

Stadt Weilburg, Kernstadt

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Keilswingert 1“

Entwurf

Planstand: 10.01.2025

Projektnummer: 23-2972

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

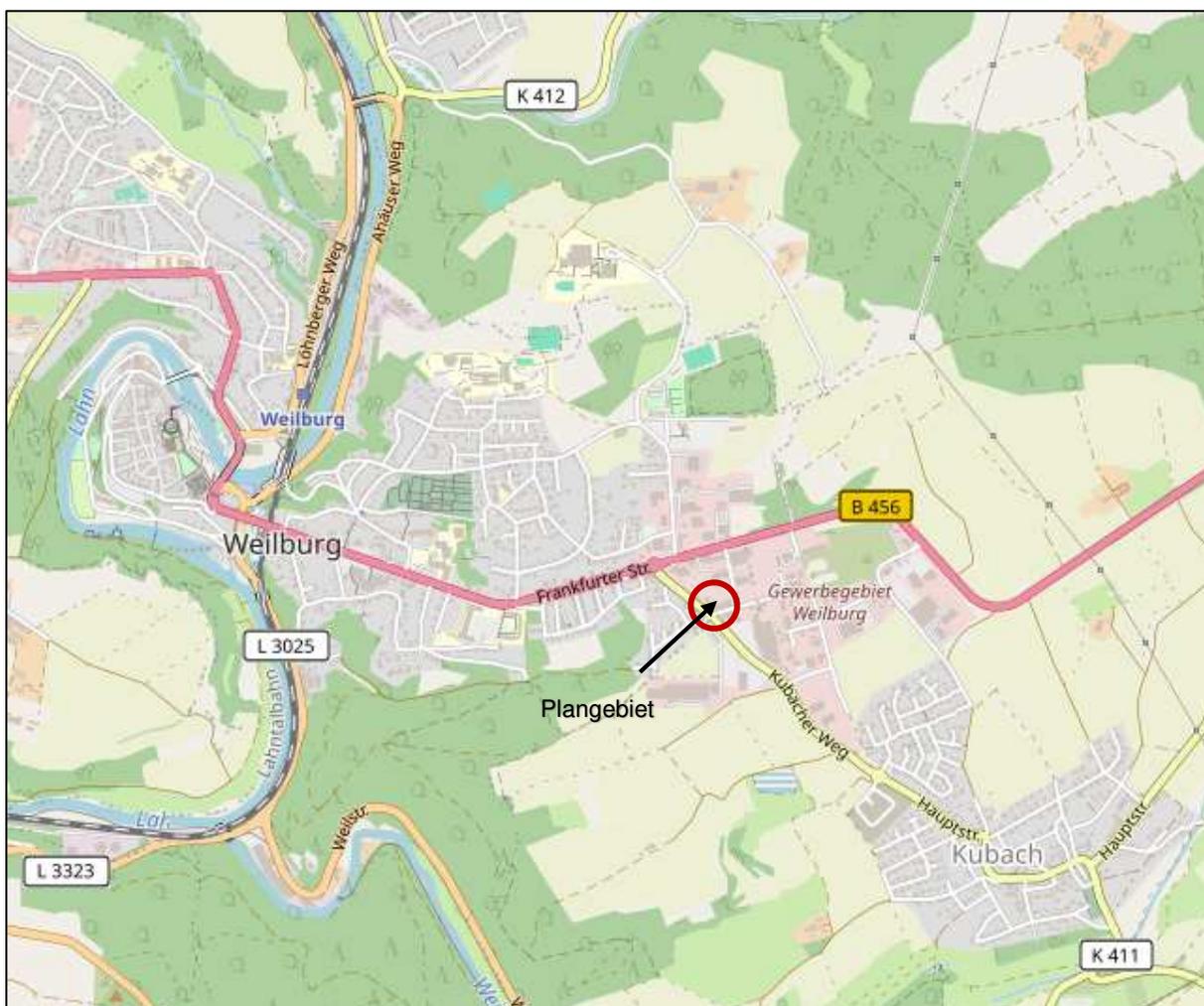
| | |
|---|-----------|
| 1. Vorbemerkungen | 2 |
| 1.1 Planerfordernis und -ziel | 2 |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 1.3 Regionalplanung | 4 |
| 1.4 Verbindliche Bauleitplanung | 5 |
| 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz | 5 |
| 1.6 Verfahrensart und -stand | 6 |
| 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung | 7 |
| 3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes | 7 |
| 4. Berücksichtigung umweltschützender Belange | 8 |
| 4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht..... | 8 |
| 4.2 Artenschutzrechtliche Belange | 8 |
| 5. Erneuerbare Energien | 9 |
| 6. Klimaschutz und Klimaanpassung | 9 |
| 7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz | 10 |
| 8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund | 13 |
| 9. Kampfmittel | 15 |
| 10. Immissionsschutz | 15 |
| 11. Denkmalschutz | 18 |
| 12. Sonstige Infrastruktur | 19 |
| 13. Anlagen und Gutachten | 20 |

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadt Weilburg als Mittelzentrum im Landkreis Limburg-Weilburg ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Verkehrsanbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ein nachgefragter Wohn- und Gewerbebestandort. Im Osten der Kernstadt erstreckt sich angrenzend zur B 456 das Gewerbegebiet Weilburg, welches einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Stadt darstellt und eine Vielzahl an Arbeitsplätzen durch die dort ansässigen Gewerbebetriebe bietet. Im Westen wird das Gewerbegebiet durch den Kubacher Weg begrenzt. Hieran schließt sich unmittelbar eine Wohnbebauung an. Im Bereich des Flurstücks 300/124 der Flur 7 (Keilswingert 1) befindet sich das Betriebsgelände eines Stahlbaubetriebes. Nach Aufgabe des Gewerbebetriebes für die Nutzung der vorhandenen Gewerbehalle ist eine Weiterentwicklung und Umstrukturierung des Betriebsgeländes geplant. Der vorhandene Verwaltungstrakt soll weiterhin für eine gewerbliche Büronutzung herangezogen werden. Die leerstehende Gewerbehalle soll hingegen abgerissen werden und Raum für eine sinnvolle Nachfolgenutzung bieten.

Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2024), bearbeitet

Die Stadt Weilburg verfügt neben einer günstigen Verkehrsanbindung und einer bedeutenden historischen Altstadt auch über ein vielfältiges Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie ein attraktives Angebot in der Gesundheitsvorsorge. Aufgrund der positiven städtebaulichen Rahmenbedingungen und der damit verbundenen Standortattraktivität ist die

Residenzstadt mit einer stetigen Nachfrage an Wohnraum konfrontiert und verfolgt das städtebauliche Ziel durch gezielte Projektierung ein vielfältiges Wohnraumangebot für unterschiedliche Alters- und Einkommensklassen vorzuhalten. Durch die gegenwärtig leerstehende Gewerbehalle und Aufgabe der produzierenden und weiterverarbeitenden Tätigkeit bietet sich der Stadt Weilburg nun die Gelegenheit eine städtebauliche sinnvolle Umstrukturierung in diesem Bereich planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Bereich entlang des *Kubacher Wegs* bis zum Kreisverkehr der B 456 unterliegt einem Wandel, sodass hier perspektivisch städtebauliche Veränderungen anstehen. Die leerstehende Gewerbehalle bietet nun den Anlass in einem ersten Schritt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Neuordnung entlang des *Kubacher Wegs* zu schaffen. Aufgrund der konkret vorliegenden Anfrage des Eigentümers des Flurstücks 300/124, das Betriebsgelände einer anderweitigen Nutzung zuzuführen, ist die Ausweisung eines Mischgebietes im Sinn des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant. Hierdurch kann zum einen ein Beitrag zur Schaffung von neuem Wohnraum geleistet werden. Zum anderen kann unter Hinweis auf den Trennungsgrundsatz ein Puffer zwischen einer gewerbegebietstypischen Nutzung und einer schutzbedürftigen Wohnbebauung geschaffen und das hieraus entstehende Konfliktpotential reduziert werden. Hierbei wird nicht verkannt, dass die Mischgebietsausweisung räumlich auf zwei Baugrundstücke mit einer Größenordnung von insgesamt rd. 0,63 ha begrenzt ist. Da dies wie angeführt, einen ersten Entwicklungsschritt darstellt, wird die vorgenommene Gebietsausweisung als städtebaulich begründet beurteilt.

Für den Planbereich liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Keilswingert“ aus dem Jahr 1963 vor, der hier ein Gewerbegebiet ausweist. Dies steht den gegenwärtigen planerischen Absichten zunächst entgegen. Zur Umsetzung des Planvorhabens hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weilburg in ihrer Sitzung am 20.07.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Keilswingert 1“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst. Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Änderung der Art der baulichen Nutzung. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung in eine gemischte Baufläche analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Keilswingert 1“.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes und grenzt unmittelbar an die ehemalige Kreisstraße (*Kubacher Weg*) an. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Weilburg, Flur 7 die Flurstücke 300/124 und 300/131. Das Plangebiet unterliegt bereits einer baulichen Nutzung und weist einen entsprechenden Versiegelungsgrad auf. Auf dem Flurstück 300/124 befindet sich gegenwärtig eine leerstehende Gewerbehalle mit Verwaltungs- und Bürotrakt sowie die mit der Nutzung verbundenen Rangier-, Hof- und Lagerflächen. Im Bereich des Flurstücks 300/131 befindet sich das ehemals dem Betrieb zugehörige Wohngebäude mit Garagen und Nebenanlagen. Die Grundstücksfreiflächen stellen sich insgesamt als Vielschnittrassen dar. Darüber hinaus sind Hecken und Gebüsche Bestandteil des Plangebietes.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Gewerbegebiet (Bäckerei, Kfz-Werkstatt)
- Westen: Kubacher Weg und angrenzend Wohnbebauung
- Süden: Gewerbegebiet (Schreinerei)
- Osten: Gewerbegebiet (Mietgaragen)

Bereich des Plangebietes



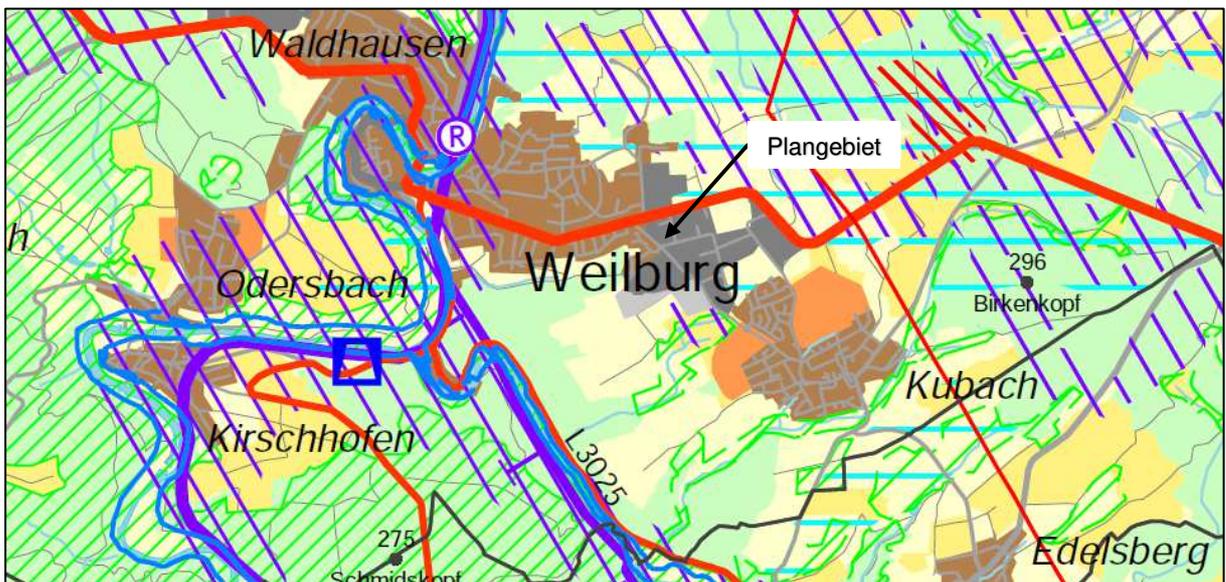
(eigene Aufnahmen 2024)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,63 ha, die insgesamt auf die gemischte Baufläche entfällt.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (Bestand)* dar. Die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in diesen Gebieten zu erhalten und ggf. aufzuwerten. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes in Verbindung mit der Tatsache, dass auch weiterhin eine mit einer Wohnbebauung verträglichen gewerblichen Nutzung möglich ist, werden die Grundzüge des *Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe* nicht berührt. Ferner befinden sich in dem verbleibenden Gewerbegebiet Flächenpotentiale, die für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund steht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegen.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010

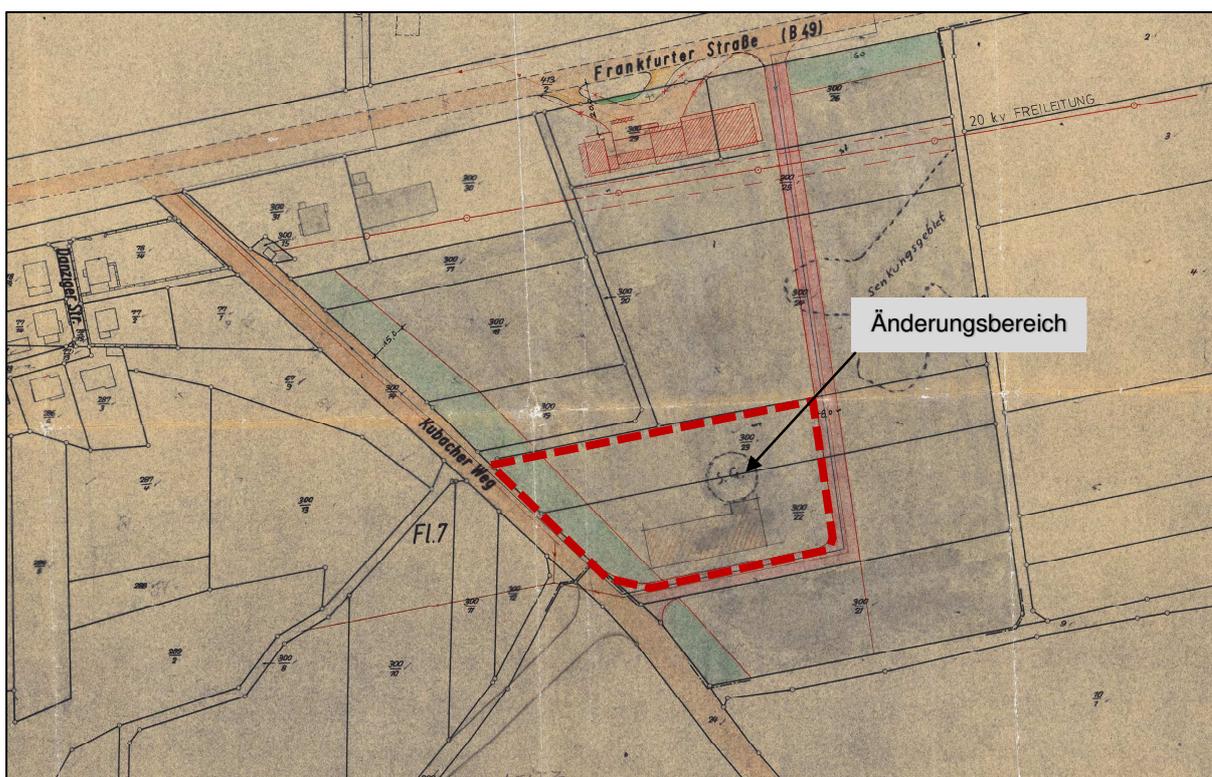


genordet, ohne Maßstab

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Keilswingert“ aus dem Jahr 1963 vor, der hier ein Gewerbegebiet ausweist. Das Maß der baulichen Nutzung ist differenziert in Abhängigkeit der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Bei einem und zwei Vollgeschossen gilt eine zulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,8. Die zulässige Geschossfläche liegt hier bei GFZ = 0,8 bzw. GFZ = 1,2. Bei Umsetzung eines weiteren Vollgeschosses liegt die maximal zulässige Grundflächenzahl bei GRZ = 0,6 und die Geschossflächenzahl bei GFZ = 1,6. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Bebauungsplan flächig, wobei in Richtung des *Kubacher Weges* aufgrund der ehemaligen Klassifizierung als Kreisstraße ein Abstand von 15 m zur Straßenparzelle festgelegt ist.

Bebauungsplan „Keilswingert“ – Gewerbegebiet (1963)



genordet, ohne Maßstab

Im Jahr 2005 erfolgte eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, wobei eine Feinsteuerung des innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes zulässigen Nutzungsumfangs vorgenommen wurde. Die im Übrigen getroffenen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Keilswingert“ blieben von der Änderung unberührt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen

Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und die Bauleitplanung einer Maßnahme der Innenentwicklung (Nachfolgenutzung für eine leerstehende Gewerbehalle) in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

Die **Belange des (vorsorgenden) Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Zudem kann durch eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden. Zu nennen sind u.a. festgelegte Maßnahmen zur Befestigung von Flächen in wasser-durchlässiger Weise, das Verbot zur Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie Vorgaben zur Grundstücksfreiflächengestaltung.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

| | |
|---|--|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | 20.07.2023 Bekanntmachung: __.__.____ |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | ___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____ |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____ |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | ___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____ |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB |
| Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 6 BauGB | ___.__.____ |

Die Bekanntmachungen erfolgen im Weilburger Tageblatt als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Weilburg.

Ein wichtiger Grund im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, den Entwurf des Bauleitplans für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen, lag nicht vor. Aufgrund des Planziels war nicht von einer erhöhten planerischen Komplexität auszugehen. Ferner sind die Unterlagen nicht derart umfangreich, dass eine längere Frist erforderlich gewesen wäre.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

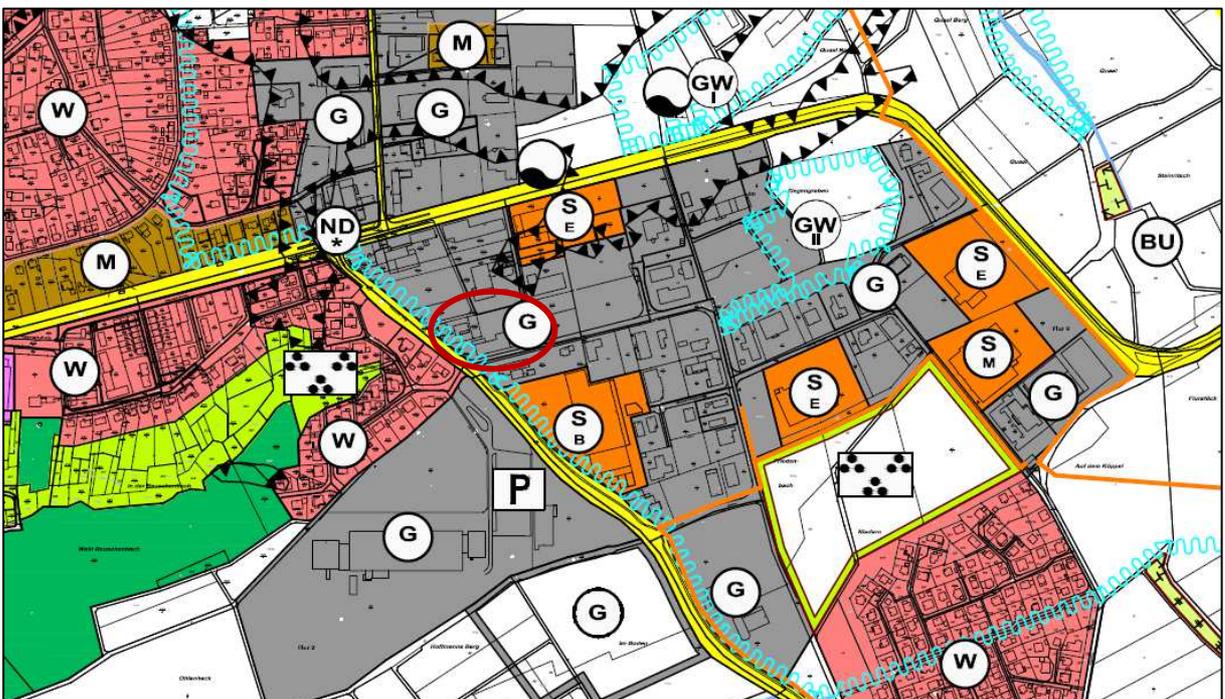
Angrenzend zum Plangebiet befinden sich die städtischen Erschließungsstraßen *Kubacher Weg*, *Keilswingert* und *Friedenbachstraße* über die der Verkehr verkehrsgerecht abgeleitet werden kann. Im Zuge der Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in ein Mischgebiet bzw. Darstellung einer gemischten Baufläche ist nicht von einer planinduzierten Verkehrszunahme auszugehen. Die verkehrliche Erschließung ist somit auch weiterhin gesichert.

Das Plangebiet verfügt zudem über einen Anschluss an das öffentliche Personennahverkehrsnetz. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Plangebiet im Bereich des *Kubacher Wegs* und ist fußläufig über das vorhandene Gehwegnetz erreichbar.

3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Weilburg aus dem Jahr 2015 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes in einer Größe von rd. 0,63 ha steht die Darstellung im Flächennutzungsplan der Aufstellung des Bebauungsplanes zunächst entgegen. Zur Wahrung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes die Umwidmung der gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (2015)



genordet, ohne Maßstab

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung (UP) bedürfen, wird vorliegend auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ferner beschränkt sich die Abschichtungsmöglichkeit nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB wird daher durch den der Begründung beigefügten Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB Rechnung getragen

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und es ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Die im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen lassen keine Hinweise erkennen, die in Bezug auf die Belange des Artenschutzes ein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug des Bebauungsplanes darstellen. Auf die der Bauleitplanung nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen wird verwiesen.

5. Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-WärmeG (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Gemäß § 10 GEG ist ein Gebäude als Niedrigenergiegebäude (Effizienzstandard 55) nach Maßgabe des Gesetzes zu errichten. Das Gebäude ist so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, den jeweiligen Höchstwert nicht überschreitet, der sich nach § 15 oder § 18 ergibt. Des Weiteren sind Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe von § 16 oder § 19 zu vermeiden. Zudem darf eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt. Zum Einsatz können unterschiedliche Energieträger gelangen, sodass zur Vermeidung von Einschränkungen in der Wahlfreiheit im Vollzug des Bebauungsplanes von einer verbindlichen Festsetzung wie bspw. die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie abgesehen wird.

Im Gebäude-Energie-Gesetz wird insofern festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das Gebäude-Energie-Gesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt und sich die Technik ständig weiterentwickelt, wird es als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Städtebauliche Gründe, die über die Vorgaben aus der Fachgesetzgebung hinaus einen Handlungsbedarf begründen würden, sind vorliegend nicht ersichtlich.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich und weist demnach bereits eine entsprechende bauliche Nutzung und einen damit verbundenen gewerbegebietstypischen Versiegelungsgrad auf. Planziel der Bauleitplanung ist im Wesentlichen die Änderung der Art der baulichen Nutzung. Dennoch wird auch der Aspekt der Klimaanpassung in die Planung einbezogen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird bezüglich der Klimaanpassung festgesetzt, dass mindestens 80 % der Dachflächen $\leq 10^\circ$ Neigung mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Hierdurch wird zur Retention von Regenwasser und zur Kühlung des Plangebietes und damit einhergehend im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung beigetragen. Ebenfalls gestalterische

Maßnahmen wie der Ausschluss von Schottergärten sowie weiteren Vorgaben zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächengestaltung tragen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. Des Weiteren sind Baumanpflanzungen in die Stellplatzanlage zu integrieren. In Ergänzung werden wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen festgesetzt sowie die Verwendung von wasserdichten nicht durchwurzelbaren Folien zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Durch den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und Verdunstungskühle sowie Verschattungseffekten durch Neupflanzungen kann zumindest ein Beitrag zur Reduzierung des Funktionsverlustes durch die bauliche Inanspruchnahme geleistet werden.

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist einen hohen Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätzen (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum weder erhöhte noch stark erhöhte Werte für die Vulnerabilität an. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage. Im Bereich der Erschließungsstraßen *Kubacher Weg*, *Friedenstraße* und *Keilswingert* verlaufen aufgrund der topografischen Verhältnisse Fließpfade, die mit einem Puffer von beidseits 10 m dargestellt werden. Der Puffer überlagern teilweise das Plangebiet, sodass hier ein gewisses Gefährdungspotential nicht ausgeschlossen werden kann. Das Gelände des Plangebietes liegt allerdings topografisch höher als die Erschließungsstraßen. Des Weiteren konnten im Rahmen der Bestandskartierungen vor Ort keine Anzeichen von Erosion oder Bodenabtrag festgestellt werden. Es ist daher vorliegend nicht davon auszugehen, dass es zu einer Überflutung der Flächen im Plangebiet kommen wird, auch wenn dies aufgrund von unvorhergesehenen Ereignissen nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann. Insgesamt liegen derzeit keine Hinweise vor, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Treffung von Vorkehrungen in Form von Maßnahmen im Sinne des Vorsorgeprinzips begründen würden.

Im Zuge der Umwidmung eines Gewerbegebietes in ein Mischgebiet bzw. Darstellung einer gemischten Baufläche ist unter Hinweis auf die vorangehenden Ausführungen nicht von einer höheren Versiegelung der Flächen und Verschärfung der Bestandssituation auszugehen. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, sind zudem eingriffsminimierende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes „Keilswingert 1“.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

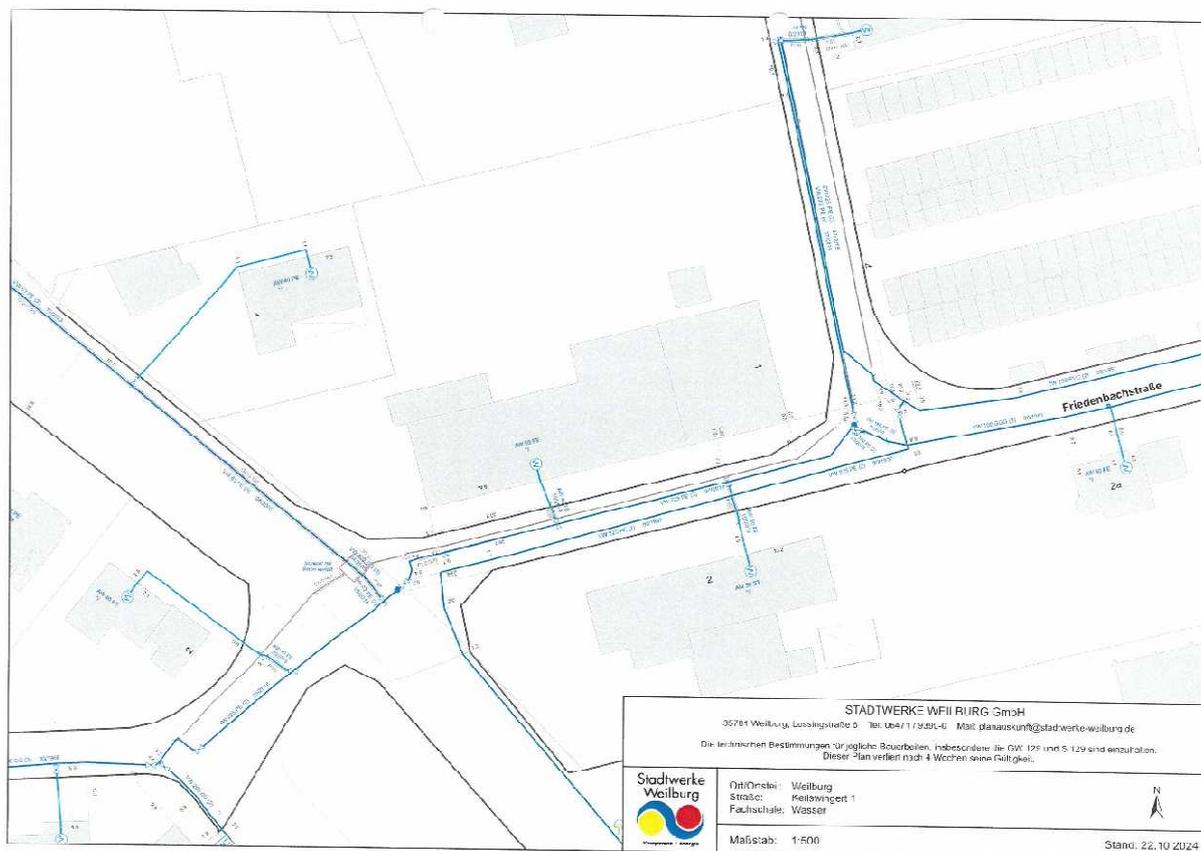
Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Mit der Aufstellung des Bauleitplans erfolgt im Wesentlichen die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in ein Mischgebiet. Die Leitungsinfrastruktur zur Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung ist in den angrenzenden Erschließungsstraßen *Kubacher Weg*, *Friedenbachstraße* und *Keilswingert* vorhanden. Hier befinden sich zwei übergeordnete Trinkwasserversorgungsleitungen unterschiedlicher Druckzonen, sodass nach Aussagen der Stadtwerke Weilburg eine

ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann. Das Plangrundstück verfügt gegenwärtig über einen 50PE Wasserhausanschluss. Dieser ist im Rahmen von Umbau- und Abrissarbeiten zu berücksichtigen und ggf. entsprechend zurückzubauen.

Lageplan Wasserversorgung



(Quelle: Stadtwerte Weilburg)

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

In den angrenzenden städtischen Erschließungsstraßen ist die Leitungsinfrastruktur im Bestand vorhanden, vorüber das im Plangebiet anfallende Abwasser sachgerecht abgeleitet werden kann. Im Zuge der Umwidmung der Gebietsausweisungen ist nicht mit einer Steigerung der Abflussmengen zu rechnen.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder

wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt am Rand der Schutzzone III des mit Schutzgebietsverordnung vom 07.09.1993 (StAnz. Nr. 50/1993, S. 3069) festgesetzten Wasserschutzgebietes „Ottostollen, Erbstollen und Grube Allerheiligen“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Diese stehen der geplanten Umwidmung von Gewerbegebiet in ein Mischgebiet im Grundsatz nicht entgegen.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Grundwasserschutz und Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind daher Festsetzungen enthalten, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen.

Darüber hinaus ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Des Weiteren wird die zulässige Grundfläche für das Mischgebiet mit GRZ = 0,6 festgesetzt, was gegenüber der bisherigen Festlegung für das Gewerbegebiet (GRZ = 0,8 bei Z = I-II) eine Reduzierung des zulässigen Versiegelungsgrades bedeutet. Zudem ist die Anlage von sogenannten Schottergärten für die Freiflächengestaltung unzulässig. Des Weiteren ist eine Festsetzung zur verpflichtenden Dachbegrünung Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei kann in Bezug auf das Schutzgut Boden zumindest von einem geringen Maß der Funktionserfüllung ausgegangen werden. Ferner trägt die Dachbegrünung der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs bei (Regenrückhaltung, Verdunstung). Die geplanten Maßnahmen dienen insgesamt sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Betriebsgelände der ehemaligen Firma Stahlbau-Metallbau Schmidt. Die Betriebsstätte wurde im Jahr 1965/1966 gebaut und anschließend zweimal erweitert. Vom Beginn der Nutzung im Jahr 1966 bis zum Verkauf im Jahre 2009 (wobei die eigentliche Fertigung bereits im Oktober 2007 eingestellt wurde) handelte es sich um einen familiengeführten Betrieb. Das Unternehmen ging aus einer in der Innenstadt Weilburgs angesiedelten Schlosserei hervor und wurde als Stahl- und Metallbaubetrieb mit eigenem Konstruktionsbüro konzipiert. Während des gesamten Zeitraums vom Bezug im Jahr 1966 bis zur Aufgabe der Fertigung im Jahr 2007 wurde der Betrieb als Stahl- und Metallbaubetrieb geführt. Gefertigt wurden ausschließlich Sonderkonstruktionen im Stahl- und Metallbau sowie Konstruktionen aus Leichtmetall (Aluminium) im Fenster- und Fassadenbereich. Im genannten Zeitraum waren bis zu 40 Beschäftigte im Unternehmen tätig, darunter Montagekräfte und administrative Mitarbeiter.

Bei der Fertigung handelte es sich überwiegend um zerspanende Fertigung, Biege- und Schneidarbeiten im Blechbereich sowie Schweißarbeiten durch Schutzgas- oder Elektroschweißen. Die gesamte Produktionshalle ist im Bodenbereich durch eine massive Bodenplatte ausgestattet. Aufgrund der Fertigungsverfahren können Emissionen in den Bodenbereich ausgeschlossen werden. Durch Schweißarbeiten erfolgte während der Produktionsdauer Emissionen in die Umgebungsluft. Filteranlagen zum Personenschutz waren installiert. In den Betriebsstätten wurden laut Aussagen des ehemaligen Betreibers keine Lackierarbeiten, keine Feuerverzinkungen und keine galvanisierenden Veredlungsarbeiten durchgeführt. Diese Arbeiten wurden von externen Dienstleistern an deren Standorten durchgeführt. Im Rahmen des Bauantrages wurde ein kleiner Teil der Halle als „Spritzraum“ für Lackierarbeiten konzipiert, allerdings nie derartig genutzt. Der Raum diente als Lager für Kleinmaschinen und Werkzeuge.

Auf dem Grundstück war kein Freilager vorhanden, lediglich eine genehmigte Parkplatzfläche für Mitarbeiter. Die Wartung des Fuhrparks fand nicht in Eigenregie, sondern durch örtliche Kfz-Betriebe statt.

Die Versorgung der Gebäude mit Wärmeenergie erfolgte bis ca. Ende der siebziger Jahre durch eine Ölheizung, die durch oberirdische Batterietanks versorgt wurde. Danach erfolgte eine Umstellung auf Gasheizung, versorgt durch das Gasnetz der Stadtwerke Weilburg. Unterirdische Tanks waren nicht vorhanden. Temporär war eine kleine eigene Betriebstankstelle in Form eines oberirdischen Dieseltanks (1500 Liter Inhalt) vorhanden. Der Tank war durch eine Auffangwanne gegen möglicherweise austretendes Dieselöl gesichert. Nach Verschärfung von Auflagen wurde der Dieseltank nicht mehr genutzt und fachgerecht abtransportiert.

Neben geringen Mengen Hausabfällen und Papierabfällen aus dem administrativen Bereich sind im Rahmen der Fertigung Metallabfälle angefallen. Hierbei erfolgte eine Sortierung nach Abfällen von Stahlzuschnitten (üblicherweise Baustähle) sowie Abfällen aus Aluminiumzuschnitten. Sämtliche Abfälle wurden in vom Entsorger bzw. Stahlverwerter zur Verfügung gestellten Containern gesammelt und entsprechend abgeholt. Die Entsorgung des Restmülls erfolgte durch die Fa. Vobl in Merenberg, die Entsorgung der metallischen Abfälle durch die Fa. Osswald in Löhnberg. Nach Betriebsaufgabe wurde der Maschinenpark komplett veräußert. Nach Aufgabe der Produktion wurde der Standort ca. 2 Jahre lang als Lager für produzierte und zur Auslieferung anstehende Maschinen angemietet und genutzt. Seit 2010 bis Ende 2014 wurden die Halle ebenfalls als Zwischenlager für „Thermoschränke“ seitens der Fa. Thermotec genutzt. Eine Produktion von Maschinen, Anlagen oder Gütern fand zwischen Einstellung der Fertigung der Fa. Stahlbau-Metallbau Schmidt im Jahr 2007 und 31.12.2014 nicht statt.

Im Zeitraum von 2015 – 2024 wurde das Objekt an die Stahlpartner Mitte GmbH vermietet, die dort ihren Hauptsitz angemeldet hatte und durchgängig das Büro für Verwaltung, Verkauf und Arbeitsvorbereitung genutzt hat, es waren im Büro zwischen 3-15 Angestellte beschäftigt. Die Halle wurde im Zeitraum von 2015 – 2018 als Profishop auf ca. 300 m² als Fachgeschäft für professionelle Handwerker genutzt. Von 2017 – 2019 erfolgte auf einer Fläche von ca. 500 m² die Lagerung von Doppelstabmattenzaun. Im Zeitraum von 2020-2022 fand Produktion (Biegerei Baustahl) statt, worauf im Jahr 2023 das Hallengebäude ungenutzt blieb. Ab 2024 diente die Halle zur Vermietung von Garagen / Stellplätze PKW und Wohnmobilen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind u.a. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Der Bauleitplan darf deshalb keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre. Vorgehend ist ausführlich der Betriebsablauf im Zeitraum von 1966 bis 2024 dargelegt. Aufgrund der Tatsache, dass keine Lackierarbeiten, keine Feuerverzinkungen und keine galvanisierenden Veredlungsarbeiten an der Betriebsstätte stattgefunden haben, die damalige temporäre Betriebstankstelle in einer Auffangwanne errichtet und auch das Hallengebäude mit einer massiven Betondecke ausgeführt wurden, liegen keine Hinweise vor, dass auf dem ehemaligen Betriebsgelände Boden- oder Grundwasserverunreinigungen bestehen, die gegen die Ausweisung eines Mischgebietes und der damit verbundenen sensiblen Nutzung sprechen würden. Auch fand während der Betriebszeit eine sachgerechte Entsorgung anfallender Abfälle statt. Insgesamt sind aus der ehemaligen Nutzung im Bereich Stahl- und Metallbau keine Beeinträchtigungen der Gesundheit sowie eine Gefährdung für das Schutzgut Mensch und Umnutzung des Grundstücks für u.a. Wohnen ersichtlich.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbung, Fremdstoffe) festgestellt werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen. Hier kann bei bodeneingreifenden Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes in Abstimmung mit den zuständigen Behörden eine fachgerechte Entsorgung des belasteten Bodenmaterials in Abhängigkeit konkreter Baumaßnahmen vorgenommen werden. Der im Zuge von Abrissarbeiten entstehende Abfall und Bauschutt ist ebenfalls sachgerecht zu entsorgen.

Weitergehende orientierende Untersuchungen oder Analysen zu den Wirkungspfaden Boden-Grundwasser und Boden-Mensch bedarf es auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht. Auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird ergänzend verwiesen.

Mit der geplanten städtebaulichen Neuordnung werden die Flächen auch sensibleren Nutzungen wie Wohnen zugänglich gemacht. Nach derzeitigem Planstand kann das Gefährdungspotential durch eine fachgerechte Entsorgung des anfallenden Bodenhaushubs, Bauschutts und den sonstigen Bauabfällen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ausgeschlossen werden, sodass unter Abwägung des Sachverhalts die Ausweisung eines Mischgebietes städtebaulich begründet ist.

Weitere Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Weilburg zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

9. Kampfmittel

Die Auswertung vorliegender Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Ein begründeter Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist, liegt nicht vor. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Ausweisung eines Mischgebietes bzw. Darstellung einer gemischten Baufläche als Puffer zwischen Gewerbegebiet und schutzbedürftiger Wohnbebauung kann ein Beitrag zur Einhaltung des sogenannten **Trennungsgrundsatzes** des § 50 BImSchG geleistet werden.

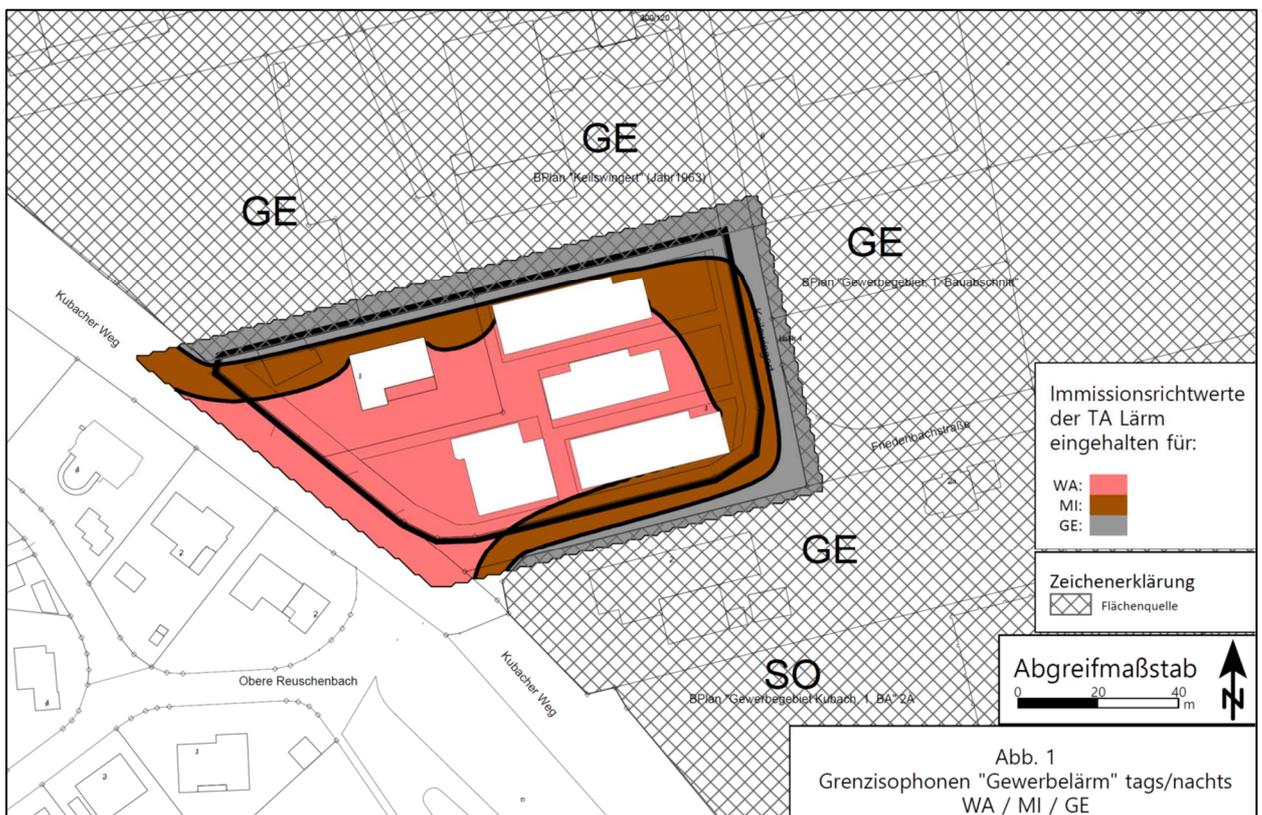
Angrenzend zum Plangebiet erfolgt weiterhin die Ausweisung eines Gewerbegebietes in dem Gewerbeunternehmen ansässig sind. Die Ausweisung eines Mischgebietes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung angrenzend zum Gewerbegebiet geht mit einer Reduzierung der zulässigen Emissionsbelastung einher, da nun die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Mischgebiet einzuhalten sind. Gleichzeitig ist den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem zur Ausweisung gelangenden Mischgebiet gerecht zu werden.

Zur Beurteilung welche Auswirkungen die Mischgebietsausweisung auf eine gewerbegebietstypische Nutzung und den damit verbundenen Betriebsabläufen hat sowie zur Prüfung ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der im Mischgebiet zulässigen Wohnbebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Berechnungsgrundlage bildet ein erstes Bebauungskonzept, welches als realistisches Szenario beurteilt werden kann. Das

Szenario kann gleichzeitig auch als Worstcase herangezogen werden, da die Wohnbebauung unmittelbar an das nördliche Gewerbegrundstück heranreicht.

Als Eingangswert für die Schallausbreitungsrechnungen des Gewerbelärms wurden die für "uneingeschränkte" Gewerbegebiete einschlägigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von tags $L_{WA} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ und nachts $L_{WA} = 45 \text{ dB(A)/m}^2$ angesetzt. Die hieraus ermittelten Grenzisophonen und die hieraus abgeleiteten Flächen sind im nachfolgenden Plan dargestellt, innerhalb derer die für Allgemeine Wohngebiete "WA" (rot), Mischgebiete "MI" (braun) bzw. Gewerbegebiete "GE" (grau) jeweils zulässigen Orientierungswerte "Gewerbe" der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sind. In Bezug auf die Richtwertehaltung/-überschreitung gilt die Darstellung in gleicher Weise für den Tag- und Nachtzeitraum. Hiernach ist der Abstand der bestehenden und geplanten Gebäude im Plangebiet zu den umliegenden Gewerbeflächen ausreichend groß, so dass alle Gebäude innerhalb der aus Sicht des Schallimmissionsschutzes als Mischgebiet "MI" (braun) möglichen Fläche liegen. Im Inneren des Plangebietes sind sogar die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz für Allgemeine Wohngebiete "WA" (rot) eingehalten.

Lageplan



(Quelle: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Keilswingert 1“)

Bei der Konfliktbewältigung im Hinblick auf Gewerbelärmeinwirkungen ist zu beachten, dass bei Wohnbebauung nach Nummer A.1.3 im Anhang der TA Lärm der maßgebliche Immissionsort 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes liegt (Wohnräume, Wohndielen, Wohnküchen, Schlafräume). Daher sind gegen Gewerbelärmeinwirkungen ausschließlich Maßnahmen geeignet, die entweder das Einhalten der Immissionsrichtwerte gewährleisten oder das Entstehen maßgeblicher Immissionsorte nach obiger Messvorschrift verhindern. Damit sind im untersuchungsgegenständlichen Fall folgende ergänzende

Lärmschutzmaßnahmen geeignet, die einzeln oder in geeigneter Kombination im Zuge der konkreten Objektplanung vorgesehen werden können:

- **Verglasung der Laubengänge.** Die Verglasung mindert den Schalleintrag vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume so weit, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete mit Abstand eingehalten sind.
- Montage feststehender Glasscheiben außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ("**Prallscheiben**"). Die Prallscheiben mindern den Schalleintrag und durch den abstandsbedingten Spalt zwischen Hauswand und Prallscheibe ist weiterhin eine natürliche Belüftung des dahinter liegenden Fensters möglich. Prallscheiben begrenzen den Schalleintrag vor dem eigentlichen Fenster und stellen einen gewissen Außenbezug sicher. Da die Prallscheiben eine Mikrofonpositionierung 0,5 m außen vor dem geöffneten Fenster verhindern, stellen diese Fenster keinen maßgeblichen Immissionsort im Sinn der TA-Lärm dar.
- In schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Montage von **Fenstern mit Beschlagsystem "Kipp vor Dreh"**. Bei diesem Beschlag wird die Kippstellung des Fensters durch die waagerechte Griffstellung erzielt. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich. Das Öffnen des Flügels ausschließlich zu Reinigungszwecken ist nur möglich, wenn gleichzeitig der Schlüssel betätigt wird ("Tilt before Turn", TBT-Getriebe). Da TBT-Fenstergriffe nur über die Schließfunktion vollständig geöffnet werden können, stellen sie keinen maßgeblichen Immissionsort im Sinne der TA-Lärm dar.
- In schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Montage von Fenstern, die nur kippbar und mit schallabsorbierender Verkleidung an Sturz und Laibung ausgeführt sind ("**Hamburger Hafencity-Fenster**"). Die schallabsorbierende Verkleidung an Sturz und Laibung mindert zusätzlich den Schalleintrag in die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich. Da diese Fenster nicht drehbar öffnbar sind, stellen sie keinen maßgeblichen Immissionsort im Sinne der TA-Lärm dar.

Durch das Gutachten kann dargelegt werden, dass in verschiedenen denkbaren Szenarien und Lösungsansätzen die Realisierung der Planung unter Berücksichtigung der dargelegten Lärmschutzmaßnahmen möglich ist. Da sich die dargelegten Vorkehrungen konkret auf die Objektplanung beziehen, kann auf den Vollzug des Bebauungsplanes und auf das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren verwiesen werden.

Nach dem Ergebnis des vorliegenden Lärmgutachtens sind nur vorhabenbezogene Maßnahmen erforderlich, die im Genehmigungsverfahren geregelt werden können und auch müssen, da ein ausreichender Lärmschutz Genehmigungsvoraussetzung ist. Daher wird hier unter Hinweis auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung auf den Vollzug des Bebauungsplanes und die konkrete Bau- und Ausführungsplanung sowie das Baugenehmigungsverfahren verwiesen. Ein Konflikttransfer wird unter Hinweis auf das Urteil vom 04.08.2022 (3 B 701/22. N) des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs als zulässig erachtet.

Das Gebot der Konfliktbewältigung besagt, dass der Bebauungsplan Konflikte, die er selbst schafft, nicht unbewältigt lassen darf; mithin muss jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte lösen, in dem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht aus. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs sind allerdings überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene

Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht wird lösen lassen. Ein Konflikttransfer ist damit nur zulässig, wenn die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf einer nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung, die sich auf das realistische Szenario im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes beziehen, wird dargelegt, dass durch die beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen, die sich auf die Objektplanung beziehen, sich der immissionsschutzrechtliche Konflikt in Bezug auf den auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms im Vollzug des Bebauungsplanes auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen lösen lässt. Die Stadt Weilburg hat sich durch die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung eine prognostische Beurteilungsgrundlage geschaffen, ob und wie der immissionsschutzrechtliche Konflikt sachgerecht gelöst werden kann. Durch gezielte schalltechnische Maßnahmen kann den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, einschließlich Schutz einer in einem Mischgebiet zulässigen Wohnbebauung entsprochen werden. Auch in Bezug auf die Thematik Wohnaußenbereiche können im inneren des Plangebietes auf den lärmabgewandten Seiten Bereiche geschaffen werden, die eine konfliktfreie Nutzung der Außenbereiche ermöglichen.

Des Weiteren wird gutachterlich aufgeführt, dass bestehende oder zukünftige Betriebe und Anlagen durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt werden und die zukünftige Gliederung Gewerbegebiet / Mischgebiet dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG entspricht.

In Abwägung des Sachverhalts und des möglichen Konflikttransfers auf die nachfolgende Planungs- und Genehmigungsebene wird die Ausweisung eines Mischgebietes bzw. Darstellung einer gemischten Baufläche zur Verfolgung der dargelegten städtebaulichen Zielvorstellung als begründet und verträglich bewertet.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auch die auf das Plangebiet einwirkende Lärmbelastung durch den Verkehr im Bereich des *Kubacher Wegs* untersucht wurde. Im Ergebnis werden durch den Verkehr auf dem *Kubacher Weg* die Orientierungswerte "Verkehr" der DIN 18005 für Mischgebiete von tags/nachts 60/50 dB(A) eingehalten.

11. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld mit räumlichem Bezug befinden sich weder unter Denkmalschutz stehende Gesamtanlagen noch Einzelkulturdenkmäler.

In Bezug auf Bodendenkmäler gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Bergbau

Das Plangebiet liegt im Gebiet von drei Bergwerksfeldern (eins bestätigt, zwei erloschen). In zwei Feldern wurde umfangreicher Bergbau betrieben. Nach den vorhandenen Unterlagen haben die bergbauartigen Arbeiten außerhalb des Planungsbereichs stattgefunden.

13. Sonstige Infrastruktur

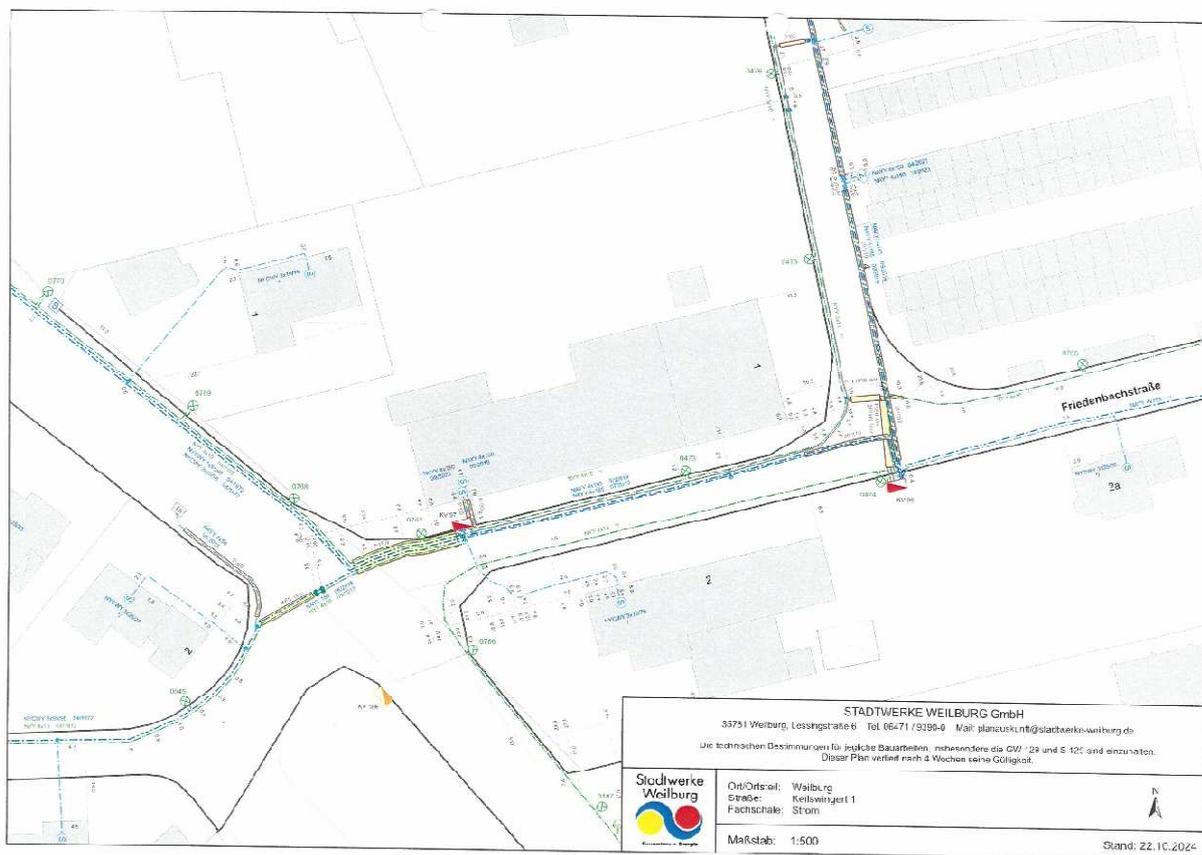
Angrenzend zum Plangebiet befinden sich u.a. im südlichen Teil des Keilswingerts zwei übergeordnete Niederspannungskabel, sodass eine Stromversorgung aktuell bis zu 150 kW aus den vorhandenen Niederspannungsnetz zur Verfügung gestellt werden kann. Die Liegenschaft verfügt aktuell über zwei Stromhausanschlüsse, die im Rahmen von Umbau- oder Abrissarbeiten zu berücksichtigen sind und ggf. entsprechend zurückgebaut werden müssen.

Des Weiteren befindet sich u.a. im südlichen Teil des Keilswingerts eine übergeordnete Gasniederdruck-Versorgungsleitung, sodass eine ausreichende Gasversorgung zur Verfügung gestellt werden kann. Zudem verläuft parallel eine Gashochdruckleitung in der Straße Keilswingert.

Die Liegenschaft verfügt aktuell über einen 63 PE-Gashausanschluss, der im Rahmen von Umbau- oder Abrissarbeiten zu berücksichtigen ist und ggf. entsprechend zurückgebaut werden muss.

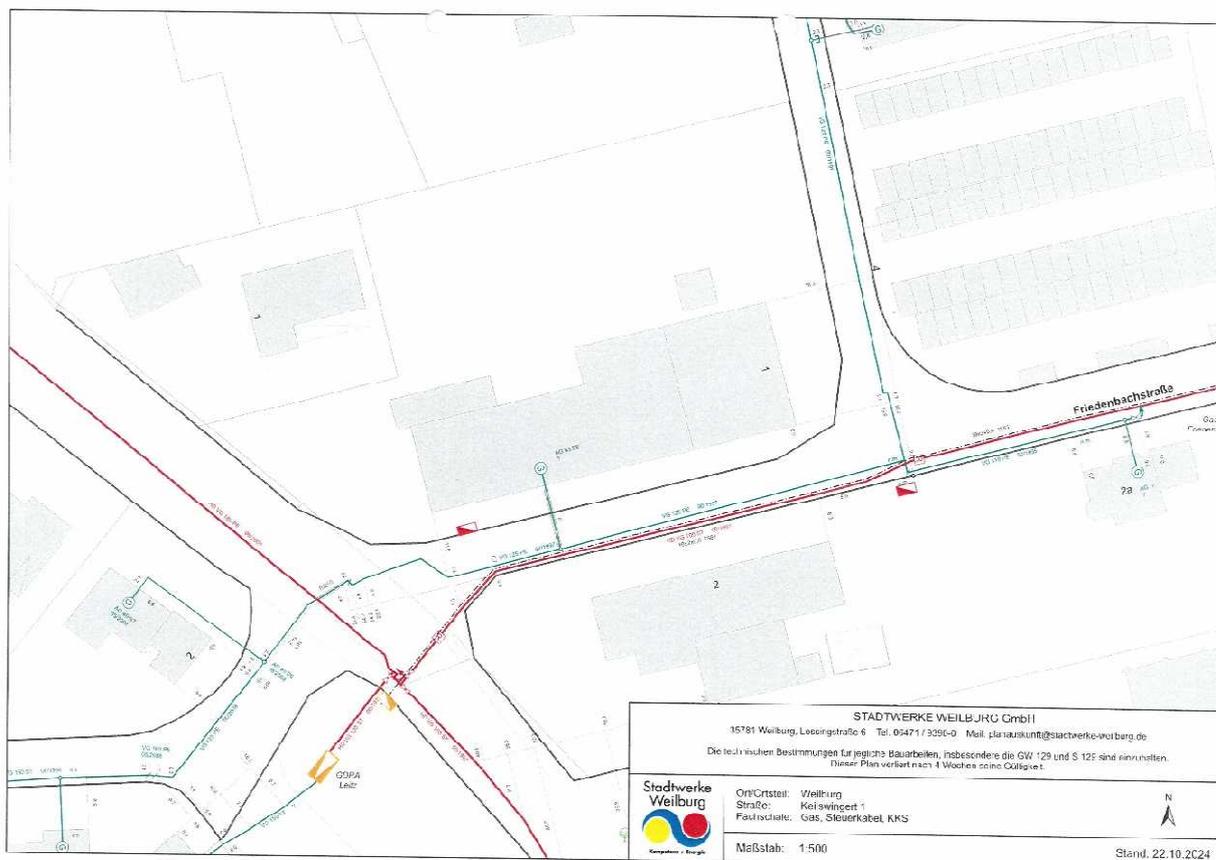
Zur Dokumentation sind nachfolgend die Lageplan mit den Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Gas) dargestellt.

Lageplan Stromversorgung



(Quelle: Stadtwerke Weilburg)

Lageplan Gasversorgung



(Quelle: Stadwerke Weilburg)

Weitere Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme von Hausanschlussleitungen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Keilswingert 1“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, Planungsbüro Fischer, Stand: 10.01.2025
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Keilswingert 1“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH – Schalltechnisches Büro, Stand: 18.08.2024

Planstand: 10.01.2025

Projektnummer: 23-2972

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de