



Der Kreisausschuss

Abteilung für den ländlichen Raum

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

KuBuS
architektur und stadtplanung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

Öff.	eh	EINGANG				
Ges.		24. JAN. 2019				
Proj.	X	KuBuS				
Allg.						
	wk	rb	as	jd	ka	
	vb		AR			
WL	Orig.	Kop.	Fax	Mail	Scan	

Fachdienst
Landwirtschaft und
Forsten

Datum:
2019.01.22

Aktenzeichen:
24.1-30.06.2
Isabellenhütte, Dillenburg-
Dillenburg

Ansprechpartner(in):
Herr Kütke

Telefon Durchwahl:
06441 407-1777

Telefax Durchwahl:
06441 407-1075

Gebäude Zimmer-Nr.:
D 4.142

Telefonzentrale:
06441 407-0

E-Mail:
Bernd.Kuethe@lahn-dill-kreis.de

E-Mail zentral:
info-alr@lahn-dill-kreis.de

Internet:
www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
09.01.2019

Ihr Zeichen:
cm-eh

Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
13:30 – 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

Bauleitplanung der Stadt Dillenburg, Kernstadt Bebauungsplan "Isabellenhütte" 2. Änderung hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden gem § 4 Abs.1 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die vorgesehene Maßnahme sind landwirtschaftliche Interessen nicht betroffen. Wir gehen davon aus, dass für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Wie bereits im Ortstermin mit uns und Hessen Forst abgestimmt wurde, bedarf die Inanspruchnahme der östlich an das Betriebsgelände anschließenden Waldflächen der formalen Genehmigung zur Umwandlung von Wald gemäß §12 HWaldG. Ein entsprechender Antrag, mit Aufmaß der umzuwandelnden Fläche, ist an unsere Behörde zu stellen (Formular anliegend).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bernd Kütke

Öff.	lh	EINGANG				
Ges.	lk	30. JAN. 2019				
Proj.	X	KuBuS				
Allg.						
	wk	rb	as	jd	ka	
	vb		AR			
	Orig.	Kop.	Fax	Mail	Scan	
Aktenzeichen						

HessenForst Herborn • Uckersdorfer Weg 6 • 35745 Herborn

KuBuS Architektur u. Stadtplanung
Altenberger Str. 35576 Wetzlar

35576 Wetzlar

Bearbeiter
Durchwahl
Fax
E-Mail
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

P 22 Dillen-
burg

Herr Thorn
02772-470422
02772-470440
peter.thorn@forst.hessen.de

Datum

28. Januar 2019

Bauleitplanung der Stadt Dillenburg, Bebauungsplan „Isabellenhütte“, 2. Änderung mit Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herrn,

von der obengenannten Änderung werden Waldflächen im Eigentum des Landes Hessen, vertreten durch HessenForst berührt.

Für Eingriffe in diese Waldbestände ist das Einverständnis des Grundflächeneigentümers erforderlich und noch einzuholen.

Der vorhandene Waldweg ist zu erhalten und in das Wegenetz zu integrieren, damit die Erschließung der östlich des Plangebietes liegenden Waldflächen sichergestellt ist.

Östlich grenzt das Plangebiet an Staatswaldflächen an und südöstlich an eine Kernfläche (stillgelegte Waldfläche) und kommt damit in den Gefahrenbereich dieser Waldflächen zu liegen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen



Thorn Bereichsleitung Dienstleistungen

HessenForst

Landesbetrieb nach § 26
Landeshaushaltsordnung
Gerichtsstand Kassel
UST-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift

Forstamt Herborn
Uckersdorfer Weg 6
35745 Herborn

Kontakt

Telefon: 02772/4704-0
Telefax: 02772/4704-40
ForstamtHerborn@forst.hessen.de
www.hessen-forst.de

Bankverbindung

HCC HForst
Helaba
IBAN: DE77500500000001002369
BIC: HELADEFXXX

Leitung

Jochen Arnold

Hess. Forstamt Herborn, D-35745 Herborn, Uckersdorfer Weg 6

Untere Forstbehörde

KuBuS Architektur u. Stadtplanung
Altenberger Str. 5

35576 Wetzlar

Aktenzeichen	P 21 Dillenburg
Bearbeiter/in	Herr Thorn
Durchwahl	02772-4704-22
E-Mail	Peter.Thorn@forst.hessen.de
Fax	02772-4704-40
Ihr Zeichen	cm-eh
Datum	28.01.2019

Bauleitplanung der Stadt Dillenburg, Bebauungsplan „Isabellenhütte“, 2. Änderung mit Änderung des Flächennutzungsplanes.

