



Oranienstadt Dillenburg

**Bebauungsplan „Isabellenhütte“ 2. Änderung
mit 42. Änderung des Flächennutzungsplanes 1997**

Begründung

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht.....	4
3	Planungserfordernis	5
4	Planungsverfahren	5
5	Vorgaben, Rahmenbedingungen	6
5.1	Ziele der Raumordnung.....	6
5.2	Flächennutzungsplan.....	6
6	Inhalte des Bebauungsplanes, Festsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.1.1	Industriegebiet	8
6.1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet.....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	8
6.4	Grünflächen	9
6.5	Wald	9
7	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	9
7.1	Verkehr	9
7.2	Naturschutz.....	10
7.3	Wald	10
7.4	Immissionsschutz.....	10
7.5	Bergbau	10
7.6	Wasserwirtschaft, Altflächen, Bodenschutz, Bergbau	10
7.7	Erschließung	11

Dillenburg und Wetzlar, Dezember 2018

Planbearbeitung:



KuBuS architektur+stadtplanung
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, Präzisionslegierungen 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 stehen nach dem Neubau des Verwaltungsgebäudes (Fertigstellung im Jahr 2013) weitere Investitionen in die Umorganisation der Betriebsabläufe auf den Unternehmensgrundstücken an. Um Verkehrsbeziehungen auf dem Betriebsgrundstück entzerren und damit zukünftig Konflikte zwischen LKW-Verkehr und Personenverkehr vermeiden zu können, ist die Neuordnung der Betriebszufahrt von der Kreisstraße K 38 vorgesehen. Diese Maßnahme ist der erste Baustein in der Umsetzung eines Masterplanes zur Entwicklung der Isabellenhütte.

Die für den Neubau der Zufahrt erforderlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren sind durchgeführt bzw. stehen vor dem Abschluss. Bauplanungsrechtliche Grundlage für den Bau der Zufahrt ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Isabellenhütte“ (Satzungsbeschluss am 13.12.2018).

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

- die Neugestaltung der Betriebsumfahrt,
- den Bau einer neuen Logistikhalle (in Planung),
- zusätzliche Produktionsanlagen (Neubau Fertigungshalle),
- die Erweiterung der Bürogebäude sowie
- notwendigerweise die Neuanlage von Stellplätzen.

Manche Maßnahmen können auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes „Isabellenhütte“ umgesetzt werden, andere Vorhaben können auf dem geltenden Bebauungsplan nicht mehr abgebildet werden.

Die Bereitstellung möglichst optimaler Standortbedingungen für heimische Industrie- und Gewerbebetriebe ist zentraler Bestandteil der städtebaulichen Zielsetzungen der Oranienstadt Dillenburg. Mit der durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Isabellenhütte“ wurden die ersten bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der geplanten Vorhaben geschaffen.

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, Bestandsübersicht

Abbildung 1: 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.

Zusätzlich aufgenommen ist ein Grundstücksbereich im Nordosten, der perspektivisch für die Neuanlage eines Parkplatzes vorgesehen ist. 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.

3 Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Isabellenhütte“ im Jahr 2004 wurde der Unternehmensbereich 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 der gestiegenen Nachfrage 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 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 Planungsverfahren

Die Planung berührt verschiedene Fachbelange und Flächen, die in der Ausgangsplanung als Kompensationsflächen ausgewiesen sind. Die Veränderungen auf Bebauungsplanebene wirken sich auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes aus. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, er wird als gesonderter Teil der Planbegründungen (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) erarbeitet.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses und der Einleitung des Planungsverfahrens wurden die von der Planung erkennbar hauptsächlich betroffenen Behörden im Rahmen eines vorgezogenen Scopings beteiligt. Dabei wurden die vorgesehenen Planungsschwerpunkte und Inhalte anlässlich eines Ortstermins vorgestellt und erörtert. Behörden, die nicht an dem Termin teilnehmen konnten, haben schriftlich Stellungnahmen abgegeben. Fachliche Kernpunkte für die Bauleitplanverfahren sind Anforderungen an den Natur- und Artenschutz (faunistische Untersuchungen, Potenzialabschätzungen), sachgerechte Behandlung des Themas Bodenschutz, wasserrechtliche Anforderungen (Nanzenbach, Regenrückhaltebecken), Belange von Wald und

