

Bauleitplanung der Oranienstadt Dillenburg, Kernstadt



Bebauungsplan U1 „Hof-Feldbach“, 9. Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

Begründung

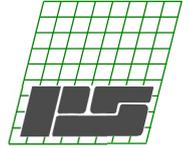
Stand 03 / 2024

Planstand:
Begründung zur Entwurfsfassung, März 2024
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhalt

1. Veranlassung, Zielsetzung

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

2.2 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

2.3 Flächennutzungsplan, Bebauungspläne

2.4 Standortwahl/-alternativen

2.5 Schutzgebiete

2.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

2.7 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

3. Verfahren

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung, Festsetzungen

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.3 Baugrenze

4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

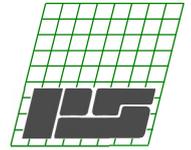
4.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

- Umweltprüfung
- Eingriffsregelung
- Biotop- und Artenschutzes
- Schutzgebiete
- Belange der Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz
- Wald (HWaldG)
- Lärmimmissionsschutz
- Sonstige Belange

6. Flächenbilanz

Anlage: Umweltfachbeitrag



1. Veranlassung, Zielsetzung

Der Bebauungsplan U1 „Hof-Feldbach“, der das gesamte städtebauliche Quartier westlich der Hof-Feldbach-Straße umfasst, geht zurück auf das Jahr 1969 und wurde bis dato acht Mal in Teilbereichen geändert.

Das Alten- und Pflegeheim „Haus Elisabeth“ am westlichen Ende der Rolfesstraße für damals 78 Menschen wurde bereits 1965 eröffnet. Die Einrichtung wurde seitdem vielfach modernisiert, umgebaut und erweitert. Das heutige Erscheinungsbild der gesamten Einrichtung geht in planungsrechtlicher Hinsicht zurück auf die 6. Änderung des Bebauungsplanes U1 „Hof-Feldbach“, die im Jahr 2002 Rechtskraft erlangt hat.

Das Haus Elisabeth ist eine Wohn-, Betreuungs- und Pflegeeinrichtung am vorgenannten Standort in Dillenburg und gehört zur Josefs-Gesellschaft (JG-Gruppe). Diese ist als katholischer Träger von Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen, Krankenhäusern und Seniorenheimen Mitglied im Deutschen Caritasverband.

Aktuell umfasst das Haus Elisabeth:

- 118 Plätze für die stationäre Pflege (einschl. Kurzzeitpflege und Dementenwohngruppe),
- 12 Plätze in der Tagespflege,
- 35 Wohnungen für 1 – 2 Personen (betreutes Wohnen) sowie
- Ambulante Pflegeeinrichtungen.

Seit dem Jahr 2014 ist auch die Kindertagesstätte St. Nikolaus in den Gebäudekomplex integriert, in der bis zu 46 Kinder in drei Gruppen betreut werden.

Die **8. Änderung** des Bebauungsplanes U1 „Hof-Feldbach“ in der Kernstadt Dillenburg trat mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 01.08.2020 in Kraft. Wesentliches Planziel dieser 8. Bebauungsplanänderung war und ist u. a. die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Hospizgebäudes mit ca. 12 bis 14 Pflege- und Betreuungsplätzen im östlichen Anschluss an den Gebäudekomplex des Alten- und Pflegeheimes „Haus Elisabeth“ (im Bereich der Flurstücke 6/16 und teilweise 10/198). Auf Grundlage dieses bauplanungsrechtlichen Rahmens war beabsichtigt, im Zuge eines Architektenwettbewerbes eine architektonisch und funktional ansprechende Lösung für den Ergänzungsbau bzw. die „Gesamtsituation“ zu finden und zu realisieren.

Nachdem nunmehr eine konkrete Vorhabenplanung vorliegt und die Bauantragsstellung vorgenommen werden soll, zeigt sich, dass die Gebäudeplanung die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze im Osten deutlich überschreiten würde. Dies und die das künftige Gebäude umgebende Frei- und



Grünflächengestaltung widersprechen den hier festgesetzten Verkehrsflächen mit der konkretisierenden Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ sowie „öffentliche Parkplatzfläche.“

Auch an der nördlichen Baugrenze ist eine Überschreitung notwendig und geplant, sodass sich die nicht-überbaubare Grundstücksfläche von bislang fünf Meter auf zukünftig drei Meter reduziert. In einem Teilabschnitt verläuft die nunmehr neu festzusetzende Baugrenze direkt entlang der nördlichen Parzellengrenze des Flurstückes 6/16 und somit entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes.

Begründet wird die neue Vorhabenplanung - insbesondere die „Eindrehung“ des geplanten Gebäudes Richtung Norden - damit, dass aufgrund des geringen Abstandes zum Bestandsgebäude „Haus 2“ die Zugänglichkeit des Haupteingangs für Rettungsfahrzeuge ermöglicht werden soll und muss.

Zudem ist mit einer verbesserten Blickbeziehung Richtung Dilltal und einer Grün- und Freiflächengegestaltung eine angemessen-attraktive Aufenthaltsqualität für die Hospizbewohnerinnen und -bewohner zu gewährleisten.

Die notwendigerweise zu schaffende Zufahrtmöglichkeit, auch von größeren LKW (Feuerwehr, Ver- und Entsorgung, Zufahrtmöglichkeit zum Friedhofsgelände), verlangt aufgrund der nunmehr vorliegenden Gebäude- und Freiflächenplanung eine veränderte Ausrundung der Verkehrsfläche (Schleppkurvennachweis), die geringfügig zulasten der festgesetzten „nicht-überbaubaren Grundstücksfläche“ (Flurstück 10/143, derzeitiger Container-Stellplatz) in der 6. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2001 erfolgt.

