Marktflecken Weilmünster

Bebauungsplan „Auf Stein“, 4. Änderung und 1. Ergänzung

Städtebauliche Begründung

Planstand: Entwurf 06/2021

Inhalt

1 Anlass, Grundlagen, Ziele ... 3
2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs ... 4
3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen ... 5
3.1 Ziele der Raumordnung ... 6
3.2 Städtebauliche Alternativenprüfung ... 7
3.3 Flächennutzungsplan ... 8
4 Festsetzungen ... 9
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
4.1.1 Gewerbegebiet ... 9
4.1.2 Mischgebiet ... 10
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise ... 10
4.3 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen ... 11
4.4 Grünflächen ... 12
4.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ... 12
5 Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange ... 12
5.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung ... 13
5.1.1 Gewässerschutz ... 13
5.1.2 Erschließung, Brandschutz ... 13
5.2 Verkehr ... 14
5.3 Immissionsschutz ... 14
5.4 Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege ... 14
6 Bodenordnung, Städtebauliche Daten ... 15

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 nordöstlich 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 Muckenkaut" und „Auf Stein".

Die nutzbaren Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten sind weitestgehend belegt. Im Bereich „Auf der Muckenkaut" wurden zuletzt große Anstrengungen unternommen, auch topografisch ungünstige Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Damit sollte der Ansiedlungsbedarf auf die Bestandgebiete 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.

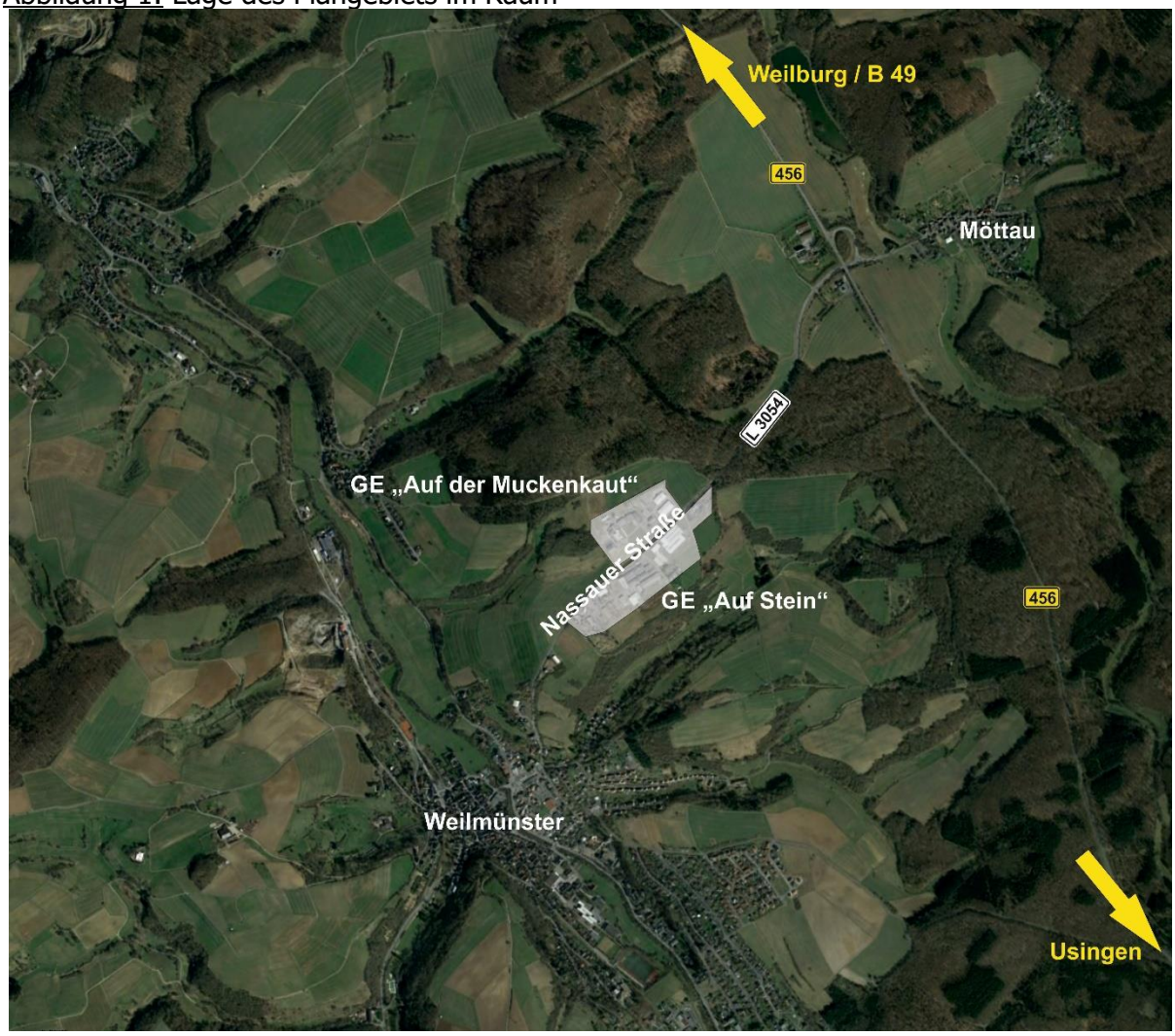
Die städtebaulichen Ziele des vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsplanes sind zusammengefasst:

- 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

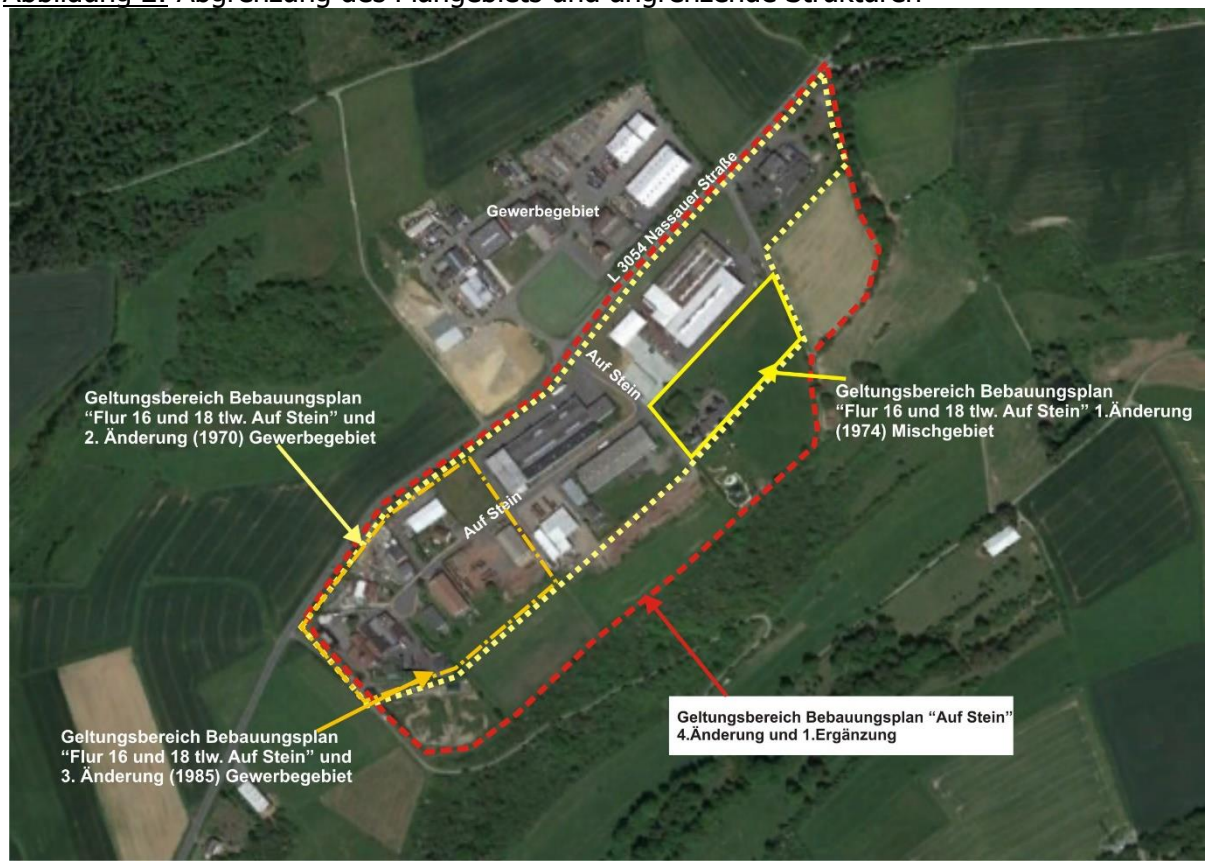
Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Raum



