

# Bauleitplanung der Stadt Dillenburg, Kernstadt



## Bebauungsplan „Fachmarktzentrum am Stadion“

( = Änderung des Bebauungsplanes E 1.1 „Sportzentrum Dillenburg“ (1974) und Änderung des Bebauungsplanes A 1 „Hintergasse“ (1985) bzw. dessen 1. Ändg. (2017) sowie Änderung des Bebauungsplanes „Innenstadt Dillenburg“ (2017))

Begründung zum Entwurf

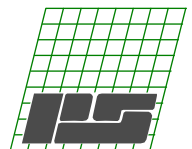
**TEIL 1:**  
Ziele, Rahmenbedingungen und  
Inhalte des Bebauungsplanes

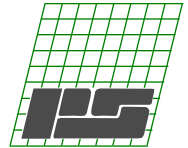
Stand 12/ 2017

Planstand:  
Begr. zum Entwurf, Dezember 2017  
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden  
T 06403/ 9503-17 F 06403/ 9503-30  
email: [matthias.rueck@seifert-plan.com](mailto:matthias.rueck@seifert-plan.com)

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT





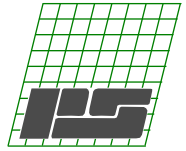
## Inhaltsverzeichnis

- 1 **Ausgangssituation, Veranlassung und Zielsetzung**
- 2 **Vorlaufende Planungen, Bauleitplanverfahren**
- 3 **Vorgaben, Rahmenbedingungen**
  - 3.1 **Lage und Abgrenzung des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
  - 3.2 **Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010), Abweichungsverfahren**
  - 3.3 **Flächennutzungsplan**
  - 3.4 **Planungs-/ Nutzungskonzept**
- 4 **Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - 4.1 **Art der baulichen Nutzung**
  - 4.2 **Maß der baulichen Nutzung**
  - 4.3 **Baugrenzen, Bauweise**
  - 4.4 **Verkehrsflächen, Verkehrskonzept**
  - 4.5 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - 4.6 **Flächen für Stellplätze**
  - 4.7 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Orts- und Gestaltungssatzung**
- 5 **Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange und Hinweise**
  - 5.1 **Naturschutzrechtliche u. landschaftspflegerische Belange / Umweltprüfung**
  - 5.2 **Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten**
  - 5.3 **Immissionsschutz**
  - 5.4 **Denkmalschutz**
  - 5.5 **ÖPNV**
  - 5.6 **Bergwerksfelder**
- 6 **Bodenordnung, Sicherung der Planung**
- 7 **Flächenbilanz**

**Zusammenfassende Erklärung (§ 10 (4) BauGB)**  
**- wird später ergänzt !**

### **Anlagen:**

- Nutzungskonzept „Neubau Fachmarktzentrum – Freiflächenplan“  
(Fa. Willi Lauber, Herborn, 15.11.2017)
- Teil 2: Umweltbericht mit Bestandskarte
- Verkehrsuntersuchung zum Fachmarktzentrum „Am Stadion 1“ und Ergänzung  
(Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden, 15.07. und 14.10.2016)
- Schallimmissionsprognose (Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms, 28.11.2017)



## **1. Ausgangssituation, Veranlassung und Zielsetzung,**

Die Entwicklung im Einzelhandel ist seit langen Jahren ein zentrales Thema für die gesamte Stadtentwicklung im Mittelzentrum Dillenburg.

Art und Größe von Einzelhandelseinrichtungen sowie ihre Lage im Stadtgebiet beeinflussen die Versorgungssituation der Einwohnerschaft und bedingen maßgeblich die Attraktivität der Stadt als Wohn- und Arbeitsort.

Darüber hinaus sind die Sortimentsstruktur, der Versorgungsgrad und die Bindung vorhandener Kaufkraft wichtige Faktoren im Standortwettbewerb der Städte und Gemeinden.

Spätestens seit Schließung des AKA-Kaufhauses Ende 2002 wurden durch die Stadt Dillenburg erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Einzelhandelsausstattung, die Versorgungssituation und Einkaufsattraktivität insbesondere auch im unmittelbaren Kernstadtbereich wieder zu ergänzen bzw. deutlich zu stärken und aufzuwerten.

Aufgrund des historischen Gepräges der Dillenburger Altstadt, welches mit kleinteiligen baulichen Strukturen und nur sehr kleinflächig realisierbaren Nutzflächen einhergeht, sowie den sonstigen städtebaulichen Rahmenbedingungen (z.B. Verkehrsanbindung, Parkmöglichkeiten) sind der Einzelhandelsentwicklung in standörtlicher Hinsicht enge Grenzen gesetzt.

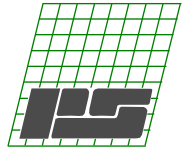
Der Anteil an Verkaufsfläche in der Innenstadt von Dillenburg an der Gesamtverkaufsfläche ist im Vergleich zu Städten vergleichbarer Größenordnung gering.

Ab dem Jahr 2003/ 2004 wurden Versuche zur „Revitalisierung“ des AKA-Kaufhauses sowie zur Konzipierung von neuen Einzelhandelsprojekten zunächst (2007) im Bereich des Karlsplatzes („Dill-Galerie“), später (2008) im Bereich Hauptstraße/Marktstraße/Maibachstraße („Oranien-Galerie“) vorbereitet und bauplanungsrechtlich sowie hinsichtlich der anzusiedelnden Einzelhandelssortimente und –betriebe vorangetrieben.

Im Einkaufszentrum „Oranien-Galerie“ war die Realisierung einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 9.000 qm vorgesehen.

Trotz umfangreicher und intensiver Planungsleistungen und Abstimmungen konnte aufgrund einiger nicht hinreichend zufriedenstellend zu regelnder Aspekte (wie Verkehrserschließung/ Andienung, ruhender Verkehr) sowie auch offener eigentumsrechtlicher Fragestellungen (die einer Klärung nicht zuzuführen waren) das Projekt letztlich leider nicht zur Realisierung gelangen.

Aufgrund dessen hat sich das Gesamtprojekt als wirtschaftlich nicht mehr tragfähig dargestellt, so dass sich die Projektentwickler Anfang 2014 aus dem Vorhaben gänzlich zurückgezogen haben.



Bereits Ende 2014 und in 2015 wurden erneut verschiedene Projektideen zur innerstädtischen Einzelhandelsentwicklung in Dillenburg an die Stadt herangetragen und in der (Ende 2014 neu konstituierten) Planungskommission Stadtmarketing und Stadtentwicklung sowie den politischen Gremien der Stadt vorgestellt und diskutiert.

Im Ergebnis dessen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dillenburg in ihrer Sitzung am 12.11.2015 beschlossen, die Projektidee des Projektentwicklers Fa. Willi Lauber, Herborn (vgl. Pkt. 2.4) zu begleiten und deren Umsetzung zu unterstützen.

In ihrer Sitzung am 25.02.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, auf der Grundlage der vorliegenden Konzeption zur angedachten Einzelhandelsentwicklung einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen bei der Planungsversammlung Mittelhessen bzw. deren Geschäftsstelle beim Regierungspräsidium Gießen zu stellen.

Alsdann wurden Aufstellungsbeschlüsse für die Änderung des Flächennutzungsplanes im entsprechenden Bereich sowie den Bebauungsplan „Fachmarktzentrum am Stadion“ gefasst.

## **2. Vorlaufende Planungen, Bauleitplanverfahren**

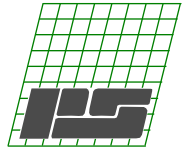
Als notwendige Voraussetzung für die Bauleitplanung wurde mit Schreiben vom 29.02.2016 eine Abweichung von den Zielen und Darstellungen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 beantragt (vgl. Pkt. 3.2).

Das dem Abweichungsantrag zugrundeliegende Konzept sieht die Entwicklung und Realisierung eines Fachmarktzentrums mit einem vollsortimentierten Lebensmittelmarkt, Bekleidungsmärkten, einem Schuhfachgeschäft und weiteren kleinflächigen Einzelhandelseinrichtungen vor; insgesamt ist die Realisierung einer Gesamtverkaufsfläche von 5.480 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Dabei stellt für ein Einzelhandelsprojekt in der notwendigen und beabsichtigten Größenordnung der Bereich am Sportzentrum im Westen der Kernstadt Dillenburg die einzige innenstadtnahe Standortoption dar.

Mit Schreiben vom 17.03.2016 wurde (im Vorgriff auf eine Abweichungsentscheidung) die 39. Änderung des Flächennutzungsplans in die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gebracht.

Auf Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Mittelhessen vom 18.05.2016 erging die Entscheidung, die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zuzulassen.



Im Hinblick auf die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) wurde eine Verkehrsuntersuchung bezüglich der Leistungsfähigkeit der zu- und abführenden Straßen bzw. die maßgeblichen Knotenpunktbereiche erstellt<sup>1</sup> und im Ergebnis eines gemeinsamen Gesprächstermins der Stadt Dillenburg mit HessenMobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg und der Straßenverkehrsbehörde beim Lahn-Dill-Kreis am 31.08.2016 ergänzt<sup>2</sup>.

Durch das Ingenieurbüro Zick-Hessler, Wettenberg, wurde am 18.11.2016 ein Planungskonzept zur Steigerung der Leistungsfähigkeit der beiden Knotenpunktbereiche Siegener Straße/ Hauptstraße und Kreisverkehrsplatz Konrad-Adenauer-Allee/ Moritzstraße und im Bereich der dazwischen liegenden Obertorbrücke vorgelegt.

Zur Baurechtschaffung für die notwendigen baulichen Umgestaltungen werden die entsprechenden Flächen als 2. Teilgeltungsbereich in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Aufgrund der Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und der Anlagen 1 und 3 ist für den vorliegenden Bebauungsplan eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine strategische Umweltprüfung vorzunehmen. Gemäß dem § 17 UVPG erfolgt dies nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, d.h. im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Aufgrund der Lage im Näherungsbereich zur Dill (FFH-Gebiet „Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen“) ist zudem die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele des FFH-Gebietes und des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund-Lahn-Dill“ nachzuweisen (FFH-Prognose).

Die Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 (1) BauGB aufgefordert, sich insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

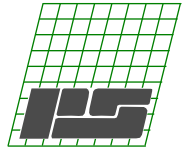
Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum Mai-Juli 2017:

Aufgrund entsprechender Hinweise wurden im Folgenden die verkehrlichen Aspekte (insbesondere die Belange einer verbesserten fußläufigen Anbindung des Fachmarktzentrums) intensiv geprüft und mit den Planungsbeteiligten und zuständigen Fachbehörden abgestimmt (vgl. Pkt. 4.4).

Auf Anregung des Regierungspräsidiums Gießen (Immissionsschutz) erfolgte die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung; im Ergebnis des Gutachtens wird zur späteren Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm empfohlen, alle Anliefervorgänge während der Tagzeit (6 – 22 Uhr) vorzunehmen (vgl. Pkt. 5.3).

<sup>1</sup> Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden, 15.07.2016: Verkehrsuntersuchung zum Fachmarktzentrum „Am Stadion 1“ in Dillenburg

<sup>2</sup> Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden, 14.10.2016: Verkehrsuntersuchung ....., Ergänzungsbericht



Nach der notwendigen Abarbeitung der fachrechtlichen und fachplanerischen Aspekte und Anpassung der Festsetzungsinhalte und des Umweltberichtes kann der Bebauungsplan durch die Stadtverordnetenversammlung im Entwurf sowie die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB beschlossen werden.

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Fachmarktzentrum am Stadion“ liegt, nach der Beschlussfassung zur abschließenden Feststellung durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.10.2017, der oberen Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Gießen) zu Genehmigung vor.

Mit der späteren Rechtskraft des Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum am Stadion“ wird dieser im räumlichen Geltungsbereich/ Teilgeltungsbereich 1 den Bebauungsplan E 1.1 „Sportzentrum Dillenburg“ aus dem Jahr 1974 vollständig ersetzt.

Der Bebauungsplan A 1 „Hintergasse“ aus 1985 bzw. dessen 1. Änderung (03/ 2017) und der Bebauungsplan „Innenstadt Dillenburg“ (03/2017) werden durch den hier vorliegenden 2. Teilgeltungsbereich im Bereich der Hauptstraße ergänzt – alle Festsetzung der vorgenannten rechtskräftigen Bebauungspläne gelten unverändert fort.

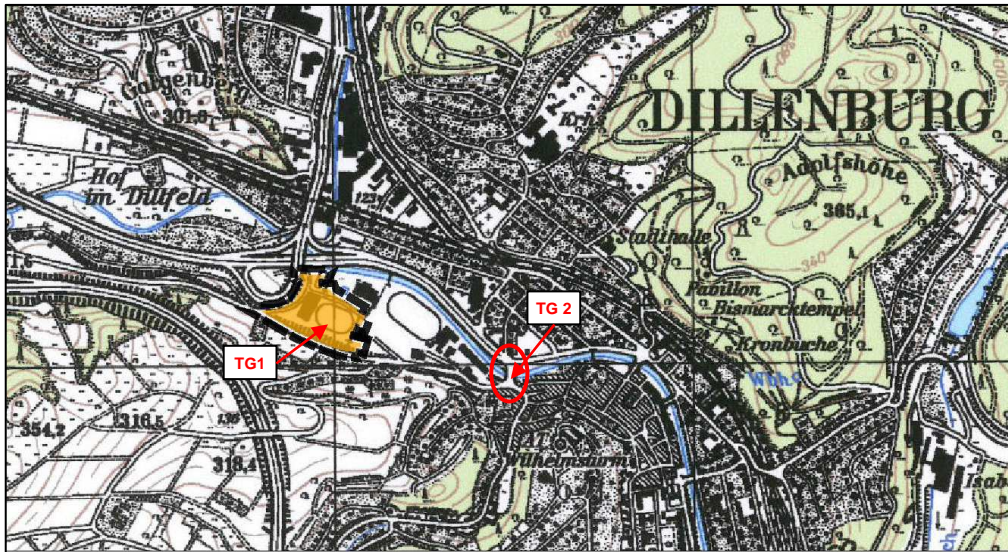
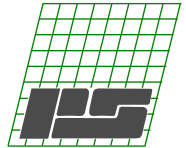
### **3 Vorgaben, Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet (Fachmarktzentrum/ Teilgeltungsbereich 1) liegt mit einer Größe von rd. 3 ha im Westen der Kernstadt Dillenburg unmittelbar südlich bzw. südwestlich des Stadions und des Sport- und Familienbades „Aquarena“.

Bedingt durch die mehr oder minder dichte Bebauung im Innenstadtbereich, durch die topographische Situation (die sich teilweise durch die fingerförmige Siedlungsentwicklung ablesen lässt) und aufgrund des unmittelbar an die Siedlungslagen heranreichenden Flächenrestriktionen (Wald, Natur- und Landschaftsschutz, Grünzug) ist die hier beabsichtigte Sondergebietsentwicklung mit dem entsprechenden Flächenbedarf im sonstigen Bereich der Kernstadt ausgeschlossen (vgl. Pkt. 2.2).

Hinzu tritt die Erforderlichkeit einer möglichst innenstadtnahen Lage und einer guten Erreichbarkeit, d.h. einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung des Einkaufszentrums, was insgesamt bei dem in Rede stehenden Standort gegeben bzw. zu erreichen ist.



- Übersichtskarte: Lage und Abgrenzung des Plangebietes  
(ohne Maßstab)

Von der B 277 (Konrad-Adenauer-Allee) über den Kreisverkehrsplatz zur Hauptstraße und der Siegener Straße ist das Plangebiet auf unkompliziertem, kurzem Wege und, da keine Wohngebiete direkt betroffen sind, weitgehend belastungs- und störungsfrei zu erreichen (vgl. Pkt. 5.3).

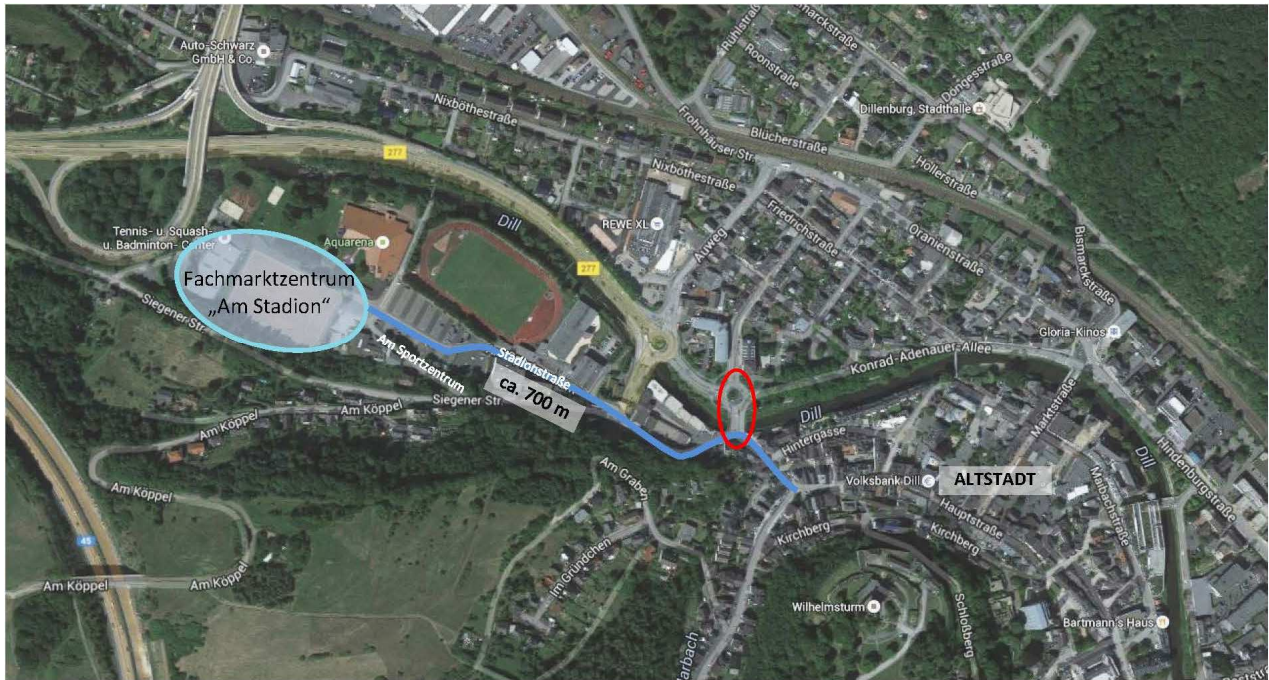
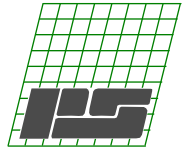
Die Dillenburger Altstadt mit dem hier gegebenen Nutzungsspektrum liegt südöstlich des Planbereiches in einer Entfernung von ca. 700 m. Bestehende Wohngebiete grenzen im Süden, Norden (jenseitig der Bundesstraße) und im Osten an; weiter im Süden liegt die nach dem Regionalplan einzige Siedlungszuwachsfläche (Vorranggebiet Siedlung, Planung) in der Kernstadt Dillenburg.

Neben dem Teilgeltungsbereich 1, der die Flächen zur Errichtung der Marktgebäude sowie der notwendigen Stellplätze mit Zufahrtswegen sowie der notwendigen Nebenanlagen umfasst, werden im Bereich des Teilgeltungsbereiches 2 notwendigerweise die baurechtlichen Grundlagen für die bauliche Umgestaltung des Kreisverkehrsplatzes im Bereich Konrad-Adenauer-Allee/Hauptstraße/ Moritzstraße sowie der Knotenpunkt Siegener Straße/ Hauptstraße (K 39) geschaffen.

Dies zur Steigerung der Leistungsfähigkeit hinsichtlich des zu- und abfließenden Verkehrs im Zusammenhang mit dem künftigen Fachmarktzentrum.

Dabei erfolgt die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches auf der Grundlage der straßenbautechnischen Planung und gemäß der diesbezüglichen Vorabstimmung mit HessenMobil.

Der TG2 umfasst eine Gesamtfläche von 4.402 m<sup>2</sup>.



- Übersichtskarte: Lage des Plangebietes / Verkehrsanbindung  
(ohne Maßstab)

Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst in der Flur 47 die Flurstücke 2/4 (tlw.), 53/9, 54/2, 55/4, 59/4, 59/16, 59/17, 61/1 und in der Flur 48 das Flurstück 124/16 tlw. in der Gemarkung Dillenburg.

Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst in der Flur 18 die Flurstücke 243/7 tlw., 243/8 tlw., 243/9 tlw., 243/10 tlw., 243/11, 243/12 tlw., 265/7 tlw., 266/26 tlw., 266/27 tlw., 266/28 tlw., in der Flur 19 das Flurstück 6/4 tlw. und in der Flur 20 die Flurstücke 294/14 tlw., 294/15 tlw., 294/18 tlw., 294/20 tlw. in der Gemarkung Dillenburg.

### **3.2 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010), Abweichungsverfahren**

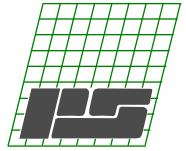
Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die raumordnerischen Ziele sind im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) festgelegt. Demnach sind Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (Plansatz 5.4-5 (Z)).

Gleiches regelt auch der Landesentwicklungsplan (LEP).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt (ungeachtet der faktischen Nutzungssituation) innerhalb der Darstellung *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*, im *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* sowie im *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.



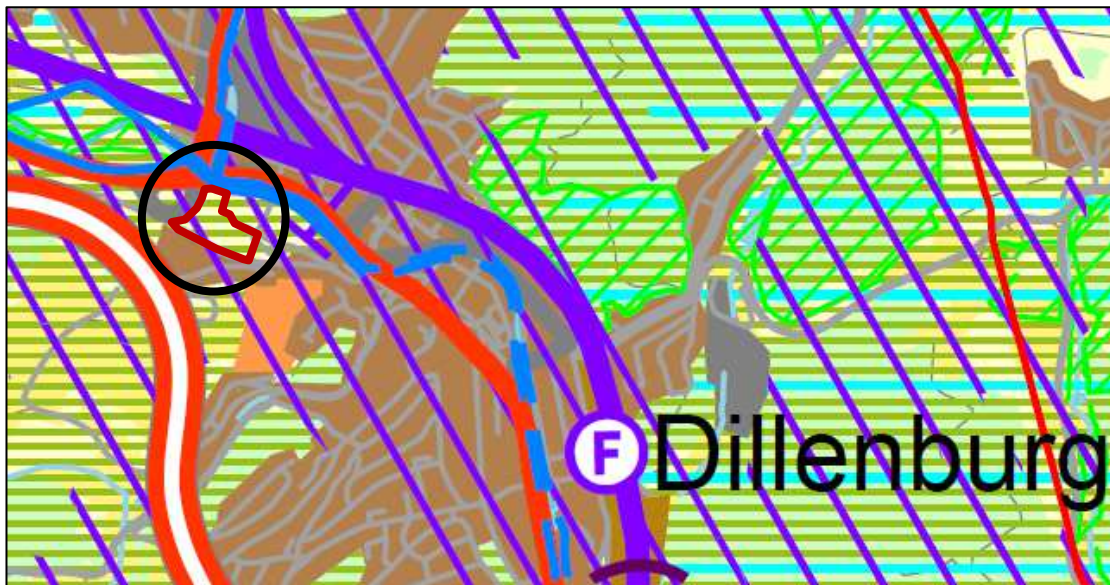


Insofern widerspricht das Vorhaben dem siedlungsstrukturellen - und dem städtebaulichen Integrationsgebot.

Zudem ist die beabsichtigte Realisierung von Verkaufsflächen im Lebensmittelbereich mit einer Überbuchung der örtlichen Kaufkraftbindung verbunden. Im Zuge eines Abweichungsverfahrens war zu prüfen bzw. nachzuweisen, dass die Beeinträchtigung des Kongruenzgebotes in einem vertretbaren Rahmen liegt.

Mit Datum vom 29.02.2016 wurde der Geschäftsstelle der Regionalversammlung Mittelhessen beim Regierungspräsidium Gießen ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen und Zielsetzungen des Regionalplanes zur Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgelegt.

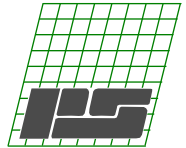
Mit Beschluss vom 18. Mai 2016 wurde die Abweichung zugelassen.



Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen (2010) mit Abgrenzung der damaligen Antragsfläche

Die durch die vorgenannten Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete im Regionalplan dargestellte Freiraumausweisung ist aufgrund der nahezu vollständig bestehenden Bebauung, Nutzung und Versiegelung praktisch funktionslos, so dass das geplante Vorhaben keine der Gebietskategorien relevant beeinträchtigt.

Gemäß der raumordnerischen Bewertung im Rahmen der Abweichungsentscheidung wird im Abweichungsantrag nachvollziehbar erläutert, dass nach den gescheiterten Projekten in der Altstadt der Planbereich für ein Einzelhandelsprojekt in der beabsichtigten Größenordnung die einzig verbleibende Standortoption innerhalb der Kernstadt ist und damit auch die am dichtesten am zentralen Versorgungsbereich realisierbare Möglichkeit darstellt.



Unter Würdigung dieser Situation wird die Abweichung vom siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integrationsgebot als vertretbar beurteilt.

Das im Regionalplan formulierte Kongruenzgebot soll gewährleisten, dass die Kommunen entsprechend ihrer Einstufung im hierarchischen System der zentralen Orte die Versorgungsfunktion für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich wahrnehmen, dabei aber die Versorgungsfunktion benachbarter Städte und Gemeinden nicht beeinträchtigen.

Neben dem Kongruenzgebot war auch die Situation in den unmittelbar benachbarten Zentren entscheidungserheblich und die Überprüfung des Beeinträchtigungsverbotes in die raumordnerische Bewertung mit einzubeziehen.

Beurteilungsrelevante Umverteilungen zu Lasten der Grundversorgung benachbarter Kommunen und den zentralen Versorgungsbereichen von Dillenburg selbst konnten im Abweichungsverfahren ausgeschlossen werden, so dass die mit dem in Rede stehenden Vorhaben einhergehende Kaufkraftüberbuchung und die Abweichungen als vertretbar beurteilt wurden.

Aufgrund der Abweichungs-Zulassung steht das Planvorhaben im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben und die Bestimmung des § 1 (4) BauGB ist hinreichend beachtet.

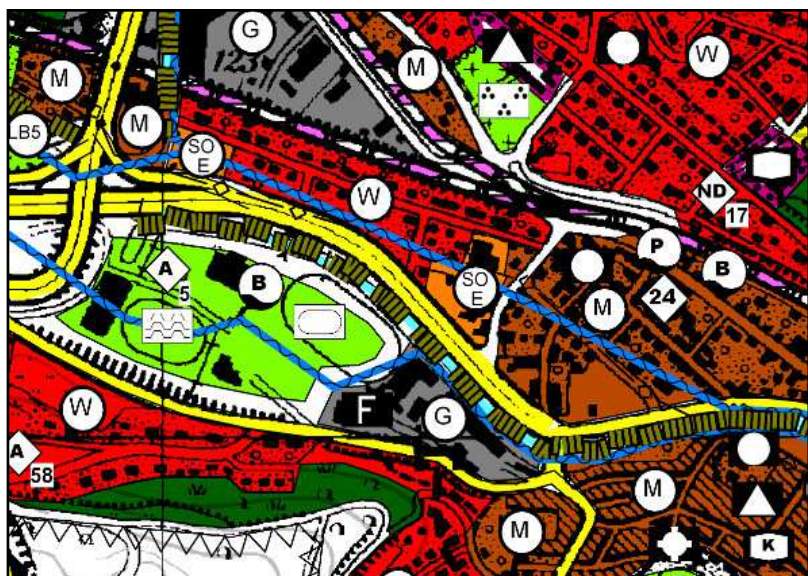
### 3.3 Flächennutzungsplan

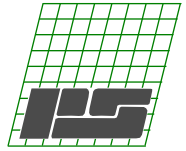
Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dillenburg wurde mit Verfügung des RP Gießen vom 23.06.1997, Az.: 34-61d 04/01 Dillenburg - 38 genehmigt und mit der entsprechenden Bekanntmachung wirksam.

#### Auszug:

Flächennutzungsplan 1997  
(ohne Maßstab)





Das Plangebiet liegt innerhalb der dargestellten öffentlichen Grünfläche mit der beigefügten Zweckbestimmung Schwimmbad und Sportplatz; die Grünfläche wurde durch die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes zur Dill durchzogen (s.o.).

Gemäß dem Nutzungskonzept zur Errichtung des Fachmarktzentrums bedarf es der Festsetzung einer Sondergebietsfläche gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO (Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben) im Bebauungsplan.

Aufgrund dessen bzw. als Voraussetzung der späteren Rechtskraft des Bebauungsplanes bedarf es auch der Änderung des Flächennutzungsplanes im entsprechenden Bereich.

Einziger Inhalt der vorliegenden FNP-Änderung ist, vor dem Hintergrund der Aufgaben- und Inhaltszuweisung an den Flächennutzungsplan sowie der oben skizzierten Zielsetzung der Stadt Dillenburg, nach § 5 (2) 1 BauGB die Darstellung einer Sonderbaufläche bzw. konkretisierend eines Sondergebietes nach § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel.

Das Überschwemmungsgebiet bzw. die vormalige Abgrenzung ist innerhalb des Plangebietes nicht mehr existent.

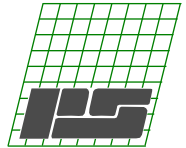
Zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde (bereits im Vorgriff auf eine Abweichungsentscheidung) die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB bereits im März/ April 2016 durchgeführt.

Im Rahmen dessen wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die zu einer Änderung der FNP-Darstellungen führen müssten oder das Vorhaben insgesamt in Frage stellen.

Auch im Ergebnis der formalen Entwurfsoffenlage und der Behördenbeteiligung zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Juni/ Juli 2017 wurden keine Hinweise und Anregungen vorgebracht, die zu einer Änderung der FNP-Darstellungen hätten führen müssen.

Vorgebrachte Anregungen und Hinweise sind/ waren auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. der konkreten Vorhabenplanung abzuarbeiten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 02.11.2017 dem Regierungspräsidium Gießen zur Genehmigung nach § 6 (1) BauGB vorgelegt.



### **3.4 Planungs-/ Nutzungskonzept**

Gemäß dem Nutzungskonzept<sup>3</sup> ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes auf dem derzeitigen Sportplatzgelände (Hartplatz) am Böschungsfuß parallel des Verlaufes der Siegener Straße vorgesehen. Der Lebensmittelmarkt soll dabei in etwa auf der Grundfläche der bisherigen Tennishalle am nordwestlichen Ende des Geländes errichtet werden.

Gemäß der Abweichungszulassung sind (bzw. waren) die folgenden Märkte bzw. Sortimentsbereiche mit den folgenden Verkaufsflächen zur Realisierung vorgesehen:

- Lebensmittelmarkt (Tegut), Vkf. = Lebensmittel 1.200 m<sup>2</sup>, Getränke 300 m<sup>2</sup> (Cafe und Bäcker im Vorkassenbereich)
- Drogeriemarkt (DM), Vkf. = 700 m<sup>2</sup>
- Apotheke
- Zwei Bekleidungsmärkte („NN“ und Takko), Vkf. = ca. 650 m<sup>2</sup> bzw. 450 m<sup>2</sup>
- Schuhfachgeschäft (Deichmann), Vkf. = ca. 500 m<sup>2</sup>
- Dänisches Bettenlager oder *Das Depot*, Vkf. = max. ca. 800 m<sup>2</sup>
- Nonfood-Discounter mit Aktionsware (Action), Vkf. = 800 m<sup>2</sup>

Zum Planungsstand November 2017 wird das Nutzungskonzept gemäß den Abstimmungen und Verhandlungen mit den Handelsunternehmen bzw. Mietern dahingehend modifiziert, dass die Gesamtverkaufsfläche für Bekleidung (Vkf = 1.100 qm) auf drei Ladengeschäfte verteilt werden soll.

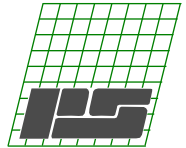
Statt der vormals angedachten Apotheke wird (in Abstimmung mit dem Dez. Regionalplanung beim RP Gießen) ein in Dillenburg ansässiges Sanitätshaus kleinflächig in das Einzelhandelszentrum integriert, wobei der Aspekt Einzelhandel gegenüber dem Dienstleistungscharakter zurück tritt.

Die in der Abweichungs-Zulassung sortiments- / marktweise festgelegten Verkaufsflächen sowie die Gesamtverkaufsfläche sind auch im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes verankert und bilden den abschließenden Rahmen für die Realisierung.

Nördlich dem Gebäudekomplex vorgelagert, d.h. zwischen den Fachmärkten und den Freiflächen zum Aquarena-Bad sowie in den westlichen Randbereiche, ist die Errichtung von bis zu ca. 250 Stellplätzen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Die bestockte Böschungskante am südwestlichen Rand bzw. zur Siegener Straße bleibt aus ökologischen Gründen sowie auch zur optisch-visuellen Abschirmung aus Blickrichtung der südwestlich angrenzenden Wohnbauflächen praktisch vollständig unverändert.

<sup>3</sup> Willi Lauber GmbH, 15.11.2017: „Neubau Fachmarktzentrum am Sportzentrum in Dillenburg“

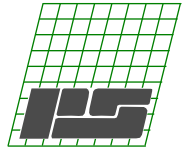


Die Zu- und Abfahrt erfolgt von bzw. zur Siegener Straße über die Straße „Am Sportzentrum“ /Stadionstraße. Durch abfließenden Verkehr zur Siegener Straße kann, gleichwohl in deutlich untergeordnetem Umfang, die Verkehrsfläche westlich der geplanten Gebäude („Am Sportzentrum“) genutzt werden.

Zur Gewährleistung einer funktionsgerechten Anlieferung (jeweils im Bereich der rückwärtigen (südlichen) Gebäudefront) ist eine LKW-Umfahrung des Gebäudekomplexes notwendig und angedacht. Mit den im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung, die gemäß den konkreten Erfordernissen angepasst bzw. ergänzt werden, ist eine infrastrukturelle Erschließung im Grundsatz sichergestellt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll, unter dem Vorbehalt einer entsprechenden Einleitgenehmigung, der Dill zugeführt werden.

**Das Nutzungskonzept „Neubau Fachmarktzentrum – Freiflächenplan“  
(Fa. Willi Lauber, Herborn) mit Planungsstand 15.11.2017  
ist der vorliegenden Begründung in der Anlage beigelegt.**



#### **4. Festsetzung des Bebauungsplanes**

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulich neu geordneten Weiterentwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Grundsätze und Prämissen des § 1 BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung:**

###### ***Sondergebiet, großflächiger Einzelhandel:***

Gemäß der vorstehend skizzierten städtebaulichen Zielsetzungen und den gesetzlichen Vorgaben bedarf es der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 der BauNVO.

Nach § 11 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für die sonstigen Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

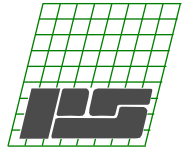
Als konkretisierende Zweckbestimmung wird „großflächiger Einzelhandel“ (Einzelhandelszentrum) festgesetzt; die konkrete Art der Nutzung ergibt sich aus dem bereits der Beantragung zur Abweichung vom Regionalplan zugrunde gelegten Nutzungskonzept bzw. den sortiments- und verkaufsflächenbezogenen Maßgaben der Abweichungszulassung (s. Pkt. 3.2 und 3.4).

Der dementsprechende Zulässigkeitskatalog wird nach § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11(3) BauNVO vollständig im Bebauungsplan festgesetzt. Mit der auf den jeweils zulässigen Betrieb bezogenen Verkaufsflächenbeschränkung sind die Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 03.04.2008 und vom 24.03.2010 beachtet.

Die Festsetzung ermöglicht die vorgesehene Einzelhandelsentwicklung; zugleich wird damit gewährleistet, dass hier keine Einzelhandelsbetriebe Raum finden können, die ggf. ungewollte Auswirkungen auf die entsprechenden Angebote im Bereich der Innenstadt bzw. sonstiger zentraler Versorgungsbereiche haben können. Auch die Begrenzung des zulässigen Anteils an Randsortimenten folgt dem Ziel, entsprechende Auswirkungen zu verhindern.

Auf den Bescheid des Regierungspräsidiums Gießen vom 01. Juni 2016 (Geschäftszeichen: RPGI-31-93a0110/13-2015/5) sowie die Begründung dazu wird auch an dieser Stelle explizit hingewiesen.

Darüber hinaus wird auf der Ermächtigungsgrundlage des § 1 (3) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Sondergebiete ergänzend auch Geschäfts-, Büro- und Verwal-



tungsgebäude, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie Fitnessstudios und ein Sanitäts-  
haus zulässig sind.

Damit soll der möglichen Situation entgegengewirkt bzw. vorgebeugt werden, dass im Falle von  
teilräumlichen Nutzungsänderungen sich die Notwendigkeit einer Bebauungsplanänderung ergibt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung:**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beschränkt sich auf die Vorgabe einer  
Grundflächenzahl sowie einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen:

Es gilt durchgängig eine Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,8$ .

Die Festsetzung orientiert sich damit, nicht zuletzt auf Grund des nutzungsbedingt großen  
Flächenanspruches und der lediglich in begrenztem Umfang vorhandenen Sondergebietsfläche, an  
der durch § 17 BauNVO formulierten Obergrenze.

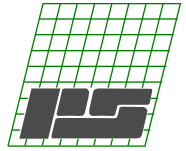
Neben den baulichen Anlagen sind im Plangebiet auch die notwendigen Stellplätze durch den  
Bebauungsplan zu ermöglichen; der sich daraus ergebende Flächenbedarf (nach dem aktuellen  
Kenntnisstand bis zu ca. 250 Stellplätze) ist vergleichsweise hoch.

Vor diesem Hintergrund, d.h. um eine umfassende Realisierbarkeit des Gesamtvorhabens zu  
gewährleisten und um die Gefahr einer eventuell späterhin notwendigen Abweichung von den  
Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zuge des notwendigen Stellplatznachweises zu  
minimieren, wird auf der Ermächtigungsgrundlage des § 19 (4) S. 3 u. 4 BauNVO festgesetzt, dass  
die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer  
Grundflächenzahl von  $GRZ = 1,0$  überschritten werden darf.

Als wesentlichster städtebaulich relevanter und stadtgestalterisch wirksamer Aspekt wird die Höhe  
der baulichen Anlagen begrenzt. Unter Orientierung an der für Einzelhandelsgebäude üblichen  
Höhen und der bisherigen Projektplanung erfolgt die Festsetzung einer maximalen Oberkante  
baulicher Anlagen von 9,5 m über der Oberkante Fertigfußboden (OKFF).

Das Plangebiet zeigt (als vormaliger Sportplatz) eine mehr oder minder ebene Geländesituation mit  
einer mittleren Höhe von  $\pm 234$  über NHN; demgemäß und unter Bezug auf ein Überschwem-  
mungsrisiko im Falle eines extremen Hochwasserereignisses (HQextrem) (vgl. Pkt. 5.2) wird als  
Bezugspunkt der OKFF mit 234,03 m ü NHN definiert.

Die Vorgabe einer zulässigen Anzahl an Vollgeschossen ist vor diesem Hintergrund und der beab-  
sichtigten Gebäudenutzung verzichtbar.



### **4.3 Baugrenzen, Bauweise**

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) erfolgt gemäß der vorliegenden Nutzungskonzeption (vgl. Pkt. 3.4), d.h. die festgesetzten Baugrenzen dokumentieren (mit einem geringen Spielraum) den Standort und die Ausdehnung des vorgesehenen Gebäudekomplexes.

Mit der deutlichen Böschungssituation im Südwesten und der notwendigen Umfahrungsmöglichkeit für Lieferverkehr sowie der Schaffung von Stellplatzflächen in der notwendigen Größenordnung bestehen im Übrigen auch keine wesentlich anderen Optionen hinsichtlich der baulichen und sonstigen Nutzung der verfügbaren Grundstücksflächen.

Vor dem Hintergrund dessen und im Hinblick auf die Bestimmungen des Bauordnungsrechts ist die Festsetzung einer Bauweise verzichtbar.

### **4.4 Verkehrsflächen, Verkehrskonzept**

Die Zu- und Abfahrt von Kunden-, Bediensteten- und auch Lieferverkehr erfolgt, wie unter Pkt. 3.4. angeführt, praktisch ausschließlich über die Stadionstraße.

Durch den abfließenden Verkehr (z.B. aus dem nordwestlichen Parkplatzbereich) in Richtung Siegener Straße kann die bestehende Verkehrsfläche am Westrand des Plangebietes genutzt werden; obgleich dies nur in untergeordnetem Umfang erfolgen soll und wird, kann dies zu einer Entzerrung der Verkehrsströme beitragen.

Demgemäß wird die entsprechende Fläche (Flste. 124/16 und 167/15 (tlw.)) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stadionstraße/ Siegener Straße an die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 39 (Hauptstraße) und über die Obertorbrücke an den Kreisverkehrsplatz B 277/ Konrad-Adenauer-Allee/ Moritzstraße.

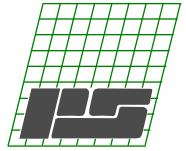
Vor dem Hintergrund des durch die vorgesehene Einzelhandelsentwicklung verursachten, gesteigerten Verkehrsaufkommens ist/ war die Leistungsfähigkeit der beiden Knotenpunkte Siegener Straße/Hauptstraße und Konrad-Adenauer-Allee/Moritzstraße zu prüfen und zu belegen.

Die entsprechenden Untersuchungen<sup>4</sup> zeigen, dass die beiden betrachteten Knotenpunkte die prognostizierten Verkehrsmengen im vorhandenen bzw. geplanten Ausbauzustand jeweils leistungsfähig abwickeln können.

---

<sup>4</sup> Heinz + Feier GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Fachmarktzentrum „Am Stadion 1“ in Dillenburg, Wiesbaden 07/2016





Durch den geringen Knotenpunktabstand (Obertorbrücke) sind jedoch Rückstauereignisse vom Kreisverkehr Konrad-Adenauer-Allee/Hauptstraße/Moritzstraße in bzw. über den Knotenpunkt Hauptstraße/Siegener Straße hinaus zu erwarten. Dadurch kann die rechnerische Leistungsfähigkeit in der Praxis nicht erreicht werden.

Insofern war und ist insbesondere für einen schnelleren Abfluss der Verkehrsmenge aus Richtung Hauptstraße über den Kreisverkehrsplatz Sorge zu tragen. Dies auch unter dem besonderen Gesichtspunkt, dass die Freiwillige Feuerwehr Dillenburg von ihrem Stützpunkt sowie auch das DRK auch im Einsatzfall diese Fahrbeziehung zu nutzen hat.



In einem Ergänzungsbericht wird daher u.a. die Ertüchtigung des bestehenden Kreisverkehrs mit einem Bypass von der Hauptstraße in die östliche Konrad-Adenauer-Allee sowie eine geänderte Vorfahrtregelung im Bereich der Einmündung der Siegener Straße in die Hauptstraße empfohlen. Durch den Bypass reduziert sich die in den Kreisverkehr einfahrende Verkehrsbelastung soweit, dass insgesamt eine Verkehrsqualitätsstufe A erreicht wird. Durch die geänderte Vorfahrtregelung am Knotenpunkt Siegener Straße/ Hauptstraße wird ein Verkehrszustand erreicht, der als stabil zu bezeichnen und als noch leistungsfähig (Qualitätsstufe D) einzustufen ist.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wurde durch das Ingenieurbüro Zick-Hessler eine Konzeption zur baulichen Umgestaltung des Kreisverkehrsplatzes entwickelt und im Grundsatz mit der zuständigen Fachbehörde (Hessen Mobil Dillenburg) abgestimmt.

Durch eine Reduzierung der Gehwegverbindung auf der Ostseite der Obertorbrücke zugunsten eines ergänzenden Fahrstreifens kann ein Teil des Verkehrs über eine dritte Fahrspur und den zu errichtenden Bypass direkt in Richtung Osten abgeführt und die Häufigkeit von Rückstauereignissen deutlich minimiert werden.

Im Hinblick auf die zu erwartende gesteigerte Verkehrsmenge und die so vorgesehene Umgestaltung wurde die Tragfähigkeit der Obertorbrücke fachgutachterlich geprüft.

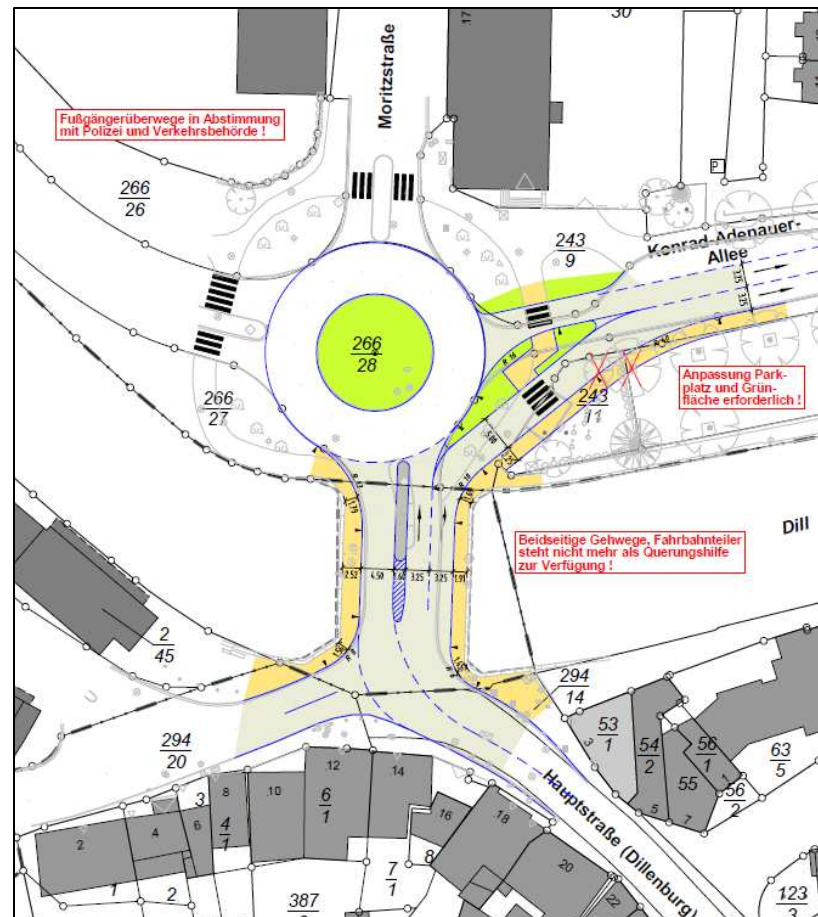
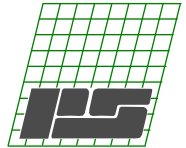


Abb.: Lageskizze, 09/ 2017  
Ing.-Büro Zick-Hessler,  
Wettenberg

Aufgrund verschiedener Stellungnahmen (insbesondere im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit des Fachmarktzentrums) wird das Verkehrskonzept zur nunmehr vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (12/ 2017) dahingehend weiterentwickelt, dass eine Gehwegeverbindung auf *beiden Seiten* der Obertorbrücke bestehen bleibt.

Am 03.11.2017 fand ein umfängliches Abstimmungsgespräch mit Vertretern von Hessen Mobil, dem Regionalen Verkehrsdienst der Polizei, dem Lahn-Dill-Kreis als Straßenbulasträger, der Stadt Dillenburg (Ressorts 3 und 5), dem Projektentwickler und dem Planungsbüro Seifert statt, im Rahmen dessen insbesondere die künftige Fußwegeführung (einschließlich zusätzlicher Führungshilfen) diskutiert und festgelegt wurde:

- Die Schaffung eines zusätzlichen Gehweges vor dem Feuerwehrstützpunkt ist nicht möglich und wird aus fachlicher Sicht abgelehnt.
- Auf der gegenüberliegenden, der südlichen Seite der Siegener Straße besteht ein durchgängiger Gehweg, auf den durch die Einrichtung eines Fußgängerüberweges (Zebrastreifen)



unmittelbar hinter westlich des Kreuzungsbereiches Siegener Straße/ Hauptstraße geführt werden soll.

- Ein zusätzlicher Fußgängerüberweg soll zudem in der Hauptstraße, unmittelbar südlich vor der Obertorbrücke, auf Höhe der ehemaligen Gaststätte entstehen.
- Im Bereich des KVP Obertorbrücke/Konrad-Adenauer-Allee/Moritzstraße sind umfangreiche Fußgänger-Querungsmöglichkeiten vorhanden, die durch eine solche im Bereich des späteren Bypasses ergänzt werden können.
- Auf der Obertorbrücke erfolgt künftig keine Überquerung durch Fußgänger; durch z.B. Poller/ Kette ist eine Querung grundsätzlich zu unterbinden.
- Im Bereich der Hauptstraße/Siegener Straße erfolgt zunächst keine Änderung der Vorfahrtsregelung. Man wird zunächst die tatsächlichen Verkehrsströme beobachten und die Fragestellung zu einem späteren Zeitpunkt erneut erörtern.

Damit sind schlussendlich alle Verkehrsbeziehungen für den Fußgänger berücksichtigt und insbesondere durch die beiden zusätzlichen Fußgängerüberwege ergibt sich gegenüber der aktuellen Situation eine deutliche Verbesserung.

Auf die jüngst sanierte Fußgängerbrücke (Eiserner Steg) rd. 240 m entlang der Konrad-Adenauer-Allee in Richtung Osten, die gleichsam eine wichtige Funktion im Hinblick auf die fußläufige Zuführung zur Altstadt mit Rathaus etc. übernimmt, ist in diesem Zusammenhang hinzuweisen.

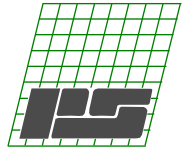
Zur Baurechtschaffung für eine bauliche Umgestaltung im Bereich des Kreisverkehrsplatzes sowie für ggfs. weitere Maßnahmen wird ein entsprechender Abschnitt der Straßenparzellen (unter großzügiger Abgrenzung) als Teilgeltungsbereich 2 in den Bebauungsplan mit einbezogen und als Verkehrsfläche nach § 9 (1) 11 BauGB festgesetzt.

Die Darstellung der Fahrstreifen etc. hat im Bebauungsplan nur informellen Charakter !

Im Zuge der späteren straßenbautechnischen Entwurfsplanung (sofern notwendig) werden die Details der notwendigen baulichen und sonstigen Maßnahmen (z.B. Querungshilfen) dargelegt und mit der Fachbehörde und der Stadt Dillenburg konkret abgestimmt.

Für den ruhenden Verkehr, d.h. zur Herstellung einer hinreichenden Anzahl an Parkplätzen für Kunden und Bedienstete wird eine Fläche für Gemeinschaftseinrichtungen – Stellplätze – zur Festsetzung gebracht (vgl. Pkt. 4.6).

Im Hinblick auf die Nähe zur B 277 bzw. der Verbindungsschleife der B 277 zur B 253 und der Bestimmungen des § 9 (1) und (2) des Fernstraßengesetzes (FStrG) werden im Bebauungsplan die Bauverbots- und Baubeschränkungszone dargestellt:



Entlang der B 277 und B 253 gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die *Bauverbotszone*: Hochbauten jeglicher Art dürfen nicht errichtet werden; dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

Es schließt sich die gleichsam 20 m breite Baubeschränkungszone an:

Für die Errichtung und/ oder erhebliche Änderung von baulichen Anlagen innerhalb dieses Streifens bedarf es der Genehmigung bzw. Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde (HessenMobil).

#### **4.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser sind, während die Fahrstreifen i.d.R. geteert werden, die PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

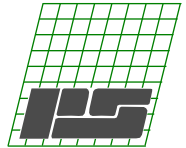
Zur Mindestüberstellung der Parkplatzfläche, aufgrund der Funktion als Kleinlebensraum sowie insbesondere aus kleinklimatischen und stadtgestalterischen Gründen ist (gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Dillenburg, 2004) pro 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Zur Sicherstellung eines hinreichenden Schutzes der Uferzone zur Dill wird am Nordrand des Plangebietes eine 10 m breite Zone für die Entwicklung eines Ufergehölzsaumes (Sukzession) nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt; damit wird zugleich eine Betroffenheit der Schutzziele von FFH- und Landschaftsschutzgebiet im Bereich der Dill eindeutig ausgeschlossen.

Die Böschungskante am Südrand des Plangebietes wird nach § 9 (1) 20 und 25 konsequent zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Sämtliche Bäume und Gehölze bleiben, natürlich unter Beachtung von Verkehrssicherungspflichten, bestehen und verbleiben späterhin ggfs. als Totholz auf der Fläche.

Bei der Entnahme von Gehölzen sind die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen umfassend zu beachten. Im Hinblick auf ein nicht auszuschließendes Vorkommen der europarechtlich streng geschützten Haselmaus sind Gehölzrodungen im Bereich der Böschung nur unter der Voraussetzung der Durchführung von sogenannten Vergrämuungsmaßnahmen zulässig. Entsprechendes ist im Bebauungsplan angeführt.

Gemäß der Bilanzierung im Umweltbericht sind zur Kompensierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffswirkungen Maßnahmen in einem äquivalenten Umfang von 131.900 Biotopwertpunkten erforderlich:



Die notwendige Kompensation erfolgt im Rahmen der kommunalen Ökokontoführung:  
Demgemäß wird die anerkannte, vorlaufende Ersatzmaßnahme „Hilsheck“, d.h. eine Teilfläche des Flurstückes 66 in der Flur 43 der Gemarkung Dillenburg in einem der ermittelten Biotopwertpunkte-Differenz (Kompensationsbedarf) äquivalenten Flächenumfang durch Festsetzung gemäß §§ 1a (3) und 9 (1a) BauGB im Bebauungsplan zugeordnet.  
Die Sicherung der Umsetzung bzw. die Refinanzierung erfolgt mittels eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger.  
Durch den Bestand der Kompensationsfläche (städtische Streuobstwiese) sind keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen.

#### **4.6 Flächen für Stellplätze**

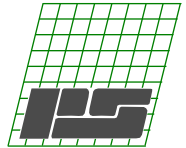
Der Grundstücksteil zwischen dem vorgesehenen Gebäudekomplex im Südwesten und den Freiflächen zum Aquarena-Bad im Norden/ Nordosten wird gemäß der Nutzungskonzeption nach § 9 (1) 22 BauGB als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind regelmäßig auch eine größere Anzahl von Stellplätzen für Kunden und Bedienstete erforderlich. Die Herstellungspflicht der Stellplätze ergibt sich dabei aus den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung sowie der gemeindlichen Stellplatzsatzung und stellt eine unmittelbare Zulässigkeitsvoraussetzung für das/ die Bauvorhaben dar.

Bei der Gesamt-Parkplatzfläche handelt es sich um eine private Anlage, die für die Kunden und Bediensteten des Fachmarktzentrums notwendigerweise zur Verfügung gestellt werden muss und insofern der Hauptnutzuz bzw. diesem Personenkreis zuzuordnen ist.

Die konkrete Ausgestaltung dieser Fläche bleibt der konkreten Erschließungs- und Freiflächenplanung vorbehalten.

Zur Bereitstellung von Stellplätzen im erforderlichen Umfang ist gemäß der Nutzungskonzeption (vgl. Pkt. 3.4 sowie Anlage) eine Herstellung von Stellplatzflächen zum Teil auch innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG unumgänglich; diesbezüglich (wie auch zur Errichtung von z.B. Fahnenmasten) ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbaubehörde (Hessen-Mobil) erforderlich.



#### **4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Orts- und Gestaltungssatzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) i.V.m. § 81 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zielsetzung ist eine Höhenbegrenzung von Werbeanlagen, um gestalterische Fehlentwicklungen zu verhindern bzw. unzumutbare Fernwirkungen bzw. der Ausschluss von Werbeanlagen (z.B. Lichtwerbung in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung), die zu einer Beeinträchtigung oder Gefährdung des Verkehrsgeschehens auf der B 277 und der Verbindung zur B 253 führen können.

Um andererseits die Werbewirksamkeit des Einzelhandelsstandort als Ganzes zu gewährleisten wird gemäß der Nutzungskonzeption **ein** beleuchteter Werbepylon (kein Wechsellicht) mit einer Gesamthöhe von maximal 25 m als zulässig festgesetzt.

Fremdwerbung ist grundsätzlich unzulässig.

### **5 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange und Hinweise**

#### **5.1 Naturschutzrechtliche u. landschaftspflegerische Belange/ Umweltprüfung**

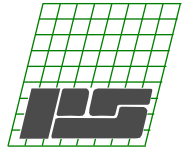
##### ***Eingriffsregelung***

Gemäß der landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme im Rahmen der Umweltprüfung wird das Plangebiet durch den vorhandenen Sportplatz (Hartplatz), eine Tennishalle mit Nebengebäuden (Gastronomie, Fitnessstudio) sowie verschiedene unterschiedlich befestigte Freiflächen (Zuwegung, Tribüne, aufgelassenes Kleinspielfeld, bestockte Flächen) geprägt.

Trotz den seit langem vorhandenen Sport- und Freizeitnutzungen ergibt sich durch insbesondere den zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad durch zukünftige Gebäude und Parkplatzflächen ein deutlicher Kompensationsbedarf.

Nach der Bilanzierung gemäß der Kompensationsverordnung im Umweltbericht ergibt sich (unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen) ein notwendiges Kompensationserfordernis in einer Höhe von rd. 131.900 Biotopwertpunkten.

Neben den beiden, im vorliegenden Bebauungsplan nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen zur Biotopsicherung und –entwicklung wird in der vorliegenden Entwurfsfassung eine Festsetzung



zur Zuordnung der anerkannten, vorlaufende Ersatzmaßnahme „Hilsheck“ (Flst. 66, Flur 43 Gemarkung Dillenburg) zur Sicherstellung der notwendigen Kompensation getroffen.

Die Sicherung der Umsetzung bzw. die Refinanzierung erfolgt mittels eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltprüfung**

Nach Nr. 18.6 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den *Bau eines Einkaufszentrums, ..... im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Geschossfläche von 5.000 m<sup>2</sup> oder mehr* eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Während mit der hier vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche die flächenmäßig benannte Grenze überschritten wird, ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich des Bebauungsplanes E 1.1 „Sportzentrum Dillenburg“ aus dem Jahr 1974 (Teilgeltungsbereich 1) bzw. innerhalb der geschlossenen Ortslage i. S. § 34 BauGB bzw. sonstiger, rechtskräftiger Bebauungspläne (Teilgeltungsbereich 2) die Lage im bisherigen Außenbereich i. S. § 35 BauGB als Bedingung für die Erforderlichkeit einer UVP **nicht** gegeben.

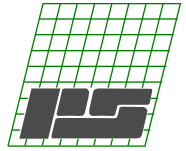
Auch unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 17 des UVPG ist im vorliegenden Fall weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine strategische Umweltprüfung notwendig:

Besteht für ein Vorhaben bzw. eine Planung die Verpflichtung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine strategischen Umweltprüfung so wird (nach den Bestimmungen der Absätze 1 und 2) eine Umweltprüfung einschließlich der Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt:

Auf der Beurteilungsgrundlage des Bebauungsplanes ist nach § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil 2 der vorliegenden Begründung; insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegenden, relevanten umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.

Im Zuge der Umweltprüfung erfolgt auch die Beurteilung und Bilanzierung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffswirkungen sowie eine Beurteilung der Planung im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes und des Landschaftsschutzgebietes.



Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern:

Abgesehen von verschiedenen fachplanerischen/ fachrechtlichen Aspekten (z.B. Kompensation, Überschwemmungsgebiet, Artenschutz) wurden zum Umweltbericht insgesamt keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

### **Biotop- und Artenschutz**

Im Plangebiet sind keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

*Belange des Artenschutzes* sind unabhängig von der Beachtung möglicher Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere Europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die über die Bundesartenschutzverordnung streng geschützten nationalen Arten zu betrachten:

Der Stadt Dillenburg liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor, die gemäß VSR-Anhang I bzw. Bundesartenschutz-VO besonders geschützt sind oder in ihrem Erhaltungszustand kritisch oder gar ungünstig eingestuft werden.

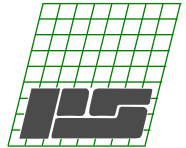
Gegenwärtig stellt sich das Plangebiet als mehr oder minder intensiv genutzte Sport- und Freizeitfläche mit zudem verschiedenen Vorbelastungen durch z.B. die Bundesstraßen im Näherungsbereich dar, so dass ein Lebensraumpotenzial für stark gefährdete oder europarechtlich streng geschützte Arten (mit evtl. Ausnahme von Fledermäusen) erkennbar nicht gegeben ist.

Auf die artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Umweltberichtes ist hinzuweisen.

Bezüglich der durch die Naturschutzbehörde angeführten, besonders geschützten Art „Haselmaus“, die im Bereich der bestockten Böschungskante im Südwesten des Plangebietes nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, werden die artenschutzrechtliche Prüfung (im Rahmen des Umweltberichtes) ergänzt und im Bebauungsplan sog. Vergrämuungsmaßnahmen festgesetzt.

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt grundsätzlich auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO) !





## **5.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten**

In Anlehnung an den Erlass zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und die Arbeitshilfe vom Juli 2014 werden die Wasserversorgung und die Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wie folgt berücksichtigt:

### ***Wasserversorgung***

Im Zuge der vorliegenden Planung entsteht, nicht zuletzt aufgrund der festgesetzten Arten der baulichen Nutzung als Sondergebiet für den Einzelhandel ein zusätzlicher Trinkwasserbedarf in lediglich geringem Umfang, so dass die Trinkwasserversorgung über das örtliche Versorgungsnetz ohne weiteres sichergestellt werden kann.

Nach Angabe der Stadtwerke Dillenburg (Schreiben vom 13.03.2017) befinden sich im Versorgungsbereich zwei Hauptversorgungsleitungen. An Löschwasser können aus dem Überflurhydranten der Tiefzone 600 l/min. und aus dem Unterflurhydranten der Mittelzone 1.800 l/min. – zusammen 2.400 l/min. über einen Zeitraum von zwei Stunden entnommen werden.

Sofern dies nicht ausreichend ist, so ist die darüber hinaus erforderliche Löschwassermenge im Rahmen des Objektschutzes durch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. offenes Gewässer, Löschwasserbehälter/ -zisterne) sicherzustellen.

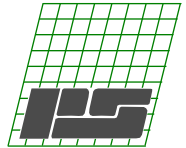
Einzelheiten über die Art der Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und Entnahmeeinrichtungen (Brandschutzkonzept) sind im Zuge der späteren Erschließungs- und Vorhabenplanung mit der zuständigen Fachbehörde (Abt. Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz beim Lahn-Dill-Kreis) abzustimmen.

### ***Versickerung***

Von erheblicher Bedeutung für den Grundwasserschutz und im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten baulichen Nutzung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von befestigten Flächen zu minimieren, insbesondere die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen.

Zudem ist auf die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. § 8 Abs. 1 HBO hinzuweisen, wonach die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen



oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

### **Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser**

Wie bei der Trinkwasserversorgung bedingt die vorgesehene und festgesetzte Grundstücksnutzung einen lediglich geringen Schmutzwasseranfall.

Anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zu- und weiter zur Kläranlage in Niederscheld abzuführen.

Im Hinblick auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser verweist der Bebauungsplan explizit auf die diesbezüglichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (WHG):

Demnach (§ 55 (2) WHG) soll Niederschlagswasser 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 oder wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen.

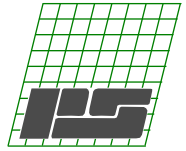
Gem. § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Vorhaben mit dem damit einhergehenden Flächenbedarf sind Flächen für eine zentrale Versickerung nicht realisierbar. Insofern kommt den Möglichkeiten einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. im Bereich der Stellplätze) eine besondere Bedeutung zu.

Im Ergebnis der diesbezüglichen Vorabstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde beim Lahn-Dill-Kreis ist eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Dill grundsätzlich möglich. Gegebenenfalls ist die Errichtung eines Staukanals erforderlich; entsprechendes wird im Zuge der Erschließungs- und Vorhabenplanung (Baugenehmigungsverfahren) geprüft und festgelegt.

### **Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiet, Gewässer**

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt außerhalb amtlich festgestellter Wasserschutzgebiete. Das Plangebiet liegt nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet; die festgesetzte Grenze grenzt jedoch im Norden mit der Gewässerparzelle der Dill unmittelbar an das Plangebiet an.



Die Abgrenzung ist im Bebauungsplan, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und somit informell, dargestellt.

Die untere Wasserbehörde beim Lahn-Dill-Kreis und das Regierungspräsidium Gießen weisen darauf hin, dass Teile des Plangebietes bei einem extremen Hochwasserereignis mit dem Abfluss  $HQ_{\text{extrem}}$  überflutet werden können. Nach Angabe des RP Gießen, Dez. 41.2 (Hochwasserschutz) wurde aus den Untersuchungen zum Hochwasser-Risikomanagement-Plan Lahn für den Fall eines  $HQ_{\text{extrem}}$  eine Wasserspiegellage von 233,93 m üNHN entnommen.

Darauf abstellend ist beabsichtigt den Rohfußboden des Fachmarktzentrums auf eine Höhe von 234,03 m ü. NHN festzulegen, um den Maximalwert des Hochwasserstandes zu übertreffen und eine sichere Lage zu gewährleisten. Demgemäß wird im Bebauungsplan die Lage Oberkante Fertig-Fußboden (OKFF EG) als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung konsequent mit 234,03 m ü NHN festgesetzt.

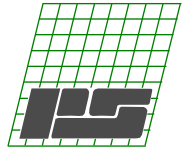
Der Sachverhalt bezüglich des Überschwemmungsrisikos ist im Bebauungsplan im Sinne der Hinweisfunktion für die Bauherrenschaft entsprechend angeführt.

#### **Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten:**

Im Fachinformationssystem „Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS-AG)“ ist gemäß der Mitteilung des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz (Schreiben vom 24.07.2017) im Bereich des Flst. 53/10 (Straße „Am Sportzentrum“) eine „Bodenbelastung durch wassergefährdende Stoffe“ eingetragen (ALTIS-Nummer 532.006.010-001.450). Der Eintrag wurde mit der Bemerkung „Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen“ versehen. Das Flst. 53/10 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Gemäß Darstellung der Hess. Landesanstalt für Umwelt und Geologie ist unter der ALTIS-Nummer 532.006.010-453 ein weiterer Standort am Westrand des Flurstückes 34/6 (somit ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches) markiert und mit „Bodenveränderungen abgeschlossen“ charakterisiert. Unter der ALTIS-Nummer 532.006.010-001.330 ist im Bereich des heutigen Aquarena-Bades (Flst. 2/4) ein „noch nicht bewerteter Altstandort“. Gemäß der Recherche der Stadtverwaltung Dillenburg und des Dezernates Altlasten/ Bodenschutz beim Regierungspräsidium ist die Eintragung inhaltlich wie standörtlich offenkundig nicht korrekt. Zudem liegt auch dieser Standort außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind der Stadt Dillenburg keine Altablagerungen oder Altlasten innerhalb oder im Näherungsbereich des Plangebietes bekannt.



### **5.3 Immissionsschutz**

Im Hinblick auf die südlich angrenzenden Wohnbauflächen ist eine hinreichende Wohnruhe gegenüber z.B. Kühl- oder Abluftaggregaten sowie dem Verkehrsaufkommen im ursächlichen Zusammenhang mit dem Fachmarktzentrum Sorge zu tragen.

Seitens des Dezernates Immissionsschutz beim RP Gießen wird die Erstellung einer Schallimmissionsprognose empfohlen. Eine Erstellung (erst) im Bauantragsverfahren (wie in der Begründung zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes angeführt) ist nach diesseitiger Auffassung nicht zielführend, da bei einer derartigen Verlagerung die Fragestellung einer Beurteilung im Hinblick auf das Schutzbedürfnis des südlich liegenden Wohngebietes nicht mehr sachgerecht sei.

Dem Rechnung tragend wurde durch das Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms, eine Schallimmissionsprognose auf Grundlage der vorliegenden Pläne und den Betriebsbeschreibung(en) (insbesondere Anlieferung) erstellt.

Im Ergebnis dessen überschreiten die Beurteilungspegel zur Nachtzeit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den zugrunde gelegten Immissionsorten im südlich angrenzenden Wohngebiet (südlich Siegenger Straße). Daher wird vorgeschlagen, alle Anliefervorgänge während der Tagzeit (6 – 22 Uhr) vorzunehmen - im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf diese Empfehlung angebracht.

Darüber hinaus wird empfohlen eine verbindliche Maßgabe bezüglich der Anlieferzeiten im abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag festzulegen.

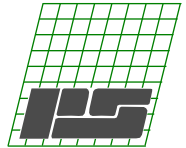
Das Immissionsgutachten ist Bestandteil des Abwägungsmaterials und der Begründung als Anlage beigelegt.

### **5.4 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 DSchG wird hingewiesen.

### **5.5 ÖPNV**

Neben einer weitgehend belastungsfreie Verkehrs- und -abführung und der bestehenden Verbindung zwischen dem geplanten Marktstandort und der Innenstadt (vgl. Pkt. 4.4) ist auch eine gute Einbindung in das ÖPNV-Netz gegeben; die Bushaltestelle der Linie 100 befindet sich direkt am zukünftigen Einzelhandelsstandort.



Im Hinblick auf eine zu erwartende deutliche Erhöhung des Besucher- und Kundenverkehrs sollte nach Möglichkeit eine deutliche Verbesserung der Taktung erreicht werden.

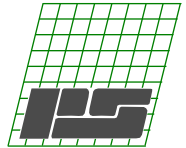
### **5.6 Bergwerksfelder**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt (gemäß Angabe des Dez. Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen) im Gebiet von vier erloschenen und einem angezeigten Bergwerksfeldern. In einem ist Bergbau umgegangen, jedoch außerhalb des hier beplanten Bereiches.

### **6 Bodenordnung, Sicherung der Planung**

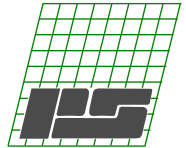
Angesichts des beabsichtigten Eigentumsüberganges der in Rede stehenden Flächen und der gegebenen wie zukünftigen Grundstücksnutzungen ist die Umsetzung der mit der Planung verfolgten Zielsetzungen grundsätzlich gesichert.

Bodenordnerische Maßnahmen im Sinne der §§ 45 ff BauGB sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder angedacht noch notwendig.



## 7 Flächenbilanz

Stadt Dillenburg, Kernstadt, BPL "Fachmarktzentrum am Stadion"			08.12.2017
<b>FLÄCHENBILANZ - PLANUNG</b>			
<b>TG 1</b>			
Bauflächen	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
SO <sub>EH1</sub>	3.907,1	2.258,3	
SO <sub>EH2</sub>	5.320,9	2.788,9	
	9.228,0	5.039,6	14.267,6
T-Fläche			
Entwicklung Ufergehölzsaum			915,8
Flächen für den Erhalt			4.575,4
Straßenflächen			1.050,7
Stellplatzfläche			9.228,9
<i>(Gesamt TG 1</i>			<i>30.053,7)</i>
<b>TG 2</b>			
Straßenfläche			3.859,2
Straße bes. Zweckbestimmung			543,2
<i>(Gesamt TG 2</i>			<i>4.402,4)</i>
<b>GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH</b>			<b>34.467,9</b>



Dillenburg, im Dez. 2016/ März 2017  
sowie Nov./ Dez. 2017

**aufgestellt:**  
(im Auftrag)

**aufgestellt:**  
Stadt Dillenburg

**Zusammenfassende Erklärung (§ 10 (4) BauGB)**  
**- wird später ergänzt !**

**Anlagen:**

- Nutzungskonzept „Neubau Fachmarktzentrum – Freiflächenplan“  
(Fa. Willi Lauber, Herborn, 15.11.2017)
- Teil 2: Umweltbericht mit Bestandskarte
- Verkehrsuntersuchung zum Fachmarktzentrum „Am Stadion 1“ und Ergänzung  
(Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden, 15.07. und 14.10.2016)
- Schallimmissionsprognose (Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms, 28.11.2017)