Forsten sowie straßenrechtliche Anforderungen. Die Ergebnisse aus dem Scoping fließen in das weitere Beteiligungsverfahren ein, die notwendigen fachlichen Untersuchungen und ggf. fachliche Planungen werden mit dem weiteren Planungsfortschritt erstellt und eingeholt. Mit dem vorliegenden Vorentwurf der Bebauungsplanänderung werden alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, in das Planungsverfahren eingebunden (§ 4 Abs. 1 BauGB). Gleichzeitig dient der Vorentwurf der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB). Informationen aus diesen Beteiligungen werden ergänzend in die weiteren Planbearbeitungen aufgenommen.

5 Vorgaben, Rahmenbedingungen

Die städtebauliche Überplanung des Industriestandortes erfüllt Kriterien des in § 1a BauGB verankerten Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Auch wenn ergänzende Grundstücksflächen im Anschluss an das Betriebsgelände zur gewerblichen Nutzung neu herangezogen werden, dient die Planung im Wesentlichen der Nachverdichtung der Produktionsflächen im Bestand.

5.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert.

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.

5.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dillenburg sind im Bereich der Isabellenhütte *gewerbliche Bauflächen Bestand* und *gewerbliche Bauflächen Planung* dargestellt.

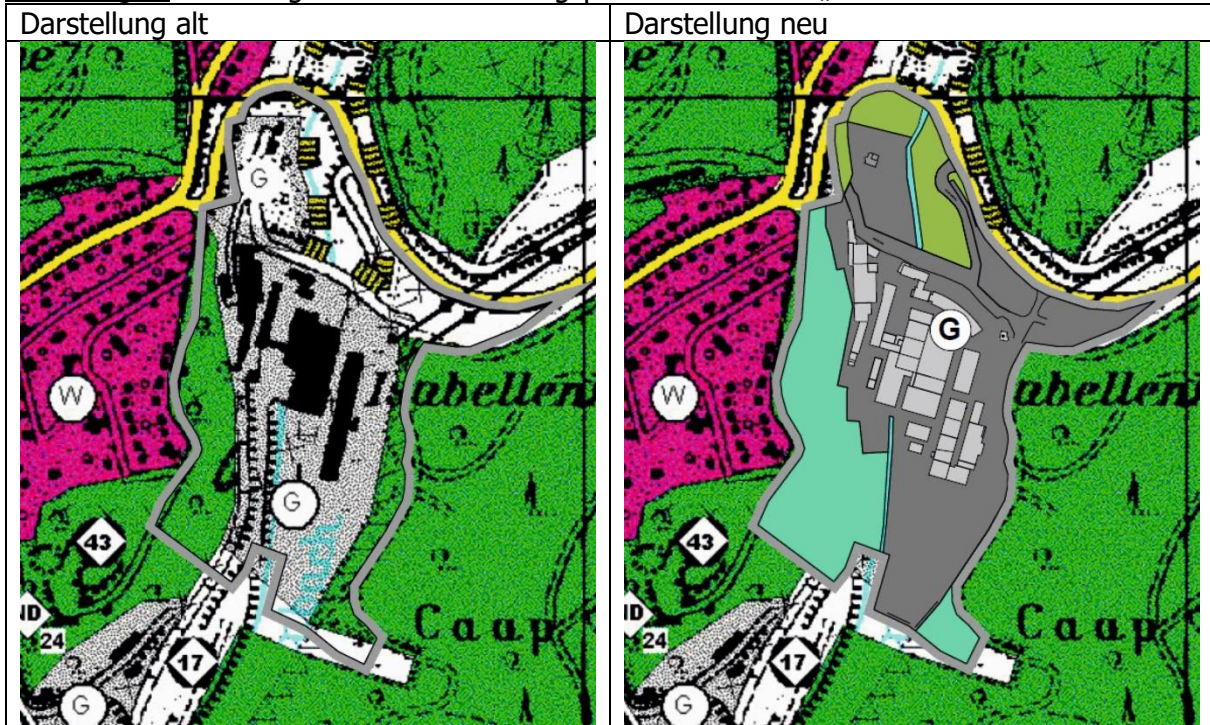
Im Norden des Gebiets ist um den Nanzenbach eine Landschaftsschutzgebietsgrenze dargestellt (LSG „Auenverbund Lahn-Dill“). Hier ist das Landschaftsschutzgebiet aufgehoben, die Grenze verläuft heute am Nordrand der Kreisstraße 38.

Weitere Darstellungen sind „Fläche für die Landwirtschaft“ („Weißfläche“) und „Wald“.

Korrespondierend zu den Neuabgrenzungen der 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 2: Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Isabellenhütte“



6 Inhalte des Bebauungsplanes, Festsetzungen

Der Bebauungsplan umfasst inhaltlich im Wesentlichen

- die Erweiterung überbaubarer Grundstücksflächen in den als Industriegebiet ausgewiesenen Plangebietsteilen und die Erweiterung des Industriegebiets im Süden,
- die Verschlinkung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, einhergehend der Verzicht auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen,
- die Neufestsetzung und Neuordnung von Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einschließlich der Anpassung der Festsetzungen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan dargestellt und im Bebauungsplan festgesetzt werden gewerbliche Bauflächen und Gewerbe- und Industriegebiet. Aufgrund der ausschließlichen Belegung der Plangebietsflächen durch das Traditionsunternehmen Isabellenhütte 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). Praktische Bedeutung hat die Bestimmung für den Bereich der Isabellenhütte nicht.

6.1.1 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 Gebiete 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.

6.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im Bereich um das Wohngebäude der Villa Heusler im Norden des Plangebiets wird die geltende Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets beibehalten. Hier sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Beschränkung der Nutzungsintensität auf Mischgebietsniveau). Damit sind intensivere Nutzungen in dem immissionsschutzfachlich sensibleren Teilgebiet ausgeschlossen (offene Lage gegenüber der westlich angrenzenden Wohnbebauung).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wird in den ausgewiesenen Baugebieten eine Grundflächenzahl festgesetzt, die in Ausnutzung der Regelungen in § 17 BauNVO das Höchstmaß für die bauliche Ausnutzung bei Gewerbe- und Industriegebieten ausschöpft. Ergänzend wird klarstellend bestimmt, dass Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Stützmauern und Böschungen auch außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind - auch in Grenzbebauung. Damit wird der örtlichen Situation und den topografischen Verhältnissen Rechnung getragen.

6.3 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 in Planung befindliche Neubau der Betriebszufahrt. Der mittelfristig geplante Bau weiterer Produktions- und Lagergebäude wird zur Folge haben, dass Parkplätze der Mitarbeiter neu angelegt werden müssen. Die Masterplanung beinhaltet dazu 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, die nach dem Neubau der Zufahrt / Schließung der aktuellen Zufahrt eine Optimierung der Flächenzuordnungen vorsieht.

Als allgemeine Verkehrsfläche festgesetzt ist die neue Betriebszufahrt und die Betriebsumfahrt. Hierüber wird neben dem Werksverkehr, 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 teil-

weise Parkplätze anliegen, muss für die verkehrssichere Abwicklung von Lieferverkehr verbreitert 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.

6.4 Grünflächen

Als Grünflächen sind die Straßen, Wege und Parkplätze begleitenden Bereiche ausgewiesen. 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.

6.5 Wald

Westlich der Betriebsflächen grenzt auf einem aufsteigenden Hang zur Wohnbebauung hin Wald (Eigentum Isabellenhütte) an. Er wird nachrichtlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Östlich der Betriebsumfahrt grenzt Wald (Eigentum Oranienstadt Dillenburg) an. Auch Teile der festgesetzten Verkehrsfläche liegen auf Grundstücken, die forstrechtlich diesem Waldbereich angehören. Im Rahmen des Scopings wurden die forstlichen und naturschutzfachlichen Belange vor Ort erörtert, die Anforderungen an ergänzende Genehmigungen und fachliche Untersuchungen sind definiert, die erforderlichen Anträge parallel zum Bauleitplanverfahren erarbeitet und eingereicht.

7 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Über die Durchführung des Scopings ist die frühzeitige Einbindung und Berücksichtigung der fachgesetzlichen Belange in die Planung gewährleistet. Zum Stand des Vorentwurfs ergeben sich aus den Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden die nachfolgend erläuterten Anforderungen.

7.1 Verkehr

Aus Sicht der Fachbehörde Hessen Mobil bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Auf die Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes (Ausschluss von Zufahrten, Anbauverbot) wird hingewiesen.

In der ersten Bebauungsplanänderung ist der Bereich der neuen Betriebszufahrt als Verkehrsfläche festgesetzt. Zu dieser Bebauungsplanänderung hat die Stadtverordnetenversammlung der Oranienstadt Dillenburg am 13. Dezember 2018 den Satzungsbeschluss gefasst. Für den gleichzeitig notwendigen Umbau der Kreisstraße (Neubau eines Linksabbiegestreifens aus Richtung Eibach) wurde nach den ersten Abstimmungen mit den Verkehrsbehörden der Weg des „Entfall von Planfeststellung und Plangenehmigung“ gewählt. Die notwendige Entwurfsplanung liegt vor, für das straßenrechtliche Verfahren sind noch die erforderlichen Beteiligungen durchzuführen.

7.2 Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen nach Rückmeldung der Fachbehörden im Scoping keine grundsätzlichen Bedenken. Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Die Planung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die ermittelt werden müssen. 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. Vorgesehen ist, den Ausgleich über das Öko-konto der Oranienstadt Dillenburg zu leisten.

Zur Vermeidung von Konflikten mit europäischen Schutzanforderungen sind artenschutzrechtliche Potenzialabschätzungen und Untersuchungen erforderlich. Die Untersuchungen werden mit Beginn der Vegetationsperiode 2019 aufgenommen.

Den Projektplanungen und den Festsetzungen im Bebauungsplan liegen Vermessungen des Bestandes zu Grunde.

7.3 Wald

Aus Sicht der forstlichen Belange wird auf die Notwendigkeit einer Rodungsgenehmigung für die Verbreiterung der Betriebsumfahrt hingewiesen. Diese fachgesetzliche Genehmigung ist formell erforderlich, Bäume werden für die Baumaßnahmen voraussichtlich nicht gefällt werden müssen.

Redaktionell - nachrichtlich werden die östlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen in der Bebauungsplankarte dargestellt.

7.4 Immissionsschutz

Aufgrund der kurzen Entfernung zur Wohnbebauung im Westen wird zur Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen Belange eine Geräuschimmissionsprognose erforderlich. Diese Untersuchungen werden im weiteren Planungsverfahren durchgeführt.

7.5 Bergbau

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von mehreren teilweise erloschenen, teilweise aufrechterhaltenen Bergwerksfeldern, in denen teilweise Bergbau umgegangen ist, teilweise lediglich der Fund nachgewiesen wurde. Laut der Stellungnahme der Bergaufsicht beim Regierungspräsidium befindet sich das Gebiet teilweise im möglichen Einwirkungsbereich des Pauline Erbstollens. Außerdem ist in einem Feld Lage und Umfang der bergbaulichen Aktivitäten nicht bekannt. Daher ist bei der Bauausführung auf Spuren historischen Bergbaus zu achten und ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

7.6 Wasserwirtschaft, Altflächen, Bodenschutz, Bergbau

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. Gleichzeitig mit den städtebaulichen Planungsverfahren wird die Planung für die Betriebsentwicklung weiterentwickelt. 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 kann eine geringfügige Verlängerung der Bachverrohrung (ca. 7 m) erforderlich werden.

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 2m bzw. 4m (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 un bebauter Flächen vor. Damit wird der Boden auf diesen Flächen verändert und wird teilweise auch unwiederbringlich verloren gehen.

7.7 Erschließung

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.