

Bauleitplanung der Oranienstadt Dillenburg, Stadtteil Frohnhausen



Bebauungsplan „Auf der Langaar“ 7. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

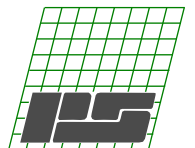
Begründung

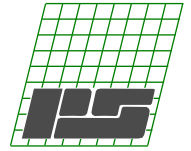
Stand 12/2022

Planstand:
Begründung zum Entwurf, Dezember 2022
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





Inhalt

- 1 Ausgangssituation, Veranlassung, Zielsetzung**
 - 2 Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**
 - 3 Inhalt der Bebauungsplanänderung, Festsetzung**
 - 4 Berücksichtigung fachrechtlicher Belange**
-

1. Ausgangssituation, Veranlassung, Zielsetzung

Das Grundstück „Auf der Langaar 9“ (Flurstück 812, Flur 4 der Gemarkung Frohnhausen) wurde Ende des Jahres 2021 an die Firma MKD Hartmann GbR veräußert. Damit ergab sich – die damit einhergehende deutliche Verbesserung des räumlichen Angebotes für verschiedene Dienstleistungen und den Verkauf im Bereich Orthopädietechnik und Sportlerversorgung nutzend – die Möglichkeit einer betrieblichen Verlagerung vom bisherigen Standort „Auf der Langaar 8“ ca. 200 m weiter westlich.

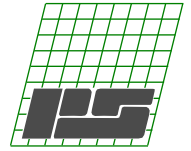
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Nutzungsänderung im Bereich des alten sowie des neuen Standortes bedarf es einer abermaligen Änderung des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan „Auf der Langaar“ wurde mit der örtüblichen Bekanntmachung im April 1997 rechtskräftig. Bis dato wurden teilbereichsweise sechs Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen und zur Rechtskraft geführt. Die dritte Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Flurstückes 814/2 („alter Standort“) trat im Jahr 2003 in Kraft.

Der ursprüngliche Bebauungsplan (der für den hier in Rede stehenden Teilbereich des Flurstückes 812 („neuer Standort“) nach wie vor Rechtskraft entfaltet) setzt die Grundstücksfläche zwischen den Erschließungsstraßen „Auf der Langaar“ im Westen und der „Kupferwerkstraße“ im Osten nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet Textil fest.

Nach den bislang rechtskräftigen textlichen Festsetzungen gilt:

Zulässig ist die Produktion, Lagerung und der Verkauf (Groß- und Einzelhandel) von Bekleidung; die Einzelhandelsfläche ist begrenzt auf max. 900 m²



Das Sondergebiet wird im Westen und im Norden begrenzt durch ein Gewerbegebiet bzw. am nordöstlichen Rand von einem Mischgebiet. Im Süden der Bestandsgebäude existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan, es schließt eine gewerbegebietsverwandte Nutzung (Spedition) an.

Nachdem die Fläche lange zur Produktion, Lagerung und Veräußerung von Textilien genutzt wurde, finden, nach Veräußerung der Grundstücksfläche (Flurstück 812), derzeitige Umstrukturierungen und Umnutzungen innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes statt.

Laut des neuen Eigentümers (Firma MKD Hartmann GbR) sollen die vorhandenen Gebäude nunmehr anderweitig und verdichtend genutzt werden: Der *östliche Gebäudeteil* „Auf der Langaar 9“ wird von der Fa. Matthias Hartmann Orthopädie und Sport GmbH für Orthopädieschuhtechnik (Anmessen und Verkauf von Einlagen, Bandagen, orthopädischen Schuhen und Orthesen sowie Laufanalysen) und von der Sportshop Endspurt GmbH zum Verkauf von Produkten und Waren im Sortimentszusammenhang mit Sportschuhen und -bekleidung, Sicherheitsschuhen und Orthopädietechnik sowie durch MIO Sportakademie OHG als Dienstleister für computergestützte Laufanalysen mit Trainingsplanung genutzt.

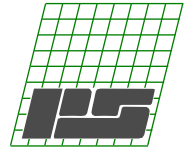
Dieser Standort ist für die Firma in Verbindung mit der Sportshop Endspurt GmbH und der MIO Sportakademie OHG ideal, da der neue Standort in unmittelbarer Nähe zum bisherigen Standort (Auf der Langaar 8) liegt und als bestehendes Gebäude genau das an Fläche bietet, was für den Ausbau des Serviceangebotes und die Erweiterung der Analysekapazitäten, auch im Hinblick auf die Zusammenarbeit als technischer Dienstleister für neue Technologien mit dem Sportartikelhersteller PUMA, gebraucht wird und an dem bisherigen Standort nicht hätte umgesetzt werden können.

Der *westliche Gebäudeteil* „Auf der Langaar 7“ wird an die Fa. Eugen Klein vermietet und nach wie vor als Lager und für den Verkauf von Textilien genutzt.

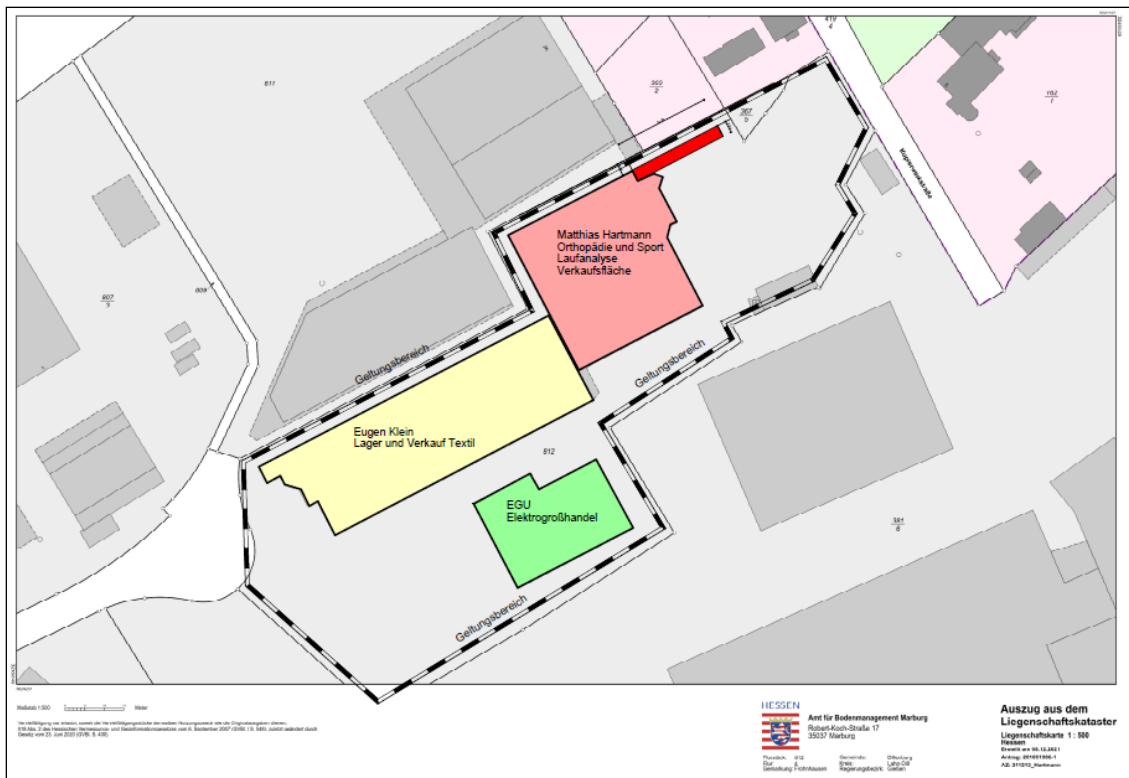
Das *südliche angrenzende, freistehende Gebäude* wird an die Firma EGU (Elektrogroßhandel) vermietet. Die Firma EGU kann dadurch ihre Lagerfläche erweitern, einen Abholbereich von ca. 40 m² vorsehen und auch die Büroflächen für die vorhandenen und die zukünftig geplante Anzahl der Mitarbeitenden erweitern.

Die Fa. EGU führt seit über 20 Jahren eine Niederlassung in Dillenburg-Manderbach und ist ein reiner Elektrogroßhandel für die Industrie und Handwerk. Es werden Kabel, Leitungen, Kanäle, Rohre, Schaltschränke, Leuchten, Netzwerkartikel u.a.m. gelagert, die in der Regel auf Vorbestellung entweder im Umkreis von ca. 50 km ausgeliefert, oder direkt im Abholbereich abgeholt werden.

Es erfolgt keine Veräußerung an Endverbraucher.



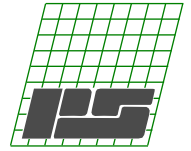
Mit Ausnahme der Produktion und des Verkaufs von Textilien sind diese vorstehend beschriebenen Nutzungen durch die Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes (s.o.) nicht gedeckt bzw. nicht zulässig.



Übersicht: Neue Grundstücks- / Gebäudenutzung (Flst. 812) (Oranienstadt Dillenburg)

Als planungsrechtliche Grundlage entsprechender Nutzungsänderungen bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes. Dementsprechend hat die Stadtverordnetenversammlung der Oranienstadt Dillenburg mit Datum vom 31.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung einer siebten Änderung zum Bebauungsplan „Auf der Langaar“ im Stadtteil Frohnhausen beschlossen.

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes (2003) setzt für den „alten“ Standort der Fa. Hartmann ein „Sondergebiet, Einzelhandel“ fest. Zulässig ist demnach hier (ausschließlich) die Errichtung einer Orthopädie-Werkstatt. Die maximale Verkaufsfläche für Sport- und Orthopädiebedarf beträgt 200 m². Nach Verlagerung der Betriebsräume der Fa. Hartmann an den neuen Standort (s.o.) soll hier eine Marketingfirma ihren Sitz nehmen.



Aufgrund der Nutzungsänderungen am „alten Standort“ (Flst. 814/2) und am „neuen Standort“ (Flst. 812) ist es notwendig und auch im Hinblick auf eine gewisse Nutzungsflexibilität sinnvoll, beide Standorte als jeweiligen Teilgeltungsbereich in die siebte Änderung des Bebauungsplanes miteinzubeziehen.

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

Wie angeführt handelt es sich vorliegend um eine Bestandsüberplanung. Das kleinflächige Plangebiet (zwei Teilgeltungsbereiche) ist durch die Straße „Auf der Langaar“ bzw. die „Kupferwerkstraße“ und die hier verlaufenden Medien der Ver- und Entsorgung verkehrlich und infrastrukturell voll erschlossen, die Betriebsgebäude sind sämtlich im Bestand vorhanden.

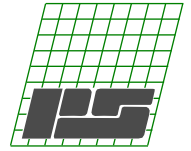
Der räumliche Geltungsbereich der hier vorliegendensiebten Änderung umfasst zum einen exakt die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan (1997) festgesetzten Sondergebietsfläche (SO_{Textil}) sowie zum zweiten den Teilbereich der bislang rechtskräftigen dritten Änderung des Bebauungsplanes (SO_{Ezh}, Sport- und Orhopädiebedarf).

Mit einer Gesamtfläche von ca. 11.274 m² sind dies die Flurstücke 812 (teilweise) und 367/5 sowie mit einer Fläche von 3.000 m² das Flurstück 814/2 in der Flur 4 der Gemarkung Frohnhausen.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes (SO_{Eh})



**Auszug: Bebauungsplan „Auf der Langaar“ (1997)
(ohne Maßstab)**



Die in Rede stehenden Teilflächen sind im Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) als Bestandteil des Vorranggebietes Siedlung (Bestand) dargestellt. Da zudem die (insgesamt) festgesetzte Gesamtverkaufsfläche unverändert bleibt (s.u.), kann die vorliegende siebte Änderung des Bebauungsplanes als mit den Zielsetzungen und der Darstellung des RPM vereinbar beurteilt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Oranienstadt Dillenburg stellt beide Teilbereiche als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel dar; unter Beibehaltung der Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (s. Pkt. 3) ist die siebte Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

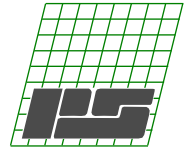
Mit der Lage- und Grundstückssituation, dem teilweise umzunutzenden Gebäudebestand und der Umgebungsbebauung und -nutzung sowie der gegebenen Eigentumssituation ist das Planvorhaben selbstredend standortgebunden. Zugleich ist das kleinflächige Plangebiet, mit der vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie der Umgebungsbebauung und -nutzung, als Bestandteil des Siedlungsbereiches von Frohnhausen im Bereich „Langaar“ und dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 anderer Stelle, respektive im definitiven „Außenbereich“ verhindert wird/ werden kann.

In exakter Übereinstimmung mit dieser gesetzgeberischen Zielsetzung wird mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes (7. Änderung) die Voraussetzung für eine sinnvolle Um- und Nachnutzung der in Rede stehenden Flächen sowie eine Nachverdichtung durch die Nutzungsänderung(en) geschaffen.

Die realisierbare Gesamtgrundfläche (gemäß den unverändert beizubehaltenden Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes, s.u.) 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 (7. Änderung) keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.



3. Inhalt der Bebauungsplanänderung, Festsetzung

Mit dem Bebauungsplan (7 Änderung) soll ausschließlich die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzungsänderungen im Bereich der bestehenden Sondergebietsflächen, im Bereich der Flurstücke 812 und 367/5 sowie des Flurstückes 814/2 geschaffen werden:

Es erfolgt unverändert die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO. Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Dementsprechend und da Einzelhandelsflächen auch künftig vorhanden sind und genutzt werden, erfolgt die Festsetzung Sondergebiet mit der konkretisierenden (eindeutigen) Zweckbestimmung Einzelhandel.

Die Sondergebiete zeichnen sich allgemein dadurch aus, dass sie der Kommune weitgehende Gestaltungsspielräume bei der Festlegung der Zulässigkeit geben. Dies ergibt sich auch aus der Bestimmung des § 1 Abs. 3 Satz 3 der BauNVO, wonach bei der Festsetzung von Sondergebieten die Vorschriften der Absätze 4 - 10 keine Anwendung finden. Festsetzungen über die Art der Nutzungen können nach § 11 BauNVO getroffen werden.

Dementsprechend erfolgt eine textliche Festsetzung, die den vorhandenen sowie insbesondere auch den beabsichtigten Nutzungen exakt Rechnung trägt und zugleich eine gewisse Flexibilität eröffnet. Fachrechtliche- oder nachbarschützende Belange, die dem entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Es handelt es sich vorliegend um eine ausschließlich textliche Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen:

Gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO:

Für die beiden als SO_{Eh} festgesetzten Planbereiche gilt:

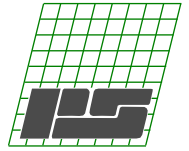
Zulässig sind die Produktion, Lagerung und der Verkauf (Groß- und Einzelhandel) von Bekleidung sowie von orthopädischen Produkten und sonstigen Waren/ Produkten im Sortimentszusammenhang mit Sportlerversorgung, Sicherheitsschuhen und Orthopädietechnik. Die Einzelhandelsverkaufsfläche beider Teilgeltungsbereiche ist begrenzt auf insgesamt max. 1.100 m².

i. V. m. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO:

Innerhalb der festgesetzten SO_{Eh} sind zudem zulässig:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungsbetriebe sowie Lagerung, Umschlag und Vertrieb von Waren des Elektrogroßhandels.

Die Größe der Gesamtverkaufsfläche bleibt (in Addition der bislang festgesetzten max. Verkaufsflächenengrößen von 900 m² und 200 m²) mit nunmehr insgesamt maximal 1.100 m² unverändert.



Auch alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Langaar“ (1997) bleiben vollständig unverändert und gelten unverändert fort!

Die planzeichnerischen Festsetzungen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind somit als informelle Darstellung aus dem jeweils rechtskräftigen Bebauungsplan zu verstehen; es gilt diesbezüglich der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 bzw. die dritte. Änderung aus dem Jahr 2003.

4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind erkennbar keine Auswirkungen bezüglich fachrechtlicher bzw. – planerischer Belange gegeben:

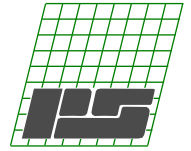
Die Prämissen des § 1 Abs. 6 BauGB sind beachtet, **wasserrechtliche oder naturschutzrechtliche Schutzgebiete** sind durch die planinhaltlichen Änderungen nicht berührt. Der Oranienstadt Dillenburg liegen keine Hinweise oder Information bezüglich **Altablagerungen oder Altstandorte** vor.

Vor dem Hintergrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der umgebenden Gebietskategorie und der ausgeübten Nutzungen sind auch **immissionsschutzrechtliche Belange** nicht berührt. Aufgrund der baulichen Bestandsituation sind Belange des **Bodendenkmalschutzes** nicht berührt.

Unter Beachtung des § 1 Abs. 8 BauGB, wonach die Vorschriften für die Aufstellung von Bauleitplänen auch für deren Änderung gelten, sind auch im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens im Grundsatz die landschaftspflegerischen Belange bzw. die **Belange des Umweltschutzes** zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.

Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die - wie im vorliegenden Fall - vorrangig bestandssichernde, ordnende oder 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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 bzw. des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach sind die Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.



Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung, hier der Änderung des Bebauungsplanes, zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auch in faktischer Hinsicht ergeben sich mit den vorstehend angeführten Änderungen keine anderen oder zusätzlichen Eingriffswirkungen, zumal alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Langaar“ (1997) bzw. der dritten Änderung (2003) weiterhin Gültigkeit haben.

Es ergibt sich für die vorliegende Bebauungsplanänderung kein weiteres Ausgleichsbedürfnis.

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.

Vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen (rechtskräftiger Bebauungsplan) und der faktischen (vorhandener, nahezu vollständig genutzter Gebäudebestand) Situation und Nutzung der Flächen ist im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtliche Betroffenheit gegeben und keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig.

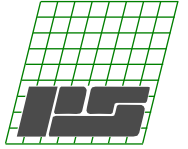
Mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes werden, unter konkreter Orientierung an den vorhandenen und beabsichtigten Gebäude- bzw. Grundstücknutzungen, das Einzelhandels- **und** Dienstleistungsangebot am Standort „Auf der Langaar“ sinnvoll ergänzt und abgerundet.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange oder eine Verletzung bestehender Rechte ist im Zusammenhang damit nicht erkennbar.

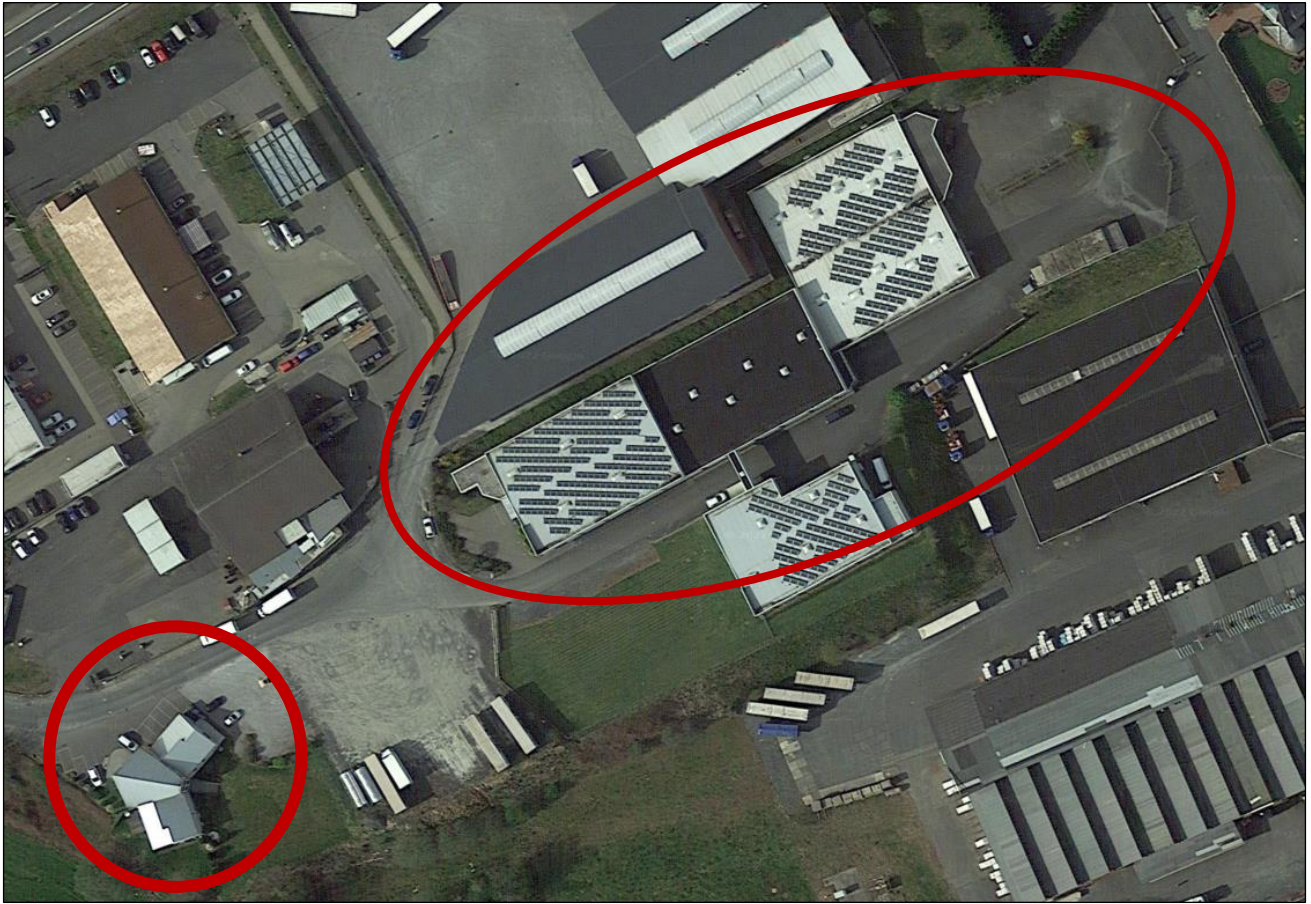
Dillenburg,

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Oranienstadt Dillenburg



Anlage:



Google 100 % Bilder ab 16.04.20 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

Luftbild (Google earth)