

Bauleitplanung der



- Kernstadt -

Bebauungsplan L1 „In den Thalen“ 1. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

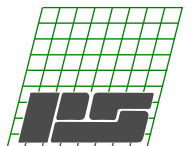
Begründung

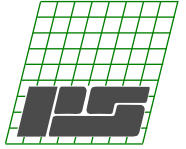
Stand 04/ 2023

Planstand:
Begründung zum Entwurf, März/ April 2023
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

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

2.2 Standortwahl/ -alternativen

2.3 Regionalplan / Planungsrechtliche Situation

2.4 Schutzgebiete

2.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

2.6 Erschließung, Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

3 Verfahren

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung, Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

4.3 Bauweise, überbaubare Fläche (Baugrenzen)

4.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.5 Fläche für Versorgungsanlagen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

4.6 Grünfläche, öffentlicher Kinderspielplatz

4.7 Eingriffsminimierende Maßnahmen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (HBO)

5 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

5.1 Umweltbelange, Belange des Natur-, Biotop- und Artenschutzes

5.2 Wasserwirtschaftliche Belange

5.3 Vor- und nachsorgender Bodenschutz

5.4 Immissionsschutz

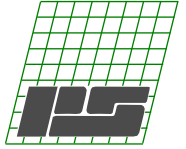
5.5 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

5.6 Sonstige Belange, Hinweise

6 Bodenordnung

7 Flächenbilanz

Anlage: Umweltfachbeitrag



1 Ausgangssituation, Veranlassung, Zielsetzung

Der seit dem 29.11.2019 rechtskräftige Bebauungsplan L 1 „In den Thalen“ im Norden der Kernstadt Dillenburg ist nahezu vollständig umgesetzt. Lediglich im Westen des Plangebietes befindet sich mit dem heutigen 2.551 m² großen Flurstück 133/1 am „Rosenweg“ eine bislang unbebaute Grundstücksfläche.

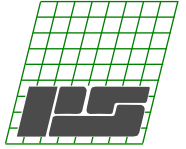
Die vorbenannte Fläche ist als Teil eines „Reinen Wohngebietes“ (WR) festgesetzt. Festgesetzt ist zudem die zulässige Errichtung von maximal einem Vollgeschoss bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,4. Hinsichtlich der überbaubaren Fläche ist lediglich eine vordere, d.h. straßenseitige Baulinie festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Oranienstadt Dillenburg.

Etwas weiter nördlich, ca. 35 m nördlich der Straße „In den Thalen“, wurde im funktionalen Zusammenhang mit der Mehrfamilienhausbebauung am Schlehenweg eine kleine Fläche als Kinderspielplatz angelegt und genutzt. Mit einer Größe von lediglich rd. 330 m² und einer schlecht zugänglichen Lagesituation ist eine Funktionserfüllung als (attraktive) öffentliche Spielplatzfläche nicht gegeben.

Als einzige Standortalternative für die Neuerrichtung eines adäquaten, öffentlichen Kinderspielplatzes für das gesamte Wohnquartier „In den Thalen“ kann lediglich der vorgenannte (bislang unbebaute) Teilbereich in Betracht gezogen werden.

Zudem ist hier die Errichtung von weiteren Wohngebäuden gemäß den Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes aus 1969 (Reines Wohngebiet, Baulinie) nicht sinnvoll möglich.

Zur Errichtung eines neuen Kinderspielplatzes sowie der Bereitstellung von (voraussichtlich zwei) Baugrundstücken in Anpassung und unter Berücksichtigung der topographischen Situation ist die Änderung des Bebauungsplanes sinnvoll und erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Demgemäß hat die Stadtverordnetenversammlung der Oranienstadt Dillenburg in ihrer Sitzung am 02.03.2023 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines ersten Änderungsplanes zum Bebauungsplan L1 „In den Thalen“ beschlossen.



2 Vorgaben, Rahmenbedingungen

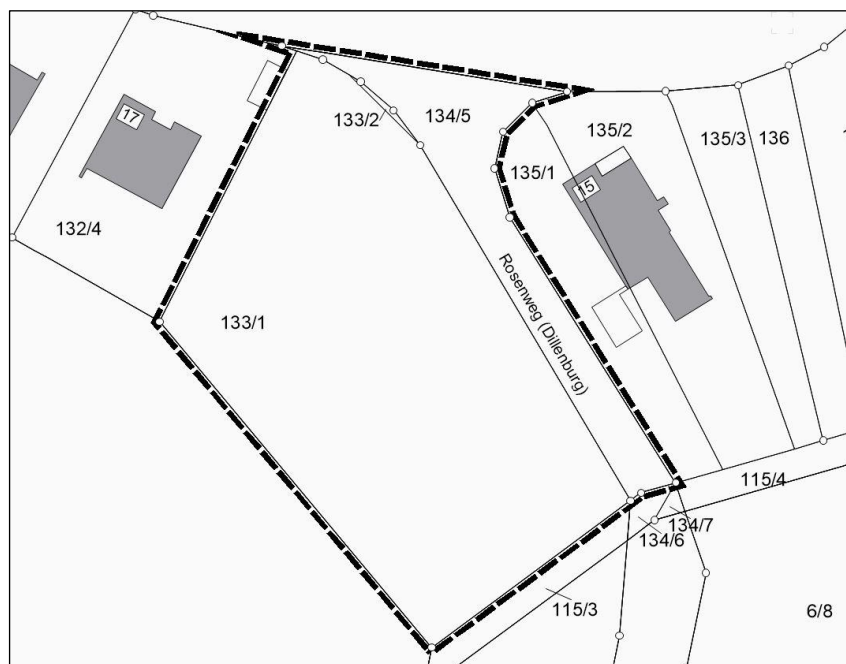
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

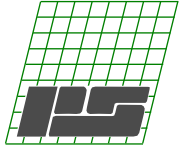
Der Planbereich liegt im Nordwesten der Kernstadt Dillenburg, westlich der Kasseler Straße (B 253). Die Zuwegung in das städtebauliche Quartier erfolgt bzw. besteht ausschließlich von der Manderbacher Straße.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (1. Änderung) umfasst mit einer Gesamtfläche von rd. 3.075 m² die Flurstücke 133/1, 133/2 und 134/5 (Parzelle „Rosenweg“) in der Flur 56 der Gemarkung Dillenburg.



Übersichtskarten:
Lage und Abgrenzung des
Plangebietes, räumlicher
Geltungsbereich





Mit der Einbeziehung des befestigt vorhandenen Erschließungsweges „Rosenweg“ erhält der Bebauungsplan (1. Änderung) in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen die Qualität eines qualifizierten Bebauungsplanes i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB.

2.2 Standortwahl/ -alternativen

Wie angeführt stellt das Flurstück 133/1 die einzig verbliebene, noch unbebaute und verfügbare Grundstückfläche im Bereich des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes L1 „In den Thalen“ dar. Vor diesem Hintergrund und der, mit der Bebauungsplanänderung verfolgten Zielsetzung bestehen für das Planvorhaben keine standörtlichen Alternativen.

2.3 Regionalplan / Planungsrechtliche Situation

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die raumordnerischen Ziele sind im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) festgelegt.

Die in Rede stehende Fläche ist im Regionalplan als Bestandteil des Vorranggebietes Siedlung (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan (1. Änderung) ist somit i.S. des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der Flächennutzungsplan der Oranienstadt Dillenburg aus dem Jahr 1997 stellt den Planbereich als Teil einer bestehenden Wohnbaufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist im Hinblick auf die festgesetzte Wohnbaufläche (WA) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Bezüglich der angedachten Errichtung eines neuen Kinderspielplatzes wird der Flächennutzungsplan (sofern notwendig) im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

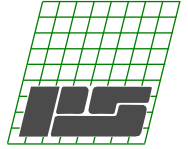
Der rechtskräftige Bebauungsplan L1 „In den Thalen“ aus dem Jahr 1969 setzt „Reines Wohngebiet“, bei einer zulässigen Errichtung von maximal einem Vollgeschoss fest. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Hinsichtlich der überbaubaren Fläche ist lediglich eine vordere, d.h. straßenseitige Baulinie (als zwingende Vorgabe) festgesetzt. Zur Errichtung eines neuen Kinderspielplatzes sowie der Bereitstellung von (voraussichtlich zwei) Baugrundstücken in Anpassung und unter Berücksichtigung der topographischen Situation ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich (vgl. Pkt. 1).



Bebauungsplan Nr. L1 „In den Thalen“, 1969
(Auszug, ohne Maßstab)

2.4 Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Auch Wasserschutzgebiete oder sonstige Schutzbereiche nach dem Wasserrecht sind nicht berührt.



2.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Nach dem § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach der allgemeinen Zielsetzung des Regionalplanes Mittelhessen soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB folgendes bestimmt:

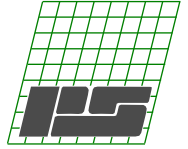
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ist die in Rede stehende Teilfläche seit Jahrzehnten bereits bauleitplanerisch gesichert. In Verbindung mit der vorhandenen Erschließung besteht unmittelbares Baurecht. Mit der nunmehrigen Änderung wird keine weitergehende, d.h. expansive Entwicklung verfolgt bzw. vorbereitet. Der vorliegende Bebauungsplan (1. Änderung) entspricht den gesetzgeberischen und regionalplanerischen Vorgaben. Mit der (u.a.) beabsichtigten Errichtung eines Kinderspielfeldes ergibt sich gegenüber der bisherigen bauplanungsrechtlichen Situation einer Verringerung der baurechtlich möglichen Versiegelung.

2.6 Erschließung, verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Die Erschließung (Ver- und Entsorgung) der in Rede stehenden Fläche ist in vollem Umfang gegeben: Im „Rosenweg“ und der Straße „In den Thalen“ ist ein Mischwasserkanal (DN 250) vorhanden. Nach der vorliegenden Berechnung ist der Kanal ausreichend leistungsfähig, die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke können ohne weiteres angeschlossen werden.

Die Schmutzwasserabführung erfolgt zur Kläranlage in Niederscheld.



Die Trink- und Löschwasserversorgung ist über das örtliche Versorgungsnetz gewährleistet: Nach Angabe der Stadtwerke Dillenburg kann aus dem nahe liegenden Unterflurhydrant 432518 (In den Thalen) eine Löschwassermenge von bis zu 800 l/min. bei einem Betriebsdruck von mind. 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden entnommen werden.

Auch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist mit der Straße „In den Thalen“ und dem „Rosenweg“ Bestand. Die nächstliegende Bushaltestelle „In den Thalen“ liegt an der Manderbacher Straße (K 36) in einer fußläufigen Entfernung von ca. 240 zum Plangebiet, damit ist eine Anbindung an den ÖPNV gegeben.

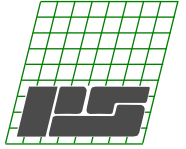
3 Verfahren

Wie vorstehend angeführt, überplant der vorliegende Bebauungsplan (1. Änderung) Flächen, die seit Langem durch die verbindliche Bauleitplanung hinsichtlich der Wohnnutzung gesichert sind. Mit dieser bauplanungsrechtlichen Situation sowie der Lagesituation und der Umgebungsbebauung ist der hier in Rede stehende Planbereich als Bestandteil des Siedlungsbereiches von Dillenburg und dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.

Neben den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne des § 34 BauGB kommen hinsichtlich der Anwendungsvoraussetzung für die Bestimmungen des § 13a BauGB auch innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan in Betracht, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

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

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Die formulierten Zielsetzungen des § 13 a 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 Übereinstimmung mit dieser gesetzgeberischen Zielsetzung wird mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes (1. Änderung) die Voraussetzung für eine städtebaulich sinnvolle Inanspruchnahme der Grundstücksfläche(n) und somit einer Nachverdichtung geschaffen.

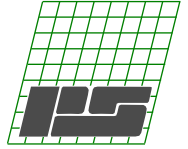
Die nach dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanänderung realisierbare Gesamtgrundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m². Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor. Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Insofern steht der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Demgemäß kann u.a. auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden, wenngleich die Belange des Umweltschutzes natürlich zu berücksichtigen sind (s. Umweltfachbeitrag).

Mit Datum vom 02.03.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Oranienstadt Dillenburg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung einer ersten Änderung zum Bebauungsplan L1 „In den Thalen“ sowie nach § 13a BauGB die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung wird diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung, Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 Abs. 6 BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan (1. Änderung) aufgenommen.

Dabei kann sich, angesichts der Kleinflächigkeit und der verfolgten Zielsetzung des Bebauungsplanes, der Festsetzungsrahmen auf ein unabdingbares Minimum beschränken.



4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden bauplanungsrechtlichen Bestandsituation und der weiterhin beabsichtigten Wohnnutzung erfolgt im nördlichen Teil die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gegenüber der bislang festgesetzten Gebietskategorie eines Reinen Wohngebietes (WR) ergibt sich im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes eine allgemeine Konfliktminimierung.

Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Nach § 4 (2) BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

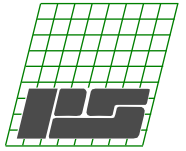
Darüber hinaus können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Wie angeführt verfolgt der Bebauungsplan die Bereitstellung von Wohnbauflächen und damit die Verringerung des diesbezüglichen Fehlbedarfes in Dillenburg. Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO sämtliche, oben angeführte Ausnahmen als unzulässig festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die angeben, wie viele Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschossfläche je Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Weiterhin werden Aussagen zur zulässigen Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.



Mit der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen Bedarfsdeckung erfolgt mit einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ und einer Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,8$ eine jeweilige Festsetzung, die sich an der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Orientierungswert definierten Obergrenze orientiert.

Städtebaulichen Gründe, die eine restriktivere Festsetzung begründen, liegen erkennbar nicht vor.

Von städtebaulichem Interesse ist, gerade in der gegebenen Hangsituation, die künftige Höhenentwicklung von Gebäuden. Zunächst wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, wie im Einfamilienhausbau häufig, mit $Z = II$ festgesetzt. Aufgrund der hängigen Geländesituation, ist jedoch die Vollgeschossdefinition der HBO im Besonderen zu beachten! Nach § 2 Abs. 5 HBO sind Vollgeschosse ...

Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Je nach konkretem Gebäudestandort bzw. in der gegebenen Hangsituation kann ein Kellergeschoss die Definition eines Vollgeschosses erfüllen, was bei der Entwicklung/ Nutzung der oberen Etagen zu beachten ist.

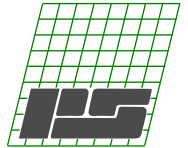
Ein Dachgeschossausbau ist, unter Beachtung der festgesetzten GFZ (s.o.), der vorgenannten Bestimmung der Hessischen Bauordnung (HBO) und der Höhenfestsetzung ($OK_{max.}$) ebenso möglich wie generell die Entwicklung eines Staffelgeschosses.

Letzteres ergibt sich auch dadurch, dass im Bebauungsplan (unter Orientierung an den verschiedenen Dachformen im gesamten Quartier „In den Thalen“) keine Festsetzung zur Dachgestaltung vorgenommen wird.

Aufgrund der vorgenannten Bestimmung der HBO, wonach die Mindesthöhe, jedoch nicht die maximale Höhe eines Vollgeschosses definiert wird, erfolgt ergänzend die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen ($OK_{max.}$), um eine unangemessene Höhenentwicklung von Gebäuden auszuschließen.

Ausgehend von der Erschließungsfläche des Rosenweges steigt das Gelände von im Mittel ca. 277 m über NHN nach Nordwesten um bis zu 13 m an¹.

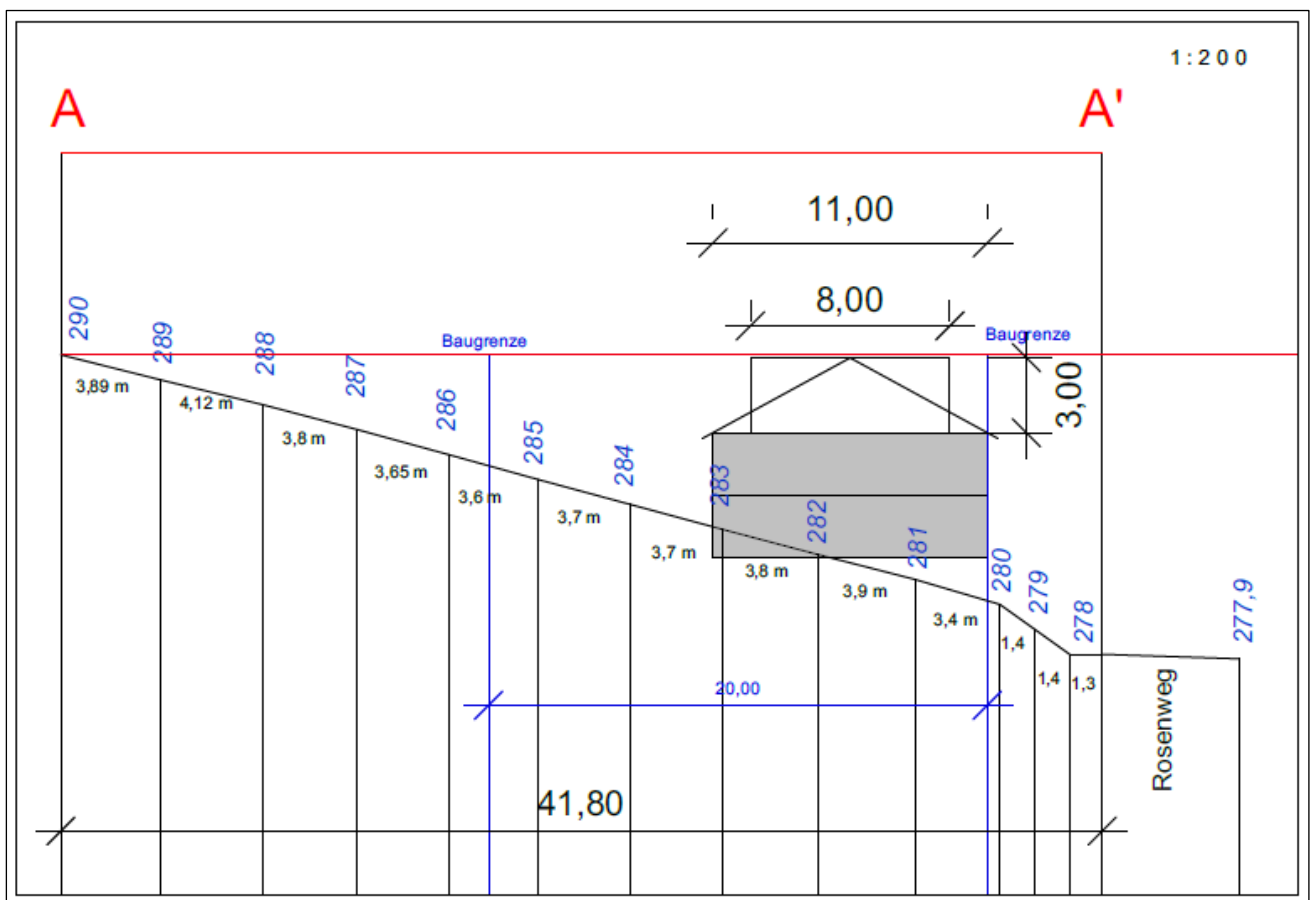
¹ Einmessung: ÖbVI Jean-Christoph Péri, Dillenburg, 12/2022



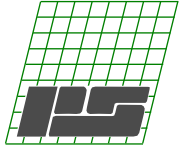
Unter Orientierung daran und den üblichen Gebäudehöhen im Einfamilienhausbau sowie der nördlich/ nordwestlich angrenzenden Bebauung, erfolgt die Festsetzung einer OKmax. 290 m über NHN. Die zu realisierenden Gebäudehöhen werden damit bei maximaler Ausnutzung (!) nicht bzw. nur marginal über die gegebenen Geländehöhe am südwestlichen Geltungsbereichsrand hinausgehen. Es ergibt sich damit im Bereich der nordöstlichen (straßenseitigen) Baugrenze eine im Maximum zu realisierende Gebäudehöhe von ca. 10 m sowie in Bezug auf das Niveau des Rosenweges von ca. 12 bis 13 m. Die künftigen Gebäudehöhen liegend damit im gleichen „Maßstab“ wie die nordwestlich angrenzenden Wohngebäude (Südseite „In den Thalen“).

Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete technische und sonstige Aufbauten (z.B. Kamine, PV-Anlagen, Abluftanlagen, Antennen).



Geländeschnitt A – A' (ohne Maßstab, s. Bebauungsplan)



4.3 Bauweise, überbaubare Fläche (Baugrenzen)

Es erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise, wonach Gebäude grundsätzlich mit Abstand zu den Grundstücksgrenzen zu errichten sind.

Vor dem Hintergrund der individuellen Grundstückerschließung (wie z.B. der Zuwegung(en), Stellplatz, Garage) und der Frage des Einfügens des/ der künftigen Gebäude(s) in die Hangsituation, erfolgt die vergleichsweise großzügige Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baugrenze), wobei die straßenseitige Baugrenze oberhalb des steilen Hangbereiches, d.h. der Böschungskante zum Rosenweg festgesetzt wird.

Da straßenseitig Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden, kann die Topographie ggfs. hierfür genutzt werden.

4.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (1. Änderung) wird die gesamte, bestehende Straßenparzelle des Rosenweges (Flurstück 134/5) miteinbezogen.

Gemäß der Einmessung der Bestandssituation (*ÖbVI Jean-Christoph Péri, Dillenburg*) werden, neben der eigentlichen Fahrbahn des Erschließungsweges, auch die vorhandenen Gehwege und die Grünflächen innerhalb der Straßenparzelle differenziert festgesetzt.

Eine grundsätzlich hinreichende Erschließung der Baugrundstücke und der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) ist gegeben. Eine Wendemöglichkeit besteht nicht.

Im Südosten wird der in Richtung Süden fortlaufende Fuß- und Wanderweg gleichsam gemäß dem Bestand festgesetzt.

Im Einmündungsbereich „In den Thalen“ in den „Rosenweg“ aus Richtung Westen erfolgt die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“, um durch den Ausschluss von Grundstückszufahrten die kleine Grünfläche sowie die Anlagen zur Elektroenergieversorgung unverändert beizubehalten.

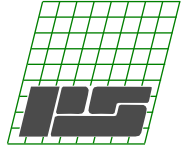


Abb.: PG Seifert, 11/ 2022

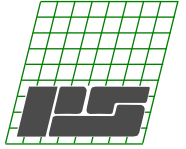
Mit der Einbeziehung des befestigt vorhandenen Erschließungsweges „Rosenweg“ erhält der Bebauungsplan (1. Änderung) in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen die Qualität eines qualifizierten Bebauungsplanes i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB.

4.5 Fläche für Versorgungsanlagen, Führung von Versorgungsanlagen u. -leitungen

Die bestehenden Anlagen zur Elektroenergieversorgung im Norden sowie die Ruhrgasleitung im Süden (mit Schutzstreifen) werden durch Symbol gekennzeichnet bzw. dargestellt. Die Gasleitung ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (1969) übernommen.

4.6 Grünfläche, öffentlicher Kinderspielplatz

Wie angeführt besteht eine maßgebliche Zielsetzung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes darin, die Voraussetzungen für die Errichtung eines attraktiven Kinderspielplatzes für das gesamte Wohnquartier „In den Thalen“ zu schaffen.



Bei einer vergleichsweise großen Fläche von über 900 m² ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Hanglage Terrassierungen/ Geländemodellierungen erforderlich werden. Dabei kann die Geländetopographie mit einer entsprechend angepassten Anordnung von geeigneten Spielgeräten einen wesentlichen Beitrag hinsichtlich der besonderen Attraktivität der Spielplatzfläche darstellen.

Der Verlauf der Gasleitung am Südostrand ist zu berücksichtigen!

4.7 Eingriffsminimierende Maßnahmen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

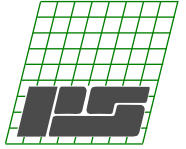
Wie angeführt besteht für die hier in Rede stehende Fläche seit langen Jahren bereits Baurecht. Vor diesem Hintergrund und da keine besonders wertgebenden Biotopstrukturen vorhanden sind, besteht keine Erforderlichkeit für die Festsetzung von weitreichenden landschaftspflegerischen oder eingriffsminimierenden Maßnahmen.

Aufgrund der Nähe zum Waldbestand im Südwesten werden aus artenschutzrechtlichen Gründen, zur Verringerung von Beeinträchtigungen von insbesondere nachtaktiven Insekten und Fledermäusen detaillierte Vorgaben zur Zulässigkeit einer Freiflächenbeleuchtung formuliert.

Die auf der Grundlage des Bauordnungsrechtes (HBO) festgesetzte Begrünung der Grundstücksfreiflächen (d.h. der nicht bebaubaren Fläche laut Grundflächenzahl incl. Überschreitungsmöglichkeit) dient einer intensiven Grundstücksbegrünung, einer kleinklimatischen Verbesserung und einem attraktiven Wohnumfeld. Mindestens 30 % der begrünten Grundstücksfläche sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Eine umfängliche Begrünung und Bepflanzung kann auch einen wesentlichen Beitrag für die Befestigung und Sicherung von Hang- bzw. Böschungsbereichen bedeuten.

Sogenannte Schottergärten, d.h. eine flächige Einbringung von Stein-, Kies-, Splitt- und Schottererschüttungen sowie auch von Holzhackschnitzeln sind grundsätzlich abzulehnen und unzulässig.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, ist die Versiegelung von Grundstücksflächen durch z.B. Stellplätze, private Gehwege, Garagenzufahrten etc. möglichst gering zu halten und entsprechende Flächen nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.



Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und den damit einhergehenden Fragen einer individuellen Grundstückerschließung wird gleichwohl auf eine diesbezügliche, verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet.

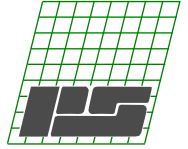
Auf die wasserrechtlichen Bestimmungen zur Rückhaltung und „Verwertung“ von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen sowie (nach Möglichkeit) zur Nutzung von Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken (was eine sehr wichtige Maßnahme zur Minimierung der Eingriffswirkungen in den Wasserhaushalt darstellt) wird unter Pkt. 5.2 eingegangen.

Zur Beurteilung einer festsetzungskonformen baulichen Inanspruchnahme der Grundstücksflächen ist im Rahmen des Bauantrags- / Bauanzeigeverfahren ein prüffähiger Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

4.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift (HBO)

Gleichsam mit der Begründung und Zielsetzung einer Eingriffsminimierung sowie aus stadtgestalterischen Gründen wird, auf der Grundlage des § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO), die Zulässigkeit von Einfriedungen ausschließlich in Form von offenen Holz- oder Metallzäunen bis zu einer Höhe von max. 1 m über der Geländeoberfläche bzw. über einer notwendigen Stützmauer festgesetzt.

Gemauerte- und Betoneinfriedungen sind, sofern und soweit zur Sicherung von baulichen Anlagen oder der Hangsituation erforderlich, nur als Stützmauern in Richtung des Rosenweges und nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,6 m über dem Geländeniveau zulässig; bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen ist grundsätzlich ein Bodenabstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.



5 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

5.1 Umweltbelange, Belange des Natur-, Biotop- und Artenschutzes

Umweltbericht

Nach § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die dort angeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, 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.

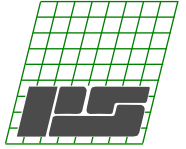
Wie angeführt handelt es sich vorliegend um die Änderung eines seit Langem rechtskräftigen Bebauungsplanes, der die Rechtsgrundlage für eine unmittelbare bauliche Inanspruchnahme der hier in Rede stehenden Teilfläche bildet.

Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich formal durch die Bestimmung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 bzw. des § 13 Abs. 3 S. 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 den Prämissen und Bestimmungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Demgemäß erfolgte die Erstellung eines Umweltfachbeitrages, der sich mit den betroffenen Schutzgütern und den zu erwartenden Umweltauswirkungen auseinandersetzt. Auf die Ausführungen im beigefügten Umweltfachbeitrag wird hingewiesen.

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.



Die in Rede stehende Fläche stellt sich gegenwärtig als regelmäßig gemähte/ gemulchte Freifläche mit Wiesencharakter dar. Im Nordwesten findet sich im Bereich der steilen Böschungskante zum „Rosenweg“ und zu „In den Thalen“ ein junger Strauch- und Jungbaumaufwuchs.

Vor diesem Hintergrund, aufgrund der Lagesituation der Grundstücksflächen und aufgrund der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung, ergibt sich mit der Überplanung des hier in Rede stehenden Teilbereiches keine relevante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes.

Insofern, sowie auch unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wonach Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ergibt sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein Kompensationserfordernis.

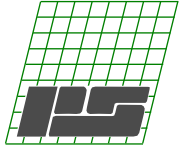
Biotop- und Artenschutz

Geschützte oder wertgebende Biotopflächen/ -strukturen sind nicht vorhanden.

Nicht zuletzt aufgrund der Freihaltung der Fläche von Gehölzen durch regelmäßiges Mulchen besteht für europarechtlich streng geschützte oder stärker gefährdete Tierarten mehr oder minder kein Lebensraumpotenzial. Da infolge der Bebauungsplanänderung keine Brut- und Nahrungshabitatmöglichkeiten verloren gehen, wird eine spezielle Artenschutzprüfung für nicht erforderlich erachtet. Nach dem gegebenen Kenntnisstand stehen die Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zum besonderen Artenschutz den Grundzügen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung zwingend notwendig ist und die Bestimmungen bei allen Maßnahmen der Planrealisierung vom Vorhabenträger und Bauherrn zu beachten sind.

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen von insbesondere nachtaktiven Insekten und Fledermäusen werden detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Freiflächenbeleuchtungen formuliert. Auf das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt (01.03.2022) wird hingewiesen.



5.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Unter Orientierung am Erlass „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ bzw. der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung werden die wasserwirtschaftlichen Belange wie folgt behandelt:

Wasserversorgung / Abwasserableitung

Das Gebiet der vorliegenden ersten Änderung des Bebauungsplanes ist durch die kommunalen Straßen „In den Thalen“ und „Rosenweg“ vollständig erschlossen (vgl. Pkt. 2.6).

Gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan entsteht kein zusätzlicher Trink- und Löschwasserbedarf. Mit dem örtlichen Versorgungsnetz und den Hydranten im Bereich der Straße „In den Thalen“ ist die Trink- und Löschwasserversorgung auch für die hier in Rede stehende Teilfläche sichergestellt.

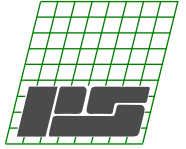
Die Schmutzwasserableitung erfolgt problemlos über die Ortskanalisation zur zentralen Kläranlage in Niederscheld.

Niederschlagswasser, Schutz der Grundwasserneubildungsrate

Wie angeführt, wird aufgrund der topographischen Gegebenheiten und den damit einhergehenden Fragen einer individuellen Grundstückerschließung (einschließlich Niederschlagswasserabführung) auf eine verbindliche Festsetzung bezüglich der Befestigung von Nebenflächen im Sinne einer dezentralen Versickerung verzichtet.

Auf die wasserrechtlichen Bestimmungen, d.h. die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versicherung des Niederschlagswassers wird ausdrücklich hingewiesen:

Niederschlagswasser soll ortsnahe 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 Abs. 2 WHG).



Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG). Die diesbezügliche Nachweisführung erfolgt im Bauantrags- bzw. Bauanzeigeverfahren.

Oberflächengewässer, Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes und im Näherungsbereich sind keine offenen Gewässer vorhanden.

Die Grundstücksfläche liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Auch Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdete Gebiete sind nicht betroffen.

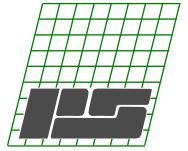
5.3 Vor- und nachsorgender Bodenschutz

Auf die Belange des Schutzgutes „Boden“ wird im Umweltfachbeitrag eingegangen.

Im Hinblick auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ist auf weitere, in der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ aufgeführte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinzuweisen, die im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung, im Baugenehmigungsverfahren sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedernutzung von abzutragendem Oberboden,
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Festlegung von Art und Qualität eventueller Verfüllmaterialien,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad, insbesondere bei nasser Witterung,
- Auszäunung von für Bebauung und Baustellenbetrieb nicht benötigten Bodenflächen,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Ausweisung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen auf für die Überbauung vorgesehenen Flächen,
- Ggf. technische Maßnahmen zur Verhinderung von Bodenerosion, Hangrutschungen etc.

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



5.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen bzw. demgemäß hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

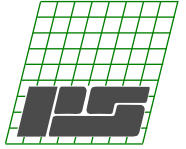
Betriebe oder Nutzungen, die im Hinblick auf die hier geplante Wohnnutzung unverträglich sind/ sein können, sind im unmittelbaren Näherungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Bezüglich den Gewerbebetrieben weiter öst-/südöstlich an der Kasseler Straße und den Gewerbeflächen nördlich der Manderbacher Straße besteht eine jeweils deutliche Abschirmung durch vorhandene Bebauung, durch Waldbestand sowie auch durch die topographischen Bedingungen.

Gegenüber der bislang festgesetzten Gebietskategorie eines Reinen Wohngebietes (WR) ergibt sich mit der nunmehrigen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes eine allgemeine Konfliktminimierung.

5.5 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

Bereits mit der Novelle des Baugesetzbuches in 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ als Ziel im BauGB aufgeführt. Den Kommunen wurde die Möglichkeit eingeräumt mittels städtebaulicher Verträge die Umsetzung von energiepolitischen und -wirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung des § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das BauGB wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.



Zum 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, das mit einem detaillierten Regelwerk jede/n Gebäudeeigentümer/in zu einem „möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb“ verpflichtet (§ 1 Abs. 1 GEG). Nach § 10 Abs. 2 des GEG sind die Eigentümer/innen neu zu errichtender Gebäude verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

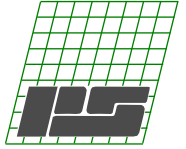
Vor dem Hintergrund dessen sowie sonstiger einschlägiger fachrechtlicher Bestimmungen sind hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben im Bebauungsplan festzusetzen. Es wird auf die bestehenden und in stetiger Fortentwicklung befindlichen fachrechtlichen Bestimmungen und Regelungen (in der jeweils gültigen Fassung!) verwiesen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan (1. Änderung) wird nicht beeinträchtigt, eine entsprechende Nutzung wird vielmehr ausdrücklich empfohlen.

5.6 Sonstige Belange, Hinweise

Aufgrund der Lagesituation im Gefahrenbereich des Waldes wird ein diesbezüglicher Hinweis im Bebauungsplan angeführt. Auf die Bestimmungen des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) wird zudem hingewiesen.

Um die bebauungsplankonforme bauliche Nutzung und Gestaltung der Grundstücksflächen zu dokumentieren, ist zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.



Darüber hinaus werden die nachfolgenden Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen im Bebauungsplan (1. Änderung) angeführt:

Nachbarrechtsgesetz

Auf die Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 38 bis 40 des Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) wird hingewiesen

Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

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

Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Oranienstadt Dillenburg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes können jederzeit 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.

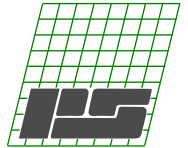
Artenschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren. Dies gilt auch für Vorhaben nach § 63 ff HBO).

Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen sowie Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nur vom 01.10. bis 28.02.) vorzunehmen.

6 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind, da die Flächen im Plangebiet im Eigentum der Oranienstadt Dillenburg stehen, weder angedacht noch notwendig.



7 Flächenbilanz

	überbaubar (m ²)	nicht überbaubar (m ²)	gesamt
WA	812,2	849	1.661,2
Grünfläche			903,2
Straßenverkehrsfläche			267,3
Fußgängerbereich			80,7
Gehweg			40
Straßenbegleitgrün			122,1
GESAMT			3.074,5

(Digitale Flächenermittlung auf Grundlage des Bebauungsplanes in der Fassung des Entwurfes (03 / 2023), M = 1:500)

Dillenburg, im März/ April 2023

aufgestellt:

(im Auftrag)

aufgestellt:

Oranienstadt Dillenburg

Anlage:

- Umweltfachbeitrag