



Gemeinde Weinbach, Ortsteil Freienfels

**Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich
„Festgelände Freienfels“ (In der Neuwiese)**

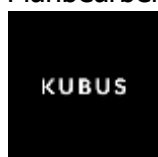
Begründung



Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Geänderte Darstellungen.....	4
4	Ziele der Raumordnung.....	4
5	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher	6
5.1	Verfahren.....	6
5.2	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung.....	7
5.2.1	Gewässerschutz	7
5.2.2	Altflächen Bodenschutz	7
5.2.3	Erschließung, Brandschutz.....	8
5.3	Denkmalschutz	8
5.4	Immissionsschutz	9
5.5	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege	9

Planbearbeitung:



KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Das Gelände „In der Neuwiese“ in Freienfels wird als Festplatz- und Veranstaltungsgelände für unterschiedliche Aktivitäten genutzt. Regelmäßiger Höhepunkt im Jahreskalender sind die „Freienfelder Ritterspiele“, die zu den ältesten und größten Mittelalterveranstaltungen in ganz Deutschland zählen. Hinzu kommen weitere kleinere ein- und mehrtägige Veranstaltungen wechselnder Art.

Das Gelände ist über den Bebauungsplan „In der Neuwiese“ - tlw. Flur 1 der Gemeinde Weinbach (Bekanntmachung zur Rechtskraft am 28.09.1985) als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans besteht noch ein Steinmetzbetrieb (ehemals: Sägemühle), weitere gewerbliche Ansiedlungen wurden nicht umgesetzt.

Die ausgeübten Nutzungen sind seit einigen Jahren immer wieder Gegenstand genehmigungsrechtlicher Verfahren und von Abstimmungen mit Fachbehörden (bauplanungsrechtliche Genehmigungslage, Brandschutz- und Sicherheitskonzepte, Abfluss- und Überschwemmungsgebiet der Weil, Naturschutz). Als Bestandteil zur Umsetzung dieser Abstimmungen auf Landkreisebene und beim Regierungspräsidium Gießen werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlagen für die dauerhafte Nutzung des Geländes geschaffen.

Korrespondierend mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „In der Neuwiese“ ist der Bereich im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Festplatz Freienfels“ ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange, die bodenrechtlich-städtebaulich relevanten Regelungserfordernisse zu erfassen und eine planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung des Geländes zu schaffen. Notwendige aufsichtsrechtliche Regelungen oder temporäre fachgesetzliche Zulassungen sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Neuwiese“ - tlw. Flur 1. Überplant wird das Teilgebiet südlich der Weil zwischen dem Fluss und dem „Bahnhofsweg“ bzw. der Straße „Mühlwiese“. Teile der Verkehrsflächen werden in das Plangebiet einbezogen, ebenso die Grundstücke des ehemaligen Bahnhofs, für die von der Gemeinde Weinbach im Jahr 2013 eine Klarstellungssatzung erlassen wurde. Einbezogen wird zudem eine als Holzlagerplatz gewidmete Fläche oberhalb des Weitalradwegs (ehemalige Bahntrasse).

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Raum



Bildquelle: Geoportal Hessen

3 Geänderte Darstellungen

Im Planbereich überlagern sich im bestehenden Flächennutzungsplan Darstellungen: Gewerbegebiet, Mischgebiet, Bahnfläche, Grünfläche.

Korrespondierend mit den Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Flächennutzungsplandarstellungen angepasst:

- die für Veranstaltungen genutzten Bereiche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsgelände,
- das Gelände des ehemaligen Bahnhofs Freienfels als Mischbaufläche,
- bestehende und als solche genutzte Straßenverbindungen als Straßenverkehrsfläche.

4 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind nach § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Weinbach sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 (RPM 2010) festgelegt. Auf der Maßstabsebene des Regionalplans überlagern sich im Änderungsbereich verschiedene Darstellungen:

- Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen,
- Vorbehaltsgebiet (VBG) für Natur und Landschaft,
- Vorranggebiet (VRG) für den vorbeugenden Hochwasserschutz,
- Trassensicherung stillgelegter Strecke,
- Vorranggebiet Siedlung Bestand.

Der engere Planbereich ist im Umfang des bestehenden Bebauungsplanes „In der Neuwiese“ Bestandteil des Vorranggebiets Siedlung Bestand.

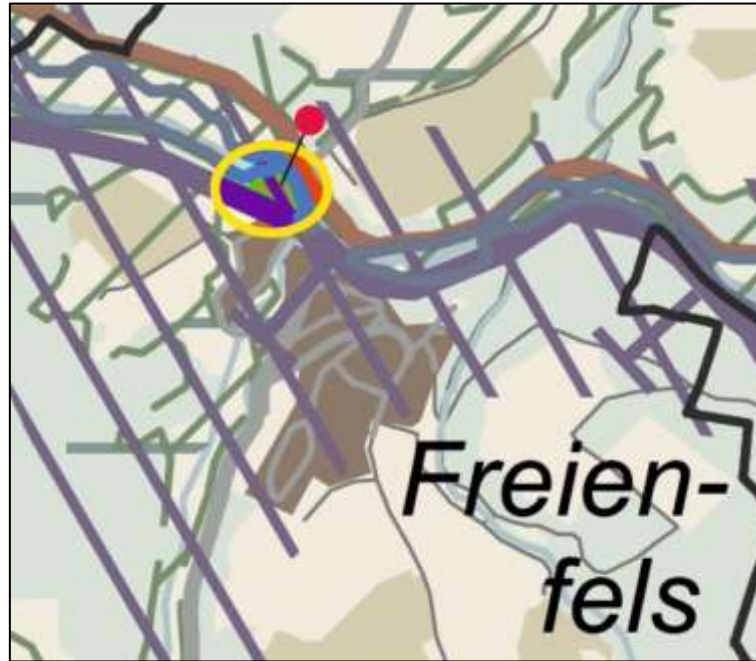
In den VBG für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wieder hergestellt werden. Bebauung und andere Maßnahmen, die den Transport frischer und kühler Luft behindern können, sollen vermieden werden. Zur Einhaltung dieser raumordnerischen Grundsätze werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Grundfläche für dauerhaft zu errichtende Hochbauten auf 1.000 qm getroffen und der Planbereich damit weitestgehend von baulichen Strömungsbarrieren freigehalten. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan (GRZ 0,8 ohne Einschränkungen) wird so eine Optimierung der Bauleitplanung im Sinne des Grundsatzes erreicht. Der Planbereich selbst ist durch die bereits vorhandene Bebauung und die dominierenden Schotterflächen in der Umweltprüfung bezüglich des Kleinklimas als vorbelastet bewertet. In Bezug auf den raumordnerischen Grundsatz werden regional und überregional keine negativen klimatischen Veränderungen erwartet. In Verbindung mit dem planungsrechtlich gesicherten Schutz von Gehölzbeständen und weiteren grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich auch keine negativen Auswirkungen auf die Grundsätze zum VBG Natur und Landschaft.

Aus raumordnerischer Sicht weist das Regierungspräsidium Gießen in seiner Stellungnahme ausdrücklich auf die als Raumordnungsziel anzusehende Trassensicherung der stillgelegten Weiltalbahnstrecke hin. Die Trassensicherung habe Vorrang vor anderen Raumnutzungsansprüchen und ist so zu erhalten und von baulichen Anlagen freizuhalten, dass eine eventuelle Wiederinbetriebnahme nicht ausgeschlossen ist. Die Sicherung der Trasse der stillgelegten Weiltalbahn für eine eventuelle Reaktivierung der Strecke wird von der Gemeinde Weinbach grundsätzlich begrüßt. Auf der Trasse sind keine Maßnahmen geplant, die einer Wiederinbetriebnahme baulich entgegenstehen würden. Gleichwohl wird die Umsetzbarkeit einer Wiederinbetriebnahme auf der bestehenden Trasse bezweifelt, da in deren Verlauf vielfach Brücken abgebaut, Tunnel verschlossen oder durch Siedlungsentwicklungen unpassierbar gemacht wurden. Eine Bahnlinie im Weiltal wäre daher, ungeachtet durchzuführender Planfeststellungsverfahren, sicherlich nur mit einem weitgehend neuen Trassenverlauf realisierbar.

Die stillgelegte Trasse ist heute der Weiltalradweg. Im städtebaulichen Planungsbereich quert sie vorhandene Straßenverkehrsflächen und verläuft innerhalb des dargestellten Sondergebiets und der Mischbaufläche.

Im Einklang mit der Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde wird die Planung als mit den Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen vereinbart bewertet.

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert)



5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher

5.1 Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Festgelände Freienfels“ (In der Neuwiese) im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Für die Bauleitplanung wurde zur Identifizierung der Betroffenheit fachgesetzlicher Belange auf die Ergebnisse früherer Abstimmungen und auf Unterlagen aus Einzelgenehmigungsverfahren zurückgegriffen. Vorabstimmungen im Zusammenhang mit dem Planaufstellungsverfahren wurden im Juni 2015 (Ortsbesichtigung mit der Bauaufsicht und der Brandschutzdienststelle des Landkreises), im Juli 2015 (Gesprächstermin Regierungspräsidium - Immissionschutz, Regionalplanung, Bauleitplanung), im Juli 2015 (telefonisch und schriftlich Regierungspräsidium - Obere Wasserbehörde) sowie im Februar 2019 (Gesprächstermin Regierungspräsidium - Bauleitplanung) durchgeführt.

Nach dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung wurde mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen. Diese frühzeitigen Beteiligungen dienen der weiteren Zusammenführung erforderlicher Informationen für die Planung und als Grundlage zur Festlegung der für das Planungsverfahren notwendigen Untersuchungen und Bearbeitungen. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen und in die Umweltprüfung ein.

Als Grundlagen für die Abwägung wurden fachliche Untersuchungen durchgeführt (faunistische Untersuchungen mit Fachbeitrag Artenschutz, Immissionsmessungen und Immissionsberechnungen, Umweltprüfung mit Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung).

Mit der Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen im Internet (Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird das Planaufstellungsverfahren fortgesetzt.

5.2 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung

5.2.1 Gewässerschutz

Grundwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Der Änderungsbereich schließt unmittelbar an die Uferbereiche der Weil an. Für die Weil sind ein Abfluss- und ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, das Teile des Plangebiets einnimmt. Die Überschwemmungsgrenze ist nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt¹.

Der Bebauungsplan „In der Neuwiese“ aus dem Jahr 1985, der den Planbereich als Gewerbegebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen ausweist, erlaubt eine Bebauung innerhalb von Flächen, die nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes zwischenzeitlich durch Rechtsverordnung der oberen Wasserbehörde als Überschwemmungsgebiet² festgesetzt wurden. Innerhalb einer Teilfläche, in der das Überschwemmungsgebiet die festgesetzte überbaubare Fläche des Bebauungsplans überlagert, wurde eine Containeranlage (Wohncontainer) errichtet. Die Container dienen als Übernachtungsquartiere für Besuchergruppen (z.B. Schüleraustausch, Städtepartnerschaft). Sie wurden auf der Grundlage des Bebauungsplanes von 1985 errichtet. Mit der Neuplanung wird kein neues Baugebiet ausgewiesen, die Planung steht somit nicht in Widerspruch zu den Regelungen des § 78 WHG. Darüber hinaus behindern die Container nicht den Wasserabfluss im für den mit der ÜSG-Festsetzung zugrunde gelegten Überschwemmungsfall da die Gebäude „aufgebockt“ sind und das Wasser darunter durchfließen kann. Der Wasserspiegel im Falle eines Hochwassers, das einmal in 100 Jahren auftritt (HQ₁₀₀) liegt nach hydraulischen Berechnungen (Mitteilung durch die Obere Wasserbehörde mit Schreiben vom 15.01.2014) auf einer Höhe von NHN +143,08 m. Die Fußbodenhöhe der Container (OK_{FFB}) wurde eingemessen (Vermessungsbüro Jörg Mathes am 22.01.2014), sie liegt auf einer Höhe von NHN +143,71 m.

Dem Informationssystem (HWRM-Viewer) des Landes Hessen sind über das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet hinaus keine Hinweise zu entnehmen. So sind weder Gefahrenbereiche für ein 100-jähriges Hochwasser (HQ₁₀₀) noch für darüber hinaus denkbare Ereignisse (HQ_{extrem}) dargestellt. Auch Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nicht dargestellt.

Zur Vermeidung einer weiteren Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebiets werden in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Baugrenzen an den Gebäudekanten der bestehenden Container ausgerichtet.

Das Plangebiet liegt nach dem Starkregenvier des Landes Hessen in einem Bereich mit erhöhtem Starkregenisiko. Südlich gelegene Landwirtschaftsflächen sind als mäßig bis stark gefährdet dargestellt mit abfließendem Wasser Richtung Weil und einem Fließpfad, der das Sondergebiet mit Fließrichtung zur Weil quert. Der Flächennutzungsplan hat keine unmittelbare Auswirkung. Im Bebauungsplan wird eine temporäre Nutzung des Gebiets ermöglicht, eine bauliche Nutzungsintensivierung und damit eine stärkere Gefährdung von Sachgütern wird nicht vorbereitet.

5.2.2 Altflächen Bodenschutz

Vor der heutigen Zweckbestimmung des Geländes bestand im Plangebiet ein Sägewerk, das nach der Betriebsaufgabe von der Gemeinde ersteigert wurde. Aus der Vornutzung sind bei

¹Wasserhaushaltsgesetz (WHG), § 78 - Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

²Hessischer Staatsanzeiger Nr. 40/2007 vom 01.10.2007

der Gemeinde keine schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt. Auch aus dem Umfeld des Plangebiets liegen keine Informationen über vorhandene schädliche Bodenverunreinigungen vor. Vorbelastungen des Bodens stellen auch die im Plangebiet bestehenden unterirdischen Anlagen des Abwasserverbandes, verlegte Versorgungsleitungen und die vorhandenen Funktionsgebäude dar.

Das Regierungspräsidium weist im Zuge des Beteiligungsverfahrens auf einen nicht bewerteten Altstandort hin. Dieser liegt außerhalb des Plangebiets auf der anderen Seite der Weil. Die Grundstücke sind gewerblich durch einen Steinmetzbetrieb als Nachfolge eines früheren Baugeschäfts genutzt. Zum Gebiets des Bebauungsplanes besteht kein Bezug, weitergehende Untersuchungen sind im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens nicht erforderlich.

Der Untergrund ist in den letzten Jahrzehnten auf vielfältige Weise verändert worden. Das natürliche Bodengefüge ist durch die frühere Bebauung und Nutzung sowie durch die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen weitestgehend zerstört. Für landwirtschaftliche Nutzungen bietet das Gebiet kein Potenzial. Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung ist der Boden im Plangebiet durch die Vornutzungen gestört und kann die Bodenfunktionen nur noch sehr eingeschränkt erfüllen.

Eine Bebauung mit dauerhaften Hochbauten wird über die Festsetzungen im Bebauungsplan auf ein Maß von maximal 1.000 qm begrenzt.

5.2.3 Erschließung, Brandschutz

Das Plangebiet ist für die ausgeübten und geplanten Nutzungen voll erschlossen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsflächen/ Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Im Planbereich befinden sich WC-Anlagen mit Wasser- und Abwasseranschlüssen. Gequert wird das Gebiet von Abwasserleitungen, die zur Kläranlage auf der gegenüberliegenden Seite der Weil führen. Insbesondere die ungehinderte Durchführung von betrieblichen Arbeiten und Maßnahmen der Störungsbeseitigung an den Abwasseranlagen und den zugehörigen Anlagen und Leitungen der Mess- und Steuertechnik muss jederzeit möglich sein und ist sowohl bei einer dauerhaften als auch bei temporärer Bebauung zu berücksichtigen.

Die Löschwasserversorgung zur Sicherung des Brandschutzes ist über eine Wasserentnahmestelle an der Weil am südöstlichen Rand außerhalb des Plangebiets sichergestellt. Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sind auf dem Festgelände und den Verkehrsflächen vorhanden. Im Falle von größeren Veranstaltungen (Ritterspiele) werden jeweils eigene Sicherheitskonzepte erstellt.

5.3 Denkmalschutz

Der ehemalige Bahnhof ist ausgewiesenes Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen, er unterliegt den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Besondere Kenntnisse über Bodendenkmäler liegen nicht vor. Für die Umsetzung der Planung gelten die allgemein gültigen Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes, wonach Bodenverfärbungen und Fundgegenstände unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Der entsprechende nachrichtliche Hinweis im Bebauungsplan soll auch in Baugenehmigungen aufgenommen werden.

5.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Nachbarschaft des Festgeländes zu Gebieten mit Wohnnutzung und unter Berücksichtigung eingegangener privater Stellungnahmen wurden in der Nachbarschaft am Tag der intensivsten Nutzung eines Jahres Immissionsmessungen durchgeführt. Damit wurden die aktuelle Immissionssituation und Eingangsdaten für die Schallausbreitungsberechnung erfasst. Auf Grundlage dieser Daten wurde eine Schallimmissionsberechnung erstellt. Unter Berücksichtigung der Funktion des Festgeländes und der planerischen Zielsetzung sowie der eindeutig definierten Zweckbestimmung und Nutzung des Geländes für öffentliche Veranstaltungen wurden für die Berechnungen die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie zugrunde gelegt.

Die Ergebnisse zeigen für den nächstgelegenen Immissionspunkt eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für seltene Ereignisse. Ursache für die Überschreitung sind die Ansagen/ die Moderation des Ritterturniers während der Ritterspiele über eine Lautsprecheranlage. Als Maßnahme zur Abhilfe empfiehlt das Gutachten eine Reduktion der Gesamtlautstärke und die Umsetzung eines dezentralen Lautsprecherkonzept. Ergänzend ist eine Einpegelung der Anlage vor den Veranstaltungen erforderlich. Die Lautsprecheranlage ist zwischenzeitlich ausgetauscht, die Einpegelungen sind jeweils veranstalterseitig vorzunehmen.

5.5 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Grundlage für die Umweltprüfung sind Bestandsaufnahmen der einzelnen Umweltmedien einschließlich faunistischer Untersuchungen (zusammengefasst im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag) und den Ergebnissen der Schallimmissionsberechnungen.

Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung fasst die umweltrelevanten Belange einschließlich der Eingriffsregelung zusammen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.