Da gemäß entsprechender Vorabstimmung Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (8. Änderung) gemäß den vorstehenden angeführten Notwendigkeiten *nicht* in Aussicht gestellt werden können, ist als Voraussetzung einer Realisierung des nunmehr projektierten Vorhabens eine abermalige Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund dessen hat die Betriebsleitung des Hauses Elisabeth am 06.04.2023 per E-Mail die Aufstellung einer 9. Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Dem entsprechend hat die Stadtverordnetenversammlung der Oranienstadt Dillenburg in ihrer Sitzung am 29.02.2024 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung einer 9. Änderung des Bebauungsplanes U1 „Hof-Feldbach“ in der Kernstadt Dillenburg beschlossen.



2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

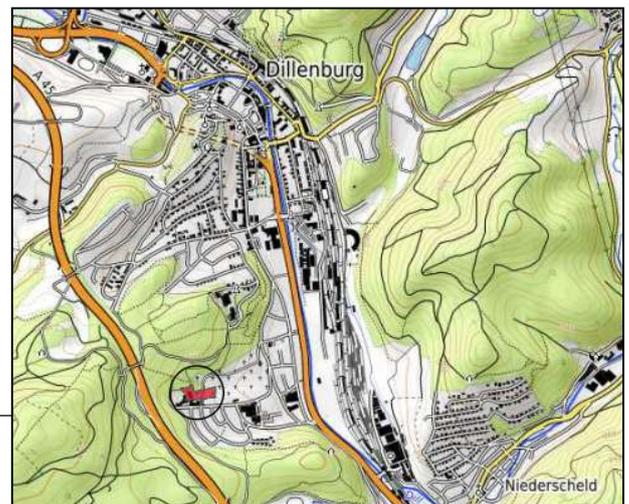
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Kernstadt Dillenburg, am westlichen Ende der Rolfesstraße. Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer gesamten Größe von rd. 0,79 ha die Flurstücke 6/16 und 10/198 sowie jeweils einen Teil der Flurstücke 10/143, 10/194 und 3/2 in der Flur 37 der Gemarkung Dillenburg.

Im Süden grenzen die bebauten Wohnlagen Rolfesstraße/ Erlenweg/ Eichenweg, im Norden/ Nordwesten bestockte Flächen des Stadtwaldes an. Im Norden und Osten befinden sich angrenzend die Flächen des Friedhofes von Dillenburg.

Übersichtskarten:

Lage und Abgrenzung des Plangebietes
(ohne Maßstab)





2.2 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

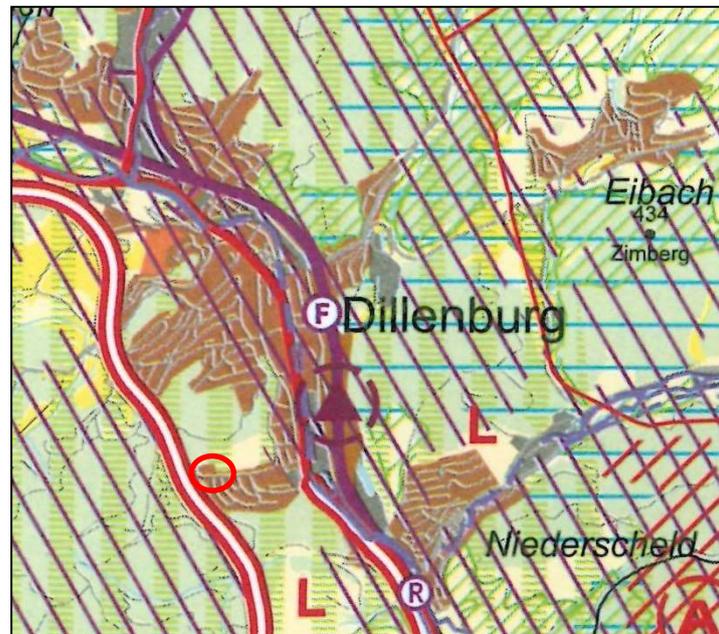
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die raumordnerischen Ziele sind im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010, Genehmigung durch die Landesregierung am 15.12.2010) festgelegt.

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung und nunmehr der 9. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Vorranggebiet Siedlung (Bestand) sowie mit einer östlichen Teilfläche (bisläng Parkplatz/ Lagerfläche sowie Friedhofsfläche östlich der Wegeparzelle (Flst. 10/198) im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft in Überlagerung mit Vorranggebiet Regionaler Grünzug.

Auszug:

Regionalplan
Mittelhessen, 2010
(ohne Maßstab)



Nach der Zielsetzung 6.1.2.-1 hat in den **Vorranggebieten Regionaler Grünzug** „die Sicherung und Entwicklung des Freiraumes und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des Vorranggebietes Regionaler Grünzug dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. [...]“

Nach der Zielsetzung 6.1.2-3 sind Vorhaben, die der Freiraumerholung der Allgemeinheit dienen und die Funktionen des Vorranggebietes Regionaler Grünzug nicht beeinträchtigen, zulässig. „Maßnahmen, die die Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit erheblich einschränken sind unzulässig.“



Das Flurstück 6/16 ist (ungeachtet der Festsetzung im Bebauungsplan U1 „Hof-Feldbach“, 6. Änderung aus dem Jahr 2002) seit langen Jahren als Parkplatz für Mitarbeitende sowie Besucherinnen und Besucher des Hauses Elisabeth sowie im nördlichen Teil als Lagerplatz für Schüttgüter und Grünschnitt der Oranienstadt Dillenburg genutzt.

Östlich davon liegen die durch den Bebauungsplan U1 „Hof-Feldbach“ aus dem Jahr 1969 gesicherten Teilflächen des städtischen Friedhofes von Dillenburg, die jedoch bislang nicht demgemäß genutzt werden. Eine Inanspruchnahme der Flächen für eine Friedhofsnutzung ist auch zukünftig weder erforderlich noch beabsichtigt.

Eine Freiraumfunktion im Sinne des Regionalen Grünzuges (Gliederung von Siedlungsgebieten, Freiraumerholung, Durchlüftung u.a.m.) wurde durch die in Rede stehenden Flächen seit langen Jahren nicht ausgeübt.

Mit einer Fläche von maximal rd. 0,4 ha (überbaubare Fläche Flste. 6/16, 10/198 (teilw.) und Parkplatz östlich davon) liegt diese unterhalb der Darstellungsebene des Regionalplanes.

Die Grundzüge der Planung (des Regionalplanes) werden nicht berührt. Aufgrund der aus raumordnerischer Sicht kleinflächigen Inanspruchnahme sowie der baulichen Vorbelastung und generellen Prägung des Geltungsbereiches ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen zu rechnen.

Nach dem Grundsatz 6.3.-2 soll in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft „die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.“

Angesichts der Lage- und Eigentumssituation, den Festsetzungen der beiden oben genannten Bebauungspläne sowie der seit langen Jahren bestehenden Nutzungsausübung hat und hatte das Gebiet keinerlei Funktion oder Bedeutung im landwirtschaftlichen Sinne.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Planvorhaben um eine standortgebundene bauliche Erweiterung einer örtlichen und überörtlich bedeutsamen Gemeinbedarfseinrichtung handelt.

Mit Schreiben vom 08.04.2020 zur 8. Änderung des Bebauungsplanes führt die Obere Landesplanungsbehörde bei Regierungspräsidium Gießen aus: „Insgesamt kann das Planvorhaben mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbart werden.“

Luftbild, GoogleEarth:



2.3 Flächennutzungsplan, Bebauungspläne

Der Flächennutzungsplan stellt(e) mit seiner 16. Änderung (2002) die Fläche der Hauses Elisabeth als Gemeinbedarfsfläche, den Bereich der vorgesehen baulichen Erweiterung als Grünfläche, Friedhof dar. Die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche sind gleichsam als Friedhofsflächen dargestellt (rechtwirksamer Flächennutzungsplan 1997).

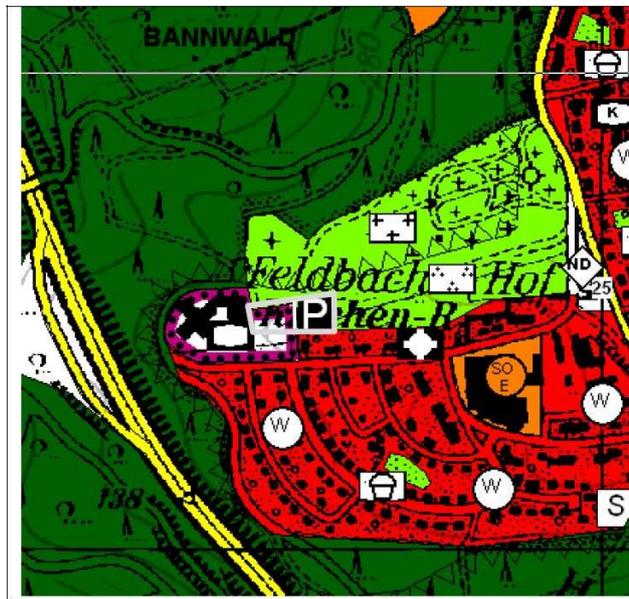
Im Zusammenhang mit der vorlaufenden 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde der Flächennutzungsplan mit Datum 01.07.2020 nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die hier vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplanes ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB.



Flächennutzungsplan (Anpassung 2020)

Ausschnitt (ohne Maßstab)



Gemäß der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches überplant(e) die 8. Änderung und die nunmehr vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich Flächen innerhalb rechtskräftig bestehender Bebauungspläne:

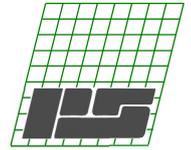
Der großflächige Bebauungsplan U1 „Hof-Feldbach“ aus dem Jahr 1969 setzte den Bereich des heutigen Seniorenwohn- und Pflegeheimes „Haus Elisabeth“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie die östlich angrenzenden Flächen als Grünfläche, Parkanlage (im Süden) und Friedhofsfläche (im nördlichen Teil) fest.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes U1 „Hof-Feldbach“ aus dem Jahr 2002 setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude“ sowie im Bereich des Flurstückes 6/16 „Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof“ fest.

Die bislang rechtskräftige 8. Änderung des Bebauungsplanes ersetzte somit im Bereich des Flurstückes 6/16 die bisher rechtskräftige 6. Änderung des Bebauungsplanes sowie im östlichen Anschluss (Flst. 10/198 und Flst. 3/2 teilweise) den ursprünglichen Bebauungsplan U1 „Hof-Feldbach“.

Mit einem nahezu identischen Geltungsbereich ersetzt die hier vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplanes (mit der späteren Rechtskraft) die 8. Änderung vollständig. Die 8. Änderung wird späterhin praktisch nicht weiter existent sein.

Lediglich im Bereich westlich der Zufahrt von der Rolfesstraße geht der nunmehrige Geltungsbereich geringfügig über den der 8. Änderung des Bebauungsplanes hinaus; im Bereich des Flurstückes 10/143 wird damit die 6. Bebauungsplanänderung kleinflächig ersetzt.



2.4 Standortwahl/ -alternativen

Im unmittelbaren Funktionszusammenhang mit der bedeutsamen Gemeinbedarfseinrichtung „Haus Elisabeth“ ist die beabsichtigte Erweiterung des Pflege- und Betreuungsangebotes unzweifelhaft strandortgebunden. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Parkplatzflächen für insbesondere Mitarbeitende sowie Besucherinnen und Besucher.

Die hier vorbereitete Erweiterung der gesamten Einrichtung in Richtung Osten ist unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen, der Erschließungssituation und auch möglicher Eingriffswirkungen die einzige Entwicklungsoption.

Vor dem Hintergrund dessen und der entsprechenden Zielsetzung des Bebauungsplanes (8. Änderung) bestehen für die Planung keine Standortalternativen.

2.5 Schutzgebiete

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

Bezüglich der angrenzenden Waldflächen wird auf Pkt. 5 (Wald/ HWaldG) verwiesen.

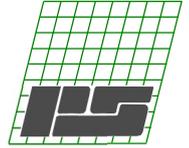
2.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

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

Mit der hier geplanten Nachnutzung der seit Jahrzehnten bereits bauleitplanerisch gesicherten und mehr oder minder intensiv genutzten Grundstücksflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den gesetzgeberischen und regionalplanerischen Vorgaben (vgl. auch Pkt. 2.3).



2.7 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist Bestand und erfolgt durch die wichtige innerörtliche Rolfesstraße.

Durch die unmittelbar vor dem „Haus Elisabeth“ befindliche Bushaltestelle der Linie 100 (Stadtverkehr Dillenburg) ist eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.

3 Verfahren

Wie vorstehend angeführt, überplant der vorliegende Bebauungsplan (9. Änderung) Flächen, die seit Langem durch die verbindliche Bauleitplanung hinsichtlich der Nutzung als Vorhaltefläche für eine Friedhofserweiterung im Siedlungszusammenhang von Dillenburg gesichert sind. Mit der vorlaufenden 8. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2019/ 2020 sind im Grundsatz die planungsrechtlichen Grundlagen für das hier in Rede stehende Vorhaben bereits geschaffen worden.

Mit insbesondere der faktischen Nutzung im westlichen Teil, der regelmäßigen Pflege im östlichen Teil und der erschlossenen Lagesituation ist der hier in Rede stehende Planbereich als Bestandteil des Siedlungsbereiches von Dillenburg und dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen. Demgemäß erfolgte die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13a und 13 BauGB:

Neben den baulich geprägten Siedlungsbereichen kommen als Anwendungsfall für die Bestimmungen des § 13a BauGB auch innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan in Betracht, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Wie angeführt umfasst der räumliche Geltungsbereich der hier vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplanes vollständig den Geltungsbereich der bislang rechtskräftigen 8. Änderung.

Wie die 8. Änderung erfolgt folgerichtig nunmehr auch die Aufstellung des Bebauungsplanes (9. Änderung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13a und 13 BauGB.

Die formulierten Zielsetzungen des § 13 a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erhalten besondere Bedeutung, weil damit einem Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an andere Stelle/ respektive im definitiven „Außenbereich“ verhindert wird/ werden kann.



In Übereinstimmung mit dieser gesetzgeberischen Zielsetzung wird mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes die Voraussetzung für eine auch städtebaulich sinnvolle Ergänzung/Arrondierung des Gebäudekomplexes und der Gemeinbedarfseinrichtung „Haus Elisabeth“ und somit eine Verdichtung der Ortslage geschaffen. Dabei stellt die 9. Änderung des Bebauungsplanes (mit nahezu identischem Geltungsbereich) eine Konkretisierung und an der konkreten Vorhabenplanung orientierte Fortentwicklung der Festsetzungsinhalte der 8. Bebauungsplanänderung dar.

Die nach dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanänderung realisierbare Gesamtgrundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m². Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor. Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Insofern steht der Bebauungsplan in Übereinstimmungen mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Demgemäß kann u.a. auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden, wenngleich die Belange des Umweltschutzes natürlich zu berücksichtigen sind (s. Umweltfachbeitrag).

Seitens des Dez. 31 (Bauleitplanung) beim Regierungspräsidium Gießen wurden im Beteiligungsverfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes gegen die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen am Senioren- und Pflegeheim „Haus Elisabeth“ keine Bedenken vorgetragen. Gleichwohl wurde, da die Anwendungsvoraussetzungen für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nicht vorlägen, die Umstellung auf ein zweistufiges Verfahren mit Umweltbericht und paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes empfohlen.

Im Ergebnis der diesbezüglichen Prüfung durch die Stadtverordnetenversammlung im Zuge der Abwägung wurde damals an der Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB festgehalten. Die diesbezügliche Begründung wird an dieser Stelle abermals angeführt:

Das Planvorhaben ist unzweifelhaft standortgebunden und durch die im Gebiet bzw. unmittelbar benachbart vorhandene bauliche Situation deutlich geprägt. Die faktisch bestehende Nutzung im Bereich des Flurstückes 6/16 steht überwiegend im unmittelbaren Funktionszusammenhang mit der Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung (Bewohner- und Mitarbeiterparkplätze), in untergeordnetem Maße erfolgte eine Nutzung als kommunale Lagerfläche.

Insgesamt ist die Fläche somit dem Siedlungsbereich (und nicht dem Außenbereich) zuzuordnen, womit insoweit die Anwendungsvoraussetzungen für § 13a BauGB geben sind.



Der vorliegende Bebauungsplan dient einer baulichen Verdichtung im unmittelbaren baulichen und funktionalem Gesamtzusammenhang mit dem Seniorenwohn- und -pflegeheim „Haus Elisabeth“ (und somit im Siedlungsbereich), wodurch die Zielsetzungen des § 13a BauGB (Schutz von Flächen außerhalb der Siedlungslagen gegenüber baulicher Inanspruchnahme, sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und der gesetzgeberischen Intention Rechnung getragen ist.

Die benannten Zielsetzungen erhalten eine maßgebliche Gewichtung bei der Gesamtbeurteilung.

Vor diesem Hintergrund wäre im Übrigen, unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsprinzips, ein zweistufiges Bauleitplanverfahren mit umfangreicher Umweltprüfung sowie einer Änderung des Flächennutzungsplanes (mit Genehmigungserfordernis) als unverhältnismäßig zu beurteilen („Übermaßverbot“).

Mit Datum vom 27.02.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Oranienstadt Dillenburg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung einer 9. Änderung zum Bebauungsplan U1 „Hof-Feldbach“ sowie nach § 13a BauGB die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung wird diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung, Festsetzungen

Wie bereits die vorlaufende 8. Bebauungsplanänderung dient die nunmehr in Aufstellung befindliche 9. Änderung des Bebauungsplanes der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Hospizgebäudes mit ca. 12 bis 14 Pflege- und Betreuungsplätzen im östlichen Anschluss an den Gebäudekomplex des Alten- und Pflegeheimes „Haus Elisabeth“ mit einer attraktiven Umfeld- und Freiflächengestaltung sowie im östlichen Anschluss der ersatzweisen Bereitstellung von Park- und Stellplatzflächen für die Mitarbeitenden, Besucherinnen und Besucher des Hauses Elisabeth sowie des öffentlichen Friedhofs.



Die veränderten Festsetzungen der 9. Änderung gegenüber der vorlaufenden 8. Änderung des Bebauungsplanes werden nachfolgend erläutert.

Festgesetzt war und wird eine **Fläche für den Gemeinbedarf** nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Unter Orientierung an der aktualisierten Gebäude- und Freiflächenplanung erfolgt dabei eine Verschiebung in die östliche Richtung „zulasten“ der festgesetzten Parkplatzfläche und eine veränderte Flächenabrundung analog der Wegeverbindung (Erschließungsweg) von der Rolfesstraße zu den nördlich angrenzenden Friedhofsflächen.



Zwar sind bei festgesetzten Baugebieten nach den entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zumeist auch Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs allgemein oder zumindest ausnahmsweise zulassungsfähig.

Die entsprechende Zweckbestimmung für eine bestimmte Fläche lässt sich damit jedoch nicht erreichen.

Dies ist nur durch eine Festsetzung nach Nr. 5 möglich, wobei gezielt die bei einer entsprechenden Standortfestlegung möglichen allgemeinen öffentlichen und speziell städtebaulichen Belange zur Geltung gebracht und im kommunalen Abwägungsprozess besonders gewichtet werden können.

Insbesondere auf Grund der standörtlichen Rahmenbedingungen und der damit einhergehenden funktionalen und räumlichen Beziehungen zur Wohn-, Betreuungs- und Pflegeeinrichtung des „Haus Elisabeth“ ergibt sich, gemeinsam mit den notwendigen und beabsichtigten Synergieeffekten, eine grundsätzlich hinreichende Begründung für eine derartige Festsetzung.

Bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen kommt es nicht auf eine ins Einzelne gehende Darlegung der Nutzung oder des Bedarfsträgers an. Unverzichtbar (auch im Hinblick auf die Rechtsfolgen z.B. nach §§ 39 ff BauGB) ist jedoch die Festsetzung einer exakten Zweckbestimmung.

Damit wird der notwendige Rahmen für den dann später zu realisierenden Zweck geschaffen.

Mit der beibehaltenen, ergänzend festgesetzten Zweckbestimmung *sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* sind nach wie vor alle zur Funktionserfüllung notwendigen Gebäude, Nebenanlagen und Nutzungen innerhalb der vorgenommenen Abgrenzung zulässig.

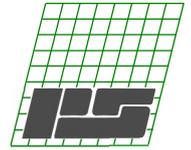
Die Festsetzung unter 2.3.1. wird ergänzt durch die nicht abschließende (!) Aufzählung an zulässigen Nutzungen *Seniorenwohn- und Pflegeheim nebst begleitender Infrastruktur wie Betreutes Wohnen, Tagesbetreuung, Tages- und Nachtpflege, Kurzzeitpflege, Hospiz.*

Die Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** bleiben gegenüber der bislang rechtskräftigen 8. Bebauungsplanänderung weitestgehend unverändert.

Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung (durch ein Planzeichen nach der Anlage zur PlanZV) gibt es für Flächen für den Gemeinbedarf keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundflächen.

Gleichwohl ist die Zulässigkeit einzelner Festsetzungen nach BauNVO unstrittig, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Diese Erforderlichkeit ist im vorliegenden Fall des Altenpflegeheimes gegeben, um die Höhenentwicklung des Seniorenzentrums (auch) künftig auf ein dem Standort angemessenes Maß zu begrenzen.



Entsprechend wird die Zulässigkeit von bis zu maximal sechs Vollgeschossen festgesetzt, um im Bereich des bestehenden Gebäudekomplexes (Flst. 10/194) die Möglichkeit einer baulichen Aufstockung und die Schaffung eines ergänzenden Angebotes an Wohnraum (Betreutes Wohnen) zu eröffnen und im östlichen Anschluss einen entsprechenden Rahmen für die Realisierung des vorgesehenen Hospizgebäudes bereit zu stellen.

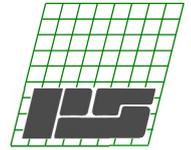
Da die vorhandene bzw. geplante Nutzung bekannt ist und somit davon auszugehen ist, dass die Realisierung der Vollgeschosse hinsichtlich ihrer Höhe mit den im Wohnungsbau üblichen Raumhöhen (ca. 2,5 m) erfolgen wird, sind weitergehende Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude erkennbar nicht erforderlich.

Um einen großzügigen Gestaltungsrahmen zu bieten, zugleich aber die maximal realisierbare Gebäudgrundfläche zu definieren, erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ). Mit einer GRZ = 0,8 orientiert sich die Grundflächenzahl an dem durch § 17 BauNVO definierten Orientierungswert als Obergrenze.

Da nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen mitzurechnen sind, und vor dem Hintergrund bislang noch offener Fragen bezüglich des „Baugrundstückes“ als Bezugsgröße und der späteren privaten und öffentlichen Verkehrs- und Freiflächengestaltung, wird auf der Ermächtigungsgrundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die entsprechenden, vorgenannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Obgleich angesichts der vorgesehenen Grünflächenanteile nicht davon auszugehen ist, dass diese Regelung zur Anwendung kommen wird, kann damit ein großzügiger Gestaltungsspielraum für die Grundstücksnutzung(en) bereitgestellt werden.

Die durch **Baugrenze** definierte überbaubare Fläche orientiert sich zunächst am rechtskräftigen Bebauungsplan (der 8. Änderung des Bebauungsplanes). Im Bereich des westlich angrenzenden Flurstückes 10/199 sowie des südlich angrenzenden Flurstückes 10/143 (beide außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) bindet die Baugrenze, die die neue überbaubare Fläche auf Flurstück 6/16 sowie 10/198 und 3/2 (jeweils teilweise) definiert, an die dort rechtskräftig festgesetzte Baugrenze an.

