorgesehen.

Die städtebaulichen Ziele des vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsplanes sind zusammengefasst:

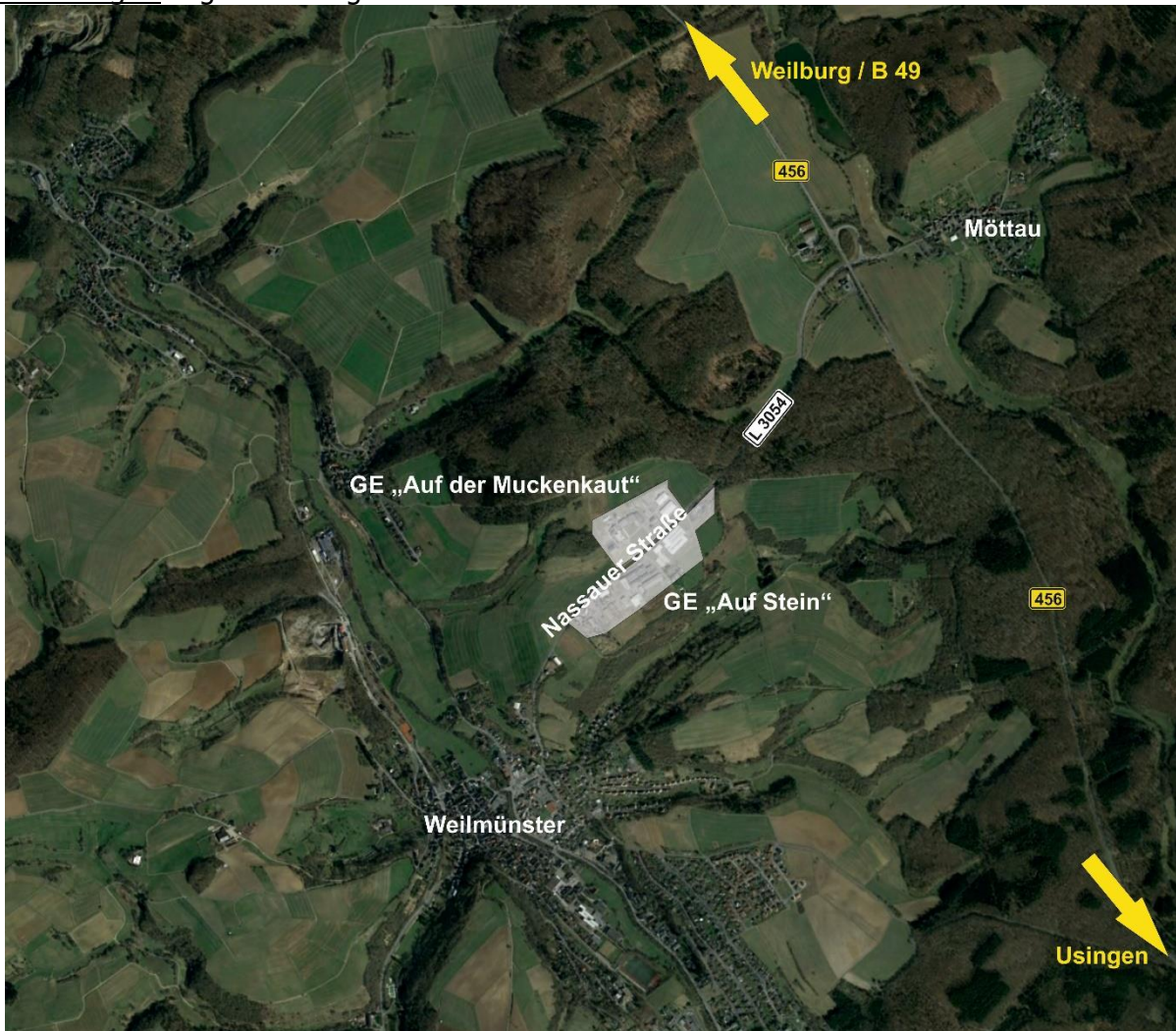
- Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen für die Neuansiedlung von Unternehmen,
- Arrondierung im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets zur Schaffung von Erweiterungsflächen für ansässige Betriebe - teilweise umgesetzte Entwicklungen nachvollziehend,
- planungsrechtliche Regulierung von Freiflächennutzungen als Bestandteile des neu zu ordnenden Gebietsrandes zum Außenbereich.

