

Bauleitplanung der Oranienstadt Dillenburg (Kernstadt)



Bebauungsplan T2 „Dillenburger Au“, 1. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

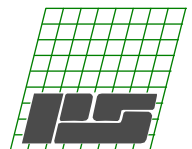
Begründung
zur Satzung

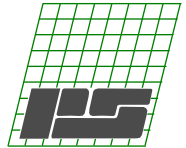
Stand 06/ 2018

Planstand:
Begr. zur Satzung, Juni 2018
Bearbeiter: M. Rück

*Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com*

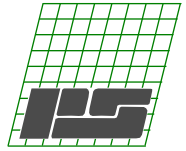
PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhaltsverzeichnis

- 1. Veranlassung, Ziele**
- 2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**
- 3. Inhalt der Bebauungsplanänderung, Festsetzungen**
- 4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**
 - Biotop- und Artenschutz**
 - Umweltprüfung**
 - Eingriffsregelung**
 - Schutzgebiete**
 - Vorsorgender Bodenschutz**
 - Nachsorgender Bodenschutz / Altstandorte**
 - Wasserversorgung/ Abwasserableitung**
 - Niederschlagswasser**
 - Sonstige Belange**
- 5. Flächenbilanz**



1. Veranlassung, Ziele

Der Bebauungsplan T2 „Dillenburger Au“ im Süden der Kernstadt Dillenburg datiert aus dem Jahr 1969. Im inneren Bereich der beiden Quartiere „Hof-Feldbach-Straße/ Breslauer -, Königsberger – und Berliner Straße“ sowie „Hof-Feldbach-Straße/ Danziger -, Stettiner – und Berliner Straße“ ist jeweils ein Kinderspielplatz festgesetzt.

Beide Kinderspielplätze sind seit Langem nicht mehr existent und auch eine Wiederaufnahme der vormaligen Nutzung ist weder beabsichtigt noch in der gegebenen Lagesituation sinnvoll möglich.

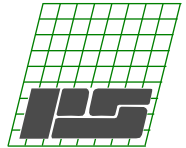
Vor diesem Hintergrund sollen die beiden kommunalen Grundstücke einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden bzw. die Option einer wohnbaulichen Nutzung eröffnet werden.

Die beiden, im Blockinnenbereich liegenden Teilbereiche (Flurstück 4/12 und Flurstück 4/42) sind zwar nur in geringer Breite aber dennoch an die öffentlich rechtlichen Erschließungsflächen (Hof-Feldbach-Straße sowie Stettiner Straße) angebunden, so dass eine Zuwegung und ein Anschluss an die Medien der Ver- und Entsorgung grundsätzlich möglich ist.

Da der Bebauungsplan „Dillenburger Au“ die beiden Flurstücke jeweils als Kinderspielplatz festsetzt und, da gemäß der damals festgesetzten Baugrenzen eine Bebaubarkeit der beiden in Rede stehenden Flächen nicht zulässig ist, bedarf es gemäß der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung einer Änderung des Bebauungsplanes.

Dem hat die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 15.02.2018 zur Änderung des Bebauungsplanes T2 „Dillenburger Au“ gemäß § 2 (1) BauGB Rechnung getragen.

Mit dem Bebauungsplan (1. Änderung) ergibt sich in städtebaulich sinnvoller Lage ein kleinflächiges, zusätzliches Bauflächenpotenzial zur unmittelbaren Deckung des aktuell vorhandenen, örtlichen Bedarfs.



2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

Nach dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) ist die in Rede stehende Fläche als Bestandteil des Vorranggebietes Siedlung (Bestand) dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (1997) der Oranienstadt Dillenburg stellt die beiden kleinflächigen Bereiche als Kinderspielplatz dar.

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB (s.u.) wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Dem Anpassungsgebot des § 1 (4) BauGB und dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB ist Rechnung getragen.

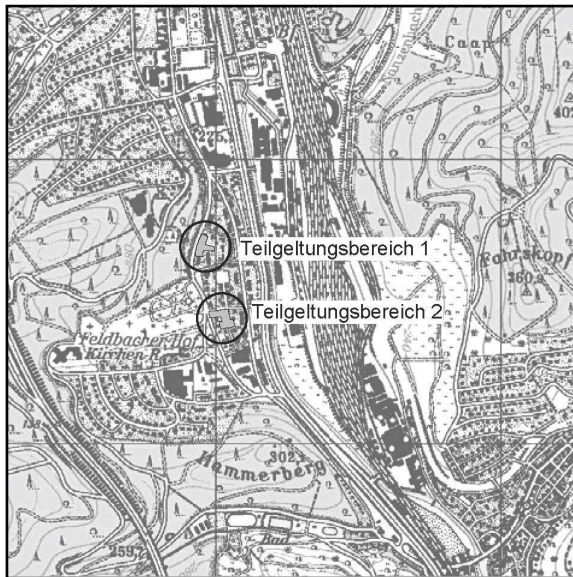
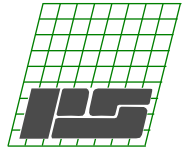
Durch die kommunalen Straßen „Hof-Feldbach-Straße“ (Teilgeltungsbereich 1) und „Stettiner Straße“ bzw. dem abzweigend nach Norden verlaufenden Stichweg (Teilgeltungsbereich 2) ist der jeweilige Planbereich verkehrlich und infrastrukturell erschlossen bzw. (durch Hausanschlussleitungen) erschließbar.

Es grenzen faktisch und gemäß dem Bebauungsplan allseitig wohnbaulich genutzte Grundstücke an.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Bebauungsplan-Änderung umfasst den Teilgeltungsbereich 1 (Flste. 4/12, 4/13 sowie 4/145 und 4/194) und den Teilgeltungsbereich 2 (Flste. 4/42 sowie 4/40, 4/43, 4/85, 4/100 und 4/86 (tlw.)). Die Festlegung des jeweiligen Geltungsbereiches dient, vor dem Hintergrund der neu festzulegenden Baugrenze, der Herstellung einer Rechtseindeutigkeit.

Für eine optionale, ergänzende Bebaubarkeit steht im Teilgeltungsbereich 1 mit den Flurstücken 4/13 und 4/12 eine Fläche von rd. 743 qm und im Teilgeltungsbereich 2 (Flst. 4/42) eine Fläche von rd. 597 qm zur Verfügung.

Die jeweils benachbarten Flurstücke bleiben hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücksfläche unverändert.



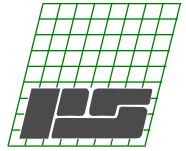
Lage und Abgrenzung
des Plangebietes
(ohne Maßstab)



Das Gebiet der hier in Rede stehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt somit zweifelsohne innerhalb des Siedlungsbereiches von Dillenburg und ist damit dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.

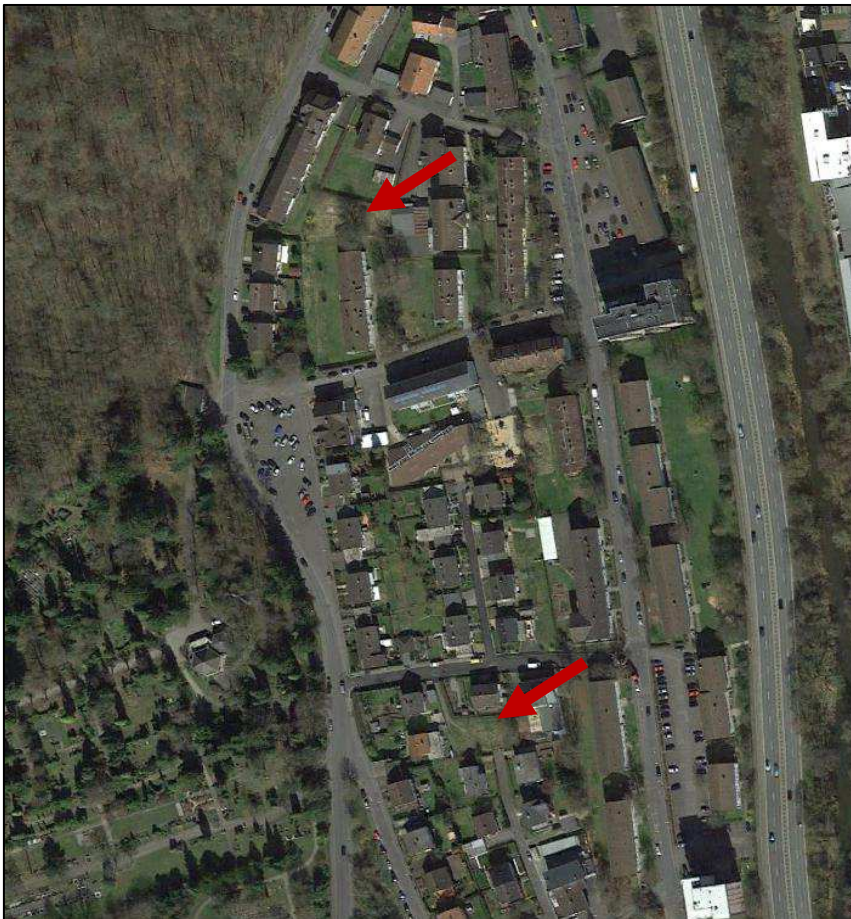
Die Aufstellung des Bebauungsplanes (1. Änderung) erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13 und 13a BauGB:

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Die formulierten Zielsetzungen des § 13a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erhalten besondere Bedeutung, weil damit einem Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an andere Stelle/ respektive im definitiven „Außenbereich“ verhindert wird/ werden kann.



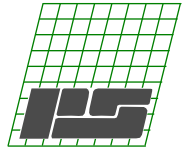
In exakter Übereinstimmung mit dieser gesetzgeberischen Zielsetzung wird mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes die Voraussetzung für eine sinnvolle Nachnutzung der in Rede stehenden Flächen bzw. durch Inanspruchnahme der seit langen Jahren ungenutzten Flächen eine bauliche Nachverdichtung der Siedlungsstruktur geschaffen.

Die nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes realisierbare Gesamtgrundfläche liegt sehr deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m²; zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor. Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.



Luftbild: Lage und städtebauliche Situation
(Quelle: GoogleEarth)

Insofern kann der Bebauungsplan insgesamt als in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB beurteilt werden.



Die Änderung des Bebauungsplanes trägt zudem auch den Zielsetzungen des BauGB konkret Rechnung, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und, wonach die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung (.....) zu nutzen sind (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach § 13 (2) 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes durchgeführt.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung, Festsetzungen

Gemäß der vorstehend skizzierten Zielsetzung bildet eine veränderte Festsetzung der überbaubaren Flächen, d.h. der Baugrenzen, den einzigen Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Damit ergibt sich zugleich eine Miteinbeziehung der vormalig festgesetzten Nutzung „Kinderspielplatz“ in das Allgemeine Wohngebiet:

Im Teilgeltungsbereich 1 wird die Baugrenze, die im rechtskräftigen Bebauungsplan direkt an der Wegeparzelle, dem Flst. 4/13 endet, entlang der benachbarten Flurstücke 4/145 und 4/194 nach Osten bis zur Parzellengrenze zu Flurstück 4/12 geführt und „geschlossen“.

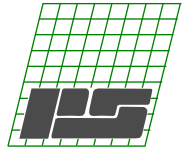
Damit ist das ehemalige Spielplatz-Grundstück (Flst. 4/12) Bestandteil der überbaubaren Flächen und des Allgemeinen Wohngebietes.

Da die Wegeparzelle (Flst. 4/13) als Zuwegung und als Trasse für Leitungen der Ver- und Entsorgung dient ist diese von der Festsetzung als überbaubare Fläche auszusparen.

Die Baugrenze wird entlang der nördlichen und südlichen Parzellengrenze des Weges in einem jeweiligen Abstand von 3 m festgesetzt; dies entspricht der Abstandfläche von Gebäuden zur Nachbargrenze, die nach der bauordnungsrechtlichen Bestimmung des § 6 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) mindestens 3 m betragen muss.

Insofern ergibt sich mit der veränderten Festsetzung der Baugrenzen keine Veränderung bzw. Einschränkung für die Nutzbarkeit der nördlich und südlich angrenzenden Grundstücksflächen.

Aufgrund dieser Festsetzung sind notwendiger Weise jedoch die beiden angrenzenden Flurstücke zur Gewährleistung einer Rechtseindeutigkeit in den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung mit einzubeziehen.



Im Teilgeltungsbereich 2 ist die überbaubare Fläche durch den Verlauf der Baugrenze beiderseitig des nach Norden verlaufenden Stichweges (Stettiner Straße) sowie parallel entlang der Danziger Straße rechtskräftig festgesetzt.

Die Baugrenze endet jeweils exakt an der Parzellengrenze des Flsts. 4/42.

Durch die nunmehrige „Schließung“ der Baugrenzen ergibt sich (analog dem Teilgeltungsbereich 1) die Situation, dass das Flurstück 4/42 als Bestandteil der überbaubaren Flächen und des Allgemeinen Wohngebietes zu beurteilen ist.

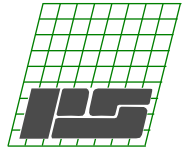
Da die Zuwegung/ Erschließung der Grundstücksfläche aus Richtung Süden/ Stettiner Straße erfolgt, kann die bestehende Zuwegung aus Norden (von der Danziger Straße) in die überbaubare Flächen mit einbezogen werden.

Mit der jeweils veränderten Festsetzung der überbaubaren Flächen (d. h. der Baugrenzen) ergibt sich die Situation, dass für die in Rede stehenden Flurstücke 4/12, 4/13 und 4/42 die Festsetzungen zu Art und zum Maß der baulichen Nutzung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten:

Die Flächen sind Bestandteil eines Allgemeinen Wohngebietes; es gelten eine Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,7 und eine zwingend vorgeschriebene Realisierung von zwei Vollgeschossen.

Entsprechendes ist im Bebauungsplan (1. Änderung) angeführt/ dargelegt.

Darüber hinaus werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen. Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die die Verankerung weitergehender Festsetzungen im Bebauungsplan begründen würden.



4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Biotop- und Artenschutz

Die Flurstücke 4/12 und 4/42 sind seit einigen Jahren nicht genutzt und stellen sich aktuell als Scherrasenfläche bzw. ruderalisierte Rasenflächen sowie partiell als Schotterfläche dar.

Mit Ausnahme eines jungen Baumes (Spitzahorn) auf dem Flurstück 4/12 und Zierstrauchhecken im Zusammenhang mit Grundstückseinfriedungen sind keine Gehölze vorhanden.

Insofern und aufgrund der Insellage durch allseitig angrenzende Bebauung sind keine ökologisch wertgebenden Strukturen und keine Lebensraumpotenziale für besonders geschützte Arten gegeben.

Die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum besonderen Artenschutz stehen somit den Grundzügen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht entgegen. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei allen Schritten der Planrealisierung vom Vorhabenträger oder Bauherrn zu beachten sind.

Umweltprüfung

Nach § 2 (4) BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.

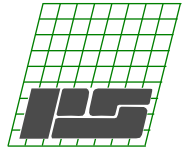
Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die vorrangig bestandssichernde, ordnende oder - wie im vorliegenden Fall - verdichtende Funktion haben.

Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich durch die Bestimmung des § 13 (3) S. 1 BauGB; demnach sind Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Eingriffsregelung

Die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes bedingt eine geringe Verringerung vorhandener Vegetationsstrukturen zugunsten einer baulichen Nutzung.

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies, da gerade mit Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung eine Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen außerhalb der Siedlungslagen und damit



mittelbar ein schonender Umgang mit Grund und Boden (wie es der § 1a Abs. 2 BauGB verlangt) gewährleistet ist. Vor dem Hintergrund dessen ergibt sich für die vorliegende Bebauungsplanänderung kein weiteres Ausgleichsbedürfnis bzw. kein weiterer diesbezüglicher Handlungsbedarf.

Vorsorgender Bodenschutz

Das Regierungspräsidium Gießen weist mit Schreiben vom 02.05.2018 auf die Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes im Rahmen der Abwägung hin:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (Änderung) erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB erfolgt(e) zum vorliegenden Bebauungsplan keine Umweltprüfung.

Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen (u.a. auch im Hinblick auf die Bodeneigenschaften) zu erwarten sind.

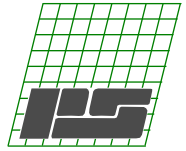
Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies, da gerade mit (durch den Gesetzgeber ausdrücklich „gewollten“) Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung im Innenbereich eine Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen außerhalb der Siedlungslagen und damit mittelbar ein schonender Umgang mit Grund und Boden (wie es der § 1a Abs. 2 BauGB verlangt) gewährleistet ist.

Auf die seit langen Jahren bestehende Vor- und Umgebungsnutzung, die jeweilige Festsetzung „Kinderspielplatz“ im rechtskräftigen Bebauungsplan sowie die deutlich anthropogene Überprägung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird allgemein hingewiesen.

Nachsorgender Bodenschutz / Altstandorte

Das Regierungspräsidium Gießen weist mit Schreiben vom 02.05.2018 darauf hin, dass sich im Planungsraum keine Altstandorte befinden. In der der Altflächendatei (AFD) sind jedoch angrenzend an die beiden Plangebiete bzw. in der Umgebung verschiedene Altflächen eingetragen:

Nach diesbezüglicher Recherche der Oranienstadt Dillenburg scheiden die angegebenen Standorte aus, da es sich um ehemalige Wohnadressen von Betriebsinhabern (ehemaliger Betriebe an anderem Standort) oder um „Kleinst-Selbstständige“ (= 1-2 Mitarbeiter) handelt, die lt. Hess. Altstandort-Bestimmungen regelmäßig nicht als „Verdachtsflächen“ erfasst werden müssen, soweit keine konkreten Schadstoff-Hinweise vorhanden sind.



Die Firma APSA (Breslauer Straße 1 und 1A) besteht bis heute (seit 70 Jahren) am gleichen Standort in derselben Branche und zählt somit nicht als Altstandort gem. Hess. Altlastenbestimmungen.

Die vermeintlichen „Verdachtsflächen“ liegen nicht innerhalb der beiden Teilgeltungsbereiche der vorliegenden 1. Änderung, jedoch überwiegend innerhalb des seit 1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes T2 „Dillenburger Au“. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, die in Rede stehenden Grundstücke sind seit langen Jahren wohnbaulich genutzt.

Konkrete Hinweise auf Schadstoffe oder Bodenverunreinigungen liegen der Oranienstadt Dillenburg nicht vor.

Dessen ungeachtet wird, im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen, im Bebauungsplan (1. Änderung) ein Hinweis ergänzt, wonach im Falle, dass bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, umgehend die zuständigen Bodenschutzbehörden beim Regierungspräsidium und dem Lahn-Dill-Kreis zu informieren sind.

Darüber hinaus besteht für den Bebauungsplan kein Handlungsbedarf.

Schutzgebiete

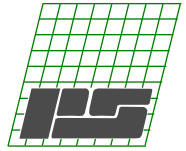
Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (z.B. FFH-/ Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet) sind durch die Planung nicht berührt.

Das Gebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt auch außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Wasserversorgung/ Abwasserableitung

Mit der Lage an der öffentlichen Verkehrsfläche „Hof-Feldbach-Straße“ bzw. „Stettiner Straße“ sind die beiden in Rede stehenden Grundstücksflächen als öffentlich-rechtlich erschlossen zu bezeichnen. Die Anbindung an die Medien der Ver- und Entsorgung erfolgt über jeweilige Hausanschlussleitung.

Während Schmutz- und Regenwasserkanal im Bereich des Stichweges zur Stettiner Straße bis unmittelbar südlich des Flurstückes 4/42 (Tg. 2) vorhanden sind und einen Anbindung problemlos erfolgen kann, sind im Bereich des Flsts. 4/12 (Tg. 1) die Möglichkeiten einer Anbindung an die vorhandenen Kanalleitungen im Bereich der Hof-Feldbach-Straße und der Breslauer Straße im Zuge der konkreten Vorhabenplanung in technischer und rechtlicher Hinsicht zu prüfen.



Niederschlagswasser

Ungeachtet der Anschlussmöglichkeit der künftigen Baugrundstücke an den Regenwasserkanal, weist der Bebauungsplan auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes bezüglich der „Verwertung von Niederschlagswasser“ hin.

Sonstige Belange

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 HDSchG wird hingewiesen.

Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt.

Die EnergieNetz Mitte GmbH weist mit Schreiben vom 11.04.2018 auf vorhandene Versorgungsanlagen (Gas- und Stromleitung) im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend hin.

Die ENM weist auf das diesbezüglich notwendige Abstimmungserfordernis zwischen dem Regionalzentrum der ENM in Dillenburg-Oberscheld und der Bauherrenschaft bzw. der Baufirma, um die genauere Lage der Versorgungsleitungen zu bestimmen.

Die Stadtwerke Dillenburg weisen mit Schreiben vom 11.06.2018 darauf hin, dass an Löschwasser eine Menge von bis zu 1.600 l/ min. über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem örtlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann.

Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse weder erforderlich noch vorgesehen.

Sonstige Belange sind nach dem gegebenen Kenntnisstand nicht berührt.

Aufgrund der eindeutigen Zielsetzung und des Inhaltes der Bebauungsplanänderung, der während des formellen Beteiligungszeitraumes vorgelegten Stellungnahmen sowie der Tatsache, dass auch darüber hinaus Stellungnahmen hätten vorgelegt werden können, bestand/ besteht keine Erforderlichkeit zur Verlängerung der Auslegungsfrist.

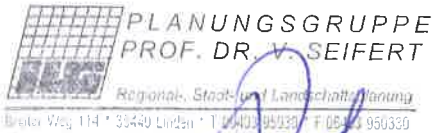


5 Flächenbilanz

Da eine Einbeziehung der jeweils bebauten Nachbargrundstücke in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (nur) aufgrund der veränderten Festsetzung der Baugrenzen, d.h. zur Schaffung einer Rechtseindeutigkeit erfolgt, ist eine Flächenbilanzierung wenig sinnvoll.

Die Größe der beiden Grundstücksflächen die einer potenziellen Bebauung zugeführt werden beträgt 743 m² im Teilgeltungsbereich 1 (Flst. 4/12 u. 4/13) sowie 557 m² im Teilgeltungsbereich 2 (Flst. 4/42).

Dillenburg, im Februar und
Juni und September 2018



aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Oranienstadt Dillenburg