Am Nordrand des Flurstückes 6/16 (im Bereich dessen das Hospizgebäude zur Errichtung vorgesehen ist) wird die nicht-überbaubare Grundstücksfläche von bislang fünf Meter auf zukünftig drei Meter reduziert bzw. verläuft künftig direkt entlang der nördlichen Parzellengrenze des Flurstückes 6/16 und somit entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes.



Die nachzuweisenden Gebäudeabstandsflächen gemäß § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) liegen demgemäß im entsprechenden Abschnitt auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen (Friedhof) außerhalb des Bebauungsplanes.

Nach § 6 Abs. 2 HBO dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte, sodass die Festsetzung der Baugrenze wie beschrieben und späterhin damit eine Grenzbebauung zulässig ist.

Für eine veränderte Böschungs- und Freiflächengestaltung und die Anlage eines Fußweges außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, d.h. im Bereich der öffentlichen Grünfläche, bedarf es (unter der Voraussetzung, dass in eigentumsrechtlicher- und inhaltlicher Hinsicht ein Einvernehmen mit der Oranienstadt Dillenburg hergestellt ist/ wird) keiner baurechtlichen Regelung.

Verkehrsflächen

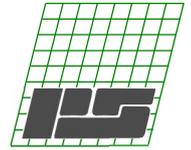
Der gesamte Gebäudekomplex „Haus Elisabeth“ ist öffentlich-rechtlich vollständig durch die Rolfesstraße erschlossen.

Der vorhandene Erschließungsweg im Bereich des Flurstückes 10/198 stellt die Zuwegung zu den aktuell vorhandenen Stellplatzflächen östlich des Wohnkomplexes (Flst. 10/194) und zur Anlieferung / Ver- und Entsorgung des Pflegeheimes - Haus 2 (Flst. 10/143) dar.

Der Weg bildet zudem insbesondere auch eine wichtige Zuwegung zu den nördlich und nordöstlich angrenzenden Flächen des Friedhofes Dillenburg. Die bislang bestehende Funktion als Zuwegung zu den Lagerflächen für Schüttgüter, Grünschnitt u.a.m. wird mit Aufgabe der Lagerfläche an dieser Stelle entfallen.

Aufgrund der jedoch nach wie vor unverzichtbar gegebenen Funktion als Zuwegung zum Friedhof und den nunmehr im Osten festgesetzten Parkflächen ist der nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB dementsprechend festzusetzen. Zur Vergrößerung der baulichen Gestaltungsfreiheit im Bereich des künftigen Hospizgebäudes (mit den umgebenen Freiflächen) und, da eine entsprechende Flächenverfügbarkeit gegeben ist, erfolgt östlich des Flsts. 6/16 im Bebauungsplan ein Verschwenk und eine Verschiebung des Erschließungsweges in Richtung Osten, der gegenüber der vorlaufenden 8. Bebauungsplanänderung noch weiter nach Osten ausgreift.

Die notwendigerweise zu schaffende Zufahrtmöglichkeit, auch von größeren LKW (Feuerwehr, Ver- und Entsorgung, Zufahrtmöglichkeit zum Friedhofsgelände), verlangt aufgrund der vorliegenden Gebäude- und Freiflächenplanung eine veränderte Ausrundung der Verkehrsfläche (Schleppkurvennachweis), die geringfügig zulasten der festgesetzten „nicht-überbaubaren Grundstücksfläche“ (Flurstück 10/143, derzeitiger Container-Stellplatz) in der 6. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2001 erfolgt.



Insbesondere für die Bewohnerinnen und Bewohner im Gebäudekomplex „betreutes Wohnen“ sind ersatzweise Stellplätze bereit zu stellen und nachzuweisen. Zudem sind Stellplätze für die Mitarbeitende und für Besucherinnen und Besucher des Hauses Elisabeth sowie des Friedhofs erforderlich. Demgemäß erfolgt östlich des vorbenannten Erschließungsweges auf einer Fläche von nunmehr rd. 1.771 m² die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestimmte Festsetzung einer öffentlichen Parkplatzfläche. Je nach Aufteilung und Gestaltung der Fläche können hier überschlägig mindestens ca. 40 – 45 Stellplätze entstehen. Die im Bebauungsplan dargelegte Anordnung und Anzahl von Stellplätzen hat ausschließlich informellen Charakter und keine rechtliche Verbindlichkeit.

Entsprechendes gilt für die Abgrenzung zwischen dem Erschließungsweg und der Parkplatzfläche. Eine konkrete Aufteilung der gesamten nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Fläche erfolgt im Zuge der Freiflächen- und Ausführungsplanung.

Die Reihe aus fünf jungen Spitzahornen kann voraussichtlich nicht erhalten werden und wird durch eine umfangreiche Grüngestaltung im Bereich der Parkplatzfläche deutlich kompensiert.

Die Zuwegung vom Parkplatz zur östlich angrenzenden Friedhofsfläche wird nach wie vor mit großzügiger Breite als Fußweg zur Festsetzung gebracht.

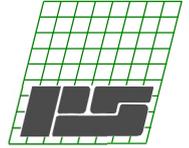
Gehölze, Anpflanzung

Wie angeführt, werden vorhandene Bäume im Bereich der festgesetzten Parkplatzfläche nur soweit zum Erhalt festgesetzt, als sie mit der konzipierten Parkplatznutzung und -gestaltung vereinbar sind. Auch wenn ihnen keine bedeutende ökologische Funktion zukommt, können die Bäume als strukturierende und somit stadtgestalterische Elemente in die Parkplatzgestaltung einbezogen werden. Bei der festgesetzten Mindestbepflanzung der Stellplatzflächen (je fünf Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen) können die bestehenden Bäume zudem angerechnet werden.