Das bestehende Gewerbegebiet in den Grenzen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Auf Stein“ wird formell mit überplant. Die städtebauliche Zielsetzung bleibt dabei unverändert, der Bebauungsplan wird nachvollziehend auf das heutige Kataster mit Straßen- und Wegegrundstücken und den Baugrundstücken übertragen. Die Festsetzungen werden so auf den aktuellen Rechtsstand gebracht, damit wird auch dem raumordnerischen Anpassungsgebot („Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“) Rechnung getragen.

## 2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst Flächen im unmittelbaren Anschluss südöstlich des bestehenden Gewerbegebiets „Auf Stein“. Er umfasst bisher nicht rechtskräftig ausgewiesene, gewerblich genutzte Grundstücksflächen, eine Arrondierungsfläche für die gewerbliche Nutzung und privat genutzte Grünflächen.

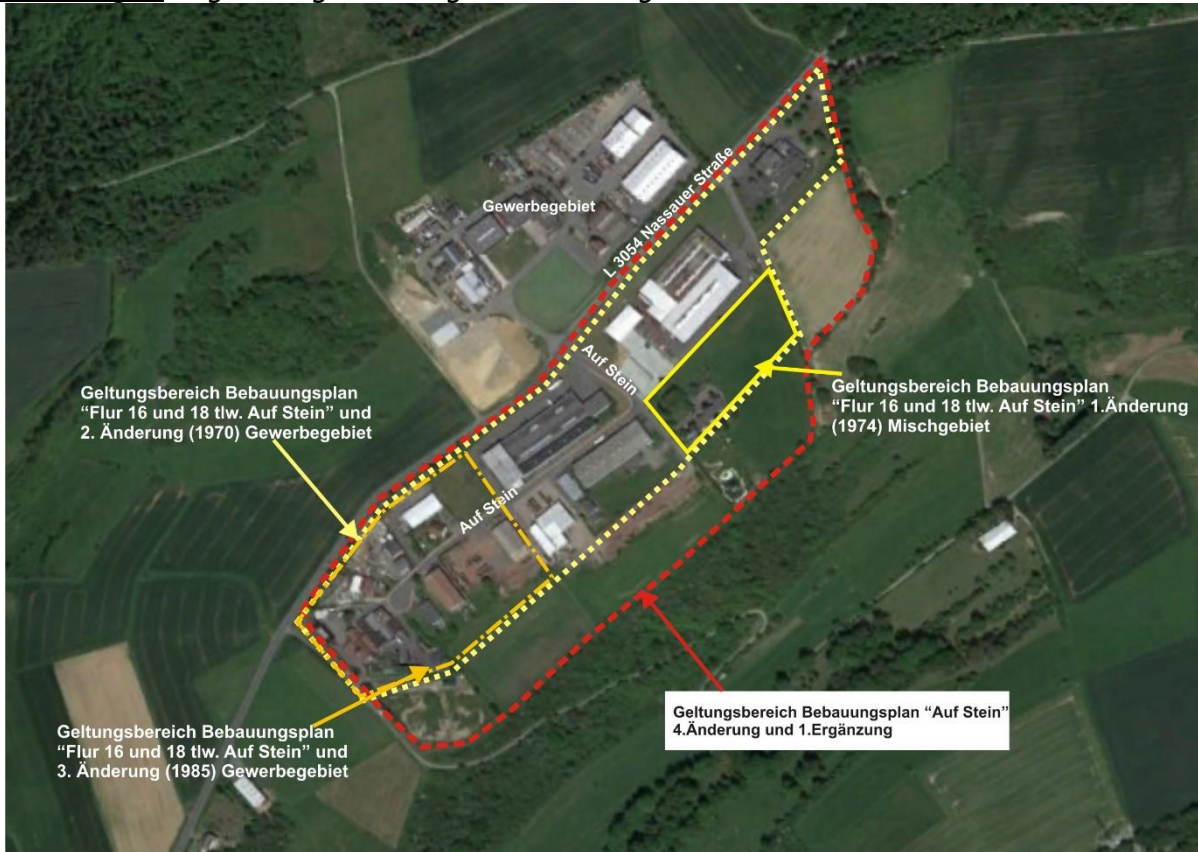
Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Raum



Bildquelle: Google Earth

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km nordöstlich von Weilmünster auf der Höhe an der Nassauer Straße Richtung B 456 / Möttau. Zur Bundesstraße B 456 sind es ebenfalls ca. 1,5 km. Die B 456 ist die wichtigste überörtliche Verkehrsader im Gemeindegebiet. Sie stellt die Verbindung von der B 49 bei Weilburg im Landkreis Limburg-Weilburg zum südhessischen Hochtaunuskreis dar. Weilmünster ist an diese Straße, die auch Zubringer zum Autobahnnetz ist (A 3 bei Limburg, A 5 bei Ober-Mörlen), an mehreren Stellen angeschlossen. Der Anschluss bei Möttau ist der leistungsfähigste und aufgrund der günstigen topografischen Verhältnisse der für Schwerverkehr am besten geeignete im Gemeindegebiet.

Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebiets und angrenzende Strukturen



Bildquelle: Geoportal Hessen

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf Stein“ und unmittelbar anschließende Flächen zur Arrondierung des Gewerbegebiets und zur Gestaltung der äußeren Gebietsgrenzen.

Die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen sind entsprechend den bauplanungsrechtlichen Festlegungen genutzt. In geringem Umfang bestehen innerhalb des Gebiets noch Möglichkeiten zur Nachverdichtung bzw. für Erweiterungen ansässiger Unternehmen. Eine Teilfläche ist als Mischgebiet ausgewiesen, hier besteht Potenzial für weitere Bebauungen, eine Umwidmung in Gewerbegebiet ist unter Berücksichtigung des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes nicht möglich.

Am Südrand haben zwei Unternehmen ihre Betriebsflächen erweitert - zwar auf betriebseigenen Grundstücken aber außerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebiets.

Zwei Flächen außerhalb des Plangebiets sind Freiflächen, die zu Grundstücken innerhalb des rechtskräftig ausgewiesenen Plangebiets gehören.

Im Übrigen sind die Flächen in der umgebenden Gemarkung landwirtschaftlich genutzt, teilweise sind sie mit Gehölzen bestanden.

Die zur Neuausweisung als Gewerbegebiet vorgesehenen Grundstücke sind landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland).

