

# Bauleitplanung der Oranienstadt Dillenburg (Stt. Oberschedl)



## Bebauungsplan „Fritz-Heun-Weg“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

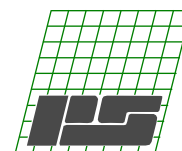
Begründung  
zur Satzung

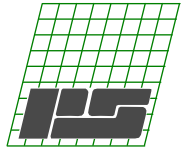
Stand: Oktober 2018

Planstand:  
Begr. zur Satzung, Oktober 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, Zielsetzungen**

### **2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**

#### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

#### **2.2 Standortwahl/ -alternative**

#### **2.3 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010), Flächennutzungsplan**

#### **2.4 Verfahren**

### **3. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe/ Höhenlage**

#### **3.3 Bauweise, Baugrenzen**

#### **3.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**

#### **3.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

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

#### **3.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften, Werbeanlagen**

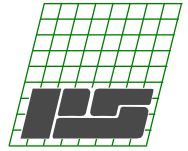
### **4. Berücksichtigung fachrechtlicher Belange**

#### **4.1 Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange**

#### **4.2 Wasserwirtschaftliche Belange**

#### **4.3 Sonstige Belange**

### **5. Flächenbilanz**



## 1. Veranlassung, Ziele

Nachdem die Förderung von Eisenerz und die Verhüttung Ende der 1960er Jahre eingestellt wurden, befindet sich Oberscheld in einem andauernden Umstrukturierungsprozess.

Insbesondere am Westrand der Siedlungslage (im Bereich des ehemaligen Hochofengeländes) hat sich seitdem eine gewerbliche Folgenutzung und -entwicklung etabliert.

Mit der deutlichen baulichen Erweiterung der Fa. H.K. Heun nach vorausgehender Geländeauffüllung zeigt sich das Ergebnis der jüngsten Entwicklung.

Das Gelände im östlichen Anschluss an das Betriebsgelände der Fa. Heun wurde vor einigen Jahren ebenfalls zum überwiegenden Teil aufgefüllt, befindet sich beiderseitig des Fritz-Heun-Weges bis zum Bienengarten in privatem Eigentum und ist zum Teil unbebaut.

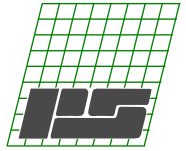
Vor dem Hintergrund dessen, aufgrund der Heterogenität der bislang vorhandenen Nutzungen und zur Schaffung einer fundierten baurechtlichen Grundlage für künftige Vorhaben, wurde mit Schreiben vom 23.02.2018 im Namen und im Auftrage der Grundstückseigentümer die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt.

Zugleich verpflichtet sich der Antragsteller zur Übernahme sämtlicher Planungskosten.

Im Westen des Stadtteiles Oberscheld liegt derzeit kein Bebauungsplan vor, so dass Vorhaben z. Zt. auf der Grundlage des § 34 BauGB (.... „Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) durch die Bauaufsichtsbehörde zu beurteilen sind.

Zur Bereitstellung eines bauplanungsrechtlichen Rahmens (insbes. im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung), für die weitergehende Entwicklung im Bereich der in Rede stehenden Flächen und zur Verhinderung von städtebaulichen Fehlentwicklungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zweifelsohne sinnvoll und erforderlich im Sinne des § 1 (3) BauGB.

Gemäß dieser Zielsetzung hat die Stadtverordnetenversammlung der Oranienstadt Dillenburg nach § 2 (1) BauGB am 17.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Fritz-Heun-Weg“ im Bereich westlich und östlich des Fritz-Heun-Weges im Westen des Stt. Oberscheld beschlossen.



## 2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Siedlungslage von Oberscheld.

Das Gebiet wird im Osten durch die kommunale Verkehrsfläche „Bienengarten“, im Norden durch den „Bienengarten“ bzw. die Katasterparzelle der hier verrohrten Schelde sowie im Westen durch das Betriebsgelände der Fa. Heun begrenzt.

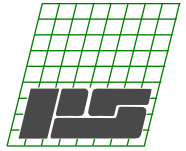
Im Südosten reicht das Plangebiet bis zum Hochofenweg bzw. der vormaligen Trasse der Scheldetalbahn.



Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich maßgeblich durch die gegebene Eigentumssituation. Mit Ausnahme weniger Flurstücke, die längerfristig gleichsam einer Bebauung/ Umnutzung zugeführt werden können/ sollen, liegen die Grundstücke alle im Eigentum des Antragsstellers bzw. im Familieneigentum.

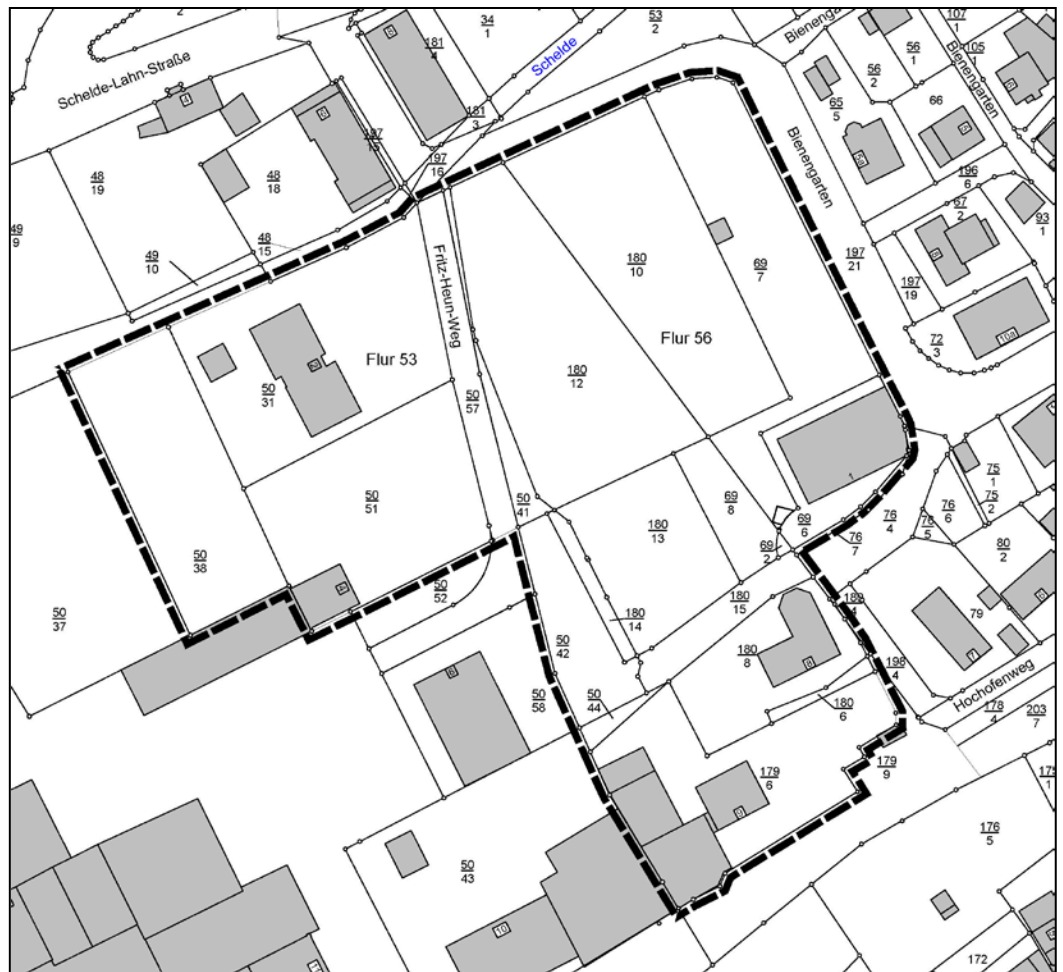
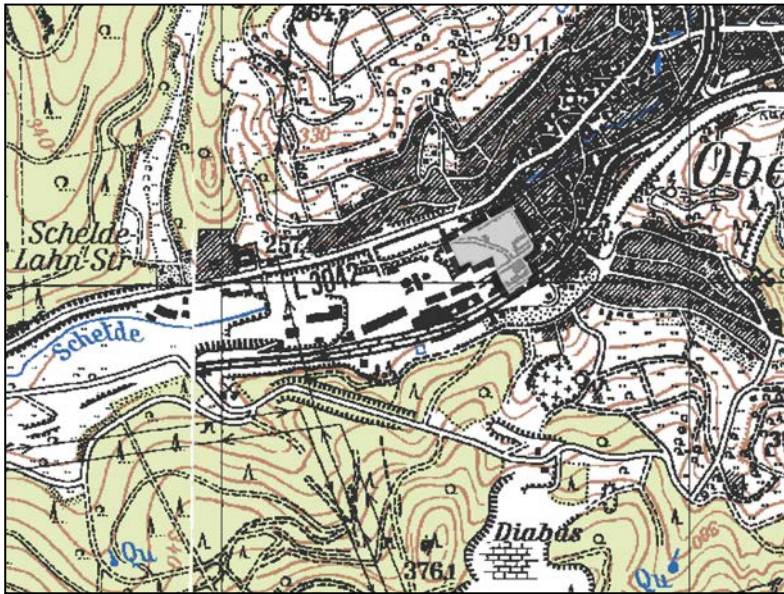
Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst mit einer Gesamtgröße von rd. 1,66 ha die Flurstücke 50/38, 50/31, 50/51, 50/57 (teilw.), 50/41, 50/42, 50/44 in der Flur 53 sowie die Flurstücke 179/ 6, 180/6, 180/8, 180/10, 180/12, 180/13, 180/14, 180/15, 69/2, 69/6, 69/7, 69/8 in der Flur 56 der Gemarkung Oberscheld.

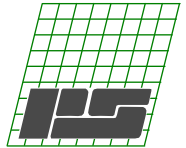




**Anlage**

- Übersichtskarten Lage und Abgrenzung des Plangebietes  
(ohne Maßstab)





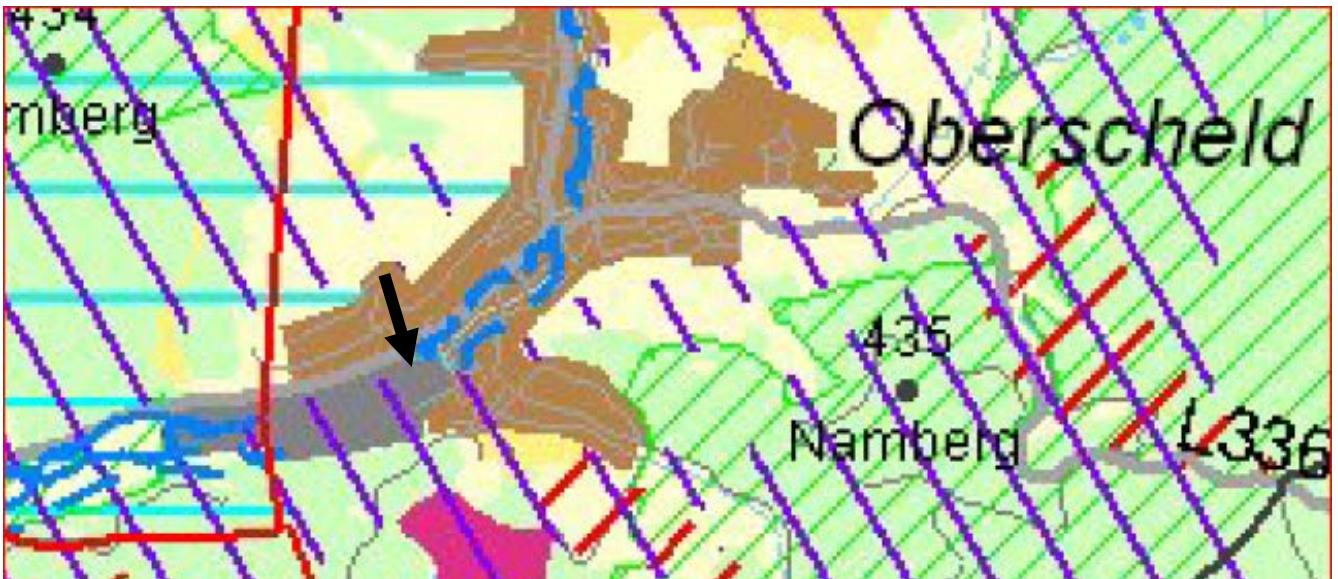
## 2.2 Standortwahl/ -alternative

Aufgrund der gegebenen Eigentumssituation sowie der Zielsetzung eine bauplanungsrechtliche Grundlage für die bauliche Inanspruchnahme und Nutzung der zum Teil noch unbebauten Grundstücksflächen sowie die Grundlage für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des gesamten Planbereiches zu schaffen, besteht keine Standortalternative.

Angesichts der siedlungsstrukturellen Insellage des in Rede stehenden Gebietes und der deutlich anthropogenen Überprägung der Flächen ist eine Überplanung und Neuordnung des Gebietes in städtebaulicher und funktionaler Hinsicht grundsätzlich sinnvoll.

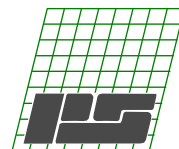
## 2.3 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010), Flächennutzungsplan

Nach dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) ist die in Rede stehende Fläche als Bestandteil des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe (Bestand) sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen.



Die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten.

Aufgrund der Flächengröße von rd. 1,6 ha und der bestehenden Vornutzungen durch unterschiedliche Nutzungsarten (u.a. auch Gewerbe) sowie mit der gegebenen Lagesituation im Übergang zur östlich angrenzenden Siedlungslage von Oberscheld (wodurch eine „reine“ Gewerbenutzung im Plangebiet auszuschließen ist), ergibt sich mit dem festgesetzten



Urbanen Gebiet kein Widerspruch zur Gebietsausweisung des Regionalplanes und der diesbezügliche Zielsetzung.

Im Regionalplan sind Vorranggebiete Industrie und Gewerbe (Bestand und Planung) dann mit Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen überlagert, wenn es sich um überörtlich bedeutsame Luftleitbahnen handelt.

Eine entsprechende klimatische Funktion war mutmaßlich im Vorfeld der Errichtung der großvolumigen Betriebshallen der Fa. Heun westlich des hier in Rede stehenden Plangebietes gegeben.

Aufgrund der nunmehr allseitig (!) anschließenden Bebauung und angesichts der topographischen Situation besteht eine Luftleitbahn bzw. ein Kaltluftabfluss derzeit erkennbar nicht/ nicht mehr.

Der wirksame Flächennutzungsplan (1997) der Oranienstadt Dillenburg stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche umgeben mit einer linearen Biotopentwicklungsfläche 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.

## 2.4 Verfahren

Mit der gegebenen Lagesituation, d.h. der allseitig angrenzenden Bebauung, liegt das Gebiet des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes innerhalb des Siedlungsbereiches von Oberscheld und ist damit dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.

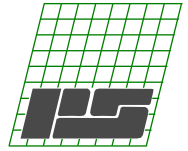
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13 und 13a BauGB.

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereit gestellt.

Die formulierten Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ treffen hinsichtlich der damit durch den Gesetzgeber verfolgten Zielsetzungen im vorliegenden Fall insbesondere zu.

In Übereinstimmung mit diesen Zielsetzungen werden mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine sinnvolle Nachnutzung von noch unbebauten Flächen-





potenzialen und eine geordnet Nachverdichtung der Siedlungsstruktur im gesamten Gebiet geschaffen.

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).

Damit wird mittelbar auch einem Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an andere Stelle, respektive im definitiven „Außenbereich“, entgegenwirkt.

Die nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes realisierbare Gesamtgrundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m<sup>2</sup>; 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.

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

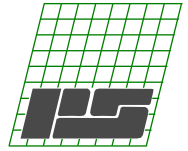
Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diese nach § 13 (2) 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen durchgeführt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) 3 BauGB.

Im Ergebnis dessen wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die zu inhaltlichen Änderung der Planung, d.h. der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen führen bzw. hätten führen müssen.

Lediglich die im Bebauungsplan angeführten Hinweise bzw. nachrichtlichen Übernahmen wurden auf Anregung verschiedener Behörden textlich modifiziert und ergänzt.

Der Bebauungsplan kann/ konnte formell und materiell unverändert als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen werden.





### **3. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen**

Zur Sicherung der oben angeführten Zielsetzungen und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind in Ausführung der Prämissen des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den städtebaulichen Rahmenbedingungen und den mit der Planung verfolgten Zielsetzungen:

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt. Hintergrund dieser Festsetzung ist die vorhandene heterogene Nutzungsstruktur im Plangebiet mit Wohnnutzung, verträglichen Gewerbebetrieben unterschiedlicher Art und einer kirchlichen Einrichtung sowie, darüber hinaus, die überwiegende Wohnnutzung in der östlichen, nördlichen und teilweise südlichen Nachbarschaft während im Westen gewerblich genutzte Flächen angrenzen. Aufgrund noch wenig konkreter Nutzungsziele seitens der Eigentümer steht zudem zu erwarten, dass in Folge künftiger Bebauung und Nutzung die heterogene Nutzungsstruktur sich weiter verfestigen und die Bebauungsstruktur sich weiter verdichten wird.

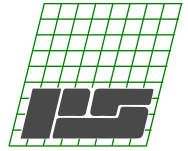
Vor dem Hintergrund der angeführten Bestandssituation und der Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Gebietskategorie „MU“ grundsätzlich am ehesten zielführend:

So dient die Festsetzung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO vorrangig der Ansiedlung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben (§ 5 (1) Satz 2 BauNVO). Ein besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO konzentriert sich besonders auf überwiegend bebaute Gebiete und stärkt Wohnnutzung. Ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO wäre zwar von der Charakteristik des Gebietes (Bestandsituation) eine mögliche Alternative, allerdings sieht diese Gebietskategorie eine einigermaßen gleichrangige Verteilung von Wohnen und Gewerbe im Gebiet vor, was voraussichtlich künftig kaum gewährleistet werden kann.

Das Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO beinhaltet diese Festlegung nicht, worauf in § 6a (1) Satz 2 BauNVO auch eindeutig hingewiesen wird:

Nach dem § 6a BauNVO dienen Urbane Gebiete „*dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein*“.

Die allgemein zulässigen Nutzungen im urbanen Gebiet entsprechen denen der Nummern 1 – 5 von Mischgebieten; demnach sind im MU allgemein zulässig:



- ❖ Wohngebäude,
- ❖ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ❖ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ❖ sonstige Gewerbebetriebe,
- ❖ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Prädestiniert für die Ausweisung bzw. Festsetzung eines Urbanen Gebietes sind Innenstadt-Standorte mit einer vorhandenen oder planerisch beabsichtigten baulichen Verdichtung und nutzungsmäßigen Durchmischung.

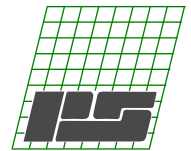
Nach grammatischer Auslegung des § 6a BauNVO ist es naheliegend, dass diese Gebietskategorie aufgrund der Bezeichnung „urban“ (=städtisch) *nur* für innerstädtische Gebiete festgelegt werden kann. Nach teleologischer Auslegung des § 6a BauNVO dient das urbane Gebiet aber auch der Stärkung der Innenentwicklung, also dem Nachhaltigkeitsgrundsatz, und gleichzeitig der Schaffung von Wohnraum im funktionalen Zusammenwirkungen mit z.B. unterschiedlichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltung sowie kirchlichen, kulturellen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen.

Erste, deutliche Ansatzpunkte dieser Nutzungsdurchmischung und –heterogenität liegen im hier in Rede stehenden Plangebiet vor (s.o.) und sollen im Zuge der baulichen Inanspruchnahme und Verdichtung weiter gestärkt und ausgebaut werden. Gemäß dem aktuellen Sach- und Planungsstand kann/ soll dabei kein besonderer Schwerpunkt auf die eine oder andere Nutzungsart gelegt werden. Zudem stellt das zur Ausweisung kommende Urbane Gebiet auch einen guten städtebaulichen Übergang sowohl zur (überwiegenden) Wohnnutzung im Osten als auch zur gewerblichen Nutzung im Westen dar. Demgemäß soll im Plangebiet ein Nebeneinander von verdichteter Wohnnutzung, Gewerbe und Dienstleistung, evtl. Geschäften sowie von sozialen, kirchlichen und kulturellen Einrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung gestaltet werden.

Vor dem Hintergrund der Ausgangssituation und Zielsetzungen sowie bislang ausstehender Erfahrungswerte oder Rechtsprechungen sind im Übrigen keine Aspekte erkennbar, welche der Festlegung eines Urbanen Gebietes im vorliegenden Planbereich, d.h. außerhalb eines Stadtkerns im engeren Sinne, entgegenstehen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe/ Höhenlage**

Das Maß der baulichen Nutzung wird regelmäßig durch die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) bestimmt, die angeben wie viel Quadratmeter Grund- bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.



Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt mit  $GRZ = 0,6$  unter der in § 17 BauNVO für ein urbanes Gebiet definierten Obergrenze. Damit soll (da konkrete Vorhaben noch nicht bekannt sind) der umgebenden Bebauungsstruktur und der städtebaulichen bzw. siedlungsstrukturellen „Übergangssituation“ von der aufgelockerten (überwiegenden) Wohnbebauung im Osten und der „dichten“ Gewerbebebauung im westlichen Anschluss Rechnung getragen werden.

Im Bereich östlich des Fritz-Heun-Weges, d.h. in Richtung der angrenzenden, eher wohnbaulich geprägten Siedlungsflächen jenseits des Bienengarten, wird (bei einer festgesetzten Zahl von maximal zwei Vollgeschossen) eine Geschossflächenzahl mit  $GFZ = 1,2$  festgesetzt.

Westlich des Fritz-Heun-Weges wird auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl verzichtet und eine maximale Oberkante der baulichen Anlagen (= Firsthöhe) festgesetzt.

Mit der festgesetzte  $OK_{max} = 9,5$  m ist eine ähnliche Gebäude-Höhenentwicklung wie im Falle der Realisierung von zwei Vollgeschossen (+ steil geneigtes Dach/ Dachgeschoss) gewährleistet, während unverhältnismäßige Höhenentwicklungen zugleich ausgeschlossen sind.

Eine Überschreitung durch technische Anlagen ist möglich.

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudeoberkante wird ein Geländeneiveau von 259 m ü NHN festgelegt, nämlich die Höhenlage des EG-Fußbodens des Gemeindehauses im Bereich des Flsts. 50/31.

Das Grundstück ganz im Westen des Plangebietes (Flst. 50/38) liegt, nachdem die Flächen östlich und westlich angrenzend deutlich aufgefüllt wurden/ sind, sehr deutlich unter dem sonstigen Geländeneiveau und ist insofern nicht erschließbar und baulich nicht nutzbar.

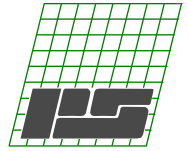
Daher wird auf der Grundlage des § 9 (3) BauGB für dieses Grundstück die Höhenlage des Geländeneiveaus festgelegt, das mit 259 m ü NHN in etwa dem der östlich angrenzenden Flurstücke entspricht (s.o.).

### **3.3 Bauweise, Baugrenzen**

Auch wenn die Gebietskategorie eines Urbanen Gebietes u.a. auf eine bauliche Verdichtung abzielt, wird im Übergangsbereich zwischen den großvolumigen Gewerbehallen und der Siedlungslage von Oberscheld, eine grundsätzlich offene Bauweise festgesetzt.

Demgemäß werden Gebäude grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbargrundstück errichtet.

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) erfolgt unter Berücksichtigung eines Abstandes von 5 m bzw. 3 m zur öffentlichen bzw. der privaten Erschließungsfläche; im Südwesten des Plangebietes erfolgt die Festsetzung unter Wahrung hinreichend großer nicht überbaubarer



Flächen, um eine verkehrliche und sonstige Erschließung einzelner Grundstücke zu gewährleisten (vgl. auch Pkt. 3.4 und 3.5).

### **3.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Das Plangebiet ist als Gesamtfläche durch die kommunale Straße „Bienengarten“ öffentlich-rechtlich erschlossen.

Alle Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich in privatem Eigentum; dies trifft auch auf den Fritz-Heun-Weg zu. Demgemäß sind im Bebauungsplan keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Zuwegung und die Ver- und Entsorgung einzelner Grundstücke sind durch privatrechtliche Regelungen (Grundbucheinträge, d.h. Miteigentumsanteile, Dienstbarkeiten oder Verträge) gesichert. Auch die Verkehrsfläche des Fritz-Heun-Weges, im Bereich dessen die maßgeblichen Medien der Ver- und Entsorgung verlegt worden sind, befindet sich in privatem Eigentum und wird im Bebauungsplan demgemäß als privater Erschließungsweg zur Festsetzung gebracht.

Um die entsprechenden (bestehenden) Nutzungsrechte der Eigentümer, Anwohner/ Anlieger und des sonstigen berechtigten Personenkreises auch im Bebauungsplan zu dokumentieren, wird im Bereich des Fritz-Heun-Weges und in südlicher Verlängerung im Bereich der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche überlagernd eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

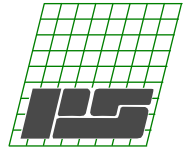
Soweit für einzelne Grundstücke bzw. Nutzungsberechtigte noch nicht erfolgt, sind diesbezüglich weitere dingliche Sicherungen vorzunehmen.

### **3.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

Nach der Niveauangleichung des Geländes (Auffüllung, zur Vorbereitung der Bebauung im Bereiche des heutigen Gemeindehauses) und im Zuge der Herstellung des Fritz-Heun-Weges wurden die Leitungen der Ver- und Entsorgung in die Wegeparzelle umverlegt, so dass die bislang noch unbebauten Grundstücksflächen weitgehend frei von entsprechenden Leitungen sind und insofern überbaut werden können. Insoweit ist eine Festsetzung/ Darstellung von Versorgungsanlagen bzw. –leitungen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Lediglich der Regenwasserkanal ganz im Süden, ausgehend vom Hochofenweg zur Parzelle Flst. 180/15, durchquert die bebauten Grundstücke Hochofenweg Nr. 8 und 9, verläuft dann im Bereich





der Flste. 180/13, 180/14 und 50/42 weiter in westliche Richtung bis zum Schacht am Ostrand des (außerhalb des Geltungsbereiches liegenden) Flurstücks 50/58, um dann im Fritz-Heun-Weg und auf kurzer Strecke im Bereich des Flst. 50/31 zum Einlaufbauwerk in die Schelde am nördlichen Rand des Plangebietes zu verlaufen.

Der entsprechende Leitungsverlauf ist im Bebauungsplan dargestellt.

Es erfolgt zudem eine überlagernde Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB); ob und eine dingliche Sicherung bereits erfolgt ist oder noch erforderlich ist, ist durch Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte zu prüfen.

Das Einlaufbauwerk des Regenwasserkanals in die Schelde am nordwestlichen Geltungsbereichsrand ist aus informellen Gründen zur Darstellung gebracht.

Entsprechendes gilt für das Auslassbauwerk im Südosten des Plangebiets:

Ein Regenwasserstollen aus Richtung Südosten (ehemalige untertägige Erzgewinnung) findet seinen Auslass in der markanten Geländesenke westlich des Gebäudes Hochofenweg Nr. 1 und dient in der Fortführung der Bewässerung der Fischteichanlagen am östlichen Plangebietsrand (Flst. 69/7).

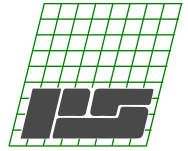
### **3.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Während ansonsten die Flächen im Plangebiet mehr oder minder niveaugleich aufgeschüttet wurden verblieben das Flurstück 50/38 im Westen (s. Pkt. 3.2) sowie der Bereich um den Auslass des Regenwasserstollens (Flst. 69/8) und die Fischteichanlagen im Osten (Flst. 69/7) auf einen deutlich tieferen, früheren Geländeniveau.

Die ungefähre Böschungssituation im Osten (nicht eingemessen !) ist im Bebauungsplan aus Gründen der Information dargestellt.

Die markante Geländesenke im Bereich des Flurstückes 69/8 stellt sich mit einigen Baum- und Strauchgehölzen als einzige nennenswerte Biotopstruktur im Plangebiet dar, obgleich keine bemerkenswerten Gehölzarten vorkommen. Aufgrund der bestehenden Situation und der Wasserzufuhr zu den Fischteichen wird der Bereich nach § 9 (1) 20, 25 BauGB als Fläche zur Erhaltung und Sicherung der Gehölz- und Vegetationsstrukturen festgesetzt.

Auf Pflegemaßnahmen ist zu verzichten, sofern/ soweit nicht Verkehrssicherungspflichten die Entnahme einzelner Bäume erforderlich machen und die Funktionsfähigkeit (Wasserzuführung Fischteichanlage) gewährleistet ist.



Zur Minimierung von Versiegelungen und zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate sind PKW-Stellplätze grundsätzlich in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

Im Falle, dass z.B. bei (verträglichen) Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben mehrere bzw. zahlreiche Stellplätze zur Realisierung gelangen, ist pro 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Dies aufgrund der Funktion als Kleinlebensraum sowie insbesondere aus kleinklimatischen und stadtgestalterischen Gründen.

Auf die Stellplatzsatzung der Oranienstadt Dillenburg ist/ wird hingewiesen.

### **3.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften/ Werbeanlagen**

Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und der bestehenden und auch künftig zu erwartenden Heterogenität der Nutzungen sollen unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet durch den Ausschluss von übergroßen oder aufgrund ihrer Auffälligkeit (z.B. durch Wechsellicht) unverträglichen Werbeanlagen verhindert werden.

## **4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

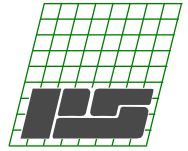
### **4.1 Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange**

#### ***Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltsituation***

Gegenstand des Bebauungsplans ist eine ca. 16.600 m<sup>2</sup> große Fläche unmittelbar westlich vom Ortskern Oberscheld. Das bis vor ca. 50 Jahren für eine Hochofenanlage genutzte Gebiet ist seitdem teilweise unbebaut mit Wiesenflächen, teils wurde es wieder in neuerer Zeit gewerblich bebaut. Das im Tal der Schelde gelegene Gebiet ist großflächig um mehrere Meter aufgeschüttet.

Von den jetzigen Begrünungen ist einzig ein Baumgehölz an einer Böschung auf Flst. 69/8 zum Erhalt vorgesehen. Eine von einem Quellwasserzulauf gespeiste, in das ursprüngliche Talniveau grabenartig eingesenkte Fischeichanlage am Ostrand wird gleichsam als Baufläche festgesetzt.

Aktuell sind einschließlich der betonierten Fischeichanlage und der privaten Erschließungsstraße und -flächen geschätzte 5.300 m<sup>2</sup> überbaut oder ± versiegelt.



Ca. 5.800 m<sup>2</sup> haben Wiesencharakter und werden zumeist mit Pferden beweidet. Die übrigen Flächen beinhalten Flächen in Bauvorbereitung, Gartenflächen, brachliegende Ruderalwiese und teils strauchigen, teils baumförmigen spontanen Gehölzaufwuchs.

### **Gesetzliche Grundlagen**

Das Plangebiet ist baurechtlich dem Siedlungs- /Innenbereich zuzuordnen, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB erfolgt (vgl. Pkt. 2.4).

Eine ausführliche Umweltprüfung nach §§ 2 (4) und 2a BauGB und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind damit nicht erforderlich, um so mehr als auch keine naturschutzrechtlichen Schutzflächen berührt werden.

Dessen ungeachtet sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die kommunale Abwägung einzustellen.

Flächennutzungsplan: Darstellung als gewerbliche Baufläche; der FNP wird angepasst.

Regionalplan Mittelhessen (2010): Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Letzteres schließt gemäß den Erläuterungen im Regionalplan eine gewerbliche Nutzung zwar nicht aus, erfordert aber gezielte Maßnahmen zur Sicherung des Kaltluftabflusses und der Luftreinhaltung. Die Funktion Kaltluftabfluss ist allerdings in diesem Fall nicht (mehr) plausibel, da sich oberhalb der dicht bebaute Ortskern und unterhalb ein z.T. dicht bebauter Industriegebiet anschließen.

Natura-2000-Flächen: Das Plangebiet liegt wie die gesamte Ortslage Oberscheld und die engere Umgebung außerhalb des großflächigen FFH-Gebiets „Schelder Wald“, das Oberscheld in größerem Abstand im Norden, Osten und Süden umgibt.

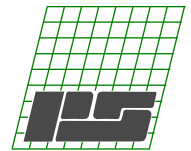
Unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich angrenzend befindet sich mit der Schelde das FFH-Gebiet „5215-306 Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen“. Die Schelde ist zwar vollständig verrohrt, dennoch dürfen durch den Bauablauf keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes im Hinblick auf die Gewässerqualität (durch Einleitung o.ä.) entstehen (Lahn-Dill-Kreis, 17.09.2018).

Andere Naturschutzflächen: Auch im weiteren Umfeld nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope: Keine.

Rechtskräftige Kompensations- und Ökokontoflächen: Laut NATUREG-Viewer keine.

Besonders geschützte Pflanzen- und Tierarten: Teile des Plangebietes eignen sich als Fledermaus-Jagdhabitat. Auch Fledermausquartiere in Gebäuden sind nicht auszuschließen, während die wenigen Bäume für Quartiere nicht alt genug sein dürften. Für sonstige europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten besteht kein Potenzial. Dies ist wegen der isolierten Lage und



der industriellen Vornutzung des Plangebiets auch für die (wenig wanderungsfreudige) Zauneidechse anzunehmen, obschon geeignete Strukturen vorhanden sind.

Auch in der hessischen Ampelliste kritisch eingestufte Vogelarten sind unwahrscheinlich und am ehesten (z.B. Girlitz, Haussperling, Mehlschwalbe) auf den östlich angrenzenden Hausgrundstücken zu erwarten.

Wasserrechtliche Belange: Kein Wasserschutzgebiet, und schon wegen der Bodenanschüttung, auch kein Überschwemmungsgebiet.

## **Beschreibung der Umwelt**

### **Vegetation und Flora**

Bestandsaufnahme am 10.05.2018. Die von der Flächengröße (ca. 5.800 m<sup>2</sup>) bedeutsamen Wiesen- und Weideflächen sind relativ artenarm und z.T. leicht ruderalisiert. Artenreicher ist die ca. 5 m hohe, breite Böschung auf der Westseite der Fischteiche, wo ca. 30 ein- und mehrjährige Ruderal- und Pionierarten beobachtet wurden. Jedoch handelt es sich durchweg um häufige und vorwiegend um nährstoffliebende Arten. Teile dieses Böschungsbereichs sind auch mit spontan aufgewachsenen, strauchigen bzw. weiter südlich baumförmigen Gehölzen bewachsen, darunter einige maximal schwach mittelgroße Spitzahorne und Salweiden. Bemerkenswerte Gehölzarten sind nicht vorhanden. Von den in das Plangebiet einbezogenen Gärten weist Flst. 179/6 im Süden einige mittelgroße Laubbäume auf.

Für gefährdete oder sonstwie seltene Pflanzenarten besteht kein Potenzial.

### **Fauna**

Aus faunistischer Sicht sind die gegenwärtig begrünten Flächen als teilweise strukturreich einzustufen. Die betonierten Fischteiche sind faunistisch wertlos.

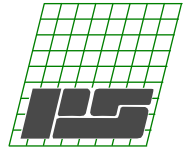
Fledermäuse: Jagdhabitat für im Umfeld siedelnde Populationen, Gebäudequartiere sind nicht auszuschließen.

Sonstige Säugetiere: Kein Potenzial für seltene Arten.

Vögel: Unter Berücksichtigung der umliegenden Hausgärten und Bäume strukturreiche, locker bebaute Siedlungslage, in der u.a. die folgenden Arten als Brutvogel oder Randbrüter möglich sind: z.B. Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Elster, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Gartengrasmücke, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star, Stieglitz, Zaunkönig, Zilpzalp.

Größere Baumhöhlen sind nicht vorhanden, sodass alle spezialisierteren Höhlenbrüter ausfallen.





Reptilien: Ein Vorkommen der Zauneidechse ist sehr unwahrscheinlich. Möglich ist allenfalls die nicht streng geschützte Blindschleiche.

Amphibien: Die sehr naturfernen Fischteiche im Osten sind als Laichhabitat wenig geeignet, sodass ein Vorkommen von Amphibien sehr unwahrscheinlich ist.

Insekten: Kein Potenzial für seltenere oder spezialisierte Insektenarten.

### **Umgebung des Plangebiets**

Im Norden, Osten und Süden schließt sich Mischbebauung unterschiedlicher, im Bereich des Ortskerns hoher Baudichte an. Im westlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet hoher Versiegelungsgrad und mehrere großflächige/ -volumige Baukörper. Die an die im Tal gelegene Ortslage anschließenden Berghänge sind größtenteils bewaldet oder mit Buschwerk bedeckt.

### **Landschaft**

Naturraum: Gladenbacher Bergland, Untereinheit 320.02 Schelder Wald.

Relief: Ebene bzw. künstlich eingeebnete Tallage, im Südteil mäßig ansteigend zum Nordhang des Berges „Rinkenbach“. Die oben genannten, sehr naturfernen Fischteiche bilden einen ca. 5 m in die Anschüttungsfläche eingesenkten Graben mit z.T. steilen Böschungen.

Höhenlage: Ca. 250-260 m ü. NHN

Landschaftsbild: Baulücke im Siedlungsbereich. Prägend sind die offenen Wiesenflächen und die gewerbliche Bebauung mit einigen größeren Baukörpern.

### **Boden**

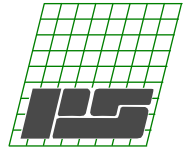
Geologie: Außerhalb der Talaue und künstlichen Anschüttungen tholeiitischer Metabasalt (Diabas) aus dem Devon.

Boden: Als Siedlungsfläche und künstlich veränderte Bodenfläche im BodenViewer Hessen nicht erfasst.

Altablagerungen: Dem im Vorfeld der Errichtung der christlichen Versammlungsstätte (Flst. 50/31) erstellten Bodengutachten zufolge ist das Anschüttungsmaterial unbedenklich. Im Hinblick auf Altstandorte wird auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Pkt. 4.3. hingewiesen.

### **Wasser**

Wasserhaushalt: Bezüglich Wasserhaushalt keine Auffälligkeiten; Welkeerscheinungen der Wiesen zum Aufnahmezeitpunkt (nach längerer Trockenheit) weisen auf ein geringes Wasserspeichervermögen des Anschüttungsmaterials hin.



**Gewässer:** Die grabenartig eingesenkten Fischteiche werden laut Stadt aus einem ehemaligen Bergwerksstollen gespeist; anschließend wird das Wasser in die in Höhe des Plangebiets verrohrte Schelde eingeleitet.

Die Schelde nördlich (außerhalb) des Plangebietes ist vollständig verrohrt.

**Grundwasser:** Keine Datenauswertung.

### **Örtliches Klima**

Bestehende Siedlungslage. Die Kaltluftproduktion der jetzigen offenen Wiesenflächen ist durch ihre geringe Größe begrenzt. Bezüglich Kaltluftabfluss ist davon auszugehen, dass in Abhängigkeit von der Mächtigkeit der nächtlichen Kaltluftströmung der Kaltluftabfluss durch die dichte, talparallel sich erstreckende Ortsbebauung seit Langem beeinträchtigt und durch die jüngste Gewerbebebauung kaum mehr von Relevanz ist.

### **Immissionen**

Der Nordteil des Plangebiets liegt im Lärmeinwirkungsbereich der ca. 100 m nördlich vom Nordrand verlaufenden L 3042 (= Schelde-Lahn-Straße), die zumindest mäßig stark befahren ist. Gewerbliche Lärm- oder Schadstoffimmissionen sind zum Aufnahmezeitpunkt nicht auffällig.

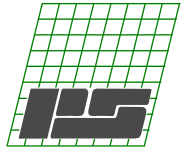
### **Vorbelastungen**

Über die flächigen Aufschüttungen in der Vergangenheit hinaus sind Vorbelastungen nicht ersichtlich.

### **Menschliche Nutzung**

Hinzuweisen ist auf die folgenden Nutzungen:

- a) Gut ein Drittel des Plangebiets wird bereits jetzt gewerblich genutzt.
- b) Wohnnutzung beschränkt sich aktuell auf Teile des südlichen Plangebiets.
- c) Auf Flst. 50/31 freikirchliches Gemeindezentrum.
- d) Die betonierte Fischteiche auf Flst. 69/7 dient der Fischzucht und –verkauf bzw. (kommerzielle) Angelteiche. Ungeachtet des gegebenen Bestandschutzes der genehmigten Nutzung in die baulich Nutzbarkeit (überbaubare Fläche) mit einbezogen.
- e) Die Grünlandflächen dienen der privaten Pferdehaltung und gehen mit der Überplanung verloren.
- f) Nutzung für die allgemeine Naherholung spielt keine Rolle.



---

## **Bewertung der Umweltsituation**

### **Vegetation/ Flora**

Außerhalb der Bebauung mäßige bis geringe, nur im Bereich der Böschung westlich der Fischteiche erhöhte Wertigkeit, jedoch nur weit verbreitete Arten und Vegetationstypen.

### **Fauna**

Außerhalb der Gewerbebebauung strukturreiche Siedlungslage, aber mit Ausnahme gebäudebewohnender Fledermausarten (solche lassen sich gegenwärtig nicht ausschließen) ohne Potenzial für streng geschützte oder sonstwie seltene Arten.

### **Boden**

Mit Ausnahme des Südrandes, Anschüttung mit eingeschränkten Bodenfunktionen, nach Kenntnisstand ohne belastetes Material.

### **Wasser**

Bereits gegenwärtig künstlich veränderter Wasserhaushalt (Bodenanschüttung, Fischteichanlage mit Fremdwasserzufuhr, Verrohrung der Schelde nördlich vom Plangebiet).

### **Landschaft**

Kein wertvolles bzw. schutzwürdiges Orts- und Landschaftsbild.

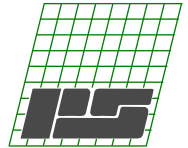
### **Menschliche Belange**

Die Überplanung kann perspektivisch den Verlust von Fischteichen (ggf. mit Angelsportnutzung) und den Verlust von (nur bedingt geeigneten) Weideflächen mit privater Pferdehaltung bedingen.

## **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Das Bebauungskonzept sieht auf Flst. 69/8 die inselhafte Erhaltung eines spontan aufgewachsenen Baumbestandes vor. Sonst keine speziell auf das Plangebiet abgestimmten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Eine vormals erhöhte Bedeutung der Fläche für Luftzirkulation und Luftreinhaltung ist aufgrund der heute allseitigen Umgebungsbebauung nicht weiter von Relevanz.



Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde beim Lahn-Dill-Kreis (Schreiben vom 17.09.2018) wird, auch wenn keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit von geschützten Arten vorliegen, auf konkret vorzunehmende Maßnahmen im Zuge von Bauvorhaben bzw. deren Vorbereitung hingewiesen, um jegliche Tötungs- und Störungstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG konsequent zu vermeiden:

Sollten ältere Bäume mit potenziellen Baumhöhlen beseitigt werden, so sind diese zuvor auf mögliche Vorkommen von Brutvögeln oder Fledermäusen zu untersuchen. Gebäude sind vor Niederlegung oder größeren Um-/ Anbauten in gleicher Weise zu prüfen.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen auf den Grundstücksflächen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. nur vom 01.10. – 28.02.) zulässig.

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt grundsätzlich auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer müssen den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung tragen.

Um eine Biotopentwicklung (z.B. Entwicklung zum Laichgewässer) auszuschließen sollen gemäß der unteren Naturschutzbehörde beim Lahn-Dill-Kreis die Fischteiche am Nordostrand des Plangebietes auch faktisch so lange genutzt werden, bis ggf. eine Umwandlung zu Baugrundstücken erfolgt. Vor einer Umnutzung bzw. Versiegelung ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

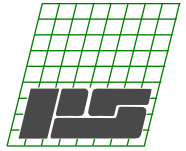
### **Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung, Artenschutzrechtliche Prüfung**

Auf das unmittelbar nördlich angrenzende FFH Gebiet „5215-306 Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen“ wurde bereits hingewiesen.

Auch wenn die Schelde in diesem Bereich vollständig verrohrt ist, dürfen keinerlei Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Gewässerqualität (z.B. durch Einleitungen) entstehen.

Für weitergehende Prüfungen besteht keine Erforderlichkeit.





## **Alternativen**

Entfällt, da das Plangebiet (als ehemaliger Industriestandort) im Regionalplan und im Flächennutzungsplan dargestellt und zum Teil baulich genutzt ist.

## **Fazit**

Gegen eine „erneute“ gewerbliche und sonstige Überplanung bestehen aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft keine Bedenken. Seltene oder besonders zu schützende Vegetationstypen, Pflanzenarten und mutmaßlich Tierarten sind nicht vorhanden.

## **Umweltprüfung**

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

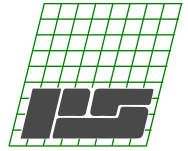
Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die vorrangig bestandssichernde, ordnende oder - wie im vorliegenden Fall - verdichtende Funktion haben.

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 zudem 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**

Der hier vorliegende Bebauungsplan bedingt eine geringe Verringerung vorhandener Vegetations- und Biotopstrukturen 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 den vorliegenden Bebauungsplan kein weiteres Ausgleichsbedürfnis bzw. kein weiterer diesbezüglicher Handlungsbedarf.



## 4.2 Wasserrechtliche Belange

### **Wasserversorgung/ Abwasserableitung**

Das Plangebiet ist als Ganzes seit Langem an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme angebunden; Veränderungen der äußeren Erschließung im ursächlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Erschließung kann im Hinblick auf künftige Vorhaben insoweit als gesichert beurteilt werden.

Gebietsintern wurde die infrastrukturelle Erschließung in der jüngeren Vergangenheit in privater Zuständigkeit der jeweils speziellen Eigentumssituation und den voraussichtlichen Erfordernissen angepasst. So wurden Schmutz- und Regenwasserkanal in den heutigen Fritz-Heun-Weg bzw. dessen Verlängerung in Richtung Süden umverlegt, wodurch die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich überbaut werden können.

Auf die diesbezüglich bestehenden privatrechtlichen Regelungen sowie bestehende Regelungen mit den öffentlichen Ver- und Entsorgungsträgern bzw. der Oranienstadt Dillenburg wird hingewiesen.

### **Niederschlagswasser**

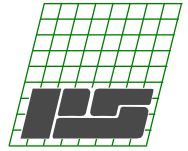
Aufgrund des bestehenden Regenwasserkanales und dem Einleitbauwerk in die Schelde kann Niederschlagswasser entsprechend der diesbezüglichen Einleitgenehmigung nach wie vor direkt dem Vorfluter zugeführt werden.

Gleichwohl wird im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung auf die Bestimmungen des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie ergänzend des § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes hingewiesen, die im Sinne einer Hinweisfunktion im Bebauungsplan angeführt sind.

Demnach 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 noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).

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

Da die vorgenannten Bestimmungen unmittelbar geltendes Recht darstellen, und aufgrund der bestehenden Situation, sind im vorliegenden Bebauungsplan keine weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen erforderlich.



Die grundsätzlich vorzunehmende wasserdurchlässige Befestigung von PKW-Stellplätzen stellt einen generellen Beitrag zum Grundwasserschutz und der Abflussregelung dar.

### **Wasserrechtliche Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes. Das Plangebiet befindet sich auch nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

## **4.3 Sonstige Belange**

### **Immissionsschutz**

Gemäß der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) sind innerhalb des Plangebietes „nur“ Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zugleich liegen die Immissionsrichtwerte hier höher als beispielsweise im Allgemeinen Wohngebiet oder im Mischgebiet.

Angesichts der heterogenen Nutzungssituation in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes und der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht erkennbar.

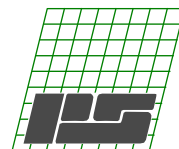
Den Maßgaben des § 50 BImSchG, wonach bestimmte Flächennutzungen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit als möglich vermieden werden, ist Rechnung getragen.

### **Bodendenkmäler**

Obgleich aufgrund der (überwiegend) mehrere Meter mächtigen Geländeauffüllung mehr oder minder auszuschließen, weist der Bebauungsplan auf die Bestimmungen des § 21 HDSchG hin:

Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.

Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).



## Altablagerung, Altlasten

Das Regierungspräsidium Gießen weist mit Schreiben vom 28.09.2018 auf drei Altstandorte (im Planbereich bzw. direkt angrenzend) hin, die in der Altflächendatei des Landes Hessen erfasst sind.

Gemarkung Oberscheld	Hochofen Weg 1	Schlüsselnummer: 532.006.080-001.034
	Hochofenweg 8	Schlüsselnummer: 532.006.080-001.065
	Hochofenweg 11	Schlüsselnummer: 532.006.080-001.036

Gemäß Rücksprache mit dem Dez. 41.4 (Altlasten, Bodenschutz) beim Regierungspräsidium Gießen und einer kurzen historischen Recherche seitens der Stadt Dillenburg (Ress. 5) liegen keine Hinweise auf Altlasten-Verdacht für die Flächen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches vor.

Das betroffene Gelände wurde zu Zeiten des Hochofenbetriebes (und z.T. im Folgenden) in Teilbereichen als Betriebsfläche genutzt.

Seit ca. 2009 wurde das ursprüngliche Niveau der Fläche durch private Erdauffüllung bis zu 5 m angehoben, die durch die Bauaufsichtsbehörde beim Lahn-Dill-Kreis genehmigt wurde.

Aufgrund dessen kann von einer Bodenbelastung durch diese jüngeren Auffüllungen nicht ausgegangen werden.

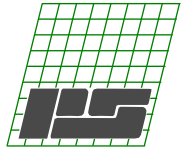
Da es sich um ein aufgefülltes Gelände handelt, das an drei Stellen durch „Altstandort-relevante“ Betriebe genutzt wurde (von den noch zwei Altgebäude vorhanden sind) ergibt sich eine verschachtelte Nutzungsgeschichte. Nach Einschätzung im Zuge der Recherche ist eine Schadstoff-Relevanz für die drei Altstandorte gering, da es sich um Kleinbetriebe handelte, deren detaillierte Betriebsstoff-Verwendung auch nach Zeitzeugen-Befragung nicht rekonstruiert werden konnte.

Die drei in Rede stehenden und durch das Altlastendezernat beim RP Gießen benannten Altstandorte sind heute im Übrigen versiegelt bzw. baulich-betrieblich genutzt.

Die Ergebnisse der historischen Recherche (Stadt Dillenburg) werden der Begründung als Anlage beigelegt.

Auf Anregung des Lahn-Dill-Kreises (17.09.2018) wird zudem im Bebauungsplan folgender Hinweis angeführt:

Im Falle, dass bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, sind umgehend die zuständigen Bodenschutzbehörden beim Regierungspräsidium Gießen und dem Lahn-Dill-Kreis zu informieren.



---

### **Bergwerksfeld**

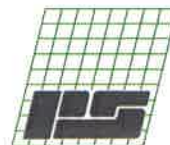
Gemäß dem Regierungspräsidium Gießen, Dez. Bergaufsicht, vom 28.09.2018 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde; nach den beim RP Gießen (Dez. Bergaufsicht) vorliegenden Unterlagen im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches (Flst. 69/6, Regenwasserstollen aus Richtung Südosten, ehem. untertägige Erzgewinnung).

Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

### **Bodenordnung**

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

Sonstige Belange sind nach dem gegebenen Kenntnisstand nicht berührt.



## 5 Flächenbilanz

Oranienstadt Dillenburg, Stt. Oberscheld, BP "Fritz-Heun-Weg"			08/ 2018
FLÄCHENBILANZ - PLANUNG			
Bauflächen	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
MU1	3.839	1.227	5.066
MU2	7.358	3.048	10.406
		(davon 135 m <sup>2</sup> Gebäude)	
	11.214	4.370	15.650
T-Fläche			
Erhalt			570
Straßen besonderer Zweckbestimmung			443
<b>GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH</b>			<b>16.485</b>

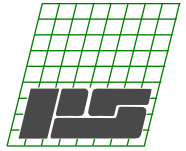
(überschlägige Flächenermittlung (gerundet !) auf Grundlage des Bebauungsplanes in der Fassung des Entwurfes (08/ 2018), M = 1:500)

Dillenburg, im Juni/ August 2018  
 und Oktober 2018

*(Handwritten signature)*  
 aufgestellt:  
 (im Auftrag)  
 Planungsgruppe Prof. Seifert  
 Regional- und Stadtplanung  
 Landschaftsplanung  
 Breiter Weg 114  
 35440 Linden  
 Tel.: (0 64 03) 95 03-0, Fax: 95 03-30







**Anlage:**

- Historische Recherche „Altstandort“  
(Oranienstadt Dillenburg, Ress. 5, Dr. M. Völlinger)