Gleichsam aus insbesondere gestalterischen Gründen, um eine deutlich visuell wirksame Abgrenzung der Parkflächen zum Friedhof zu schaffen, erfolgt in Ergänzung der (zum Erhalt festgesetzten) Hainbuchen-Hecke im Norden die Festsetzung einer geschlossenen Heckenpflanzung (mit Bäumen) am Ostrand.

Südlich der festgesetzten Parkplatzfläche besteht angesichts der vorhandenen, bestockten Böschungssituation zu den deutlich höher liegenden Wohngrundstücken an der Rolfesstraße keine diesbezügliche Notwendigkeit.

Selbstredend übernehmen alle Gehölz- und Heckenstrukturen auch Funktionen als Kleinlebensräume.



Als eingriffsminimierende Festsetzung wird, um die durch den Bebauungsplan vorbereitete Versiegelung möglichst gering zu halten und eine gewisse dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser nicht auszuschließen, bestimmt, dass Stellplätze und sonstige funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Mülltonnen-Stellplätze) in wasserdurchlässiger Art und Weise zu befestigen sind. Angesichts der Zielsetzung und Inhalte des Bebauungsplanes sind Abweichungen von der vorgenannten Festsetzung jedoch zulässig, um z.B. auch eine barrierefreie Begehrbarkeit mit Rollstühlen/ Rollatoren zu gewährleisten.

5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.

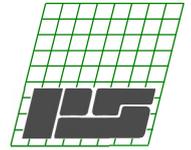
Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die vorrangig bestandssichernde, ordnende oder - wie im vorliegenden Fall - verdichtende Funktion haben.

Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich durch die Bestimmung des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach sind Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Die Verpflichtung des BauGB, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen, bleibt hiervon unberührt. Es wird insofern auf den Umweltfachbeitrag als Anlage der hier vorliegenden Begründung verwiesen.

Eingriffsregelung

Die hier nunmehr vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplanes bedingt (bei einem nahezu identischen Geltungsbereich wie die vorlaufende 8. Änderung) faktisch eine geringfügige Verringerung vorhandener Vegetationsstrukturen zugunsten einer baulichen Nutzung sowie einen Verlust von Bodenfunktionen im Umfang zukünftiger Überbauung/Versiegelung. Unter Bezugnahme auf die faktische Nutzungssituation (im Wesentlichen Parkplatz, Lagerplatz, extensive Rasenfläche) ergeben sich voraussichtlich keine gravierenden Eingriffswirkungen.



Nach den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes (8. Änderung) zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies, da gerade mit Maßnahmen der Nachverdichtung eine Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen außerhalb der Siedlungslagen und damit mittelbar ein schonender Umgang mit Grund und Boden (wie es der § 1a Abs. 2 BauGB verlangt) gewährleistet ist.

Vor dem Hintergrund dessen und unter argumentativem Hinweis auf die Standortbindung des Planvorhabens, ergibt sich für die vorliegende Bebauungsplanänderung kein Ausgleichserfordernis bzw. kein weiterer diesbezüglicher Handlungsbedarf.

Biotop- und Artenschutz

Zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes liegen aktuell keine konkreten Informationen über das Vorkommen bzw. die mögliche Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor.

Mit den potenziell vorkommenden Arten setzt sich die Artenschutzrechtliche Prüfung im beigefügten Umweltfachbeitrag auseinander.

Nach dem gegebenen Kenntnisstand stehen die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum besonderen Artenschutz den Grundzügen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG grundsätzlich auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung zwingend notwendig ist und die Bestimmungen bei allen Maßnahmen der Planrealisierung vom Vorhabenträger und Bauherrn zu beachten sind.

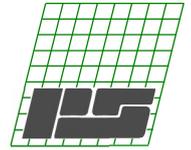
Schutzgebiete

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (z.B. FFH-/ Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet) sind durch die Planung nicht berührt.

Belange der Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (07/2014) ist gemäß dem gegebenen Planungsstand folgendes auszuführen:

Das Gebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdeter Gebiete sowie außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.



Mit der Lage an der öffentlichen Verkehrsfläche „Rolfesstraße“ ist der gesamte Gebäudekomplex „Haus Elisabeth“ einschließlich der angedachten Erweiterungs-/Ergänzungsbauten als öffentlich-rechtlich voll erschlossen zu bezeichnen.

Die Ver- und Entsorgung des zur Neuerrichtung vorgesehenen Hospizgebäudes erfolgt unter Anbindung an die entsprechenden Anlage der Pflegeeinrichtung und/oder an die Medien der Ver- und Entsorgung im Bereich der Rolfesstraße

Mit der ins Auge gefassten ergänzenden Schaffung von ca. 15 Einheiten im Bereich „Betreutes Wohnen“ und ca. 12. Hospizplätzen ist davon auszugehen, dass eine hinreichende Trink- und Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

Nach Angabe der Stadtwerke Dillenburg kann im Bereich Rolfesstraße eine Löschwassermenge von bis zu 1100 l/min. bei einem Betriebsdruck von mind. 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Std. entnommen werden.

Im Hinblick auf den Aspekt Löschwasserversorgung ist auf mehrere unmittelbar vorhandenen Unterflur- und Überfluthydranten sowie die Teichanlage im Bereich der Gartenanlage westlich des Rundbaus (Haus 1) hinzuweisen, der zugleich als Löschwasserreserve fungiert.

Durch die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und sonstig geeigneten Nebenflächen kann anfallendes Niederschlagswasser auf den entsprechenden Flächen (insbesondere im Bereich der Parkplatzflächen im Osten) versickern und zum Schutz des Grundwassers beitragen. Die wassergesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im Rahmen der nachfolgenden konkreten Erschließungs- und Vorhabenplanung grundsätzlich zu berücksichtigen.

Die Anbindung des neu zu errichtenden Gebäudes (Hospiz) an den Regenwasserkanal im Bereich der Rolfesstraße ist möglich.

Letzteres gilt nach gegebenem Kenntnisstand auch für die ergänzende Abwasserbeseitigung. Der Schmutzwassersammler im Bereich der Rolfesstraße verfügt über hinreichende Kapazitäten zur Aufnahme und Abführung der ergänzenden Schmutzwassermenge zur Kläranlage in Niederscheld.

Gewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.

Wald (Hessisches Waldgesetz)

Im nördlichen Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich grenzt Wald im Sinne des § 2 des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) an.



Gemäß Aussage des Forstamtes Herborn (Schreiben vom 04.03.2020) sind die Waldflächen im Bereich des nördlichen angrenzenden Flurstückes 12/7 als Bannwald ausgewiesen, jegliche Eingriffe bedürfen der Genehmigung nach § 12 HWaldG.

Zudem liegt das Plangebiet im Gefahrenbereich des Waldes (Windwurf, Waldbrand ...).

Die entsprechenden Hinweise sind im Bebauungsplan ergänzend angeführt worden und sind späterhin, im Zuge der Vorhabenplanung und -realisierung zu beachten.

Die Bauherrschaft soll zudem ausdrücklich auf die Bestimmungen und Maßgaben des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) hingewiesen werden.

Auf die Gefährdungssituation beim Heranrücken von Gebäuden/ Grundstücksnutzungen an „Wald“ ist insbesondere hinzuweisen.

Während Eingriffe/ Rodungen in den Bannwald (im Bereich des Flurstückes 12/7) praktisch vollständig ausgeschlossen sind, bleiben Pflegerückschnitte von Gehölzen auf den privaten Grundstücksflächen (z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht) davon unberührt.

Lärmimmissionsschutz

Unweit, westlich des Gebäudekomplexes und der Gesamtanlage der Senioreneinrichtung „Haus Elisabeth“ verläuft die BAB A 45.

Im Rahmen der Planfeststellung zum sechsstreifigen Ausbau wurden im Jahr 2017/2018 schalltechnische Berechnungen für alle Gebäude, alle Fassaden und alle Geschosse durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der aktiven, der mittlerweile realisierten Lärmschutzwand wurde der Umfang der tatsächlich notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen, auch im Hinblick auf die nur geringen Grenzwertüberschreitungen insgesamt als gering eingeschätzt.

Auch wenn anders als im Planfeststellungsverfahren im Bauleitplanverfahren die *Orientierungswerte* der DIN 18005 heranzuziehen sind, so wäre im Ergebnis einer durch das Dezernat 43.2 (Immissionschutz II) beim Regierungspräsidium Gießen hier zur Erstellung empfohlenen Geräuschimmissionsprognose keine grundsätzlich veränderte Beurteilung zu erwarten.

Nach Errichtung der Lärmschutzwand im Bereich der A 45 sind Möglichkeiten von weitergehenden *aktiven* Schallschutzmaßnahmen aufgrund der örtlichen und baulichen Situation augenscheinlich nicht gegeben.

Hingegen sollen und werden sich die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben im Wesentlichen jenseitig des vorhandenen Gebäudebestandes vollziehen, wodurch faktisch eine sehr deutliche Lärmabschirmung gegenüber der A 45 gegeben ist.



Zudem ist davon auszugehen, dass, aufgrund der vorgesehenen Nutzung und Funktion der zu ergänzenden bzw. neu zu errichtenden Gebäude, im Zuge der konkreten Vorhabenplanung grundsätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern und Lärmdämmfassaden vorgesehen werden. Insoweit kann auf die konkrete Vorhabenplanung bzw. die Baugenehmigungsebene verwiesen werden.

Im Hinblick auf Anliefer- und Parkierungsverkehr ist (auch angesichts der künftigen Gebäudenutzung und -funktion) gegenüber der Ist-Situation von einer nur marginalen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen.

Die Erstellung einer abermaligen Geräuschemissionsprognose ist insofern unverhältnismäßig und somit nicht erforderlich.

Bergwerksfelder

Das Dezernat 44 (Bergaufsicht) beim Regierungspräsidium (RP) Gießen weist mit Schreiben vom 08.04.2020 auf die Lage des Plangebietes im Bereich dreier Bergwerksfelder hin.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei Bergwerksfeldern (eins angezeigt, zwei erloschen), in denen Bergbau betrieben und bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Nach den beim RP Gießen vorliegenden Unterlagen wurde der Bergbau außerhalb des Geltungsbereiches betrieben. Die örtliche Lage der bergbaulichen Untersuchungsarbeiten ist beim RP Gießen nicht bekannt.

Schutz des Mutterbodens

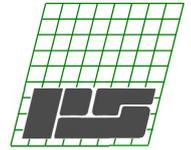
Auf die Bestimmungen des § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens wird besonders hingewiesen. Demnach ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Die am Bau Beteiligten sind auf die Bestimmungen ausdrücklich hinzuweisen.

Sonstige Belange

Innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.

Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) wird hingewiesen.



Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt. Im Falle, dass bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, sind umgehend die zuständigen Bodenschutzbehörden beim Regierungspräsidium Gießen und dem Lahn-Dill-Kreis zu informieren.

Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse weder erforderlich noch vorgesehen.

Sonstige Belange sind nach dem gegebenen Kenntnisstand nicht berührt.

6. Flächenbilanz

FLÄCHENBILANZ - PLANUNG			
Gemeinbedarfsfläche	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
Bestehende Bebauung Flst. 10/194	2.485,60	551,40	3.037,00
Planungsfläche Flst. 6/16 und 10/198	1.603,70	504,60	2.108,30
Flächen zum Erhalt (Hecke am Nordrand)			141,00
Flächen zur Anpflanzung (Hecke am Ostrand)			173,00
Straße besonderer Zweckbestimmung			
Erschließungsweg			665,10
Stellplatzfläche			1.770,90
Fußweg			50,00
GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH			7.945,30

Digitale Flächenermittlung (gerundet) auf Grundlage des Bebauungsplanes in der Fassung des Entwurfes (03/2024, M = 1:500)



Dillenburg, im März 2024

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Oranienstadt Dillenburg

Anlage: Umweltfachbeitrag