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 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.

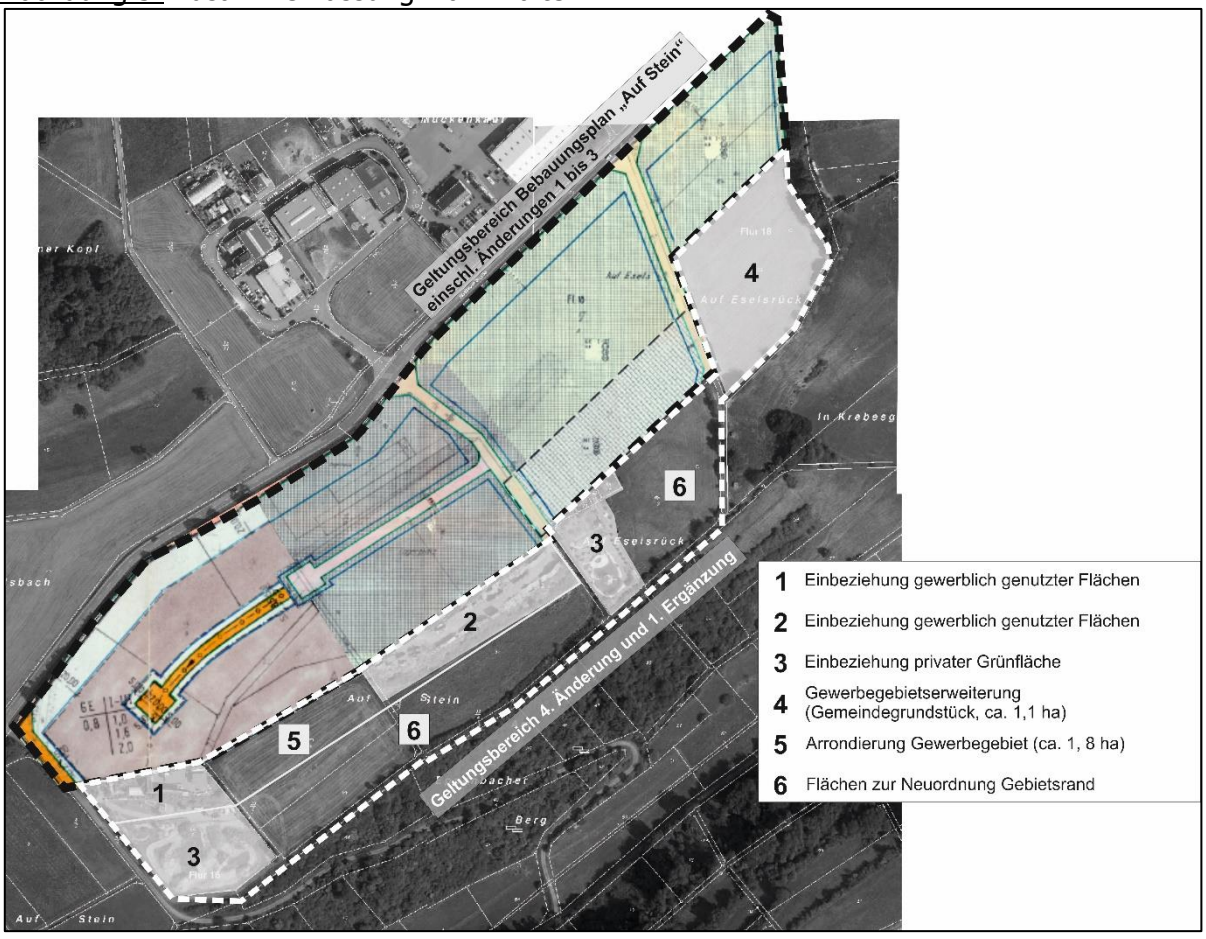
Die Schaffung möglichst guter Standortbedingungen für Industrie- und Gewerbebetriebe ist zentraler Bestandteil der städtebaulichen Zielsetzungen des Marktfleckens Weilmünster. Mit der ergänzenden Ausweisung von Gewerbegebiet auf bereits genutzten Grundstücken im planungsrechtlichen Außenbereich (unmittelbar 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.

3.1 Ziele der Raumordnung

Neben der Bereitstellung gewerblicher Flächen für die Neuansiedlung von Betrieben werden mit der Änderung des Bebauungsplanes Betriebsflächen, die in den planungsrechtlichen Außenbereich vorgeschoben worden sind, erfasst und überplant. Eine weitere Teilfläche zur Arrondierung des Gebiets, die der Schaffung von Erweiterungsflächen für ansässige Unternehmen dient, wird einbezogen.

Abbildung 3: Zusammenfassung Planinhalte



Bildquelle: Geoportal Hessen

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert. Zur Abstimmung des Anpassungsgebots wurden die planerischen Fragen, die im Zusammenhang mit dem Regionalplan Mittelhessen stehen, mit der Oberen Landesplanungsbehörde erörtert.

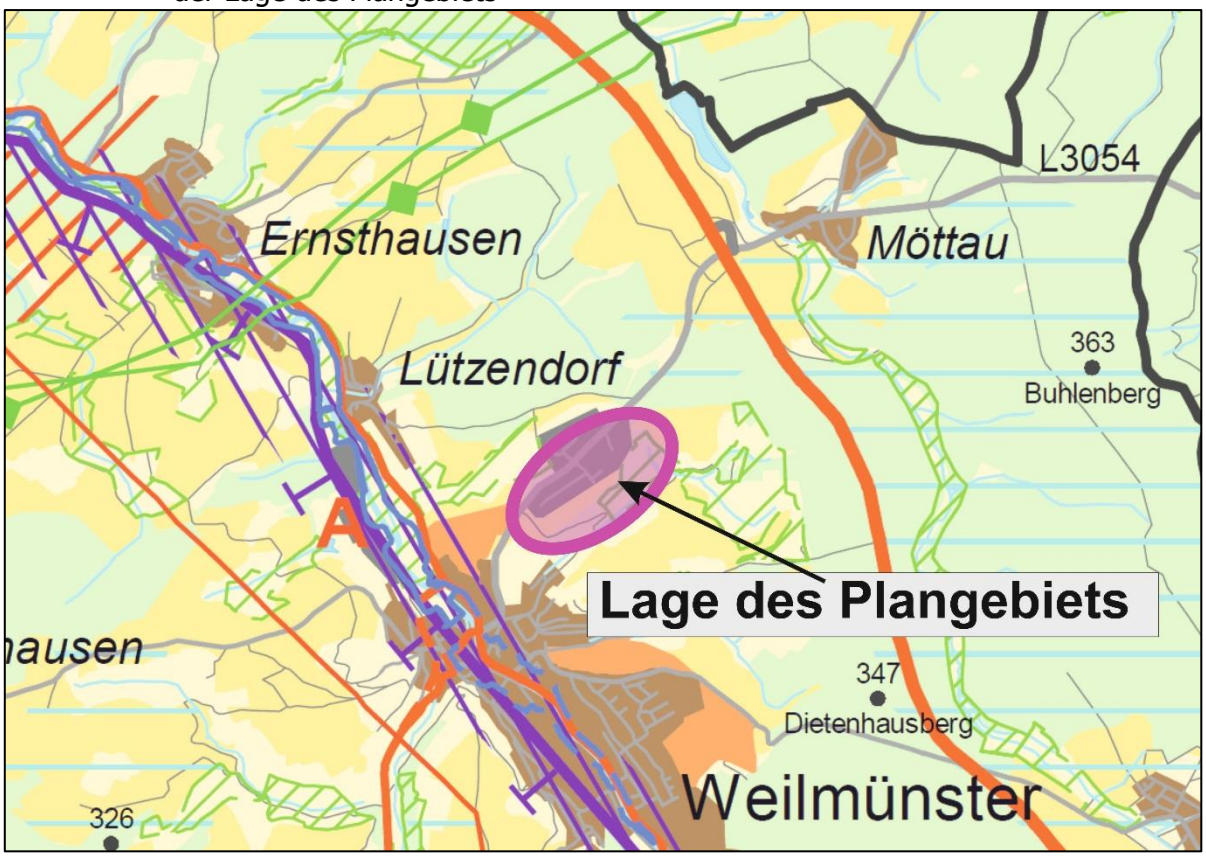
Betroffene Zielfestlegungen sind

- Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Bestand im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets und für die Erweiterungsfläche im Osten,
- Vorranggebiet für Landwirtschaft im Süden des Gewerbegebiets im Bereich der Arrondierungsflächen und der Bereiche zur Neuordnung des Siedlungsrandes.

Aus raumordnerischer Sicht besteht gegen die Planung kein grundsätzlicher Vorbehalt. Die Erweiterungsfläche im Osten beschränkt sich auf im Regionalplan ausgewiesenes Vorranggebiet Industrie und Gewerbe.

Die Arrondierungsfläche im Süden dient der Sicherstellung von Betriebserweiterungen im Bestand. Sie ist für ansässige Betriebe nutzbar, die direkt an diese Fläche angrenzen. Neuansiedlungen würden eine ergänzende öffentliche Erschließung erfordern, die aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen nicht hergestellt werden kann. Zwei Unternehmen haben bereits grundsätzliches Interesse an der Fläche bekundet, so dass unter städtebaulichen Gesichtspunkten von einer Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. In diesem Zusammenhang werden die bereits bestehenden Betriebsflächen außerhalb des bestehenden Gewerbegebiets mit überplant.
Nicht Bestandteil des Gewerbegebiets werden die Freiflächennutzungen im Süden des Bebauungsplangebiets. Sie werden als Grünflächen Teil der für die Neugestaltung des Gebietsrandes zu treffenden Festsetzungen (auch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen). Wenngleich die Flächen im Regionalplan als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen sind, ist die landwirtschaftliche Nutzungseignung dennoch beschränkt.

Abbildung 4: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



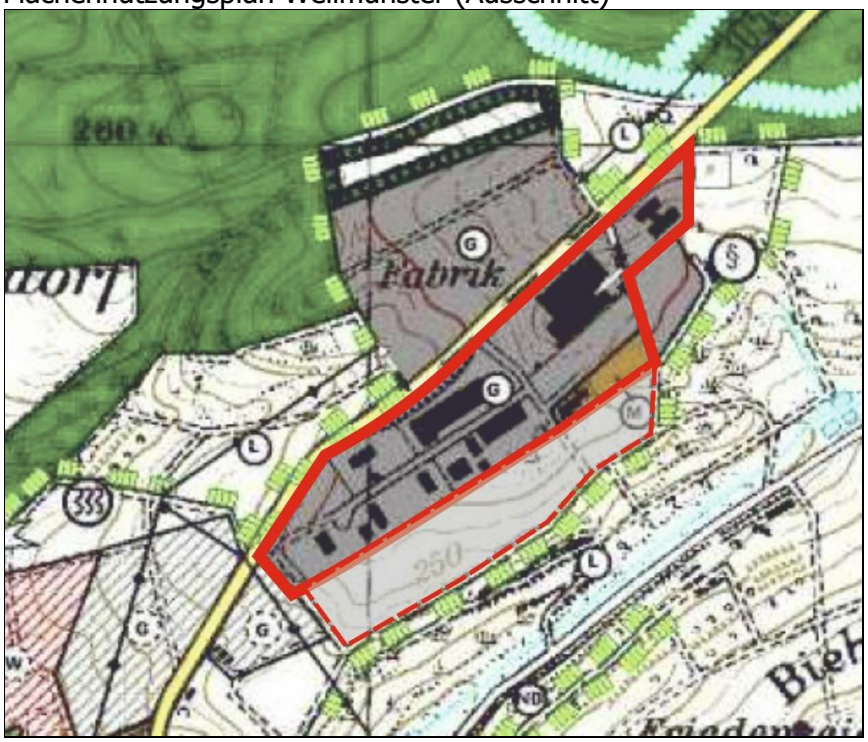
3.2 Städtebauliche Alternativenprüfung

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 Betriebsneuansiedlungen 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.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Erweiterungsfläche im Osten des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Arrondierungsflächen im Süden sind Teil der Flächen für die Landwirtschaft. Die Neufestsetzung von Gewerbegebiet, Grün- und Ausgleichsflächen macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt wird.

Abbildung 5: Flächennutzungsplan Weilmünster (Ausschnitt)



4 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Gewerbegebiet

Wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherung der gewerblichen Nutzung im Planbereich und deren Weiterentwicklung. Das Gebiet soll in seiner Funktion erhalten bleiben und gefördert werden. Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung definiert.

Damit sind in den als Gewerbegebiet festgesetzten Teilen des Bebauungsplanes folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Verstärkt ist die Tendenz zu beobachten, dass zunehmend Spielotheken, Wettbüros, Internetcafés u.ä. Betriebe leer stehende Gebäude übernehmen. Gewerbegebiete erleiden damit deutliche Funktionsverluste, die es zu vermeiden gilt.
Im Bereich „Auf Stein" gibt es aktuell keine Leerstände, es liegen keine Informationen über Nutzungsänderungen im o.g. Sinne vor. Sollte es, bedingt durch Betriebsverlagerungen oder Betriebsaufgaben zukünftig zu Leerständen kommen, hat angesichts der geringen gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten in Weilmünster eine gewerbliche Neunutzung eine hohe Priorität. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen werden Vergnügungsstätten und vergleichbare gewerbliche Betriebe sowie Gewerbebetriebe des Rotlichtmilieus ausgeschlossen[1]. Der Ausschluss betrifft die flächenmäßig größten Gebietsteile (GE_1).

Die bestehende Vergnügungsstätte Nassauer Straße 46 (Music Drome) ist eine seit langem bestehende Einrichtung. Vergleichbare Nutzungen gibt es im übrigen Gemeindegebiet nicht, die abgesetzte Lage vor dem Ort stellt sicher, dass aus der Nutzung keine Nachbarschaftskonflikte (Lärmbelästigung von Wohngebieten) resultieren. Das Teilgebiet GE_2 ist deshalb für den Fortbestand der Nutzung geeignet.

Abgesehen von den beschriebenen Nutzungsausschlüssen besteht keine Veranlassung, weitere der nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen auszuschließen.

<u>Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben</u>
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 gewerblich geprägte Betriebe wie Autohäuser, Baustoffhandel,

[1] Vergnügungsstätten als Unterart von Gewerbebetrieben sind Betriebe, die ausschließlich oder vorwiegend der Unterhaltung des Publikums zur Befriedigung des Spiel- und Geselligkeits- und/oder des Sexualtriebs dienen (z.B.: Diskotheken, Tanzlokale, Spielhallen, Kinos, Peep-Shows, Striptease- oder Table-Dance-Bars u.a.m.).
Bordelle sind nach der der Rechtsprechung (BVerwG, 25.11.1983, 4 C 21.83) als „Gewerbebetriebe aller Art" einzustufen und sind deshalb auch in den Festsetzungen entsprechend zu differenzieren.
Den ausgeschlossenen Anlagen ist gemeinsam, dass sie u.a. durch Lärmbelästigungen und erhöhte Verkehrsaufkommen regelmäßig negative Auswirkungen für die unmittelbare Nachbarschaft mit sich bringen.

Agrarhandel usw. Sie beeinträchtigen die Handelsstrukturen in den Innerortslagen in der Regel nicht, würden im Gegenteil dort eher stören. Unter Heranziehung des Einzelhandelserlasses vom 20.01.2003 (Abschnitt 3b – „Städtebauliches Integrationsgebot") werden bestimmte Branchen deshalb ausdrücklich vom Ansiedlungsverbot ausgenommen. Im Vollzug der Planung sind Vorhaben im Einzelfall auf die Einhaltung der einschlägigen Vorgaben (Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Einzelhandelserlass) zu prüfen. Von der ausschließenden Festsetzung ebenfalls nicht betroffen ist der Verkauf von Produkten, die vor Ort hergestellt werden - sei es als Großhandel oder an Endverbraucher (Selbstvermarktung).

4.1.2 Mischgebiet

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die aus dieser allgemeinen Zweckbestimmung des § 6 Abs. 1 BauNVO abzuleitende große Flexibilität eröffnet ein breites Nutzungsspektrum, das sich in den allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet niederschlägt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Stein" (genehmigt am 26.11.1970, Rechtskraft am 18.12.1970) wurde eine Teilfläche als Mischgebiet ausgewiesen. Bislang wurde hierin eine Wohnnutzung in Reihenhäusern umgesetzt. Die Ausweisung wird als Bestandsfortschreibung beibehalten. Städtebauliches Ziel ist eine gewerbegebietsverträgliche Mischnutzung mit möglichst hohem Gewerbeanteil.

Zulässige Nutzungen im Mischgebiet sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

Auch im Mischgebiet werden Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe des Rotlichtmilieus ausgeschlossen. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten umfasst dabei sowohl die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten wie auch die ausnahmsweise zulässigen im Sinne § 6 Abs. 3 BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ, maximal zulässige Firsthöhen $FH_{max.}$, im Mischgebiet zusätzlich Geschossflächenzahl GFZ, Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse Z) sollen möglichst optimale Entwicklungsbedingungen geschaffen werden. Deshalb werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf ein Mindestmaß beschränkt.

Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. Unter Beachtung nachbarrechtlicher Abstandsbestimmungen und unter Beachtung von

Anforderungen, die sich aus dem Hessischen Straßengesetz ergeben, sind Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Grundsätzlich gilt im gesamten Gebiet die offene Bauweise, d.h. Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. In der offenen Bauweise gilt grundsätzlich, dass die Gebäude maximal 50 m lang sein dürfen (§ 22 BauNVO). Für Gewerbebetriebe sind oft längere Gebäude erforderlich. Diese werden (im Sinne der offenen Bauweise) zwar auch mit seitlichen Grenzabständen errichtet, entsprechen hinsichtlich ihrer Ausdehnung jedoch nicht den Anforderungen an die offene Bauweise. Aus diesem Grund ist für die Gewerbegebietsteile eine abweichende Bauweise bestimmt.

Für die als Mischgebiet festgesetzten Plangebietsteile gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

4.3 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Neue Straßen und Wege sind zur Erschließung des Gebiets nicht erforderlich. Als Verkehrsflächen werden die vorhandenen Straßen und Wege festgesetzt.

Nachrichtlich übernommen werden die Bauverbotszone (20 m zum befestigten Fahrbahnrand) und die Baubeschränkungszone (40 m zum befestigten Fahrbahnrand) nach § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG). Die Vorschriften gelten selbstständig und sind über den Bebauungsplan nicht generell modifizierbar.

Von den straßenrechtlichen Verboten können im Zuge der Bauantragsverfahren Ausnahmen beantragt werden.

§ 23 HStrG - Bauliche Anlagen an Straßen

(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Bauverbotszone

(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Baubeschränkungszone

Ferner gilt entlang der Nassauer Straße (L 3054) ein Verbot zur Anlage neuer Zufahrten und Zugänge. Ausgenommen hiervon sind die bestehenden Straßenanschlüsse und die Feuerwehrzufahrt zum Grundstück 65/3. Grundlage für diese Bestimmungen ist § 19 HStrG, die Gebote sind nachrichtlich als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.4 Grünflächen

Die in den Bebauungsplan einbezogenen privaten Freiflächen am südlichen Gebietsrand werden als private Grünflächen mit entsprechend angepassten Zweckbestimmungen und zulässigen Nutzungen festgesetzt.

4.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft aufgrund eines Bebauungsplanes sind durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Der Ausgleichsbedarfs für den Bebauungsplan wird in der Umweltprüfung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen im Zuge der Umweltprüfung ermittelt. Für die Flächen, die außerhalb des bestehenden Bebauungsplanes in Nutzung genommen wurden, war zudem der Voreingriffszustands (Nutzung der Flächen vor der heutigen Nutzung) zu berücksichtigen.

Für die am Südrand des Plangebiets liegenden Flächen wurde ein Maßnahmen- und Pflegekonzept[2] entwickelt, auf das für die Umsetzung des Bebauungsplanes in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird.

5 Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt. Parallel wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan 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.

[2] Maßnahmen- und Pflegekonzept der Ausgleichsfläche, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg 2020.

5.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

5.1.1 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, die Grundstücke mit Altflächen sind im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.
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.

Der Bebauungsplan 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

5.1.2 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.

Vorhandene Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen von Versorgungsunternehmen sind in der Plankarte ihrer jeweiligen Lage nach redaktionell dargestellt. Die Darstellung im Bebauungsplan gibt dabei lediglich einen Hinweis auf das Vorhandensein der Leitungen, für konkrete Baumaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen müssen die erforderlichen

Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen vorgenommen und die Sicherheitsanforderungen erfüllt werden.

5.2 Verkehr

Das Gebiet ist über zwei Erschließungsstraßen an die freie Strecke der Landesstraße L 3054 (Nassauer Straße) angebunden. Nach den Vorschriften des Hessischen Straßengesetzes sind neue Zufahrten und Zugänge an die freie Strecke der Landesstraße nicht zulässig. Insbesondere direkte Grundstückszufahrten sind nicht zulässig. Diesem Verbot ist durch die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt Rechnung getragen. Davon nicht betroffen sind bestehende, genehmigte Zufahrten, die Feuerwehrzufahrt (mit Schranke für den Alltagsverkehr abgesperrt) auf Flurstück 46 ist als Einfahrt gekennzeichnet.

Mit Schreiben vom 12.12.2018 nimmt die Verkehrsbehörde Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Stellung zum Bebauungsplan. Darin wird, unter dem Gesichtspunkt, dass sich aus der Planung keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und der Sicherheit für den Verkehr auf der L 3054 ergeben darf, die Vorlage entsprechender Nachweise verlangt. In einer Abstimmung mit der Fachbehörde wurde dargelegt, dass sich aus der vergleichsweise kleinflächigen Arrondierung voraussichtlich keine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens ergeben wird. Hessen Mobil folgt dieser Einschätzung, weitere verkehrliche Nachweise sind zu dem Bebauungsplan nicht erforderlich.

5.3 Immissionsschutz

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

5.4 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 nachturschutzrechtlicher 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[3]. Diese Maßnahmen (Anlegen eines

[3] Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz

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.

6 Bodenordnung, Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in die nachfolgend aufgelisteten Flächennutzungen.

Teilfläche	Zuordnung BauGB	Fläche	
		Fläche in ca. qm	Anteil
Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	108.240	72,3 %
Mischgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	6.530	4,4 %
Verkehrsfläche - Straße	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	6.390	4,3 %
Verkehrsfläche - Landwirtschafts- und Anliegerweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	910	0,6 %
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	15.300	10,2 %
Ausgleichsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 20	12.300	8,2 %
Gesamtfläche		**149.670**	**100%**

Die im Bebauungsplan erfassten Grundstücke sind zum Teil Privateigentum der im Plangebiet ansässigen Unternehmen, zum Teil Eigentum der Gemeinde Weilmünster. Für den Vollzug des Planes sind Veränderungen an den Grundstückszuschnitten zu erwarten. Sofern diese nicht durch Grundstücksteilung hergestellt werden können, kann ein Verfahren zur Bodenordnung (z.B. freiwillige Umlegung) zur Anwendung kommen.