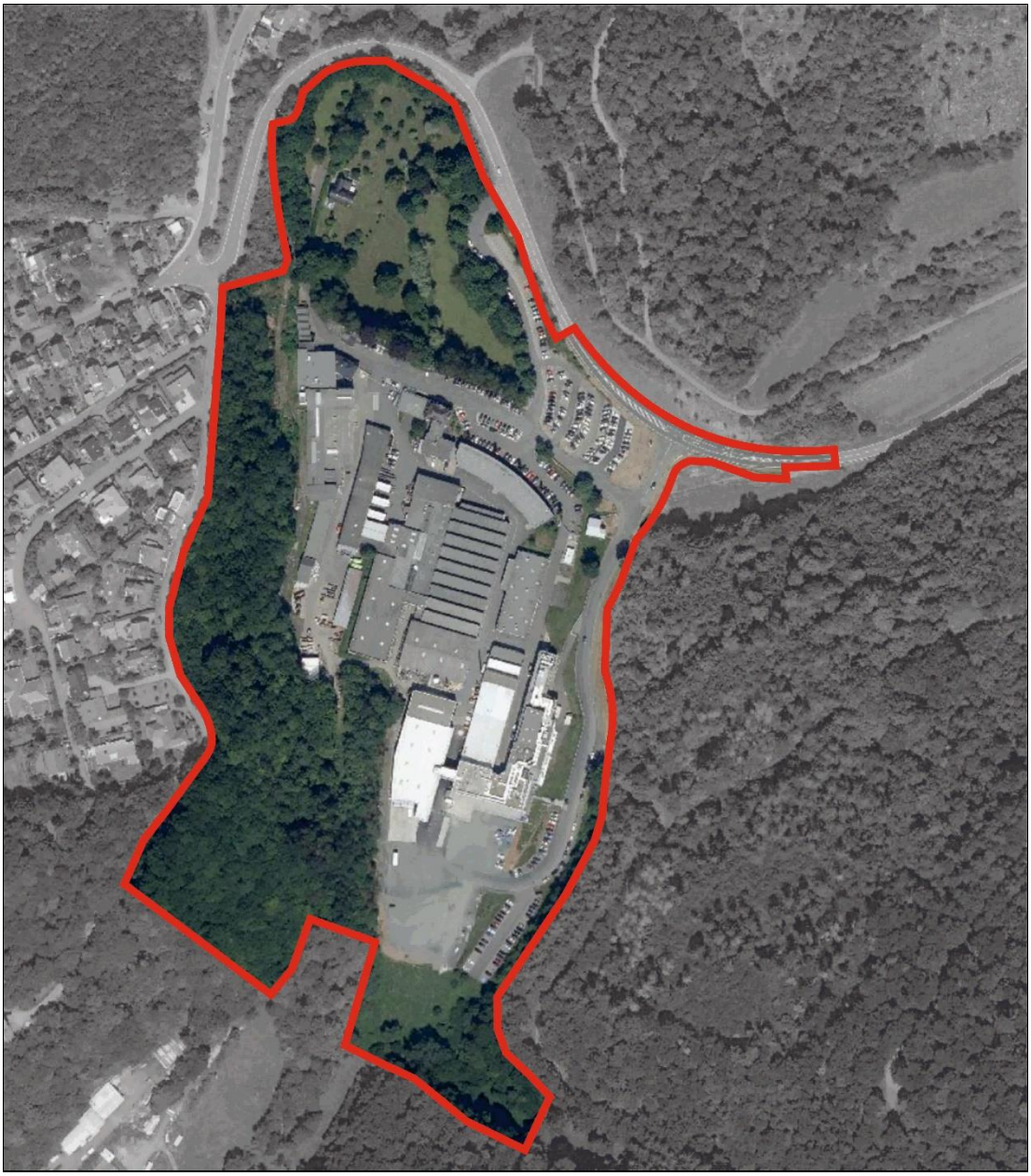
Oranienstadt Dillenburg

Bebauungsplan „Isabellenhütte“ 2. Änderung

<u>Städtebauliche Begründung</u>



Planstand: Entwurf 09/2021

Inhalt

1 Anlass, Grundlagen, Ziele ... 3
2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Nutzungen ... 4
3 Planungserfordernis ... 5
4 Vorgaben, Rahmenbedingungen ... 5
4.1 Ziele der Raumordnung ... 5
4.2 Flächennutzungsplan ... 6
5 Inhalte des Bebauungsplans , Festsetzungen ... 7
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 7
5.1.1 Industriegebiet ... 7
5.1.2 Gewerbegebiet ... 8
5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen ... 8
5.3 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen ... 9
5.4 Grünflächen ... 10
5.5 Wasserflächen ... 10
5.6 Wald ... 10
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 10
5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 10
6 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange ... 11
6.1 Verfahren ... 11
6.2 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung ... 11
6.2.1 Gewässerschutz ... 11
6.2.2 Kampfmittel ... 13
6.2.3 Erschließung, Brandschutz ... 13
6.3 Verkehr ... 13
6.4 Immissionsschutz ... 14
6.5 Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege ... 19
6.6 Landwirtschaft ... 19
6.7 Wald ... 20
6.8 Bergbau ... 20

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 Gebiets, Nutzungen

Abbildung1: Lage und Abgrenzung des Plangebiets Bebauungsplan „Isabellenhütte", 2. Änderung

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.

3 Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Isabellenhütte" im Jahr 2004 wurden das Gebiet erstmals bauplanungsrechtlich erfasst, um für seinerzeit geplante Betriebserweiterungen die notwendigen planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen zu schaffen. Seitdem hat das Unternehmen weiter eine positive Entwicklung genommen, zwischenzeitlich mussten Betriebsteile ausgelagert werden, um auf externen Standorten den gestiegenen Anforderungen und Nachfragen Rechnung tragen zu können. Damit Betriebsabläufe wirtschaftlicher organisiert und enger miteinander verzahnt werden können, sollen die Betriebsteile so weit wie möglich am Sitz der Unternehmenszentrale im Eibacher Weg zusammengeführt werden. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, weitestmögliche Freiheiten für die betriebliche Entwicklung am Standort zu öffnen. Hierzu dient u.a. die weitestmögliche Ausdehnung überbaubarer Grundstücksflächen und die Einbeziehung bisher als naturschutzrechtliche Kompensationsflächen ausgewiesener Grundstücke in die gewerblichen Bauflächen.

Die Förderung der betrieblichen Entwicklung ansässiger Unternehmen und die Schaffung optimaler Standortvoraussetzungen ist eine zentrale Prämisse der Stadtentwicklung Dillenburgs. Insbesondere der Optimierung bestehender Standorte kommt hierbei eine große Bedeutung zu, um Flächenneuausweisungen möglichst auf das notwendige Maß für Neuansiedlungen von Unternehmen beschränken zu können.

4 Vorgaben, Rahmenbedingungen

4.1 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).

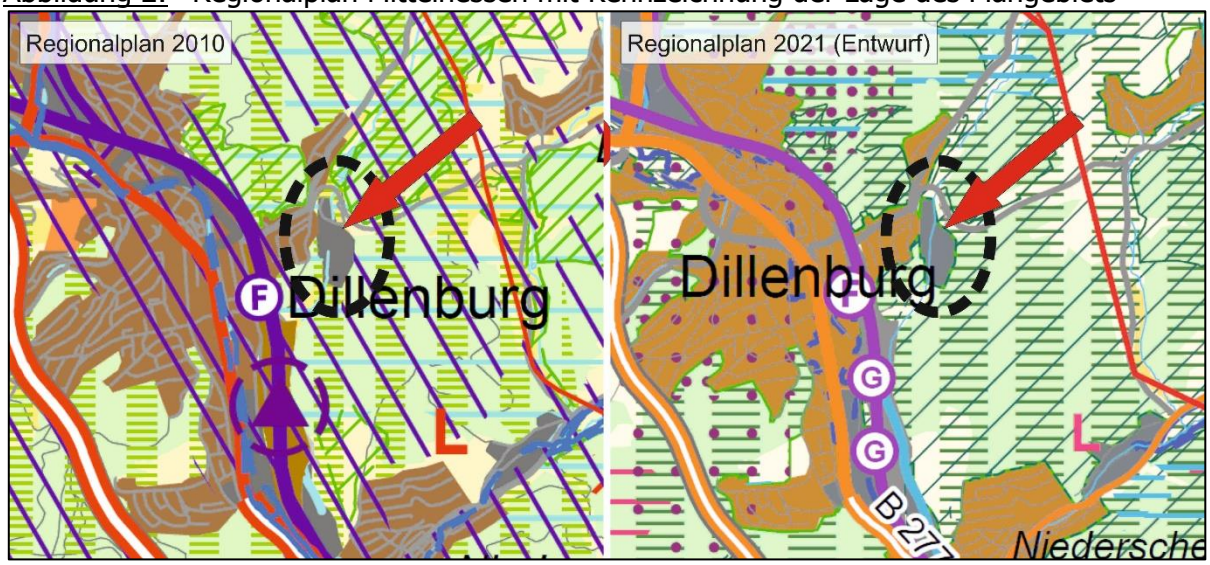
Die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen teilt in ihrer Stellungnahme im Rahmen des Scopings mit, dass die Planung über das im Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) dargestellte *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* hinausgeht und folgende Gebietskategorien des Regionalplans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



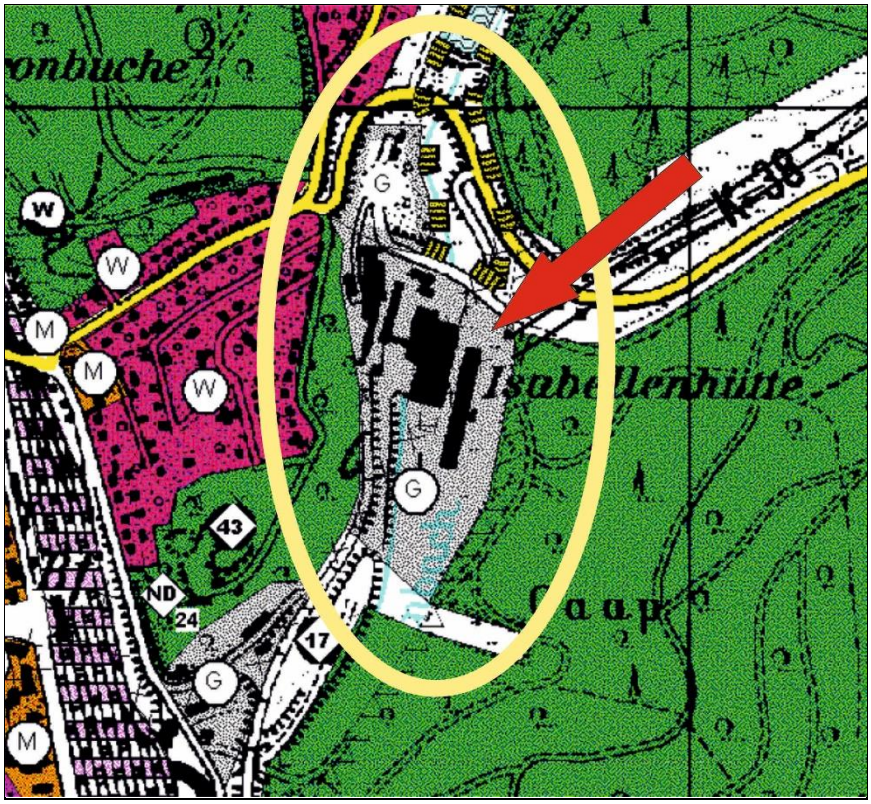
4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dillenburg sind im Bereich der Isabellenhütte *gewerbliche Bauflächen Bestand* und *gewerbliche Bauflächen Planung* dargestellt.
Im Norden des Gebiets ist um den Nanzenbach eine Landschaftsschutzgebietsgrenze dargestellt (LSG „Auenverbund Lahn-Dill"). Hier ist das Landschaftsschutzgebiet aufgehoben, die Grenze verläuft heute am Nordrand der Kreisstraße 38.
Weitere Darstellungen sind *Fläche für die Landwirtschaft* („Weißfläche") und *Wald*.

Korrespondierend zu den Neuabgrenzungen der Flächenzuweisungen in der Bebauungsplanänderung werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan geändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gleichzeitig zur Änderung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan Dillenburg (Ausschnitt) mit Kennzeichnung des Plangebiets



5 Inhalte des Bebauungsplans, Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine flexible Unternehmensentwicklung am Standort der Isabellenhütte. Unter Berücksichtigung immissionsschutzfachlicher Anforderungen wird das Gesamtgebiet gegliedert in Industriegebiet und Gewerbegebiet. Aufgrund der ausschließlichen Belegung der Plangebietsflächen durch das Traditionsunternehmen besteht keine städtebauliche Notwendigkeit, die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen zu modifizieren.

In Umsetzung des Anpassungsgebots in § 1 Absatz 4 BauGB („Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen") wird jedoch der Ausschluss von Verkaufsflächen gemäß den landesplanerischen Bestimmungen (Landesentwicklungsplan Hessen) und den Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen in die Festsetzungen aufgenommen. Von der raumordnerischen Zielsetzung definitionsgemäß nicht betroffen sind gewerblich geprägte Betriebe wie Autohäuser, Baustoffhandel, Agrarhandel usw. Sie beeinträchtigen die Handelsstrukturen in den Innerortslagen in der Regel nicht. Von der ausschließenden Festsetzung ebenfalls nicht betroffen ist der Verkauf von Produkten, die vor Ort hergestellt werden - sei es als Großhandel oder an Endverbraucher (Selbstvermarktung). Eine praktische Bedeutung hat die Bestimmung für den Bereich der Isabellenhütte nicht.

5.1.1 Industriegebiet

Anlass und zentrales Ziel der Planung ist die Sicherstellung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Isabellenhütte. Das Unternehmen ist auf eine größtmögliche Flexibilität für die Produktionsabläufe angewiesen. Aus diesem Grund wurde bereits bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes für die immissionsschutzfachlich am wenigsten sensiblen

Gebietsteile ein Industriegebiet festgesetzt. An dieser Ausweisung wird festgehalten, die Fläche des Industriegebiets wird auf zwei Teilflächen (bisher festgesetzt als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ausgeweitet, um für die weitere Unternehmensentwicklung zusätzlich nutzbare Flächen zu gewinnen. Unter Berücksichtigung immissionsschutzfachlicher Anforderungen werden für das Gebiet auf der Grundlage gutachtlicher Bewertungen und Empfehlungen Emissionskontingente festgesetzt, gleichzeitig wird zur Vermeidung etwaiger Immissionskonflikt die Zulässigkeit von Betriebswohnungen ausgeschlossen.

5.1.2 Gewerbegebiet

Im Bereich um das zur Isabellenhütte gehörende Wohngebäude *Villa Heusler*) im Norden des Plangebiets wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Bereits über die Widmung der Nutzungsart wird eine Abstufung hinsichtlich des zulässigen Störgrades erreicht. Ergänzend werden unter Berücksichtigung immissionsschutzfachlicher Anforderungen für das Teilgebiet auf der Grundlage gutachtlicher Bewertungen und Empfehlungen Emissionskontingente festgesetzt. Damit sind intensivere industrielle Nutzungen in dem immissionsschutzfachlich sensibleren Teilgebiet ausgeschlossen (offene Lage gegenüber der westlich angrenzenden Wohnbebauung).
Im Laufe der Unternehmensentwicklung wurde Anfang des 20. Jahrhunderts die Unternehmervilla im Norden des Geländes gebaut. Das Gebäude ist gut erhalten und wird genutzt. Dem Bestand wird im Bebauungsplan damit Rechnung getragen, dass Betriebswohnungen allgemein und auch als Wohngebäude zulässig sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe ($OK_{max.}$).

Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Beschränkungen formuliert. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier zulässig.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 wurden die bisher geltenden Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch Orientierungswerte abgelöst. Damit verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, den Gemeinden bei der Ausweisung von Bauland größere Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen. Mit der Änderung der Rechtsvorschrift ist den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, auch stärker auf Bestandssituationen in bebauten Bereichen eingehen zu können um im Sinne der Nachverdichtung auch höhere Werte ansetzen zu können.

Im als Gewerbegebiet festgesetzten Plangebietsteil wird mit der Festsetzung überbaubarer Flächen eine über den Bestand (Villa Heusler) hinausgehende bauliche Entwicklung vorbereitet. Zur möglichst flexiblen Ausnutzung des Geländes wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt.

Im Industriegebietsteil umfasst die vorhandene Bebauung (Gebäude, Betriebsflächen) aktuell ca. 75 % der Grundstücksflächen. Als Grundstücksflächen werden hier die als Industriegebiet ausgewiesenen Plangebietsteile (überbaubare und nicht überbaubare Flächen) verstanden,

Wald und Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil dieser Grundstücksflächen. Um auch perspektivisch die Unternehmensentwicklung am Standort zu ermöglichen und die Flächen optimiert ausnutzen zu können, wird die Grundflächenzahl mit 0,9 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem Anteil der durch die Baugrenzen umfassten überbaubaren Grundstücksflächen im Teilgebiet. Hier wird ein höherer Wert als der in § 17 BauNVO normierte Orientierungswert angesetzt, um, der Bestandssituation Rechnung tragend, eine weitere Nachverdichtung zu ermöglichen. Städtebaulich ist die Verdichtung in dem Gebiet, das keinen weiteren optischen Bezug zu anderen Baugebieten hat, sinnvoll. Das Industriegelände kann vor Ort flächenoptimiert genutzt werden. Damit wird die Notwendigkeit zur Auslagerung von Produktionsbereichen mit den Mitteln des Städtebaurechts minimiert. Öffentliche Belange sind von der geringfügig stärkeren Ausnutzung nicht weiter betroffen als bei einer Festsetzung der GRZ von 0,8. Die nach der Masterplanung des Unternehmens ins Auge gefassten Grundstücksteile, die für eine weitere Bebauung und Nutzung vorgesehen sind, sind Bestandteil der naturschutzfachlichen Bewertung und der Umweltprüfung. Immissionsschutzfachlich wird zum Schutz des benachbarten Wohngebiets die Festlegung von Emissionskontingenten empfohlen und in der Bauleitplanung umgesetzt, deren Einhaltung im Zuge von Einzelvorhaben nachgewiesen werden muss. Eine stärkere Auswirkung auf immissionsschutzrechtliche Anforderungen ist durch die Bestimmung der Grundflächenzahl nicht verbunden.

Als weitere Bestimmung zum Maß der baulichen Nutzung wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Als Maß wird die Höhe von 256 m über HNH festgesetzt. Damit sind im Südteil des Gebiets Gebäude mit einer Höhe von maximal ca. 16 m Höhe möglich, im Nordteil bis ca. 12 m.

5.3 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Verkehrsverhältnisse und deren Neuordnung sind für die Unternehmensentwicklung von zentraler Bedeutung. Der Entzerrung der Verkehrsbeziehungen auf dem Betriebsgrundstück dient der bereits umgesetzte Neubau der Betriebszufahrt (umgesetzt auf Grundlage des 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan „Isabellenhütte" und eines straßenrechtlichen Genehmigungsverfahrens) und die ebenfalls bereits realisierte Ergänzung und teilweise Neuorganisation der Stellplätze im Bestand. Im Zuge der weiteren Betriebsentwicklung mit dem Bau weiterer Produktions- und Lagergebäude wird voraussichtlich ein Zuwachs an Mitarbeitern und damit ein zusätzlicher Stellplatzbedarf einhergehen. Die Masterplanung beinhaltet dazu beispielhaft auch die Organisation von Parkplätzen auf dem Dach eines neuen Gebäudes, wenn darauf keine umfangreichen haustechnischen Anlagen errichtet werden müssen. Dennoch ist perspektivisch die Ausweisung neuer Parkflächen vorgesehen.

Die Flächen für Parkplätze und Zuwegungen / Zufahrten innerhalb der Betriebsgrundstücke sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die genaue Einteilung in Wege, Bewegungsflächen und Stellplätze erfolgt im Rahmen der Freianlagenplanung und im Zuge der Neueinteilung der Parkstände nach dem Neubau der Betriebszufahrt und der Schließung der früheren Zufahrt.

Als allgemeine Verkehrsfläche festgesetzt ist die neue Betriebszufahrt und die Betriebsumfahrt. Hierüber wird neben dem Werksverkehr und dem Mitarbeiterverkehr auch technischer Verkehr (Zuwegung zu den städtischen Bauwerken zum Hochwasserschutz) und Forstverkehr geführt. Die Verkehrsfläche endet am Anschluss an die Bauflächen und wird ab hier als betriebsinterne Umfahrung weitergeführt. Forstwirtschaftlicher Verkehr wird ca. 20 m vor dem Ende der Verkehrsfläche auf den hier bestehenden Waldweg geführt. Die bestehende Umfahrt, an der teilweise Parkplätze anliegen, muss für die verkehrssichere Abwicklung von Lieferverkehr verbrei-

tert werden. Die Ausbaumaßnahmen wurden mit den Vertretern für die forstlichen Belange im Rahmen des Scopings sowie in weiteren Gesprächen erörtert.

Entlang der Kreisstraße K 38 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit wird der verkehrstechnischen Anforderung (Gewährleistung der Verkehrssicherheit) nachgekommen, die Zufahrt zum Betriebsgelände auf einen Anschlusspunkt zu konzentrieren und keine weiteren Zufahrten anzulegen.

5.4 Grünflächen

Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich Freiflächen mit Wiesen und Gehölzen. Durch das Gelände fließt hier auf einem ca. 160 m langen Abschnitt der Nanzenbach offen. Neben der naturschutzfachlichen Wertigkeit ist der Bereich städtebaulich für die Einbindung der Unternehmensanlagen in die Landschaft bedeutsam. Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte wird die Grünfläche gegenüber dem Ausgangsplan erweitert und auf die ursprüngliche Festsetzung einer Parkplatzfläche hier verzichtet.

Als Grünflächen sind auch Bereiche entlang der Zufahrtsstraße als Übergangsflächen zum angrenzenden Waldbereich festgesetzt.

5.5 Wasserflächen

Das Plangebiet wird vom Nanzenbach von Nord nach Süd durchzogen. Er ist als bauplanungsrechtliche Festsetzung nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen (offen fließend oder verrohrt).

5.6 Wald

Westlich der Betriebsflächen grenzt auf einem aufsteigenden Hang zur Wohnbebauung hin Wald an (Eigentümer: Isabellenhütte). Er wird nachrichtlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

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

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurden zur Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange ein artenschutzrechtlicher und ein naturschutzfachlicher Fachbeitrag erstellt. Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird über das Ökokonto der Stadt Dillenburg erbracht, eine Flächenfestsetzung ist nicht erforderlich. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Maßnahmen aufgenommen, die der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen dienen.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um die Immissionswerte im Wohngebiet einhalten zu können, werden reduzierte Emissionsansätze im Bereich der Isabellenhütte bestimmt, die als höchstzulässige Emissionskontingente nach der DIN 41591 als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden. Mit dieser Regelung werden die nach der gutachterlichen Empfehlung angenommenen Immissionswerte im Baugebiet *Ilmenkuppe* tags und nachts eingehalten. Die Einhaltung der Emissionswerte ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren für eine Anlage nachzuweisen.

6 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt. Parallel wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan 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.

Eine inhaltliche und flächenhafte Veränderung erfährt die Planung durch die Herausnahme eines zunächst vorgesehenen neuen Parkplatzes an der Kreisstraße 38 östlich der Betriebszufahrt. Einbezogen ist das Plangebiet der ersten Bebauungsplanänderung mit den Flächen der neuen Betriebszufahrt auf dem Gelände und der Bereich der Kreisstraße, der für die Anlage einer Linksabbiegerspur planerisch in Anspruch genommen wird.

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.

6.2 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

6.2.1 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.

6.2.2 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).

6.2.3 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.

6.3 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.

6.4 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.

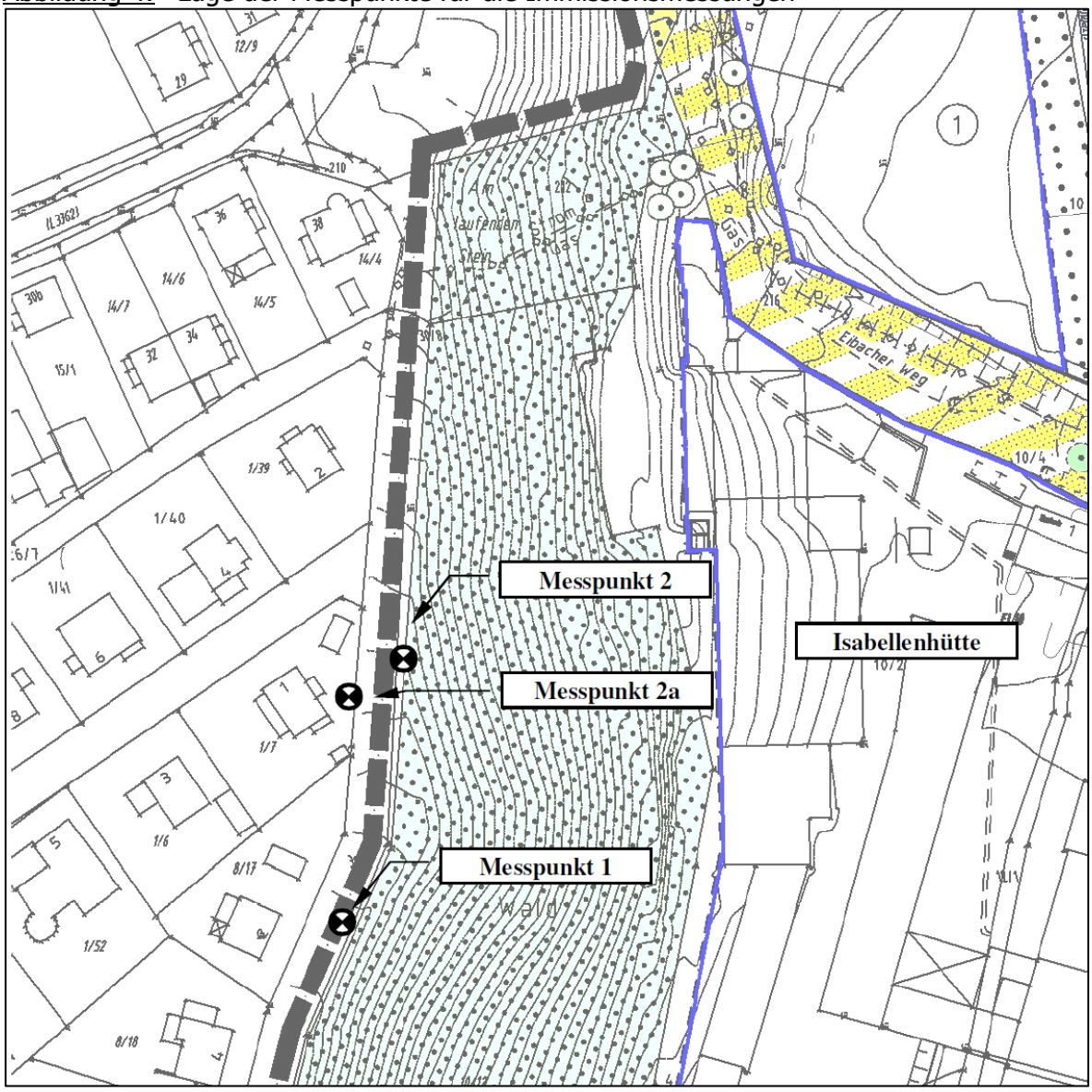
Nach ergänzenden Abstimmungen mit der Fachbehörde, Isabellenhütte und dem Fachgutachter wurden zunächst Messungen durchgeführt, um die aus dem Betrieb ausgehenden und auf das westlich liegende Wohngebiet *Ilmenkuppe* (gemäß Bebauungsplan vom 14.06.1966: Reines Wohngebiet) einwirkenden Schallausbreitungen 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.

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

Abbildung 4: Lage der Messpunkte für die Immissionsmessungen[2]



Besonderheit ist, dass das Baugebiet *Ilmenkuppe* über einen Bebauungsplan ausgewiesen ist, der im Jahr 1966 erlassen wurde. Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), in der für die bauplanungsrechtlich relevanten Nutzungskategorien Immissionsrichtwerte definiert werden, ist erstmals im Juli 1968 erschienen. Der darin formulierte Schutzanspruch für reine Wohngebiete kann in der Nähe von Gewerbe- oder Industriegebieten im Regelfall nicht eingehalten werden. Hätte die TA Lärm zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes *Ilmenkuppe* bestanden, wäre die Ausweisung des reinen Wohngebiets nicht möglich gewesen. Damals wäre die Neuausweisung des Wohngebiets als Auslöser für einen immissionsschutzrechtlichen Konflikt anzusehen gewesen, da mit der störempfindlichen Nutzung an einen seit langem bestehenden Industriebetrieb herangerückt wurde.

Ungeachtet dieses Werdegangs sind in der städtebaulichen Planung sich abzeichnende Konflikte zu regeln. Aus Sicht der Gutachter liegt unter Berücksichtigung der Planungshistorie eine immissionsschutzfachliche Gemengelage im Sinne der TA Lärm vor. Hierfür bietet die TA Lärm

[2] Messbericht Nr. 4130a: Geräuschimmissionsmessungen im Bereich der Isabellenhütte Heusler GmbH & Co. KG. Schalltechnisches Büro Pfeifer, Bericht vom 30.10.2019

die Möglichkeit, für aneinander angrenzende Gebietskategorien, Zwischenwerte zu bilden, die von den im Regelfall anzulegenden Richtwerten abweichen:

TA Lärm, Abschnitt 6.7:

> „Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärmminderungstechnik eingehalten wird.
>
> Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.

In der gegebenen Situation sind die von der Isabellenhütte auf ihr Umfeld ausgehenden Geräusche als ortsüblich anzusehen. Das Unternehmen ist am Standort aus der *Kupferhütte auf der Nanzenbach* (1482 erstmals urkundlich erwähnt) erwachsen. Im Bewusstsein der Nachbarschaft zu dem Unternehmen wurde der Bebauungsplan für das Wohngebiet *Ilmenkuppe* erlassen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet (Baunutzungsverordnung 1962) ist dabei als Betonung dafür zu verstehen, dass das Gebiet in der Nutzungsart auf das Wohnen begrenzt werden sollte. Andere Nutzungen (z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe, Gemeinbedarfseinrichtungen) sollten offenkundig nicht zulässig sein. Es ist davon auszugehen, heute anhand der Bebauungsplanunterlagen aber nicht mehr konkret nachzuvollziehen, dass fachgesetzliche Belange bei der Bebauungsplanaufstellung keine besondere Rolle gespielt haben. Das betrifft sowohl die immissionsschutzfachlichen Belange wie auch alle anderen Belange, die seit der Einführung des Bauplanungsrechts im Laufe der Jahre immer weiter entwickelt wurden, wie die Gegenüberstellung des § 1 aus dem Bundesbaugesetz (BBauG) von 1960, das Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan *Ilmenkuppe* war, mit dem heute geltenden Baugesetzbuch (BauGB) zeigt:

BBauG 1960	**BauGB aktuell**
§ 1 Zweck und Arten der Bauleitplanung	**§ 1 BauGB - Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung**
(1) Um die städtebauliche Entwicklung in Stadt und Land zu ordnen, ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe dieses Gesetzes durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten	(1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.
(2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).	(2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
	(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

(3) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen	(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.
(4) Die Bauleitpläne haben sich nach den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, ihrer Sicherheit und Gesundheit zu richten. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Bauleitpläne sollen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dienen und die Eigentumsbildung im Wohnungswesen fördern.	(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
(5) Die Bauleitpläne haben die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge zu berücksichtigen, die Bedürfnisse der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Jugendförderung, des Verkehrs und der Verteidigung zu beachten sowie den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu dienen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in dem notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.	(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, 3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung, 4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, 5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, 6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge, 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

	d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, 8. die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, b) der Land- und Forstwirtschaft, c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus, e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen, 9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, 10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften, 11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung, 12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, 13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung, 14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.
	(7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

	(8) Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Vor dem aufgezeigten Hintergrund wird auf der Grundlage der Empfehlung der schalltechnischen Untersuchungen für die *Ilmenkuppe* von der Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets ausgegangen und die Immissionswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angenommen.

6.5 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*[3] 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* [4] wurde eine Relevanzprüfung in Bezug auf Brutvögel, Gastvögel, Reptilien, Amphibien, Insekten, Fledermäuse und sonstige Säugetiere sowie auf Pflanzen durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass 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[5]. Eventuelle zusätzliche Beeinträchtigungen werden aufgrund der gegebenen Vorbelastungen (bestehende Nanzenbachverrohrung auf 190 m Länge) als nicht erheblich eingeschätzt.

6.6 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 Bebauungsplan-Vorentwurf als Parkplatzfläche vorgesehen.

[3] 2. Änderung des Bebauungsplanes „Isabellenhütte", Fachbeitrag Naturschutz. Schmidt Freiraumplanung, Dezember 2019
[4] 2. Änderung des Bebauungsplanes „Isabellenhütte", Fachbeitrag Artenschutz. Schmidt Freiraumplanung, Oktober 2019
[5] Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 07. Februar 2022, Nr. 6, Seite 198

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.

6.7 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.

6.8 Bergbau

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.

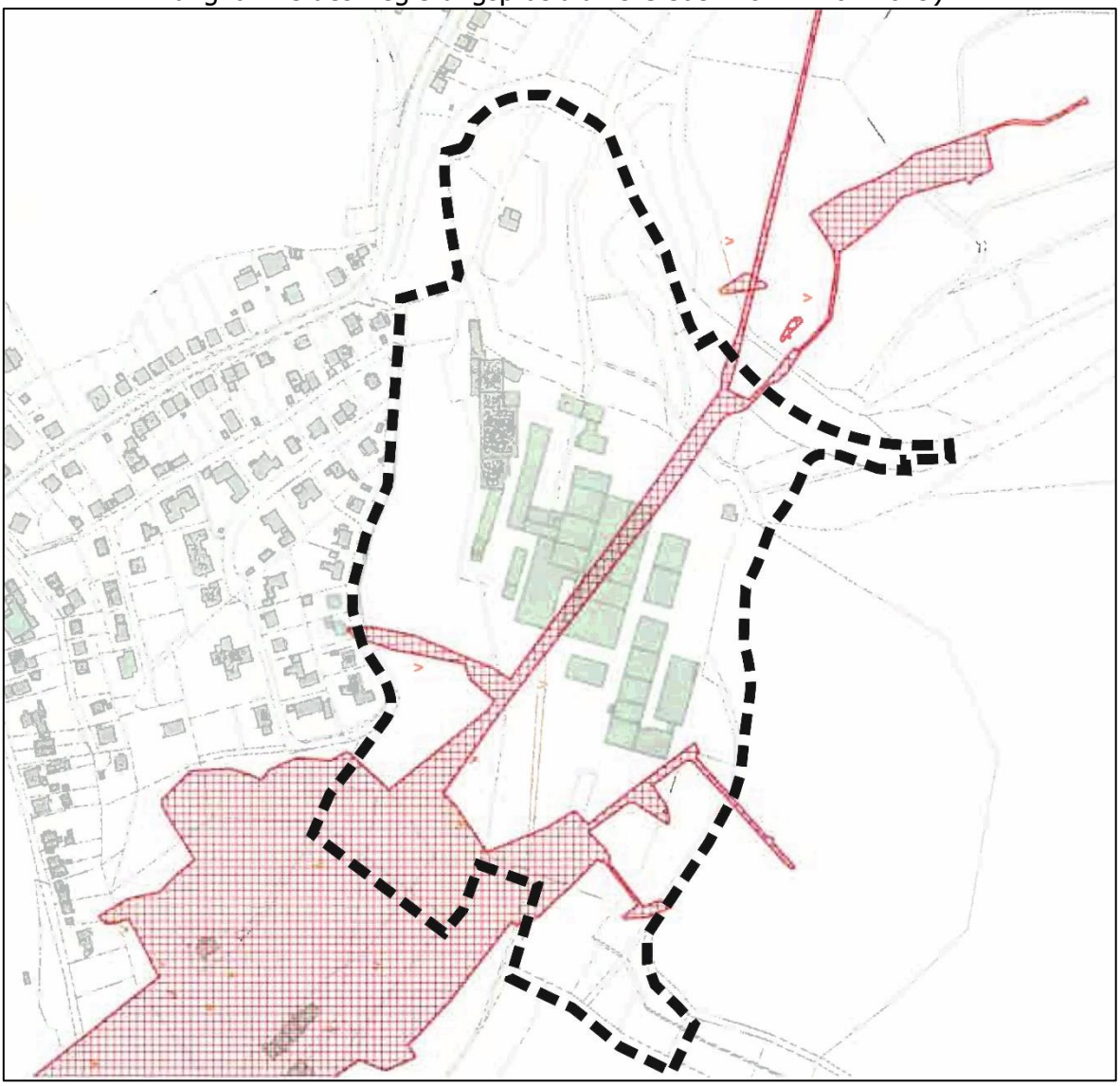



Abbildung 5: Darstellung bergbaulicher Arbeitsbereiche (Karte entnommen aus der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 14.02.2019)