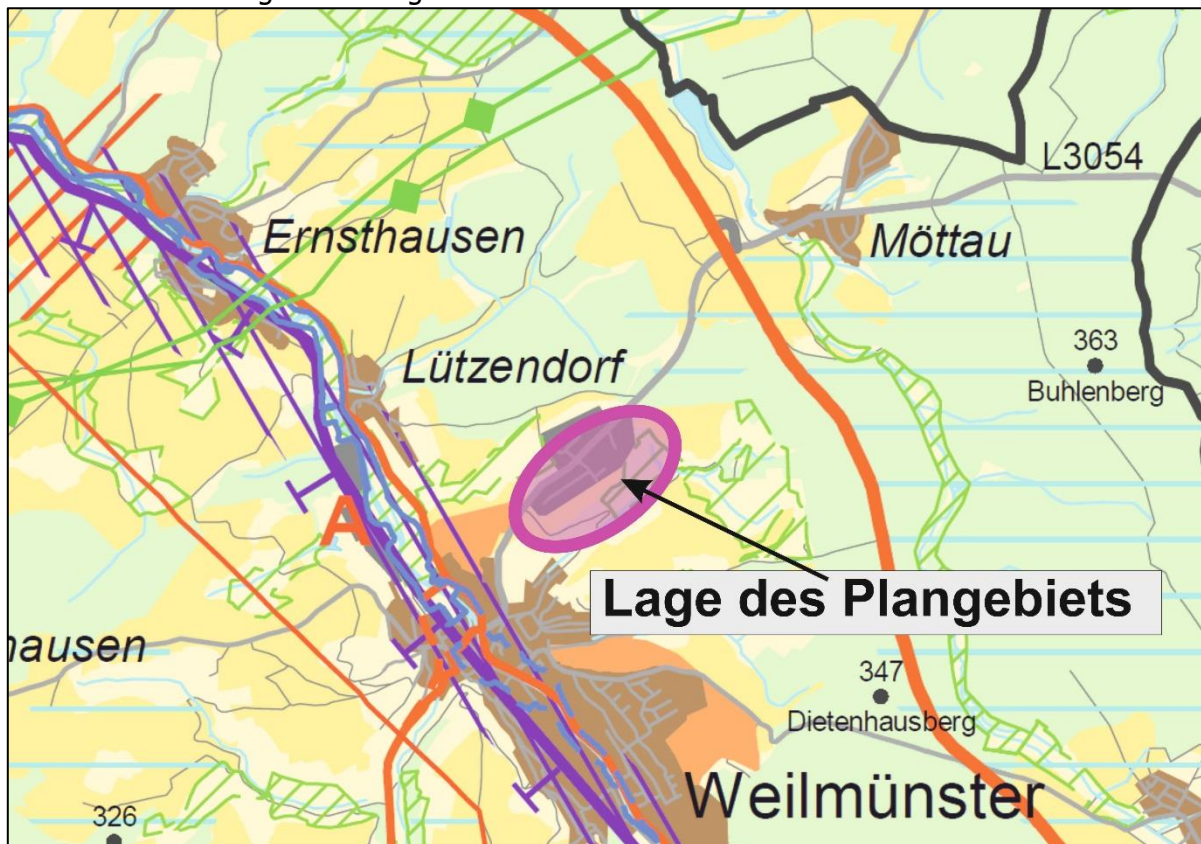
### 3 Geänderte Darstellungen

Analog zu den Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes „Auf Stein“, 4. Änderung und 1. Ergänzung werden gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dargestellt. Die bisherige Darstellung ist „Weißfläche“ (Fläche für die Landwirtschaft).

## 4 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind nach § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Marktflecken Weilmünster sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 (RPM 2010) festgelegt. Die für die gewerbliche Arrondierung und im Bebauungsplan festgesetzte Grünflächen sind im Regionalplan als *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft* ausgewiesen. Innerhalb der betroffenen *VRG Landwirtschaft* wird nur ein Teilbereich noch tatsächlich landwirtschaftlich genutzt. Das Regierungspräsidium Gießen teilt in seiner Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit, dass die geringfügige Inanspruchnahme des *VRG Landwirtschaft* vertretbar ist und Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbart werden kann.

Abbildung 3: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



## 5 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

Weilmünster verfügt über keine gewerblich nutzbaren Flächen mehr, die ohne Ortsdurchfahrten einen guten Anschluss an leistungsfähige Straßen haben. Im Bereich „Auf Stein“ liegt noch eine leicht erschließbare gemeindeeigene Fläche, mit vergleichsweise günstigen topografischen Rahmenbedingungen.

Die Schaffung möglichst guter Standortbedingungen für Industrie- und Gewerbebetriebe ist zentraler Bestandteil der städtebaulichen Zielsetzungen des Marktfleckens Weilmünster. Mit der ergänzenden Ausweisung von Gewerbegebiet auf bereits genutzten Grundstücken im planungsrechtlichen Außenbereich (unmittelbar am Geltungsbereich „Auf Stein“ angrenzend) und der Verfügbarmachung von Flächen im unmittelbaren Anschluss an Gewerbegrundstücke wird ansässigen Unternehmen der nötige Spielraum für zukünftige Entwicklungen gegeben.

Privat genutzte Freiflächen im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf Stein“ werden einbezogen und in die Flächen zur Neugestaltung des Gebietsrandes integriert.

## **5.1 Städtebauliche Alternativenprüfung**

Die Schaffung von Arrondierungsflächen mit der Überplanung von Bestandsflächen ist standortgebunden und sichert die Betriebsflächen für die ansässigen Unternehmen. Auslagerungen von Betriebsteilen oder Unternehmensumsiedlungen können dadurch vermieden werden.

Die Erweiterungsfläche im Osten des Gebiets ist derzeit die einzige Möglichkeit der Gemeinde, Grundstücke für Betriebsneuan siedlungen anzubieten. Sie liegt innerhalb von raumordnerisch ausgewiesenem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand) und ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Andere Fläche mit ähnlich guter topografischer Ausgangslage und ähnlich guter Verkehrsanbindung bei gleicher raumordnerischer Ausgangslage sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

## **6 Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange**

Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf Stein“, 4. Änderung und 1. Ergänzung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wurde das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen (Dezember 2018/ Januar 2019).

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Private Belange von Eigentümern im Planbereich finden in den Festsetzungen zu Gewerbegebietsflächen und Grünflächen Berücksichtigung.

Stellungnahmen der Naturschutzbehörde waren Anlass für artenschutzrechtliche Untersuchungen, deren als Bestandteil der Umweltprüfung in einem gesonderten Fachbeitrag dargestellt sind. Die Ergebnisse der Umweltprüfung und weitere Stellungnahmen und Rückmeldungen dem Beteiligungsverfahren wurden in den Beratungen der Gemeindegremien abwägend gewürdigt und die Planung inhaltlich angepasst.

Mit der Entwurfsoffenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird das Planaufstellungsverfahren fortgesetzt.

### **6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung**

#### **6.1.1 Gewässerschutz**

##### **Gewässer, Grundwasser**

Grundwasserschutzgebiete und oberirdische Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

##### **Altflächen, Bodenschutz und Bergbau**

Das Regierungspräsidium weist in seiner Stellungnahme auf zwei Altflächen im Plangebiet hin. Bei einer Fläche handelt es sich um den bisher nicht näher untersuchten Altstandort einer Tankstelle. Dies betrifft eine Teilfläche des Gewerbegrundstücks Nassauer Straße 46. Die Fläche ist versiegelte Asphaltfläche, ein konkreter Handlungsbedarf ist nicht gegeben.

Die zweite Fläche betrifft zwei Grundwasserschadensfälle aus den Jahren 1992 und 1995 mit abgeschlossenen Sanierungsverfahren. Ein konkreter Handlungsbedarf ist nicht gegeben.

Weitere Informationen über Altflächen liegen der Gemeinde für den Planbereich nicht vor. Dennoch kann bei Erdaushubarbeiten im gesamten Planbereich, auch bei den genannten Altflächen, verunreinigter Boden aus der Vornutzung anfallen. Ergeben sich bei Erdarbeiten Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenverunreinigungen, ist die Bodenschutzbehörde zu informieren.

Für Abriss- und Bodenarbeiten im Plangebiet sollen die Vorgaben aus dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen beachtet werden. Bestandteil des genannten Bodengutachtens sind auch Untersuchungen, mit denen die Beschaffenheit des Untergrundes und ggf. abfallrelevante Sachverhalte festgestellt werden.

Dem Schutz des nicht vermehrbaren Bodens kommt in der räumlichen Planung eine zunehmende Bedeutung zu. Vorrangig ist es, möglichst keine Flächen in Anspruch zu nehmen, die landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzt werden, umzuwidmen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Natürliche Böden erfüllen vielfältige Funktionen als Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen.

Die Planung erlaubt zwar in Teilbereichen die Neuinanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung und Bebauung. Mit der Schaffung von ortsnahen Erweiterungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe im Gebiet und mit der kleinflächigen Arrondierung im bestehenden Erschließungssystem wird jedoch die Flächeninanspruchnahme minimiert. Die Belange des Bodenschutzes sind Bestandteil der Umweltprüfung und des Umweltberichts.

Der Planbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten in Stollen und Schächten durchgeführt wurden. Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten, gegebenenfalls sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

### **6.1.2 Erschließung, Brandschutz**

Das Plangebiet ist im Bestand der gewerblichen Nutzung voll erschlossen. Ergänzende Erschließungsmaßnahmen sind für die östliche Gebietserweiterung erforderlich. Sie wird an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen.

### **6.2 Verkehr**

Das Gebiet ist über zwei Erschließungsstraßen an die freie Strecke der Landesstraße L 3054 (Nassauer Straße) angebunden. Nach den Vorschriften des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) sind neue Zufahrten und Zugänge an die freie Strecke der Landesstraße nicht zulässig. Diese Vorschrift und die nach dem HStrG geltenden Bauverbots- und Baubeschränkungszone werden auf Ebene des Bebauungsplanes durch die entsprechenden nachrichtlich aufzunehmenden Festsetzungen Rechnung getragen.

### **6.3 Immissionsschutz**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht hat das Regierungspräsidium Stellung genommen, Anregungen oder Hinweise werden nicht gegeben, Bedenken gegenüber der Planung bestehen nicht.



## **6.4 Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege**

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

Aufgrund der Stellungnahme der Naturschutzbehörde beim Landkreis Limburg-Weilburg wurden zu der Planung, ergänzend zur allgemeinen Umweltprüfung und Ausgleichsermittlung, artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. In dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden tierökologische Untersuchungen zu Brutvögeln, Reptilien, Tagfaltern, Fledermäusen und der Haselmaus durchgeführt.

Im Plangebiet wurden verschiedene Vogelarten und Reptilien gefunden. Zur Vermeidung naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorlaufende Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Individuen und zur Vermeidung der Zerstörung von Lebensräumen durchzuführen. Zum Schutz der vorkommenden Reptilien sind Ersatzflächen anzulegen, in die die von der Planung betroffenen Tiere umgesiedelt werden<sup>1</sup>. Diese Maßnahmen (Anlegen eines strukturreichen Lebensraumes) können innerhalb des Plangebiets in dem als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Bereich durchgeführt werden. Weitere Maßnahmen (Anbringen von Nistkästen für Vögel) können innerhalb des Gewerbegebiets umgesetzt werden.

---

<sup>1</sup> Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz