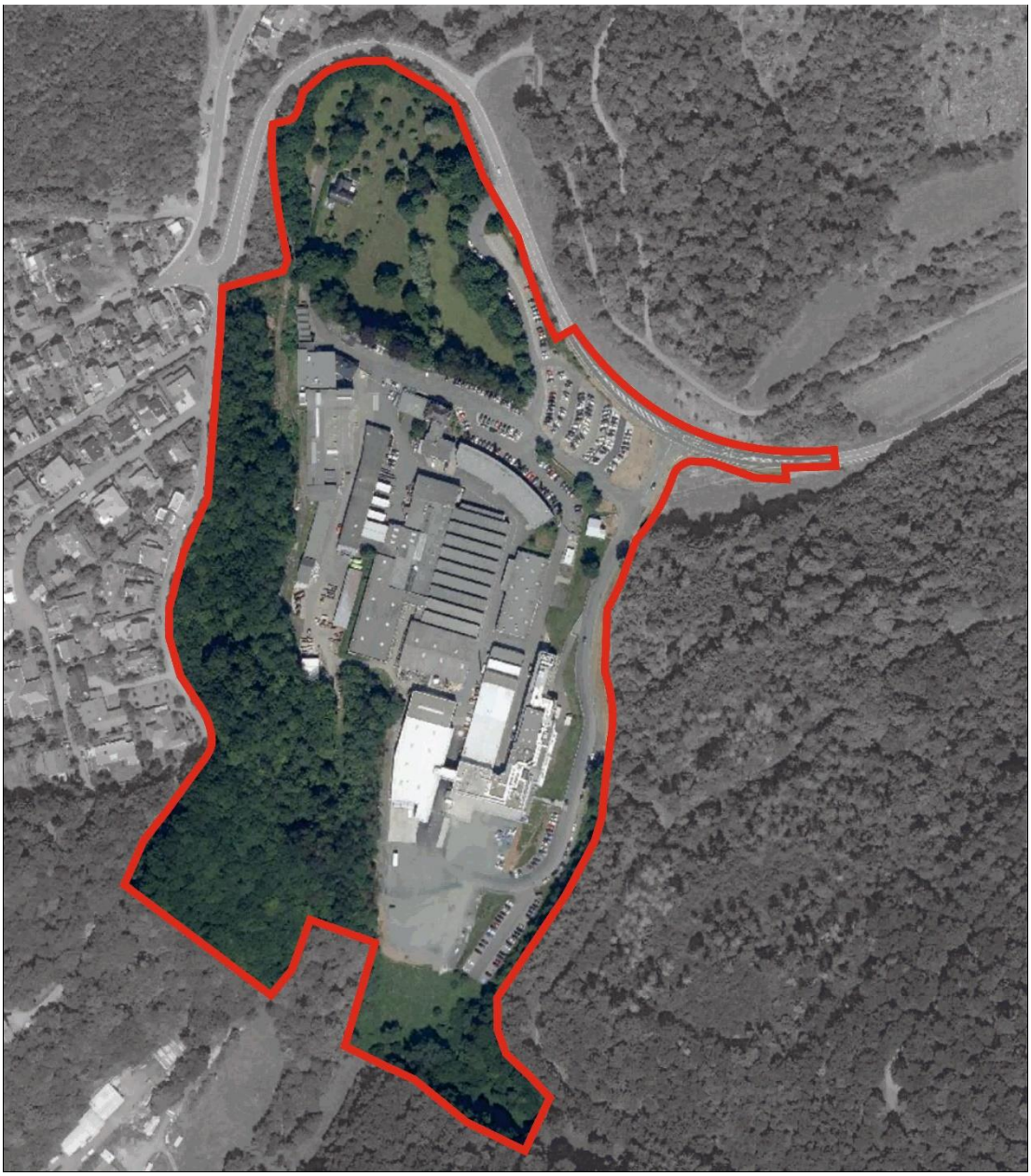
Oranienstadt Dillenburg

42. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (1997) im Bereich „Isabellenhütte"

<u>Städtebauliche Begründung</u>



Planstand: Entwurf 09/2021

Inhalt

1 Anlass, Grundlagen, Ziele 3
2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs 4
3 Geänderte Darstellungen 5
4 Ziele der Raumordnung 5
5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange 6
5.1 Verfahren 6
5.2 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung 7
5.2.1 Gewässerschutz 7
5.2.2 Kampfmittel 8
5.2.3 Erschließung, Brandschutz 9
5.3 Verkehr 9
5.4 Immissionsschutz 10
5.5 Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege 10
5.6 Landwirtschaft 11
5.7 Wald 11
5.8 Bergbau 12

Dillenburg und Wetzlar, 12.09.2022

Planbearbeitung:

KuBuS planung gmbh & co.kg
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Das Unternehmen Isabellenhütte Heusler GmbH & Co. KG vereint in drei Unternehmensbereichen die Forschung, Entwicklung und Produktion von Präzisionsmesstechnik, Präsizionslegierungen und Präzisions- und Leistungswiderständen. Der Standort am Eibacher Weg hat eine lange industrielle Geschichte. Bereits der Vorläufer des Unternehmens, die *Kupferhütte auf der Nanzenbach*, wurde bereits 1482 erstmals urkundlich erwähnt. Den Namen *Isabellenhütte* trägt das Unternehmen seit 1728 und ist seit 1827 im Besitz der namensgebenden Familie Heusler.

Nachdem in den letzten Jahren verschiedene Unternehmensteile ausgelagert werden mussten, sehen die Planungen für die zukünftige Entwicklung so weit wie möglich eine Zusammenführung von Betriebsteilen am Sitz der Unternehmenszentrale im Eibacher Weg vor. Im Zuge der langfristigen Sicherung des Unternehmensstandortes standen und stehen nach dem Neubau des Verwaltungsgebäudes (Fertigstellung im Jahr 2013) weitere Investitionen in die Umorganisation der Betriebsabläufe auf den Unternehmensgrundstücken an.

Der Masterplan für die Unternehmensentwicklung umfasst neben dem Neubau der Betriebszufahrt und der Neuorganisation der Verkehrsabläufe als zentrale Bausteine

- die Neugestaltung der Betriebsumfahrt,
- den Bau einer neuen Logistikhalle (fertiggestellt im Jahr 2020),
- zusätzliche Produktionsanlagen (Neubau Fertigungshalle),
- die Erweiterung der Bürogebäude sowie
- notwendigerweise die Neuanlage und Umorganisation von Stellplätzen.

Um Verkehrsbeziehungen auf dem Betriebsgrundstück entzerren und damit zukünftig Konflikte zwischen LKW-Verkehr und Personenverkehr vermeiden zu können, wurde zunächst die Betriebszufahrt von der Kreisstraße K 38 neu gebaut. Diese Maßnahme war der erste Baustein in der Umsetzung des Masterplanes zur Entwicklung der Isabellenhütte. Bauplanungsrechtliche Grundlage für den Bau der Zufahrt ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Isabellenhütte" (Satzungsbeschluss am 13.12.2018).

Die Bereitstellung möglichst optimaler Standortbedingungen für heimische Industrie- und Gewerbebetriebe ist zentraler Bestandteil der städtebaulichen Zielsetzungen der Oranienstadt Dillenburg. Mit dem Bebauungsplan „Isabellenhütte", 1. Änderung wurden die ersten bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der geplanten Vorhaben geschaffen. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine möglichst flexible Unternehmensentwicklung wird der vorliegende Bebauungsplan „Isabellenhütte", 2. Änderung aufgestellt.

Anlass für die Vorhaben der Isabellenhütte ist die Stärkung der Unternehmenszentrale am historischen Standort. Zur Erörterung der Rahmenbedingungen für eine weitergehende Änderung des Bebauungsplanes „Isabellenhütte" und zur Abstimmung über das Planungsverfahren sowie die Betroffenheit zu berücksichtigender Fachbelange und Planungsanforderungen, wurde mit den wesentlich betroffenen Stellen am 13. September 2018 ein Scopingtermin mit Ortsbesichtigung durchgeführt. Ergebnis des Scopings ist, dass seitens der öffentlichen Stellen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geltend gemacht werden. Fachspezifische Themen müssen im Verlauf des Bauleitplanverfahrens bearbeitet und abgestimmt werden, teilweise sind ergänzende Fachuntersuchungen durchzuführen (z.B. für naturschutzfachliche und immissionsschutzfachliche Fragen).
Vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Scopings hat die Stadtverordnetenversammlung der Oranienstadt Dillenburg am 15.11.2018 den Beschluss zur Aufstellung des zweiten Änderungsplanes zum Bebauungsplan „Isabellenhütte" mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Abbildung1: Lage und Abgrenzung des Plangebiets „Isabellenhütte“

Bildquelle: Geoportal Hessen

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung greift das Gebiet des bestehenden Bebauungsplanes „Isabellenhütte“ auf. Darin erfasst sind alle in diesem Bereich zur Isabellenhütte gehörenden Grundstücke. Neben den Flächen für Produktions- und Verwaltungsgebäude gehören dazu die Verkehrsflächen und Parkplätze, die Grünanlagen um den Nanzenbach und die Villa Heusler im Norden sowie umliegende Waldflächen.

Einbezogen ist das Plangebiet der ersten Bebauungsplanänderung mit den Flächen der neuen Betriebszufahrt auf dem Gelände und der Bereich der Kreisstraße, der für die verkehrssichere Anbindung (Anlage einer Linksabbiegerspur) planerisch einzubeziehen war.

Die Nutzungsstrukturen im Plangebiet sind ausschließlich geprägt von den Produktionsanlagen der *Isabellenhütte* mit den Hallenbauten, Büro- und Verwaltungsgebäude und Verkehrsflächen. Kleinere, für Erweiterungen des Unternehmens einbezogene Teilflächen im Süden sind Grünland. Im Norden um den hier offen fließenden Nanzenbach finden sich parkartige Grünflächen mit Baumbestand. Am Westrand steigt der mit Wald bestandene Hang zum Baugebiet *Ilmenkuppe* auf.

Aufgrund der Neuausrichtung im Bebauungsplan ergeben sich im Flächennutzungsplan kleinflächige Verschiebungen im Verhältnis der gewerblichen Bauflächen zu den angrenzenden Flächen (Wald, Landwirtschaft). Teilweise sind genutzte (Parkplatz)Flächen aktuell als Weißfläche (Fläche für die Landwirtschaft) dargestellt. Sie gehören funktional zur gewerblichen Baufläche der Isabellenhütte und werden entsprechend dargestellt. An anderen Stellen wird die gewerbliche Baufläche Bestand in Anpassung an die topografischen Strukturen und tatsächlichen Gegebenheiten neu abgegrenzt (Wald im Westen, Wald im Bereich der Zufahrtsstraße im Osten).

3 Geänderte Darstellungen

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind entsprechend der Nutzung im Planbereich als gewerbliche *Baufläche Bestand* und *Planung* dargestellt.
Inhaltlich ergibt sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine Neuausrichtung der städtebaulichen Zielsetzung. Mit der Änderung werden Korrekturen der Darstellungen entsprechend den Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen:

- die *gewerbliche Baufläche Planung* im Norden (im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt) wird neu als *gewerbliche Baufläche Bestand* dargestellt,
- die Darstellung von *Landschaftsschutzgebiet* entfällt, das Schutzgebiet besteht nicht mehr. Hier werden die bestehenden Parkplatzflächen, die zum Betriebsgelände der Isabellenhütte gehören, als *gewerbliche Baufläche Bestand* dargestellt,
- die Grenzlinien zwischen *gewerblicher Baufläche* und *Wald* werden korrigiert,
- im Süden wird die *gewerbliche Baufläche* geringfügig erweitert.

4 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs 4 BauGB). Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung sind die Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010).

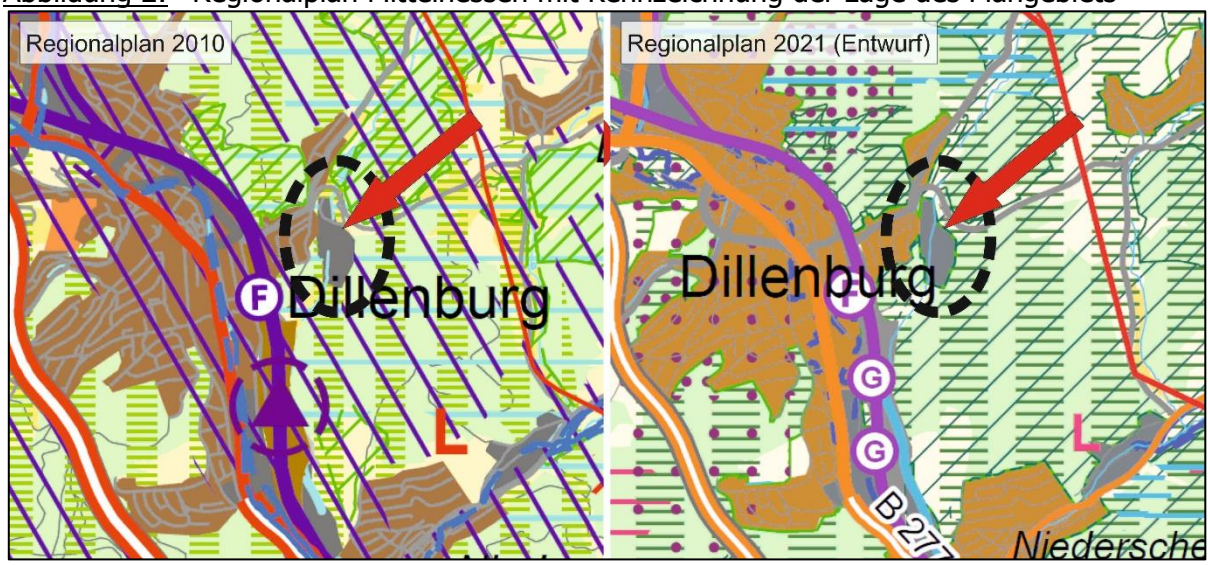
Die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen teilt in ihrer Stellungnahme im Rahmen des Scopings mit, dass die Planung über das im Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) dargestellte *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* hinausgeht und folgende Gebietskategorien des Regionalplans betrifft:

- Vorranggebiet Regionaler Grünzug,
- Vorranggebiet für Landwirtschaft (nur südlicher Erweiterungsbereich),
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (nur nördlicher Erweiterungsbereich),
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz sowie
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Die Landesplanungsbehörde bewertet die Planung so, dass aufgrund der geringfügigen Inanspruchnahme vermutlich nicht von einer relevanten Beeinträchtigung der genannten Festlegungen auszugehen ist.

Im Entwurf 2021 für die Neuaufstellung des Regionalplans ist die Abgrenzung des *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand* im Bereich des Isabellenhütte beibehalten worden. Unmittelbar an den Planbereich grenzen *Regionaler Grünzug* und *Vorranggebiet für Forstwirtschaft* an das Gebiet an. Für die weitere Entwurfsbearbeitung des Regionalplans wird beantragt, das *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* großzügiger abzugrenzen, entsprechend den Gebietsfestsetzungen im Bebauungsplan.

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

5.1 Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Isabellenhütte“, 2. Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Über die Durchführung des Scopings vor der Durchführung der formellen Beteiligungen ist die frühzeitige Einbindung und Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange in die Planung gewährleistet.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wurde das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen (Januar/Februar 2019).
Bestandteil der Vorhaben zur Optimierung der Betriebsabläufe ist die Verbreiterung einer Hallenumfahrung innerhalb festgesetzter überbaubarer Flächen. Hierfür muss die Verrohrung des Nanzenbaches am südlichen Ende der bestehenden Verrohrung um 7 m verlängert werden. Dafür war nach der Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden konnte. Mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger Nr. 6 vom 07.02.2022 ist das Genehmigungsverfahren abgeschlossen, mit der Entwurfsoffenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird das Planaufstellungsverfahren fortgesetzt.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wirken sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht aus. Im Bebauungsplan erfährt die Planung aufgrund der Anregungen und Hinweise bzw. in Übernahme der Ergebnisse fachgutachterlicher Untersuchungen Flächenanpassungen sowie Anpassungen und Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen.

Das Aufstellungsverfahren wird mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und mit der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB weitergeführt. Es ist kein wichtiger Grund erkennbar, nachdem ein längerer Auslegungszeitraum als die gesetzliche Monats- bzw. 30-Tage-Frist gewählt werden müsste.

5.2 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

5.2.1 Gewässerschutz

Gewässer, Grundwasser
Das Plangebiet wird vom Nanzenbach durchflossen. Unter den Werksanlagen ist der Bach verrohrt. Im Norden und Süden fließt er offen. Ein Überschwemmungsgebiet ist nicht ausgewiesen. Vor allem die Abwicklung der Lieferverkehre auf dem Gelände unterliegt verschiedenen Zwangspunkten. Es hat sich gezeigt, dass im südlichen Anschluss der großen Werkshallen ein Ausbau der Durchfahrt notwendig wird. In diesem Zusammenhang wird eine geringfügige Verlängerung der Bachverrohrung (ca. 7 m) erforderlich. In seiner Stellungnahme vom 14.02.2019 weist die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass für die Verlängerung der Verrohrung ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen sei. Nach bilateralen Abstimmungen mit der Fachbehörde, wurde dargelegt und durch die Behörde dem Grunde nach bestätigt, dass die Auswirkungen der Maßnahme auf das Gewässer und sein Umfeld, dessen ökologische und naturschutzfachliche Wertigkeit voraussichtlich unbedeutend sind weil der Nanzenbach im Betriebsgelände auf einer Länge von ca. 190 m bereits in einer Verrohrung unter den Werkshallen verläuft und auch zuvor unter der Kreisstraße als Verrohrung geführt wird. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wurde die Anforderung verändert und in Aussicht gestellt, die Verlängerung der Bachverrohrung nach einem schlanken wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren erteilen zu können, wenn die entsprechenden Prüfungen und Nachweise mit dem Genehmigungsantrag vorgelegt werden. Der wasserrechtliche Genehmigungsantrag wurde gestellt (Oktober 2018), mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger Hessen vom 07.02.2022 (StAnz Nr. 6 v. 07.02.2022, S. 198) liegt die Genehmigung für die Maßnahme vor.

Nördlich des Betriebsgeländes und nördlich der Kreisstraße ist der Nanzenbach aufgestaut (Heuslers Weiher). Für die Isabellenhütte sind Wasserrechte eingetragen (Heuslers Weiher: Betriebswasser/ Kühlwasser, Grundwasserentnahme, Einleitung von Niederschlagswasser in den Nanzenbach). Die Planung bereitet hier keine Veränderungen vor.

Grundwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Süden des Plangebiets besteht ein unterirdisches Regenrückhaltebecken, das mit Betriebsanlagen überbaut wird. Die Überbauung beschränkt sich auf Verkehrsflächen für neue Werkshallen, die Zugänglichkeit (Erhöhung vorhandener Schächte wird notwendig) bleibt gewährleistet.

Altflächen, Bodenschutz und Bergbau
Informationen über schädliche Bodenverunreinigungen oder Altflächen liegen nicht vor.

Vorsorgender Bodenschutz
Für Abriss- und Erdarbeiten wird auf das Merkblatt „*Entsorgung von Bauabfällen*“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel hingewiesen. Es enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung sowie die Trennung und Verwertung/ Beseitigung von Bauabfällen.
Im Rahmen der Bauausführung ist auf sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens zu achten. Lagerflächen vor Ort sind zu kennzeichnen; die Höhe der Bodenmieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren, zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren (Kap.6 Zwischenlagerung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau und sonstigen Abgrabungsflächen HMUKLV März 2017“).

Die Planung setzt die Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden um, indem mit der Überplanung des Bestandsgebiets und der Nachverdichtung der vorhandenen Anlagen Unternehmensteile zusammengeführt werden können. Dadurch ist eine Neuausweisung von Gewerbegebieten für die Betriebsentwicklung entbehrlich und bisher extern genutzte Unternehmensstandorte können für andere Entwicklungen genutzt werden. Gleichwohl bereitet die Planung auch die Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen vor. Damit wird der Boden auf diesen Flächen verändert und wird teilweise auch unwiederbringlich verloren gehen.

Der Umfang dieser Veränderungen ist gering. Im Planbereich sind die Flächen weitestgehend durch die seit langen währende Nutzung (Bergbau, Verhüttung, Entwicklung der Isabellenhütte über mehrere Jahrhunderte) anthropogen verändert und weitgehend zerstört.
Auch in zuletzt nicht bebauten Flächen oder befestigten Werksflächen sind die Oberflächen teilweise mit Auffüllungen in Mächtigkeiten von 0,3 bis 4,3 m bedeckt (Baugrundgutachten zum vollzogenen Neubau der Logistikhalle). Die Auffüllungen sind vermutlich das Ergebnis früherer Geländeanpassungen. In ihnen finden sich untergeordnet Fremdstoffe in Form von Bauschuttresten bzw. von Resten früherer Nutzungen.
Im südlichen Teil des Geländes befindet sich ein unterirdisches Regenüberlaufbecken der Stadt.
Natürlich gewachsener Boden oberhalb der geologischen Ausgangshorizonte (quartäre Flussablagerungen, Hangsedimente, zersetzte Tonschiefer) findet sich allenfalls im südlichsten Zipfel des Plangebiets im Anschluss an den hier bestehenden Parkplatz. Auch hier haben im Zuge der Verlegung von Leitungen bereits Bodenveränderungen stattgefunden.

5.2.2 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt teilt in seiner Stellungnahme vom 04.03.2019 mit, dass sich das Plangebiet in und am Rande eines Bombenabwurfgebiets befindet und vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden muss. Auf Flächen, auf denen durch Nachkriegsbebauungen nicht bereits Bodeneingriffe von mindestens 5 m Tiefe stattgefunden haben, müssen vor Durchführung baulicher Maßnahmen oder Baugrunduntersuchungen Untersuchungen auf Kampfmittel durchgeführt werden. Mit der Stellungnahme werden auch Hinweise auf konkrete Verdachtspunkte (innerhalb des Bestands) mitgeteilt, die vor der Durchführung von bodeneingreifenden Bauarbeiten untersucht werden müssen. Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes wird dem Unternehmen zur weiteren Beachtung zur Verfügung gestellt.
Es ist bekannt, dass Kampfmitteluntersuchungen seitens des Unternehmens bei Baumaßnahmen standardmäßig vorgenommen werden (z.B. Neubau Logistikhalle).

5.2.3 Erschließung, Brandschutz

Die Isabellenhütte ist voll erschlossen. Für neue Anlagen und Einrichtungen können Veränderungen am Erschließungssystem notwendig werden.

Von der Planung betroffen sind Erschließungsanlagen anderer Leitungsträger. Im Plangebiet verlaufen Energieversorgungsleitungen (Strom) und Telekommunikationsleitungen, sie sind in der Plankarte nachrichtlich dargestellt.

Auf dem Gelände besteht ein Trafogebäude, für das bisher eine Versorgungsfläche ausgewiesen ist. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Gebäude in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen und mit einer Punktsignatur als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die Ausdehnung der überbaubaren Flächen schafft Potenziale für eine Erweiterung des Bürogebäudes oder einen ergänzenden Neubau. Eine entsprechende Projektplanung wird in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen die Anforderungen an die technische Versorgungsanlage berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan sind keine weiteren Darstellungen zur Erschließung aufzunehmen.

5.3 Verkehr

Vordringlichster Bestandteil der Maßnahmen zur Neuordnung des Betriebsgeländes war die Neuanlage einer neuen Zufahrt. Auf Grundlage der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Isabellenhütte" (Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung Dillenburg am 13. Dezember 2018) und nach Durchführung eines straßenrechtlichen Genehmigungsverfahrens („Entfall von Planfeststellung und Plangenehmigung", Genehmigung durch Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten mit Bescheid vom 02.10.2019) wurde die neue Einfahrt gebaut und die bisherige Betriebszufahrt geschlossen.

Zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Isabellenhütte" weist die Fachbehörde Hessen Mobil auf die Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes (Ausschluss von Zufahrten, Anbauverbot) hin. Die straßenrechtlichen Anforderungen sind nachrichtlich als Festsetzungen bzw. Hinweise/ nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Praktische Bedeutung hat die redaktionelle Darstellung, mit der der Bitte aus der Stellungnahme der Verkehrsbehörde nachgekommen wird, nicht. In den mit der Bauverbotslinie eingefassten Flächen liegen bestehende Parkplätze und Grünflächen. In den Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Die vorhandenen Parkplätze sind innerhalb der Bauverbotszone unter Mitwirkung der Verkehrsbehörden genehmigt und errichtet worden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung früherer Regelungen des Straßengesetzes, die an Kreisstraßen einen Abstand von 15 m gefordert haben (HStrG idF. vom 8. Juni 2003).

Im öffentlichen Verkehr ist die Isabellenhütte über die Buslinie 101 (Haltestelle: „Dillenburg Hohl") zu erreichen. Werktags verkehren ca. 15 Fahrtenpaare von und zum ZOB Dillenburg. Die erste Fahrt ab *Hohl* startet um 5:10 h, ab ZOB um 6:45 h. Der Fußweg vom Betriebsgelände zur Bushaltestelle *Dillenburg Hohl* beträgt ca. 600 m. Radfahrer nutzen nach und von Dillenburg öffentliche Straßen. Am Rand der Kreisstraße sind zwischen der Isabellenhütte und dem Ortseingang Dillenburg wechselseitig ein ca. 2,70 m bis 3 m breite Streifen neben der Fahrbahn abmarkiert, die von Radfahrern und Fußgängern genutzt werden. Die Streifen sind nicht als Rad- oder Fußwege beschildert. Ein separater Radweg zur Isabellenhütte besteht nicht.

Im Flächennutzungsplan sind keine weiteren Darstellungen Verkehrserschließung aufzunehmen.

5.4 Immissionsschutz

Die Immissionsschutzbehörde beim Regierungspräsidium sieht in ihren Stellungnahmen (Scoping und Behördenbeteiligung) die Einholung eines Geräuschimmissionsgutachtens als erforderlich an, um die Einhaltung des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes (§ 50 BImSchG) zu prüfen. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zur Wahrung der Gebietsabstufung zum westlich liegenden Wohngebiet zu ergreifen.

Nach ergänzenden Abstimmungen mit der Fachbehörde, Isabellenhütte und dem Fachgutachter wurden zunächst Messungen durchgeführt, um die aus dem Betrieb ausgehenden und auf das westlich liegende Wohngebiet *Ilmenkuppe* (gemäß Bebauungsplan vom 14.06.1966: Reines Wohngebiet) einwirkenden Schallausbreitungen festzustellen. Gemessen wurde im immissionsschutzrechtlich sensiblen Nachtzeitraum an den, dem Betriebsgelände am nächsten liegenden Immissionsorten.

Die Messungen ergaben Überschreitungen der für das Wohngebiet nach heutigen Maßstäben anzulegenden Immissionsrichtwerte.

Im Anschluss an die physikalischen Messungen wurde eine Immissionsberechnung[1] durchgeführt, in der gutachterliche Empfehlungen für die Festlegung von Emissionskontingenten gegeben werden.

Im Bebauungsplan wird in Umsetzung der immissionsschutzfachlichen Untersuchungen eine Gebietsgliederung mit Festsetzung höchstzulässigen Emissionskontingente nach der DIN 41591 aufgenommen
Im Flächennutzungsplan sind keine weiteren Darstellungen bezüglich der immissionsschutzfachlichen Belange aufzunehmen.

5.5 Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen nach Rückmeldung der Fachbehörden im Scoping keine grundsätzlichen Bedenken.
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Planung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Süden des Gebiets ausgewiesene Ausgleichsflächen überplant werden. Der Ausgleichsbedarf für die Planung wird auf der Grundlage durchzuführender Bestandserhebungen und -bewertungen ermittelt. Der Ausgleich wird über das Ökokonto der Stadt Dillenburg erbracht. Der Ausgleichsbedarf wird im *Fachbeitrag Naturschutz*[2] ermittelt.

Aufgrund der Stellungnahme der Naturschutzbehörde beim Lahn-Dill-Kreis wurden zu der Planung, ergänzend zur allgemeinen Umweltprüfung und Ausgleichsermittlung, artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. In dem *Fachbeitrag Artenschutz* [3] wurde eine Relevanzprüfung in Bezug auf Brutvögel, Gastvögel, Reptilien, Amphibien, Insekten, Fledermäuse und sonstige Säugetiere sowie auf Pflanzen durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass

[1] Immissionsberechnung Nr. 4130: Bauleitplanung für das Bebauungsplangebiet „Isabellenhütte" der Stadt Dillenburg. Schalltechnische Untersuchung Schalltechnisches Büro Pfeifer, Bericht vom 09.02.2021

[2] 2. Änderung des Bebauungsplanes „Isabellenhütte", Fachbeitrag Naturschutz. Schmidt Freiraumplanung, Dezember 2019

[3] 2. Änderung des Bebauungsplanes „Isabellenhütte", Fachbeitrag Artenschutz. Schmidt Freiraumplanung, Oktober 2019

aufgrund der Artenausstattung bei Berücksichtigung empfohlener Vermeidungsmaßnahmen (sog. „Bauzeitenregelung“) ein Eintreten von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (insbesondere Tötung wild lebender, besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten) nicht zu erwarten ist.

Im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Verlängerung der Nanzenbachverrohrung wurden weitere naturschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt. Sie haben gezeigt, dass ein Eintreten von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (insbesondere Tötung wild lebender, besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten) im Zuge dieser Teilmaßnahme nicht zu erwarten ist.
Im Ergebnis wurde von der Genehmigungsbehörde festgestellt, dass zu dem Einzelvorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, weil die Vorprüfung ergeben hat, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zu erwarten sind[4]. Eventuelle zusätzliche Beeinträchtigungen werden aufgrund der gegebenen Vorbelastungen (bestehende Nanzenbachverrohrung auf 190 m Länge) als nicht erheblich eingeschätzt.

Im Flächennutzungsplan sind keine weiteren Darstellungen bezüglich der Belange von Umwelt- und Naturschutz aufzunehmen.

5.6 Landwirtschaft

Im Plangebiet und seiner Umgebung finden sich keine ackerbaulich genutzten Flächen. Auf einer unternehmenseigenen Teilfläche östlich des Plangebiets (ca. 3.000 qm) findet Grünlandnutzung statt. Diese Fläche war im Vorentwurf der Bauleitplanung als Parkplatzfläche vorgesehen. Vorbehaltlich zukünftiger Neuüberlegungen zu den Flächennutzungen wird von der Anlage eines Parkplatzes derzeit Abstand genommen.

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich erfolgt über bereits verwirklichte Maßnahmen im Rahmen des städtischen Ökokontos, landwirtschaftliche Nutzflächen werden dafür nicht in Anspruch genommen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Vorbehalte geäußert.

5.7 Wald

Die Verbreiterung der Betriebsumfahrt am östlichen Gebietsrand berührt Grundstücksflächen, die rechtlich als Wald gelten. Hierfür war ein Rodungsverfahren nach § 12 HWaldG (Hessisches Waldgesetz) durchzuführen. Im Zuge des Rodungsantrags wurde die erforderliche Aufforstungsfläche bereitgestellt. Die Rodungsgenehmigung wurde mit Bescheid des Lahn-Dill-Kreises vom 30.09.2019 erteilt.

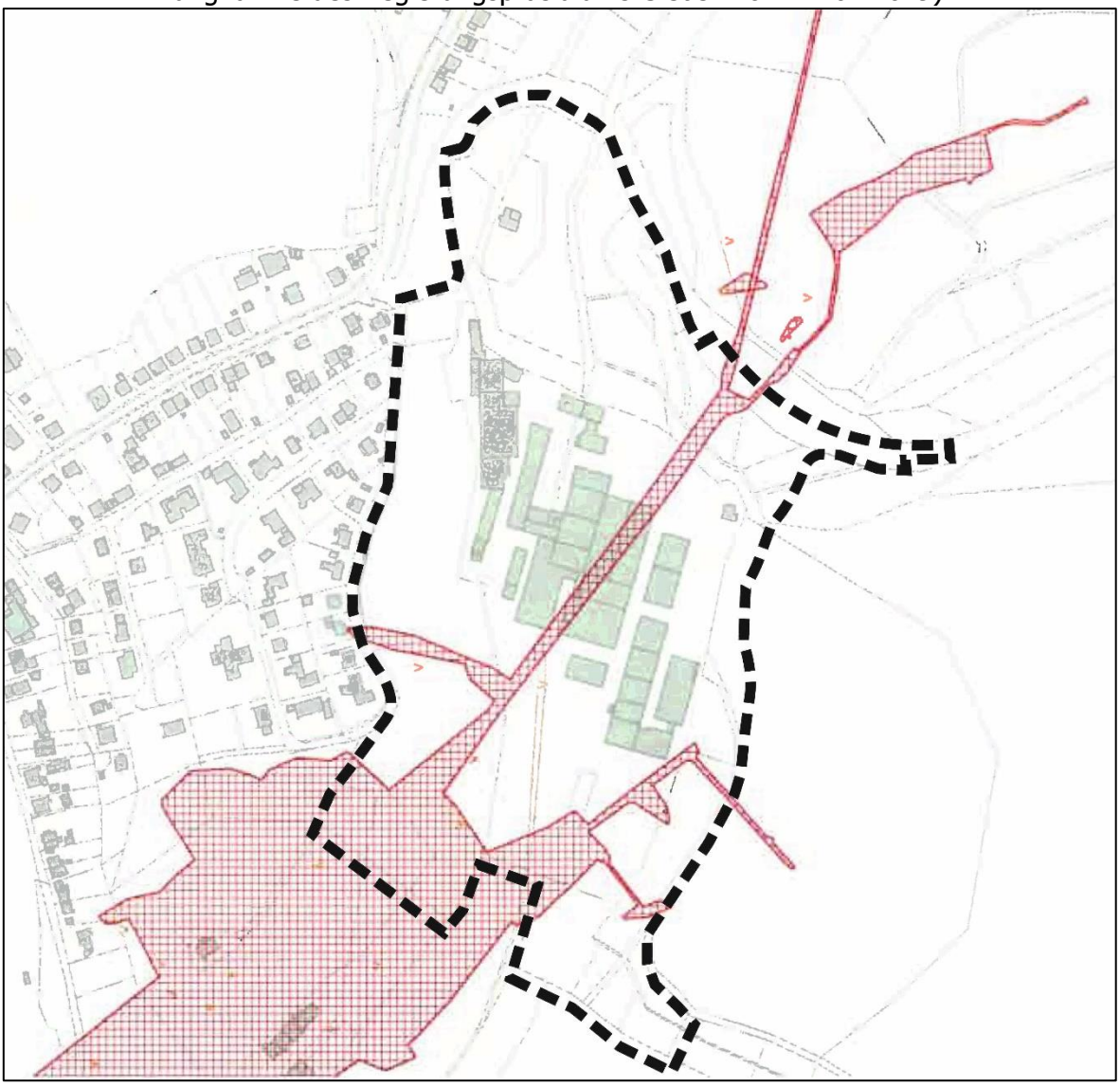
Die westlich des Betriebsgeländes bestehenden Waldflächen stehen im Eigentum der Isabellenhütte. Sie werden nachrichtlich als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.
Östlich an das Plangebiet grenzen Waldflächen an, die im Eigentum des Landes Hessen stehen. Über die genannte, genehmigte Rodungsgenehmigung hinaus sind diese Flächen von der Planung nicht betroffen. Die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit des Waldes für Fahrzeuge ist über das bestehende Wegenetz gegeben.

[4] Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 07. Februar 2022, Nr. 6, Seite 198

Im Flächennutzungsplan werden die Grenzlinien zwischen gewerblichen Bauflächen und Wald neu dargestellt.

5.8 Bergbau

Abbildung 5: Darstellung bergbaulicher Arbeitsbereiche (Karte entnommen aus der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 14.02.2019)



Das Unternehmen Isabellenhütte geht auf eine Kupferhütte im 15. Jahrhundert zurück. Die Erze wurden in der Umgebung abgebaut. Dementsprechend gibt das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat Bergaufsicht, in seiner Stellungnahme vom 14.02.2019 Hinweise auf die Betroffenheit bergbaulicher Belange.
Danach liegt der Geltungsbereich im Gebiet von 13 Bergwerksfeldern, von denen 11 erloschen sind. In den Bergwerksfeldern ist Bergbau umgegangen. Die bestätigen Bergwerksfelder sind Eigentum der Stadt Dillenburg. Die Behörde weist auf mögliche Haftungsrisiken hin.
In einer Karte sind die bekannten bergbaulichen Arbeitsbereiche dargestellt (ohne bergbauliche Einwirkungsbereiche). Auswirkungen des Bergbaus sind aufgrund geringer Überdeckung auf die Oberfläche in einigen Bereichen sehr wahrscheinlich, in anderen Bereichen möglich.
Die Möglichkeiten einer Überbauung in den Bereichen ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren von der Baugenehmigungsbehörde in eigener Zuständigkeit zu prüfen. Die

Grubenbilder können beim Regierungspräsidium Gießen, Dezernat Bergaufsicht, eingesehen werden.

Im Flächennutzungsplan sind keine weiteren Darstellungen bezüglich der bergbaulichen Belange aufzunehmen.