

Marktflecken Weilmünster Kerngemeinde



Bebauungsplan „Alter Bahnhof“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes

Kurzbegründung



Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets.....	6
3	Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren.....	7
3.1	Ziele der Raumordnung.....	7
3.2	Flächennutzungsplan.....	8
4	Inhalte des Bauleitplans, Festsetzungen, Darstellungen.....	9
5	Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange	9
6	Fotodokumentation	10

Planbearbeitung:



KuBuS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

Weilmünster und Wetzlar, 27.02.2020

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.

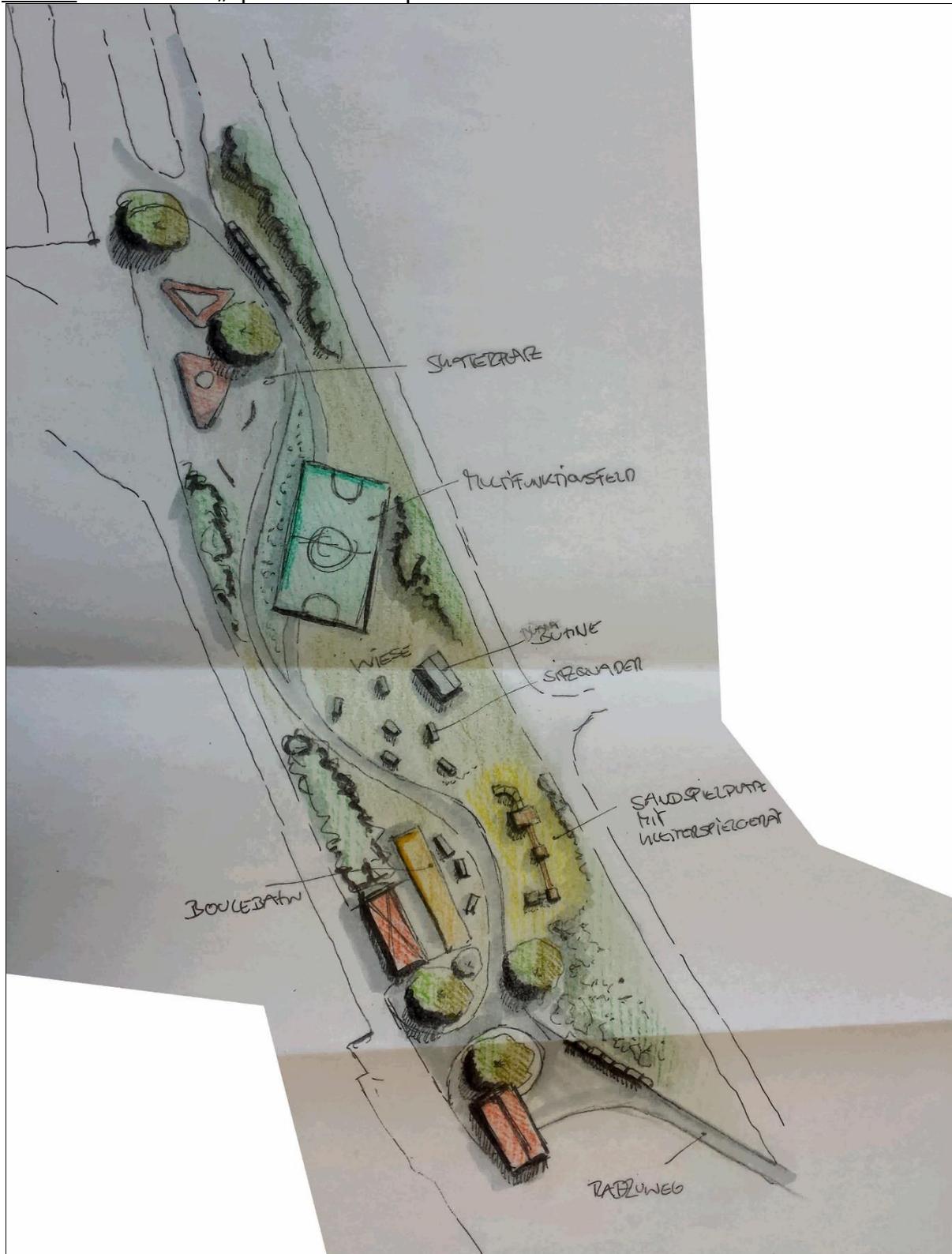
Zur Verfügung steht eine Freifläche, die für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten auch unter Wahrung des ökologischen Wertes verändert werden kann. Wie die Ideenskizze deutlich macht, können Freiluftaktivitäten wie Bolzplatz, Mobile Bühne, Skaterplatz, Bocciaplatz usw., ergänzt durch Ruhezonen, ausgewiesen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

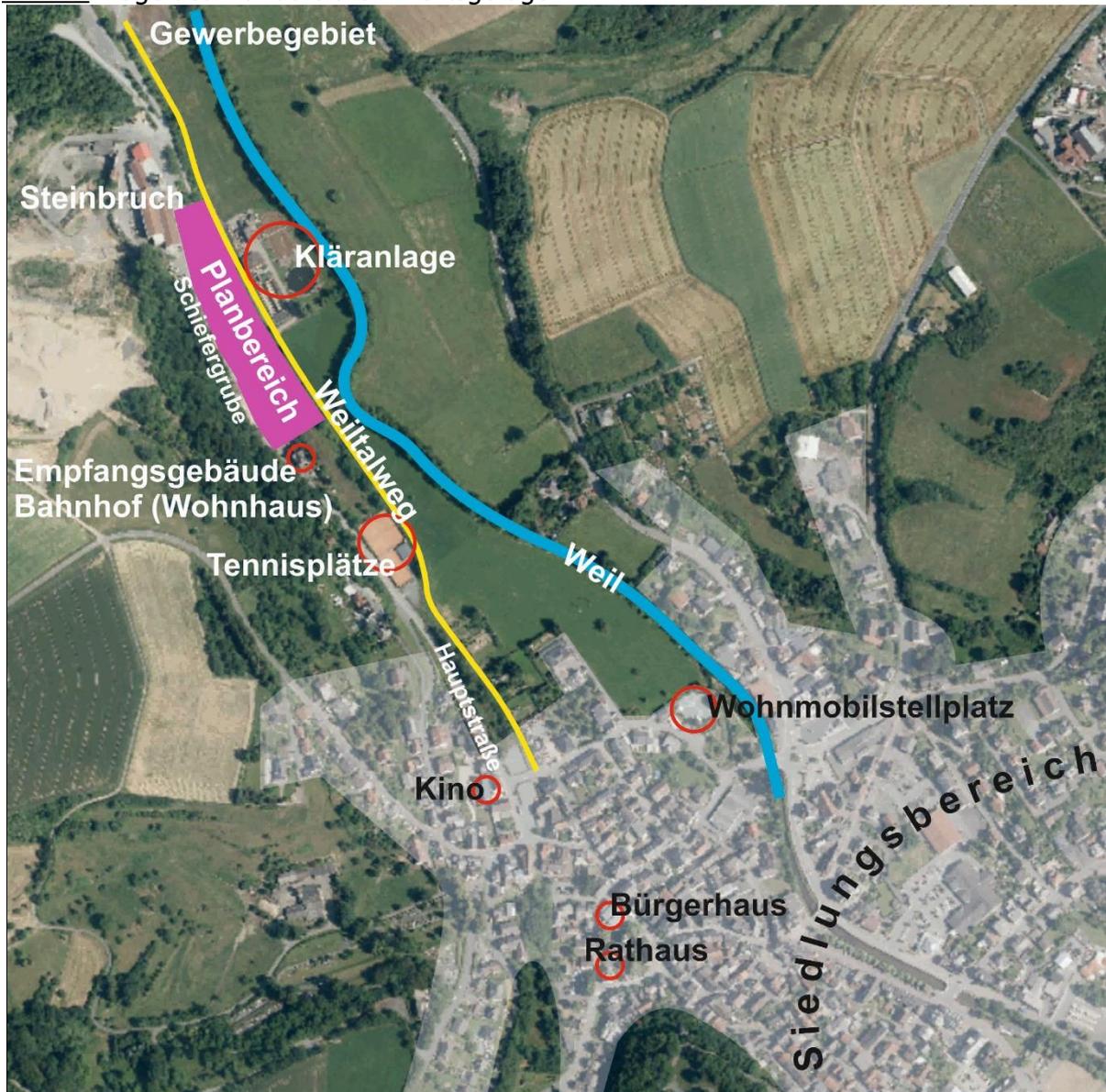
Abb. 2: „Graphic Recording“ Jugendhearing Weilmünster



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.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets

Abb. 3: Lage des Planbereichs im Ortsgefüge



Bildquelle: www.hessenviewer.de

Der Planbereich liegt an der Hauptstraße in Weilmünster und erstreckt sich nördlich des 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 Aulenhäusen 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.

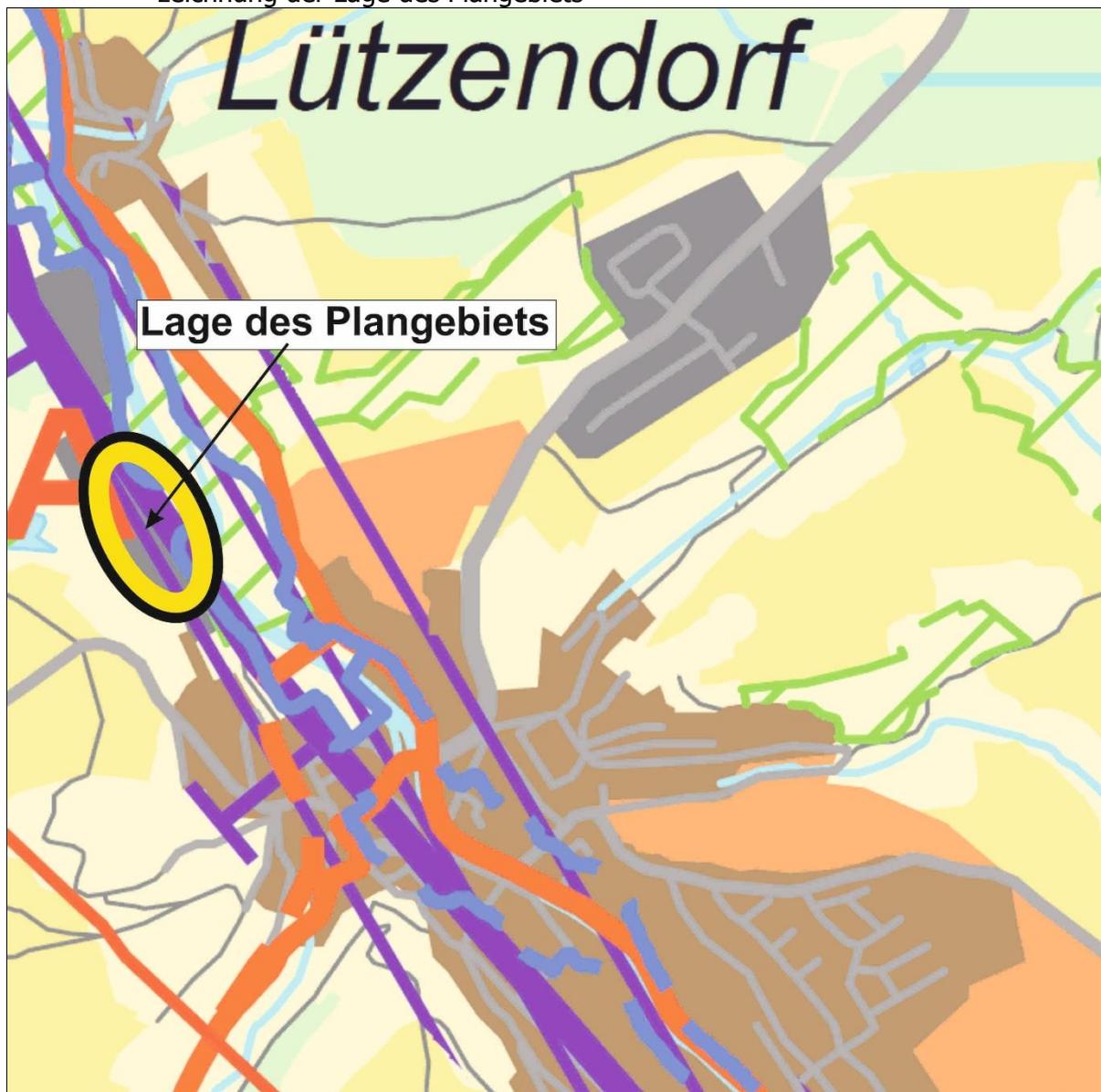
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Flur 3 die Flurstücke 41/1, 41/3, 43/1, 44/4 (teilweise), 44/1 (teilweise), 44/3 und 45/2. Die Grundstücke 44/1 und 44/3 sind Wegeparzellen (Hauptstraße), die Grundstücke 43/1 und 45/2 Entwässerungsleitungen, die vom Steinbruch zur Weil führen.

3 Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan 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 etliche Darstellungen des Regionalplans:

- Vorranggebiet Abbau Bestand <10 h (Steinbruch Weilmünster),
- Vorranggebiet Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiet der Weil),
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen,

- Trassensicherung stillgelegter Strecke (Trasse Weitalbahn),
- Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand,
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Heruntergebrochen auf die städtebauliche Planungsebene und die konkreten Verhältnisse, steht erkennbar keines der Raumordnungsziele der Bauleitplanung entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich liegt innerhalb von gewerblicher Baufläche - Bestand. Zwar sind Anlagen für soziale und für kulturelle Zwecke sowohl in Gewerbegebieten als auch in Industriegebieten ausnahmsweise zulässig. Für diese Ausnahmen gilt, dass das Vorhaben mit der Zweckbestimmung des Gebiets vereinbar sein muss. Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder die Beurteilung von Bauvorhaben im Rahmen des Projekts „Sport- und Kulturpark“ ist die Zweckbestimmung des Gebiets mit der Darstellung im Flächennutzungsplan zu unbestimmt. Unabhängig davon, ob aus der gewerblichen Baufläche ein Gewerbe- oder ein Industriegebiet abzuleiten ist, ist die Gemeinbedarfseinrichtung allein wegen ihrer räumlichen Ausdehnung von so großem städtebaulichem Gewicht, dass eine flächenhafte Darstellung und Festsetzung geboten ist.

Die Ausweisung der Fläche für Gemeinbedarf 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) mit Kennzeichnung des Plangebiets



4 Inhalte des Bauleitplans, Festsetzungen, Darstellungen

Städtebauliche Zielsetzung ist die Entwicklung einer sozialen Begegnungsstätte, die es allen Altersgruppen, insbesondere Jugendlichen, ermöglicht, sich zu treffen, sich auszutauschen und gemeinsame Aktivitäten durchzuführen. Die Anlagen und Einrichtung sollen möglichst ohne zeitliche Einschränkungen nutzbar sein, und umfassende Aktivitäten erlauben, wie Ballspiele, Radfahren (BMX), Rollschuhe/Inliner/Skateboard fahren, Musik hören, Musik machen, Veranstaltungen usw. Ausstattungselemente sollen Oberflächen unterschiedlichster Beschaffenheit sein (Wiese, Kies, Rindenmulch, Pflaster, Kunstrasen, Tartan), der Anteil voll versiegelter Flächen soll auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden (z.B. Rollschuhbahn/ Inlinerbahn, Kleinspielfeld/ „Fußballkäfig“). Die vorhandenen Gebäude, vor allem die Lager-/ Abfertigungshalle des Güterbahnhofs, sollen erhalten bleiben, saniert werden und für die neue Nutzung ertüchtigt werden (z.B. Sanitäranlagen, Kiosk, Aufenthaltsbereiche, Spielecken).

Dargestellt und festgesetzt wird eine Fläche für den Gemeinbedarf. Die Zweckbestimmung wird in Übernahme der Ideenskizze aus der Dorfentwicklung als „Sport- und Kulturpark“ näher bestimmt.

Das Plangebiet ist ca. 13.500 qm groß, die überbaubare Fläche wird im Vorentwurf mit insgesamt 3500 qm festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Baufensters im Bereich der ehemaligen Nebengebäude und -anlagen des Bahnhofs (Lagerhalle, Schuppenanlage) ist eine maximal zulässige Grundfläche von 500 qm für die Umnutzung, Sanierung der bestehenden Anlagen festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe wird auf 7m begrenzt.

Für die Umsetzung der geplanten vielfältigen Nutzungen sind innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf „Sport- und Kulturpark“ und außerhalb des Baufensters für die Errichtung baulicher Anlagen wie z.B. Skateranlage, Boule-Platz, Rollschuhbahn, Grillhütte, umzäuntes Kleinspielfeld etc. überbaubare Flächen von insgesamt maximal 3.000 qm zulässig.

Die Hauptstraße ist Erschließungsstraße. Derzeit überlagern sich ausgeübte gewerbliche Nutzung und die Erschließungsanlage in einigen Bereichen, eine klare Trennung zwischen Gewerbegebiet/ Grundstücken und öffentlicher Straße ist in der Örtlichkeit nicht überall erkennbar. Dennoch ist die Erschließung für das Gebiet, in dem lediglich nutzungsbezogener Ziel- und Quellverkehr in geringem Umfang verkehrt, gesichert. Alle anliegenden Grundstücke bis hin zum weiter nördlich liegenden Gewerbegebiet „Schiefergrube“ sind erschlossen und durch Einsatz- und Rettungsfahrzeuge anfahrbar. Die Festsetzung der Verkehrsfläche im Rahmen der öffentlichen Parzellen ist klarstellend redaktioneller Art und dient der abschließenden Definition der Erschließungsanlagen. Damit wird einem gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt notwendigen Ausbau bzw. einer baulichen Anpassung der Straße ein verbindlicher räumlicher Rahmen gegeben. Neue Verkehrs- und Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

Das Gebiet wird von einer Stromfreileitung überspannt, die im Bebauungsplan als lineare Signatur redaktionell dargestellt ist.

5 Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) dienen der Identifikation der jeweiligen Belange.

Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung) und in die Umweltprüfung ein.

6 Fotodokumentation



Foto 1: Gelände, Lagerhalle Bahnhof, vorhandene Zufahrt



Foto 2: Detail Lagerhalle und Laderampe

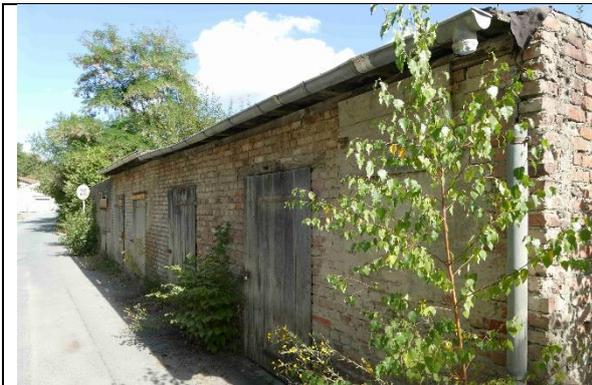


Foto 3: Schuppenanlage an Hauptstraße



Foto 4: Detail Oberflächenbelag im Plangebiet



Foto 5: Benachbarter Steinbruch/ Betonwerk mit Betriebsgebäude



Foto 6: Gelagerte Rohrsegmente vom benachbarten Betonwerk



Foto 7: Kläranlage, Weitalweg bewachsene Böschung (östliche Plangebietsgrenze)



Foto 8: Blick ins Plangebiet, im Hintergrund Betriebsgebäude der Kläranlage