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes ist Wald im Sinne des Gesetzes betroffen. Die westlich und östlich im Geltungsbereich liegenden Walflächen sind auch als solche im Flächennutzungsplan dargestellt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Für Eingriffe in diese Walflächen bedarf es eines Rodungsverfahrens nach §12 HwaldG, zuständige Behörde ist der Lahn Dill Kreis und hier die Abt für ländlichen Raum.

Teilweise liegen Flächen, innerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplanes, im Gefahrenbereich des Waldes.

Vorhandene Waldwege sind in die Wegeplanungen mit aufzunehmen, damit eine Erschließung der Waldbestände gegeben ist.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



(Thorn FOAR)



Der Kreisausschuss

Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Magistrat der Stadt Dillenburg
Rathausstraße 7
35683 Dillenburg

über:

KuBuS architektur+stadtplanung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

Öff	PC	EINGANG				
Proj.	X	18. FEB. 2019				
Allg		KuBuS				
	wk	rb	as	jd	ka	
	vb	CH				
WL	Ordn.	For	Moll	Dean		

Abteilung 26 Umwelt,
Natur und Wasser

Datum:

14.02.2019

Unser Zeichen:

26/2019-BE-06-001

Ansprechpartner(in):

Frau Schäfer

Telefon Durchwahl:

06441 407-1746

Telefax Durchwahl:

06441 407-1065

Gebäude Zimmer-Nr.:

D3.072

Telefonzentrale:

06441 407-0

E-Mail:

Andrea.Schaefer@Lahn-Dill-Kreis.de

Internet:

<http://www.lahn-dill-kreis.de>

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Hausanschrift:

Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:

Mo. – Mi.

07:30 – 12:30 Uhr

Do.

07:30 – 12:30 Uhr

13:30 – 18:00 Uhr

Fr.

07:30 – 12:30 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:

Sparkasse Wetzlar

IBAN:

DE04515500350000000059

BIC: HELADEF1WET

Kto. 59

BLZ 515 500 35

Sparkasse Dillenburg

IBAN:

DE43516500450000000083

BIC: HELADEF1DIL

Kto. 83

BLZ 516 500 45

Postbank Frankfurt

IBAN:

DE65500100600003051601

BIC: PBNKDEFF

Kto. 3 051 601

BLZ 500 100 60

Vorhaben: **Bebauungsplan 'Isabellenhütte', 2. Änderung mit
Änderung des Flächennutzungsplanes in Dillenburg,
Gemarkung Dillenburg, Flur 7, Flurstück 231**

**Stadt Dillenburg
Rathausstraße 7
35683 Dillenburg**

Sehr geehrte Damen und Herren

zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die Belange unserer Abteilung Umwelt, Natur und Wasser folgende Stellungnahme abgegeben:

Natur- und Landschaftsschutz:

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans keine Bedenken.

Der erforderliche Kartierumfang für den Fachbeitrag Artenschutz wurde mit dem beauftragten Umweltgutachter abgestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Änderung des Bebauungsplans der Ausgleich für die festgesetzten Ausgleichsflächen und die zusätzliche Überbauung festgelegt werden müssen.

Wasser- und Bodenschutz:

Gewässer

Gewässer sind von der Bauleitplanung nicht betroffen. Der „Nanzenbach“ bleibt zunächst unberührt. Zu einem späteren Zeitpunkt könnte eine Verlängerung der Verrohrung zum Ausbau einer Durchfahrt erforderlich werden. Da dies einem Gewässerausbau im Sinne von § 67 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entspricht, bedarf es gem. § 68 WHG der Planfeststellung.



Aufgrund der Zuständigkeit für Werksgelände liegt diese hierfür voraussichtlich bei der Obere Wasserbehörde.

Die Bauleitplanung weist neue Flächen für Verkehrsflächen aus. Hier sollte in der weiteren Planung darauf geachtet werden, dass die bestehende Entwässerungssituation der Außenbereiche (nordöstlichen Flächen) berücksichtigt wird. Die vorhandene Gewässerparzelle 231 sollte daher erhalten bleiben, da sie wasserwirtschaftlich die Funktion eines Vorfluters erfüllt, ökologisch allerdings nicht einem Gewässer entspricht. Sie führt das Oberflächenwasser zur Einmündung der bestehenden Verrohrung.

Vorsorgender Bodenschutz

Grundsätzlich stimmen wir den Ausführungen zum vorsorgenden Bodenschutz zu und begrüßen die frühzeitigen Vorgaben zur Bauausführung.

Ergänzend merken wir an, dass der zusätzlich beanspruchte Boden laut Bodenviwer in der Bodenfunktionalen Gesamtbewertung mit „mittel“ bzw. „gering“ bewertet wird. Hier liegt der Schwerpunkt auf dem Ertragspotenzial. Vermutlich sind die Flächen aufgrund ihrer geringen Größe landwirtschaftlich uninteressant für Bewirtschafter, teilweise sind sie auch bereits durch anderweitige Nutzung überprägt.

Abwasser/Niederschlagswasser

Die Betriebsstätte der „Isabellenhütte“ ist im Sinne der WasserZustVO ein Werksgelände. Die nun vorliegende 2. Änderung des B-Planes (während des laufenden Verfahrens der 1. Änderung) bezieht sich auf innere Bauwerke und Vorhaben. Deshalb liegt die Zuständigkeit der hierfür relevanten Belange zur Abwasser- und Niederschlagswasserableitung beim Regierungspräsidium Gießen als Obere Wasserbehörde.

Fazit

Gegen die Maßnahme bestehen bei einer Beachtung der o.g. Punkte keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Kipper
Abteilungsleiter



Öff.	EINGANG				
Ges.	14. FEB. 2019				
Proj.	KuBuS				
Allg.					
	wk	rb	as	jd	ka
	vb				
WL	Orig	Dok	Mail		

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Geschäftszeichen: RPGL-31-61a0100/24-2013/5
Dokument Nr.: 2019/77495

KuBuS
architektur + stadtplanung
Altenberger Straße 5

35576 Wetzlar

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: cm-eh
Ihre Nachricht vom: 09.01.2019

Datum 14. Februar 2019

Bauleitplanung der Stadt Dillenburg
hier: 42. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich
„Isabellenhütte“ in der Kernstadt

Verfahren nach § 4(1)BauGB

Ihr Schreiben vom 09.01.2019, hier eingegangen am 10.01.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiter: Herr Bellof, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429

Durch die vorgelegte FNP-Änderung soll das bestehende Gewerbegebiet erweitert und intensiver ausgenutzt werden (u.a. Bau einer Logistikhalle, einer Fertigungshalle und einer neuen Betriebsumfahrt).

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser legt für den geplanten Geltungsbereich neben dem bereits bebauten Vorranggebiet (VRG) *Industrie und Gewerbe Bestand* kleinflächig noch

- *Vorranggebiet Regionaler Grünzug,*
- *Vorranggebiet für Landwirtschaft (nur südlicher Erweiterungsbereich),*

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Regierungspräsidium Gießen



- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (nur nördlicher Erweiterungsbereich),
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz sowie
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen fest.

In Anbetracht der, im raumplanerischen Maßstab, als gering zu bezeichnenden Erweiterungsbereiche in den Freiraum und dem, bei der Planung insgesamt beachteten Nachverdichtungsgebot innerhalb eines bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes (vgl. Ziel 5.3-1 und 5.3-5 des RPM 2010), ist diese Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbar.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4147

Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Waldeck, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4188

Der Planungsraum liegt in keinem, festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Für den Neubau der geplanten Logistikhalle im Uferbereich des Nanzenbach, ist eine Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Lahn-Dill Kreises erforderlich.

Unter Pkt. 7.6 der Begründung führt der Planverfasser aus, dass eine Verlängerung der Verrohrung des Nanzenbach auf einer Länge von 7 m erforderlich werden kann. Dieser Art des Gewässerausbaus stehen die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) entgegen, sodass bei einer Umsetzung der Maßnahme ein Planfeststellungsverfahren erforderlich wird.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Jost, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4219

Aus abwassertechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4241

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt u. Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Siehe auch meine Stellungnahme vom 25.09.2018

Vorsorgender Bodenschutz:

Siehe auch meine Stellungnahme vom 25.09.2018

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit dem Bauherren vertraglich festzuhalten.

Dieser Sachverhalt mit den daraus resultierenden Ausführungshinweisen zum vorsorgenden Bodenschutz ist in der Begründung mit aufzunehmen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Weller, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4371

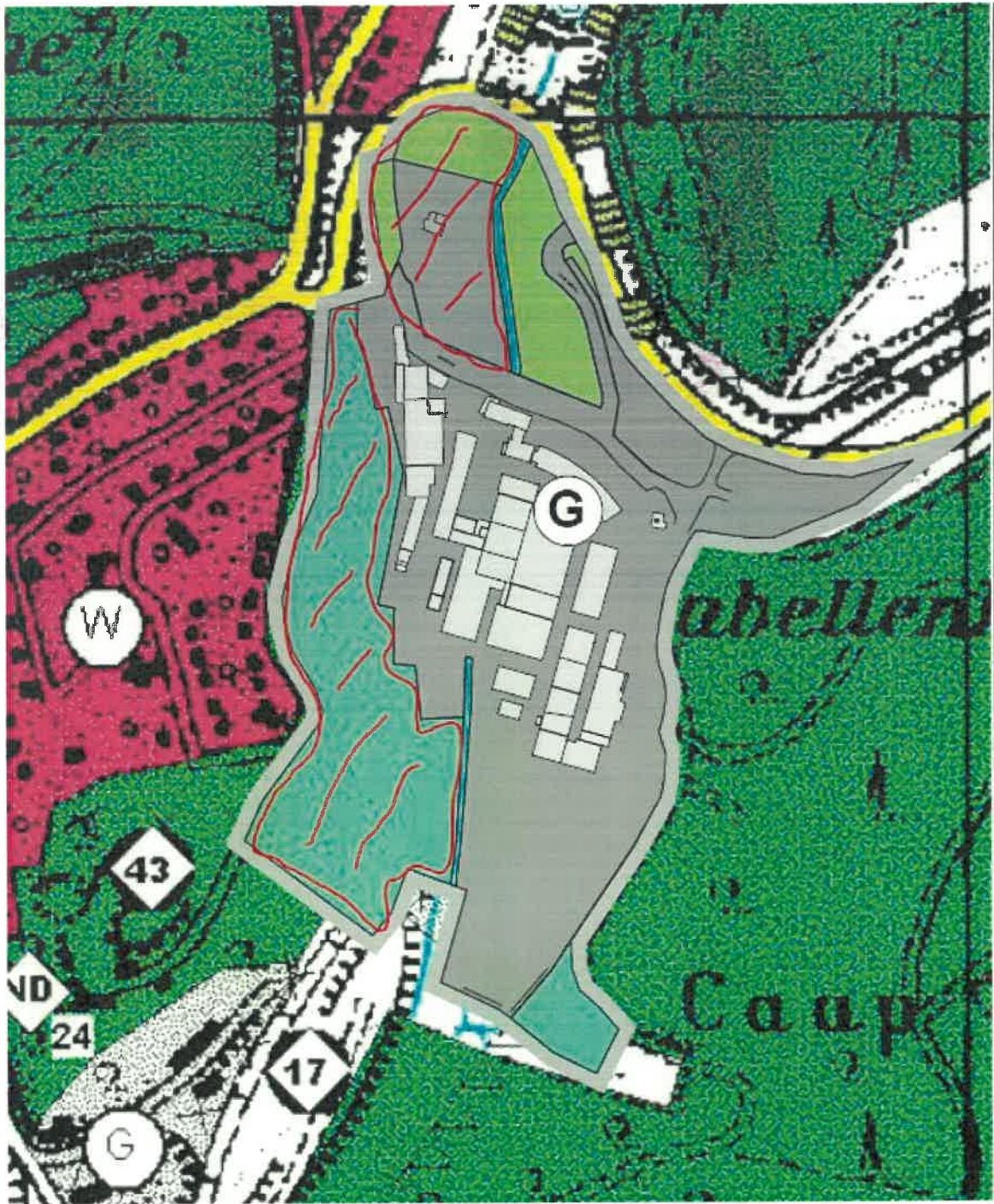
Über die festgeschriebenen Ergebnisse des Scopingtermines hinaus sind keine Belange der kommunalen Abfallwirtschaft betroffen.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421

Die direkte Angrenzung von Gewerbegebiet an das Wohngebiet ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kritisch. Eine entsprechende Gebietsabstufung ist nicht gegeben und die Gebietsabstufung gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz wird nicht erreicht.

Wenn die rot markierten Flächen als Mischgebiet oder aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, kann der immissionsschutzrechtliche Konflikt vermieden werden.



Bergaufsicht

Bearbeiter: Herr Bork, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4511

Das o.g. Vorhaben liegt im Gebiet von 13 Bergwerksfeldern, von denen 11 erloschen sind. In den Bergwerksfeldern ist Bergbau umgegangen. Die bestätigten Bergwerksfelder sind im Eigentum der Stadt Dillenburg. Ich weise auf mögliche Haftungsrisiken hin.

Laut den mir vorliegenden Unterlagen fand in dem Planungsbereich in unterschiedlichen Tiefen Bergbau statt. Die Abgrenzung der bergbaulichen Aktivitäten ist in dem angefügten Lageplanausschnitt dargestellt. Der Ein-

wirkungsbereich ist nicht dargestellt. Auswirkungen dieses Bergbaus auf die Oberfläche sind in einigen Bereichen auf Grund der geringen Überdeckung sehr wahrscheinlich und in anderen Bereichen möglich.

Ob eine Bebauung in diesem Bereich möglich ist, bzw. welche Nachweise zur Stabilität der Gründung erforderlich sind, ist in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren von der Baugenehmigungsbehörde in eigener Zuständigkeit zu prüfen. Die Grubenbilder können beim Regierungspräsidium Gießen, Dezernat Bergaufsicht eingesehen werden.



Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

Bezüglich der o. g. Bauleitplanung werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5531

Forstliche Belange sind betroffen.

Der westlich und östlich des Geltungsbereichs angrenzende Wald wurde als solcher im Flächennutzungsplan dargestellt. Rodungen in diesen Bereichen bedürfen nach § 12 Abs.2 HWaldG einer Genehmigung. Zuständige Behörde ist die Abteilung für ländlichen Raum des Lahn- Dill Kreises. Ich weise auf den Gefahrenbereich des Waldes (Windwurf, Waldbrand, ...) hin, der sich auf einen Bereich von ca. 30m (theoretische Baumlänge) um den Bestandesrand erstreckt. Der Waldbestand im Westen zwischen Firmengelände und angrenzender Wohnbebauung erfüllt augenscheinlich eine hohe Schutzfunktion (Immissionsschutz, Sichtschutz, ...). Ich empfehle daher, Eingriffe in diesen Bereichen zu vermeiden.

Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352-

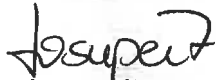
Aus planungsrechtlicher Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Mit der Änderung des BauGB 2017 werden an die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzliche Anforderungen gestellt. Im Regelfall bleibt es bei der Auslegungsfrist von einem Monat, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessene längere Auslegungsfrist zu wählen. Dieser Belang ist in der Begründung zu thematisieren.

- Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.
- Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind neben der Einstellung in das Internet über das zentrale Internetportal des Landes Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/> zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren. Hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z. B. Screenshots) in Betracht.
- Ein Verstoß gegen die originär gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet führt zu einem beachtlichen Fehler.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit



Öff.		EINGANG				
Ges.		14. FEB. 2019				
Proj.		KuBuS				
Allg.						
	wk	rb	as	jd	ka	
	vb					
WL	Geschäftszeichen:		RPGI-31-61a0100/72-2014/17			
	Dokument Nr.:		2019/76885			

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

KuBuS
architektur + stadtplanung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

an: Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: cm-eh
Ihre Nachricht vom: 09.01.2019
Datum 14. Februar 2019

Bauleitplanung der Stadt Dillenburg
hier: 2. Änderung des Bebauungsplanes „Isabellenhütte“ in der Kernstadt

Verfahren nach § 4(1)BauGB

Ihr Schreiben vom 09.01.2018, hier eingegangen am 10.01.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiter: Herr Bellof, Dez. 31, Tel. 0641/303-2429

Durch die vorgelegte 2. B-Planänderung soll das bestehende Gewerbegebiet erweitert und intensiver ausgenutzt werden (u.a. Bau einer Logistikhalle, einer Fertigungshalle und einer neuen Betriebsumfahrt).

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser legt für den geplanten Geltungsbereich neben dem bereits bebauten Vorranggebiet (VRG) *Industrie und Gewerbe Bestand* kleinflächig noch

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

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



In Anbetracht der, im raumplanerischen Maßstab, als gering zu bezeichnenden Erweiterungsbereiche in den Freiraum und dem, bei der Planung insgesamt betrachteten Nachverdichtungsgebot innerhalb eines bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes (vgl. Ziel 5.3-1 und 5.3-5 des RPM 2010), ist diese 2. B-Plan Änderung mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbar.

Hinweis:

Aufgrund mehrfach bestätigter Rechtsprechung bedarf die Festsetzung des **Einzelhandelsausschlusses** und der „**Selbstvermarktungsklausel**“ (vgl. Ziel 5.4-10 RPM 2010) aus Gründen der Rechtsklarheit einer Konkretisierung.

Im weiteren Verfahren sind deshalb die Festsetzung des Ausschlusses des Einzelhandels und die „Selbstvermarktungsklausel“ mit folgendem Wortlaut in die Festsetzungen aufzunehmen:

„Im Gewerbegebiet/Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4147

Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Waldeck, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4188

Der Planungsraum liegt in keinem, festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Für den Neubau der geplanten Logistikhalle im Uferbereich des Nanzenbach, ist eine Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Lahn-Dill Kreises erforderlich.

Unter Pkt. 7.6 der Begründung führt der Planverfasser aus, dass eine Verlängerung der Verrohrung des Nanzenbach auf einer Länge von 7 m erforderlich werden kann. Dieser Art des Gewässerausbaus stehen die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) entgegen, sodass bei einer Umsetzung der Maßnahme ein Planfeststellungsverfahren erforderlich wird.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Jost, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4219

Aus abwassertechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4241

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt u. Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Siehe auch meine Stellungnahme vom 25.09.2018

Vorsorgender Bodenschutz:

Siehe auch meine Stellungnahme vom 25.09.2018

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit dem Bauherren vertraglich festzuhalten.

Dieser Sachverhalt mit den daraus resultierenden Ausführungshinweisen zum vorsorgenden Bodenschutz ist in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Weller, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4371

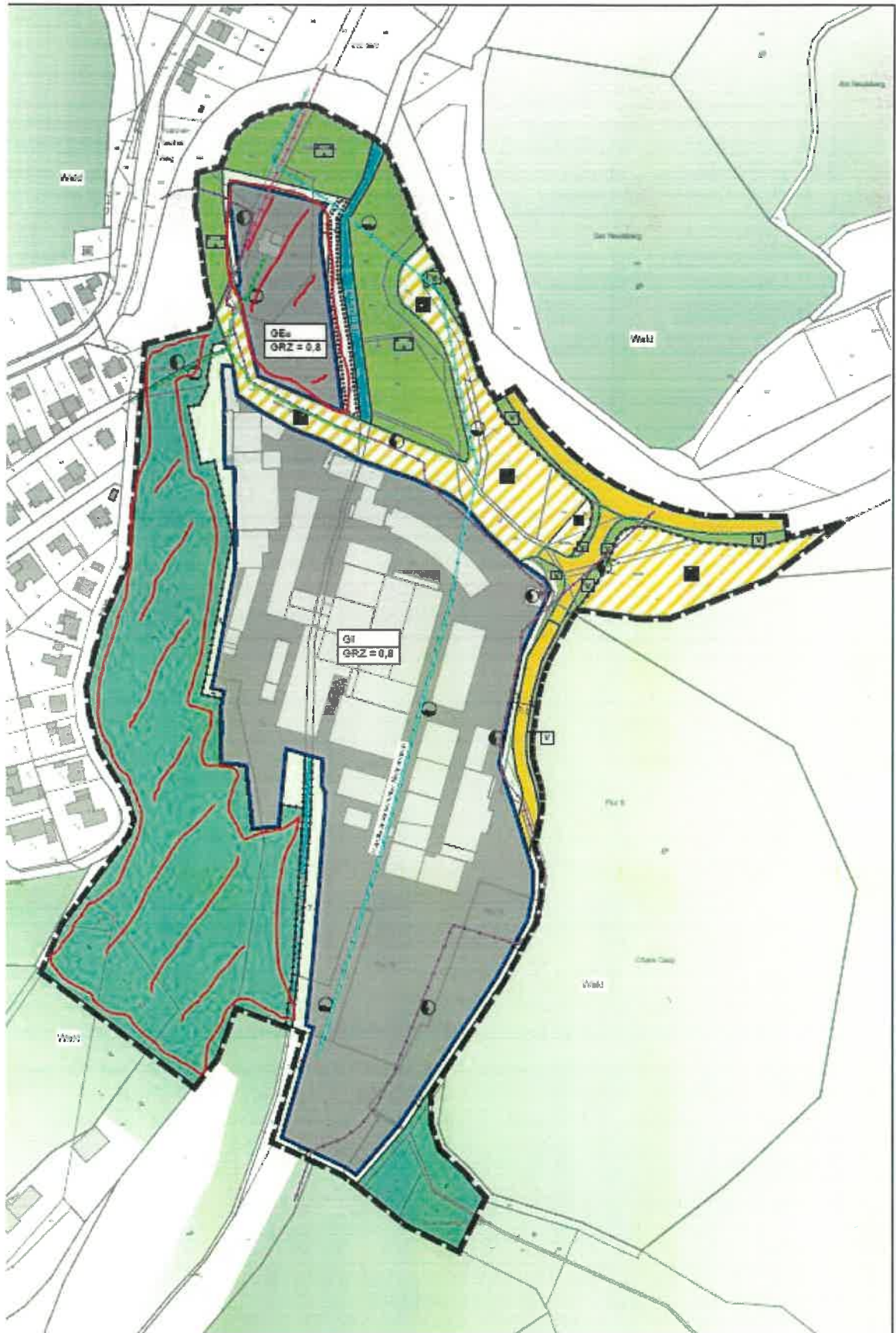
Über die festgeschriebenen Ergebnisse des Scopingtermines hinaus sind keine Belange der kommunalen Abfallwirtschaft betroffen.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist das GEe in ein Mischgebiet umzuwandeln oder die Einschränkung ist zu beschreiben. Die westliche Waldfläche sollte so beschrieben werden, dass hier eine betriebliche Erweiterung nicht stattfinden kann.

Begründung: Die nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz erforderliche Gebietsabstufung ist nicht erreichbar. Die rot markierten Flächen sind im Hinblick auf die angrenzenden Flächen umzuplanen oder im Falle des Waldes so zu beschreiben, dass ein Heranrücken an die Wohnbebauung nicht vorgesehen ist. Das im Scoping-Termin geforderte Geräuschimmissionsgutachten ist weiterhin erforderlich, da das Industriegebiet sehr dicht an dem allgemeinen Wohngebiet liegt.



Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Durchwahl: 4436

Aus Sicht der Lärmaktionsplanung bestehen keine Bedenken.

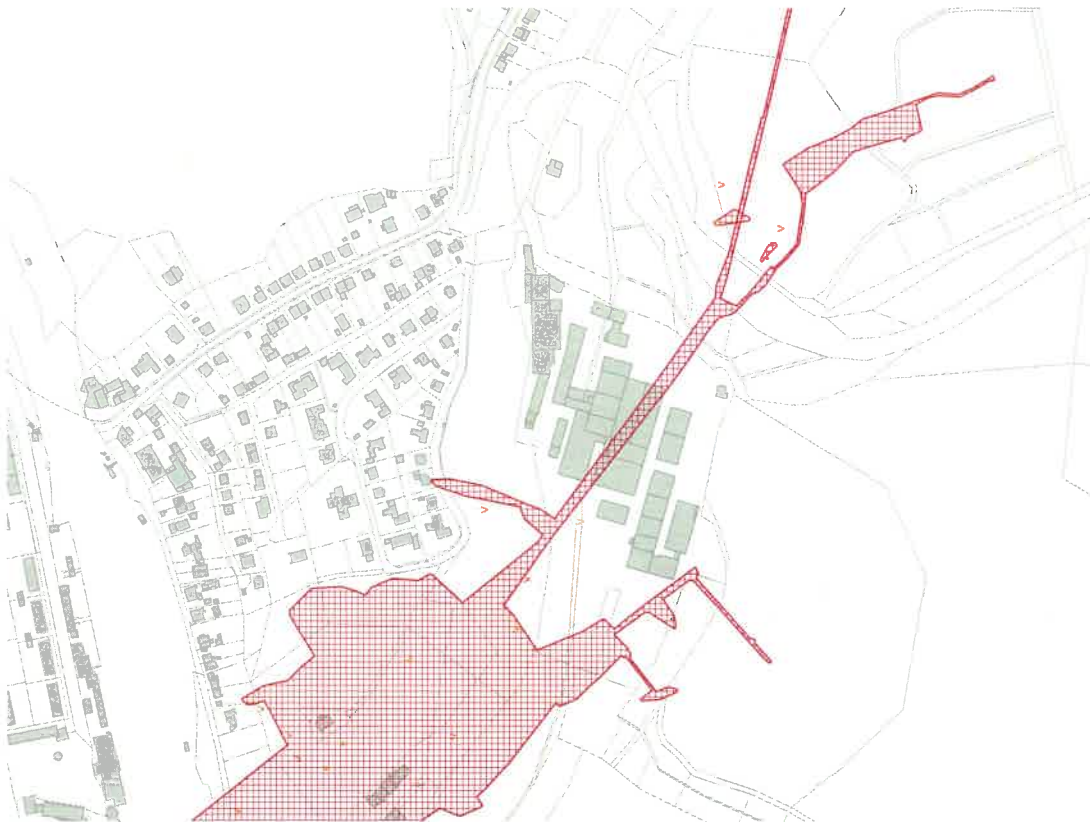
Bergaufsicht

Bearbeiter: Herr Bork, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4511

Das o.g. Vorhaben liegt im Gebiet von 13 Bergwerksfeldern, von denen 11 erloschen sind. In den Bergwerksfeldern ist Bergbau umgegangen. Die bestätigten Bergwerksfelder sind im Eigentum der Stadt Dillenburg. Ich weise auf mögliche Haftungsrisiken hin.

Laut den mir vorliegenden Unterlagen fand in dem Planungsbereich in unterschiedlichen Tiefen Bergbau statt. Die Abgrenzung der bergbaulichen Aktivitäten ist in dem angefügten Lageplanausschnitt dargestellt. Der Einwirkungsbereich ist nicht dargestellt. Auswirkungen dieses Bergbaus auf die Oberfläche sind in einigen Bereichen auf Grund der geringen Überdeckung sehr wahrscheinlich und in anderen Bereichen möglich.

Ob eine Bebauung in diesem Bereich möglich ist, bzw. welche Nachweise zur Stabilität der Gründung erforderlich sind, ist in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren von der Baugenehmigungsbehörde in eigener Zuständigkeit zu prüfen. Die Grubenbilder können beim Regierungspräsidium Gießen, Dezernat Bergaufsicht eingesehen werden.



Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

Bezüglich der o. g. Bauleitplanung werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

Dies gilt auch für den Belang des vorsorgenden Bodenschutzes. Die Planung lässt erkennen, dass sich die Baumaßnahmen an der Arbeitshilfe des HMUKLV's vom März 2017 orientieren.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Krebber, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5531

Forstliche Belange sind betroffen.

Der westlich und östlich des Geltungsbereichs angrenzende Wald wurde als solcher im Bebauungsplan festgesetzt. Rodungen in diesen Bereichen bedürfen nach § 12 Abs.2 HWaldG einer Genehmigung. Zuständige Behörde ist die Abteilung für ländlichen Raum des Lahn- Dill Kreises.

Ich weise auf den Gefahrenbereich des Waldes (Windwurf, Waldbrand, ...) hin, der sich auf einen Bereich von ca. 30m (theoretische Baumlänge) um den Bestandesrand erstreckt. Ich empfehle, die Baugrenzen in diesen Bereichen um den genannten Abstand zurückzunehmen.

Der Waldbestand im Westen zwischen Firmengelände und angrenzender Wohnbebauung erfüllt augenscheinlich eine hohe Schutzfunktion (Immissionsschutz, Sichtschutz, ...). Ich empfehle daher, Eingriffe in diesen Bereichen zu vermeiden.

Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, tel. 0641/303-2352

Aus planungsrechtlicher Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Mit der Änderung des BauGB 2017 werden an die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzliche Anforderungen gestellt. Im Regelfall bleibt es bei der Auslegungsfrist von einem Monat, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessene längere Auslegungsfrist zu wählen. Dieser Belang ist in der Begründung zu thematisieren.

- Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn

bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.

- Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind neben der Einstellung in das Internet über das zentrale Internetportal des Landes Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/> zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren. Hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z. B. Screenshots) in Betracht.
- Ein Verstoß gegen die originär gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet führt zu einem beachtlichen Fehler.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit