

# Marktflecken Weilmünster Kerngemeinde



## Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich „Alter Bahnhof“

### Städtebauliche Begründung



## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	6
3	Geänderte Darstellungen .....	7
4	Ziele der Raumordnung.....	7
5	Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange .....	8
5.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung .....	8
5.1.1	Gewässerschutz.....	8
5.1.2	Erschließung, Brandschutz.....	10
5.2	Verkehr .....	10
5.3	Immissionsschutz.....	10
5.4	Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege .....	11

Planbearbeitung:



KuBuS planung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

Weilmünster und Wetzlar, 03.03.2022

## 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

In den letzten Jahren und Jahrzehnten sind die Zahl der Plätze und die Möglichkeiten für Jugendliche, sich zu treffen, stark zurückgegangen. Dabei ist zunehmend auch der Konflikt mit anderen Nutzungen Grund dafür, dass früher als Bolzplatz, zum Basketballspielen oder für andere „Draußen-Tätigkeiten“ nutzbare Plätze nicht mehr zur Verfügung stehen. Andere ehemals öffentliche Anlagen stehen inzwischen nur noch für Vereinstätigkeiten zur Verfügung.

Gleichzeitig rückt mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen das Generationen übergreifende Miteinander stärker in den Fokus der sozialgesellschaftlichen Gemeindeentwicklung. Im Rahmen der Erstellung des Integrierten kommunalen Entwicklungskonzepts (IKEK) in der Konzeptphase der Dorfentwicklung hat das Handlungsfeld „Soziale Infrastruktur und Kommunikation“ einen großen Stellenwert und entsprechend breiten Raum „eingenommen“. Aus dem Prozess heraus sind die Entwicklungsziele *„Bleibe- und Wiederkehrstrategien entwickeln für alle Generationen“* und *„Die Kommunikation und den Zusammenhalt innerhalb der Gemeinde stärken“* hervorgegangen. Diese Entwicklungsziele bilden die Grundlage für den konzipierten Sport- und Kulturpark „Alter Bahnhof“.

In der Umsetzungsphase der Dorfentwicklung wurden im Jugendforum konkrete Maßnahmen erörtert und ein Platz gesucht, der für die Umsetzung der Entwicklungsziele geeignet ist. Das Gelände des ehemaligen Bahnhofs in Weilmünster bietet sich für ein Projekt der genannten Art an. Die nördlich an das Empfangsgebäude des Bahnhofs (Hauptstraße 50, heute Wohnhaus) anschließenden Freiflächen kommen für eine Neunutzung in Frage, ein Lagergebäude mit Laderampen (ehemalige Güterabfertigung und -umschlag) kann neu genutzt und saniert werden. Eine inzwischen stark in Mitleidenschaft gezogene Schuppenanlage ist ebenfalls Bestandteil des Nutzungskonzepts.

Zu dem Projekt wurde in der Umsetzungs-/ Förderphase eine Ortsbesichtigung und städtebauliche Beratung durchgeführt, die wie folgt protokolliert wurde:

*„Die Arbeitskreise aus Handlungsfeld 2 (Dorfgemeinschaft, Kommunikation, Treffpunkte und Soziales), sowie Handlungsfeld 5 (Freizeit und Tourismus) des IKEK-Verfahrens empfehlen die Schaffung eines Mehrgenerationenplatzes im Umfeld des alten Bahnhofes. In den Arbeitskreisen wurden verschiedene Standorte untersucht, bewertet und auf Umsetzung geprüft. Der Bedarf einer solchen Einrichtung wird anhand eines Programmes mit Ideenskizze untermauert. Im Rahmen der Abwägung wird der Standort altes Bahnhofsumfeld empfohlen. Im Rahmen der städtebaulichen Beratung wurde nochmals eingehend auf mögliche Alternativen eingegangen. Mit Besichtigung des empfohlenen Standortes wird auch im Rahmen der städtebaulichen Beratung der Standort begrüßt. Hier können Aktivitäten für Jugend und Freizeit, der Weiltal Rad- und Wanderweg, junge Familien und die ältere Generation eingebunden werden.*

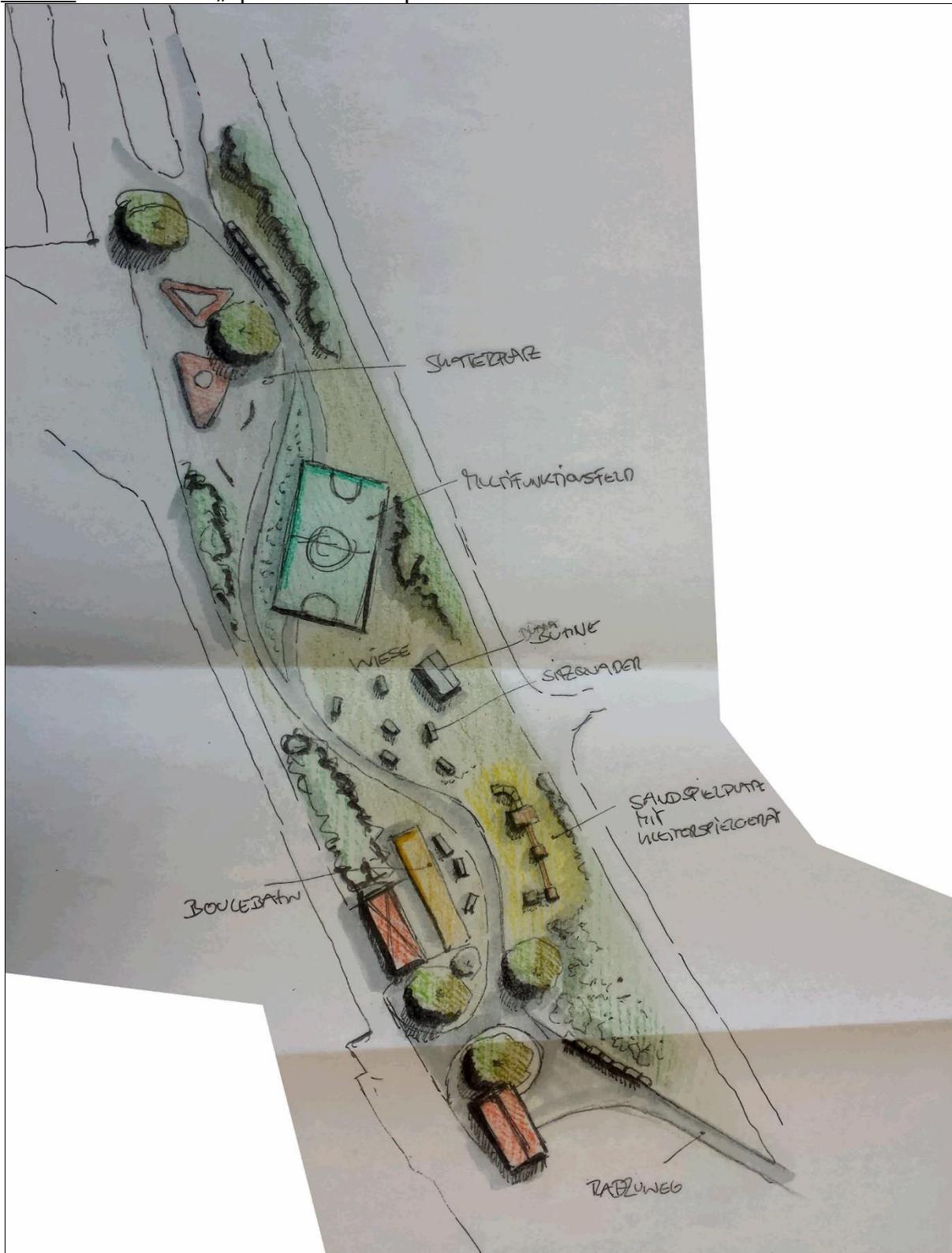
*Zur Verfügung steht eine Freifläche, die für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten auch unter Wahrung des ökologischen Wertes verändert werden kann. Wie die Ideenskizze deutlich macht, können Freiluftaktivitäten wie Bolzplatz, Mobile Bühne, Skaterplatz, Bocciaplatz usw., ergänzt durch Ruhezonen, ausgewiesen werden.*

*Das vorhandene, unter Denkmalschutz stehende Lagergebäude, ist zu erhalten. Es kann als Stützpunkt für witterungsunabhängige Nutzungen, sanitäre Anlagen und Lagermöglichkeiten ausgebaut und revitalisiert werden. Gleiches gilt für die auf dem Gelände befindliche Schuppenanlage. Durch die Erhaltung und Weiternutzung bleibt ein historischer Bezug des Geländes erhalten, die Errichtung weiterer fester Baulichkeiten sollte vermieden werden.*

*Ziel ist, eine nachhaltige Nutzung mit minimalem Eingriff in den Naturhaushalt zu erzielen. Wesentliche Teile liegen im unbeplanten Außenbereich, bzw. auf der alten still-*

*gelegten Bahntrasse. Zum weiteren Verfahren ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Um die Ziele sicherzustellen ist eine detaillierte Nutzungs- und Betriebsbeschreibung als Bestandteil des Bebauungsplanes notwendig.“*

Abb. 1: Ideenskizze „Sport- und Kulturpark Weilmünster“



Die Kinder- und Jugendpflege Weilmünster hat zur weiteren Konkretisierung des Projekts ein Jugendhearing durchgeführt, das in verschiedenen Arbeitsgruppen die Anforderungen an das

Gelände zusammengefasst hat. Protokolliert wurde das Hearing in Form eines „Graphic Recording“, das die Ziele an die Nutzung von Freiflächen und Gebäuden zusammenfasst:

Abb. 2: „Graphic Recording“ Jugendhearing Weilmünster

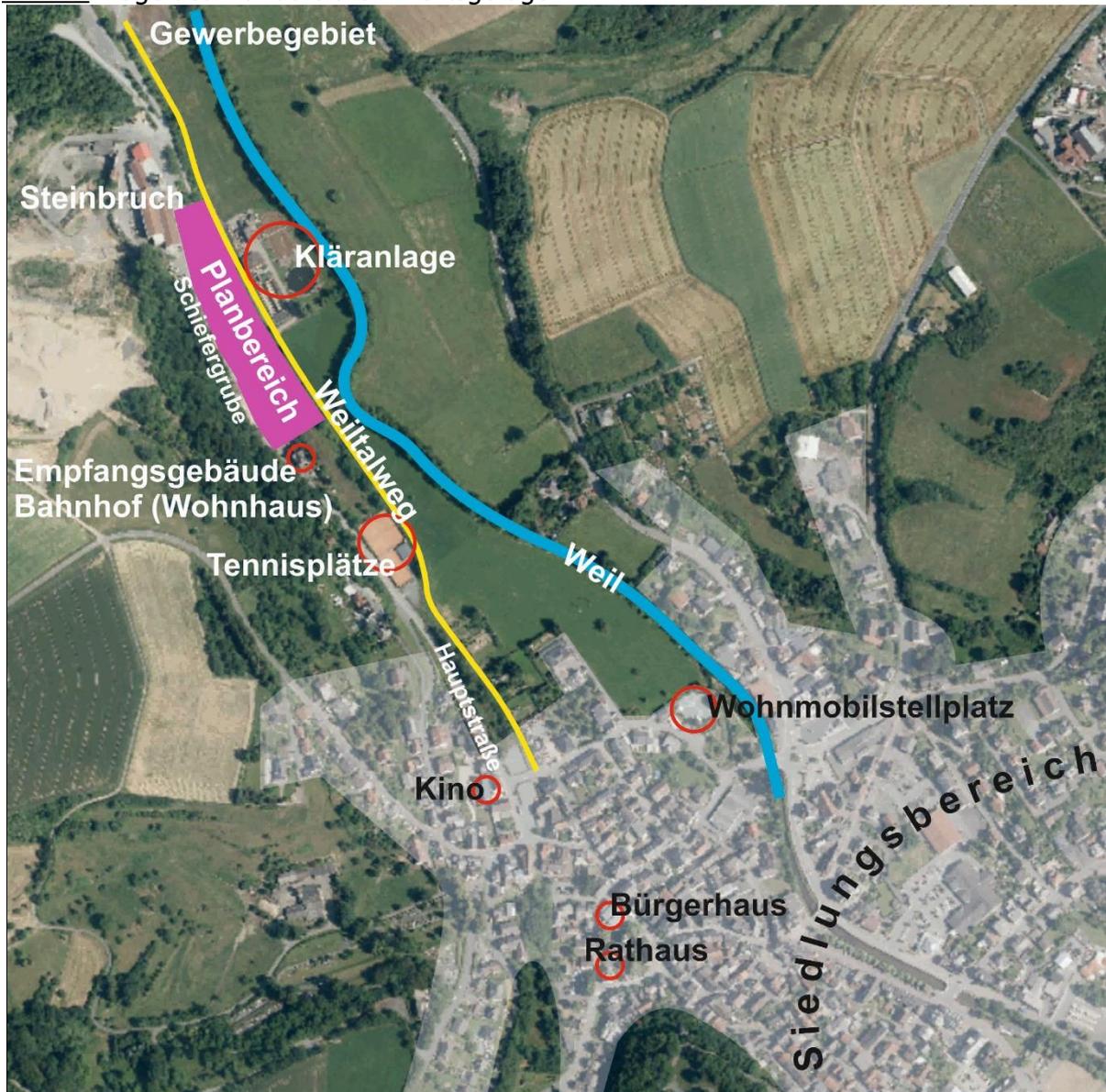


Das Gelände des ehemaligen Bahnhofs in Weilmünster ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für die Entwicklung und Nutzung des Planbereichs ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Als Ergebnis aus den ersten Beteiligungsschritten wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Maßnahmen zum Schutz von geschützten Arten werden Grundlage für eine konkrete Einteilung der Nutzflächen.

## 2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Abb. 3: Lage des Planbereichs im Ortsgefüge



Bildquelle: <https://www.geoportal.hessen.de/>

Der Planbereich liegt an der Hauptstraße in Weilmünster und erstreckt sich nördlich des denkmalgeschützten Empfangsgebäudes des Bahnhofs bis zum Betonwerk am Steinbruch in Weilmünster. Östlich befindet sich die Kläranlage von Weilmünster. Dazwischen verläuft der Weitalweg. Das Gelände liegt einige Meter oberhalb des Weges und der Kläranlage (Talgrund des Weitaltes). Zur Ortsmitte Weilmünster beträgt die Entfernung ca. 750 m (ca. 10 min Fußweg, ca. 5 min mit dem Rad).

Die geplante Nutzung stellt nicht nur auf die Kerngemeinde ab, sie soll allen Ortsteilen zu Gute kommen. Für Besucher aus den Weital-Ortschaften Lützendorf, Ernsthausen und Essershausen ist der Bahnhof bequem mit dem Rad über den Weitalweg zu erreichen. Auch von Aulenhäusern aus ist das Gebiet gut mit dem Rad zu erreichen (ca. 15 min.), zurück ist es wegen des großen Höhenunterschiedes und des steilen Weges anspruchsvoller. Die anderen Weilmünsterer Ortsteile liegen ungünstiger.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Flur 3 die Flurstücke 41/1, 41/3, 43/1, 44/4 (teilweise), 44/1 (teilweise), 44/3 und 45/2. Die Grundstücke 44/1 und 44/3 sind Wegeparzellen (Hauptstraße), die Grundstücke 43/1 und 45/2 Entwässerungsleitungen, die vom Steinbruch zur Weil führen.

### 3 Geänderte Darstellungen

Analog zu den Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ wird im Änderungsbereich eine *Fläche für den Gemeinbedarf* dargestellt. Die bisherige Darstellung ist *gewerbliche Baufläche Bestand*.

### 4 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs 4 BauGB). Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung sind die Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen verankert 2010 (RPM 2010).

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



Im Planbereich und dem unmittelbaren Umfeld überlagern sich verschiedene Darstellungen des Regionalplans:

- Vorranggebiet Abbau Bestand <10 ha (Steinbruch Weilmünster),
- Vorranggebiet Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiet der Weil),
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen,
- Trassensicherung stillgelegter Strecke (Trasse Weiltalbahn),
- Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand,
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Die Überlagerungen sind teilweise der Maßstabebene des Regionalplans geschuldet. Heruntergebrochen auf die städtebauliche Planungsebene und die konkreten Verhältnisse, steht erkennbar keines der Raumordnungsziele der Bauleitplanung entgegen.

Auswirkungen auf ausgeübte gewerbliche Nutzungen (Steinbruch) gehen mit der Planänderung nicht einher, die Betriebsgebäude des Unternehmens befinden sich in der Nachbarschaft, werden vom Planungsvorhaben aber nicht berührt.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Klimafunktionen (Frischluftentstehung und -abfluss) ist nicht auszugehen. Die bestehenden Gebäude des ehemaligen Bahnhofs bleiben bestehen, darüber hinaus sind keine weiteren Gebäudeneubauten vorgesehen. In Entwurf des Regionalplans 2021 entfällt die Darstellung des Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen.

Die Sicherung der Trasse der stillgelegten Weiltalbahn für eine eventuelle Reaktivierung der Strecke wird von der Gemeinde Weilmünster begrüßt. Die Planung steht der Zielsetzung des Regionalplans nicht entgegen.

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

Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ 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 (März/April 2020).

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde war Anlass für artenschutzrechtliche Untersuchungen, die als Bestandteil der Umweltprüfung in einem gesonderten Fachbeitrag dargestellt sind. Anregungen und Hinweise aus weiteren Stellungnahmen fließen in die Umweltprüfung und Abwägung ein.

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

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

#### **5.1.1 Gewässerschutz**

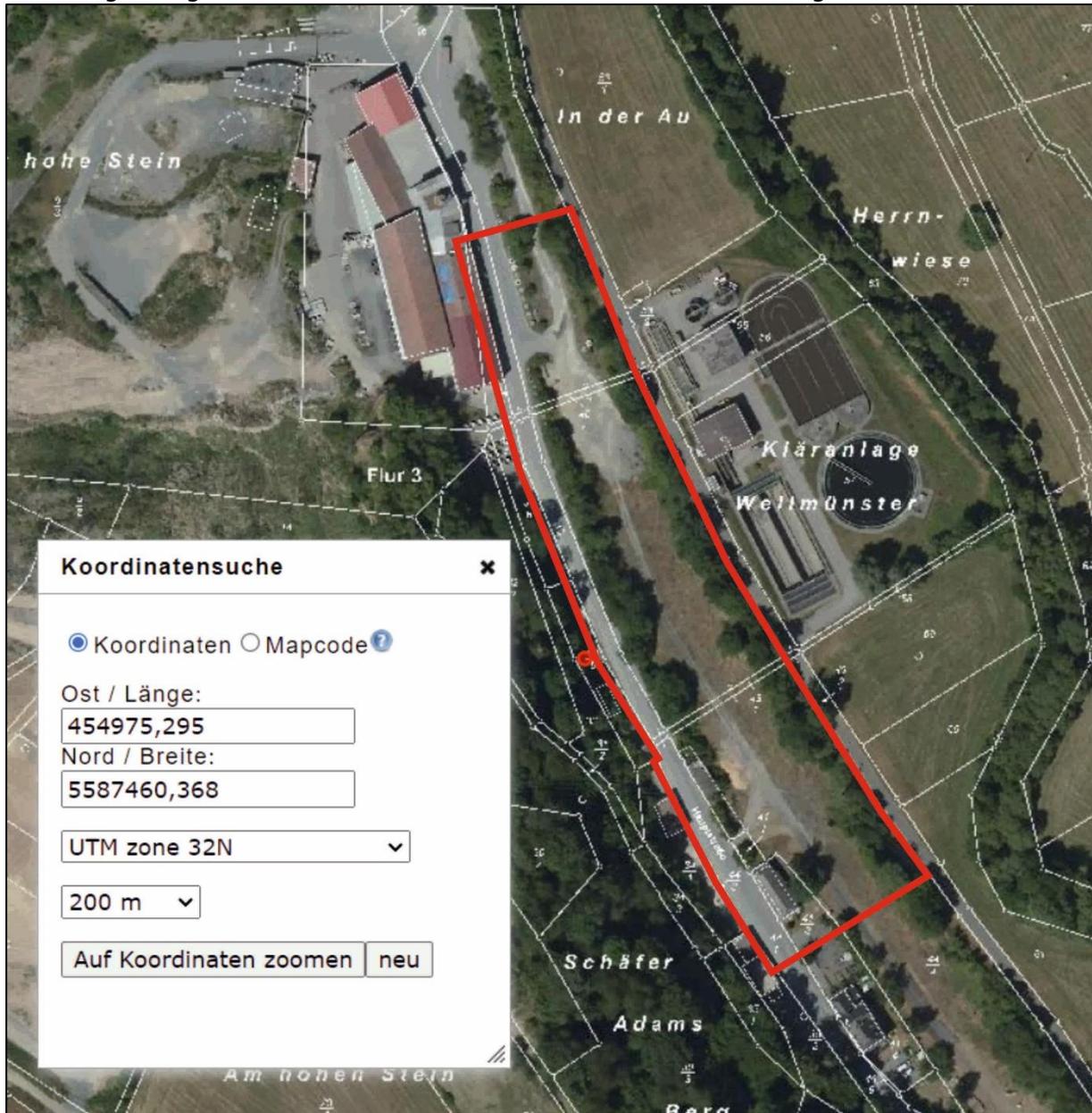
##### **Gewässer, Grundwasser**

Grundwasserschutzgebiete und oberirdische Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

### Altflächen, Bodenschutz und Bergbau

Das Regierungspräsidium weist in seiner Stellungnahme auf einen sanierten Grundwasserschadensfall hin. Der Schadensfall betrifft eine Tankstellenumrüstung (Heizölabfüllplatz) außerhalb des Geltungsbereichs auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße (versiegelte Asphaltfläche).

Abbildung 6: Lage des Grundwasserschadensfalls im Bereich des Plangebiets



Bildquelle: <https://www.geoportal.hessen.de/>

In diesem Zusammenhang verweist die Fachbehörde darauf, dass es im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen kann. Sollten bei der Umnutzung des beplanten Geländes Bodenverunreinigungen erkannt werden, ist dies dem Regierungspräsidium Gießen als zuständiger Stelle anzuzeigen.

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.

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. In der vorliegenden Planung werden bereits seit langem genutzte und versiegelte bzw. stark anthropogen veränderte Flächen in Anspruch genommen (ehemaliges Bahngelände). Neue Maßnahmen, die zu einer Neuversiegelung führen sind nach dem bekannten Nutzungskonzept allenfalls in geringem Maß erforderlich. Nicht alle vorgesehenen Einrichtungen und bauliche Anlagen erfordern wasserundurchlässige Befestigungen. Vielmehr sind einige Nutzungen (z.B. BMX-Strecke, Barfußpfad) auf unbefestigten Flächen zu realisieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt und das Rohstoffvorkommen in mehreren Schächten nachgewiesen wurden. Die Lage der Untersuchungsarbeiten ist nicht bekannt.

### **5.1.2 Erschließung, Brandschutz**

Das Gebiet wird von einer Stromfreileitung überspannt, die im Bebauungsplan als lineare Signatur einschließlich einzuhaltender Schutzstreifen redaktionell dargestellt ist. Entlang der Verkehrsfläche verläuft eine Leitung der Deutschen Telekom eine weitere Telekommunikationsleitung am Fuß der Böschung im Osten des Plangebiets. Die vorhandenen Versorgungsleitungen werden durch die Planung bzw. deren Umsetzung nicht verändert.

Die für die zukünftige Nutzung notwendigen öffentlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden, ggf. erforderliche Anschlüsse und Anpassungen werden im Zuge der Umsetzung der Planung untersucht. Sie wird an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen.

Im Flächennutzungsplan sind keine weiteren Darstellungen zur Erschließung aufzunehmen.

## **5.2 Verkehr**

Das Gebiet ist über die Bahnhofstraße erschlossen. Die zukünftige Nutzung wird nicht zu einer spürbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen, anderer Nutzungen entlang der Straße werden nicht beeinträchtigt.

Im Flächennutzungsplan sind keine weiteren Darstellungen Verkehrserschließung aufzunehmen.

## **5.3 Immissionsschutz**

Aus immissionsschutzrechtlicher werden aus Sicht des Regierungspräsidiums Gießen keine Anregungen oder Hinweise gegeben.

Die Immissionsschutzbehörde des Landkreises äußert Vorbehalte und erwartet erhebliche Geräuschemissionen, insbesondere in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen und nachts durch Musikdarbietungen im Freien. Empfohlen wird, auf Ebene des

Bebauungsplanes auch die zeitliche Nutzung von Anlagenteilen im Bebauungsplan festzulegen und mit einer Geräuschimmissionsprognose zu prüfen, ob es im Bereich bestehender Wohnnutzungen zu erheblichen Lärmbelastigungen kommt.

Das mit der städtebaulichen Planung vorbereitete Nutzung ist Teil der Kinder- und Jugendarbeit der Gemeinde Weilmünster. In Workshops wurden bereits Wünsche zu den Nutzungsmöglichkeiten zusammengetragen. Eine konkrete Nutzungsbeschreibung für einzelne Tätigkeiten und Veranstaltungen gibt es noch nicht, sie kann auf Ebene des Bebauungsplane nicht abschließend gegeben werden. Die Nutzungszeiten sind nach Darlegung des Jugendpflegers jedoch regelmäßig auf den immissionsschutzrechtlichen Tagzeitraum (8 - 20 Uhr) begrenzt. Die damit verbundenen Geräusche werden großenteils als unter die Regelungen des § 22 Abs. 1a BImSchG angesehen. Danach sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Sollten darüber hinaus in seltenen Fällen Veranstaltungen in den Abendstunden geplant sein, wären diese als seltene Ereignisse zu bewerten und ordnungsrechtlich zu beurteilen. Auf die Bestimmungen der Freizeitlärmrichtlinie wird insoweit hingewiesen.

Im Flächennutzungsplan sind keine weiteren Darstellungen bezüglich der immissionschutzfachlichen Belange aufzunehmen.

#### **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, artenschutzrechtliche Untersuchungen<sup>1</sup> durchgeführt. In dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden zunächst potenzielle Betroffenheiten von Artengruppen identifiziert und anschließend zu Artengruppen durchgeführt, für die aufgrund der Lage des Plangebiets und der vorhandenen Biotopstruktur eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden kann, tierökologische Untersuchungen durchgeführt.

Keine Betroffenheit besteht nach dem Fachbeitrag für Säugetiere (außer Fledermäuse), Fische, totholzbesiedelnde Käfer, Pflanzen und geschützte Biotope. Zwar kommt im Plangebiet als besonders geschützte Pflanzenart der Knöllchen-Steinbrech vor. Im Rahmen der Vermeidungsmaßnahmen bleibt der Lebensraum der Art aber erhalten, eine Betroffenheit ist damit ausgeschlossen. Naturschutzrechtlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

---

<sup>1</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU Staufenberg, Januar 2022

Untersuchungen wurden durchgeführt zu den Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Tagfaltern, Heuschrecken und Libellen.

Im Ergebnis stehen Erkenntnisse über mindestens sieben planungsrelevante Fledermausarten im Plangebiet, vier wertgebende Vogelarten, zu denen vertiefende Untersuchungen durchzuführen waren, eine planungsrelevante Reptilienart sowie vier gefährdete Heuschreckenarten (rote Liste Hessen).

Gefunden wurden zudem drei Amphibienarten, die jedoch nicht innerhalb des Plangebiets leben sondern im angrenzenden Steinbruch. Vereinzelt Vorkommen können aber nicht ausgeschlossen werden, so dass sie im Rahmen der Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Zur Vermeidung naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorlaufende Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Individuen und zur Vermeidung der Zerstörung von Lebensräumen durchzuführen. Diese Maßnahmen können alle innerhalb des Plangebiets realisiert werden, sie sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der artenschutzfachliche Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass es bei Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen<sup>2</sup> zu keiner zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders oder streng geschützten, europarechtlich relevanten Art kommt. Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände können damit ausgeschlossen werden, es bestehen keine Ausnahmeerfordernisse für nachgewiesene oder potenziell zu erwartende Arten.

Die Maßnahmen zum Schutz von Pflanzen und Tieren sollen aktiv in das pädagogische Konzept der Kinder- und Jugendarbeit der Gemeinde einbezogen werden.

---

---

<sup>2</sup> Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz